



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 14213/2023
30.10.2024. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранке Дражић, председника већа, Марине Милановић и Весне Мاستиловић, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Стеван Вигњевић, адвокат из ..., против туженог Града Новог Сада, кога заступа Правобранилаштво Града Новог Сада, ради утврђења и исплате, одлучујући о ревизији туженог, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 257/23 од 22.02.2023. године, у седници одржаној 30.10.2024. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДАЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 257/23 од 22.02.2023. године и пресуда Вишег суда у Новом Саду П 598/2021 од 03.10.2022. године и предмет **ВРАЋА** првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 598/2021 од 03.10.2022. године, тужбени захтев је усвојен, па је обавезан тужени да од тужиље преузме грађевинско земљиште у сусвојини тужиље и то 3/4 дела кп .. КО Нови Сад 1, површине 4 а 94 м², као и 3/4 дела објекта саграђених на тој парцели и то породична стамбена зграда број 1 и 2 и помоћна зграда број 3, све уписано у ЛН .. КО Нови Сад 1, за јавно земљишта и да га на основу ове пресуде упише и Катастар непокретности као јавну својину, што је тужиља дужна трпети; обавезан је тужени да тужиљи на име накнаде за преузето земљиште