



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 2559/2022**  
**09.05.2024. године**  
**Београд**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Јелице Бојанић Керкез, председника већа, Радославе Мађаров и Драгане Бољевић, чланова већа, у парници тужилаца АА, ББ и ВВ, сви из ..., чији је заједнички пуномоћник Јовица Рашета, адвокат из ..., против туженог Града Новог Сада, чији је заступник Правобранилаштво Града Новог Сада, ради исплате, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2926/21 од 02.12.2021. године, у седници већа одржаној 09.05.2024. године, донео је

### **РЕШЕЊЕ**

**УКИДА СЕ** пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 2926/21 од 02.12.2021. године и предмет враћа том суду на поновно суђење.

### **Образложење**

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 7338/18 од 28.01.2021. године, ставом првим изреке, одбијен је приговор апсолутне ненадлежности суда. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев тужилаца да се утврди право својине туженог на 4468/13682 дела парцеле бр. .. и на 4468/13682 дела парцеле бр. .., уписане у ЛН .. КО ..., и да су тужиоци свако у свом делу дужни трпети и дозволити да се на парцелама упише јавна својина туженог Града Новог Сада у евиденцији непокретности код РГЗ Службе за катастар непокретности Нови Сад 3, и обавезе тужени да исплати тужиоцу АА износ од 3.412.815,12 динара, тужиоцу ББ и тужили ВВ износ од по 1.295.298,40 динара, све са законском затезном каматом од пресуђења до исплате, као и трошкове парничног поступка са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате. Ставом трећим изреке, тужиоци су обавезани да туженом накнаде трошкове поступка у износу од 116.250,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате. Ставом четвртим изреке, одбијен је захтев за исплату законске затезне камате на досуђени износ трошкова поступка за период од пресуђења до извршности пресуде.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 2926/21 од 02.12.2021. године, ставом првим изреке, утврђено је да је тужени повукао жалбу. Ставом другим изреке, усвојена је жалба тужилаца и првостепена пресуда преиначена тако што се утврђује право својине туженог на по 4468/13682 дела парцеле бр. .. и парцеле бр. .., обе уписане у ЛН број .. КО ..., што су тужиоци свако у свом делу дужни трпети, признати и дозволити да се код РГЗ Службе за катастар непокретности Нови Сад 3 упише јавна

својина туженог, и тужени обавезан да тужиоцима исплати и то: АА износ од 3.412.815,12 динара, ББ и ВВ износ од по 1.295.298,40 динара, све са законском затезном каматом од 28.01.2021. године до исплате, као и трошкове поступка у износу од 752.136,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате. Ставом трећим изреке, обавезан је тужени да тужиоцима накнади трошкове другостепеног поступка у износу од 277.634,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени је благовремено изјавио ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући правилност побијане пресуде на основу члана 408. у вези са чланом 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11...10/23), Врховни суд је оценио да је ревизија туженог основана.

У поступку доношења побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни суд пази по службеној дужности.

Према чињеничном стању које је утврдио првостепени суд, тужиоци су од раније јединствене парцеле .. КО ... куповали одређене делове по овереним уговорима о купопродаји које су закључили: тужиоци ББ и ВВ као купци са ГГ као продавацем 24.12.1997. године који је за предмет имао куповину означеног удела од 964/6841, описаног да у природи чини део површине 964м<sup>2</sup> који се граничи са суседном парцелом бр. ..., а тужилац АА као купац закључио са продавцем ДД 18.10.2001. године који је за предмет имао куповину ванкњижног власништва продавца од 635/6841 дела, наведене површине 635м<sup>2</sup> и уговора који је закључио са продавцем ЂЂ 29.10.2002. године који је за предмет имао куповину ванкњижног власништва од 635/6841 дела, наведене површине 635м<sup>2</sup>. У записнику Комисије за излагање података о непокретностима и правима на њима за КО ... од 13.05.2011. године је констатовано да је извршен увид у зк.ул. .. к.о ... (према приложеном изводу парцела .. виноград од 68а 41м<sup>2</sup> је била уписана као сувласништво троје лица, затим у листу о поседу парцела .. са подбројевима од 1 до 6 као сувласништво седморо лица, укључујући и троје тужилаца) и уписани су подаци о непокретностима, те и за кп бр. .. површине 8 ари 88м<sup>2</sup> и кп бр. .. површине 7 ари 57м<sup>2</sup>. Спорне парцеле су уписане у ЛН број .. КО ..., као виноград прве класе, земљиште у градском грађевинском подручју, у приватној својини сувласника АА у уделу од 2540/13682 и ББ и ВВ у уделу од по 964/13682. Пред Основним судом у Новом Саду вођен је поступак ради развргнућа имовинске заједнице, чији су учесници били и тужиоци, окончан правноснажним решењем Р1 12/2019 од 27.02.2019.године, којим је прихваћен споразум учесника о развргнућу имовинске заједнице на одређеним непокретностима (парцелама са изграђеним објектима) и констатовано да парцеле бр. .. и .. на којима је изграђена саобраћајница остају у непромењеним идеалним деловима својина осморо лица, међу којима су тужиоци АА са уделом у 2540/13682 и ББ и ВВ са уделима у по 964/13682 идеална дела. Ове парцеле су већ биле обухваћене планом детаљне регулације као земљиште за јавну намену, а парцеле са објектима тужилаца број .. односно .. обухваћене су развргнућем имовинске заједнице по споразуму осморо учесника ванпарничног поступка.

Према Плану детаљне регулације Мишелука II у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 26/17) парцеле .. и .. у целости су намењене за јавно грађевинско земљиште-саобраћајнице. У природи у већем делу своје површине кп бр. .. представља део улице ... која је асфалтирана, а кп. бр. .. део улице ... на којој је туцанички застор. Обе улице су опремљене електроенергетским инсталацијама. Са леве и десне стране наведених улица саграђени су стамбено-породични објекти. Део ових парцела који не представља јавну површину, налази се у саставу дворишта трећих лица (неименованих поседника). У поступку је прибављена процена тржишне вредности Пореске управе и изведен доказ вештачењем. Према налазу и мишљењу вештака од 21.01.2021. године тржишна вредност 1м<sup>2</sup> градског грађевинског земљишта у зони локације предметних парцела на дан 19.01.2021. године просечно износи 11.176,00 динара по м<sup>2</sup>.

Код овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је одбио тужбени захтев тужилаца, јер нису доказали који део парцела се односи на јавно добро – улицу, а који део представља ограђена дворишта трећих лица, с обзиром да су пропустили да предлагањем геодетског вештачења пруже суду доказ о наведеним чињеницама као битним за оцену о правима чију заштиту траже.

Одлучујући о жалби тужилаца другостепени суд је првостепену пресуду преиначио, тако што је усвојио тужбени захтев тужилаца, позивом на одредбе члана 58. Устава РС и члана 1. Протокола број 1 уз Европску конвенцију за заштиту људских права и основних слобода, са становиштем да пропусти туженог да спроведе законом предвиђени поступак експропријације у крајњем исходишту за последицу има како немогућност тужилаца да се користе својом имовином, тако и неизвесност у сфери њихових имовинских права коју је потребно отклонити на тражени начин. Другостепени суд се руководио тиме да су спорне парцеле намењене за јавно грађевинско земљиште према Плану детаљне регулације Мишелука II у Новом Саду и да су на тај начин тужиоци онемогућени да се користе својим имовином у пуном капацитету, да тужени располаже овлашћење да спроведе поступак експропријације на спорним парцелама у целости, па и на оним деловима које тренутно представљају ограђена дворишта трећих лица, као и да ситуација у којој делове спорних парцела користе трећа лица може бити искључиво предмет односа између туженог и трећих лица, никако тужилаца и трећих лица.

По налажењу Врховног суда, закључак другостепеног суда да пропусти надлежних органа да током дужег временског периода не приведу земљиште намени и спроведу поступак експропријације представља повреду права на имовину односно ограничење мирног уживања имовине тужилаца, засада се не може прихватити, због изостале оцене о чињеница битним за одлуку о захтевима стављеним у поступку.

Тужиоци су у катастру непокретности уписани као сувласници спорних парцела у аликвотним деловима. Сразмерно уделима са којима су уписани захтевају исплату накнаде према тржишној вредности земљишта и утврђење о праву јавне својине туженог Града Новог Сада.

Предметне парцеле су планским актом одређене за јавну површину, у смислу члана 2. став 6. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС, број 72/09...52/21). Тужени има функцију урбанистичког планирања грађевинског подручја и доношења просторних планова. За исплату накнаде по основу одузимања права

својине и гарантованог права на имовину сама чињеница доношења планских аката не може се сматрати привођењем земљишта намени, јер се тек спровођењем законске процедуре за одузимање земљишта или непосредним одузимањем и лишавањем власника да земљиште користи у пуном обиму својих власничких овлашћења, стичу услови за исплату тржишне накнаде и обавезу туженог да упише право јавне својине.

За остваривање права на накнаду у висини тржишне вредности земљишта, поред чињенице да су предметне парцеле обухваћене Планом генералне регулације, нужно је доказати и да су јавној намени приведене након што су тужиоци право власништва и коришћења стекли теретним правним послом. Уколико су тужиоци право власништва на земљишту стекли теретним правним послом у време када је исто већ представљало јавну површину, они не би имали право на новчану накнаду као за фактички одузето земљиште. То право би имали само у ситуацији да је до фактичког изузимања земљишта дошло у време када су тужиоци већ били власници односно корисници, те на тај начин лишени својих права. Као купци они се не сматрају универзалним сукцесорима ранијих власника, да би на тај начин стекли право на накнаду, а ни из приложених купопродајних уговора не произилази да им је од стране ранијих власника уступљено потраживање накнаде по том основу. Ради оцене о праву тужилаца на накнаду, нужно је утврдити чињенице ко је и када формирао приступни јавни пут до парцела на којима су грађени објекти у означеним улицама, по чијем захтеву и када је извршена парцелација која је за исход имала упис актуелних права у јавној евиденцији о непокретностима, те чињенице о хронолошком следу планских аката којима је извршено урбанистичко планирање на предметном локалитету и по ком су конкретно плану формиране спорне парцеле, као и какво је било фактичко стање у погледу њиховог коришћења у време када су предвиђене за јавну намену.

Чињенично је утврђено да спорне парцеле нису целом својом површином ушле у састав улица и постале добро у општој употреби, односно земљиште није у целости приведено намени за коју је предвиђено планским актима, већ се једним делом парцеле налазе унутар ограђених дворишта неименованих лица и у том делу не користе као површина јавне намене. У таквој ситуацији, по питању да ли уписаном сувласнику припада право на накнаду за сувласнички удео на целој парцели, те и за део који је планским актом такође предвиђен за јавну површину- саобраћајницу али се налази унутар дворишта, нужно је размотрити да ли постоји адекватна узрочност између доношења планских аката туженог и ограничења права уписаног сувласника.

С изнетим у вези, стоји и потреба да се разјасне чињенице да ли би сувласник са уделом са којим је уписан сходно прописима о експропријацији могао да захтева накнаду у смислу члана 10. Закона о експропријацији, да је тај поступак био спроведен, што зависи од величине сувласничког удела, укупне површине парцеле и односа површине приведене јавној намени и површина у двориштима трећих лица. При том, треба имати у виду да накнадом не би могла бити обухваћена површина унутар дворишта тужилаца, ако су запосели извесну површину спорних парцела у сувласништву са лицима са којима су у ванпарничном поступку исходили деобу за парцеле са објектима које су изградили и користе заједно са двориштима, односно ако са делом површине предметних парцела нису депосидирани актима јавне власти.

Због потребе да се расправе чињенице на које је указано у циљу правилне примене материјалног права, другостепена пресуда је укинута и предмет враћен том суду на поновно одлучивање о жалби тужилаца.

Укинута је и одлука о трошковима поступка, применом члана 165. став 3. ЗПП, јер зависи од коначног исхода парнице.

На основу члана 415. став 1. ЗПП, Врховни суд је одлучио као у изреци.

**Председник већа – судија  
Јелица Бојанић Керкез,с.р.**

За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић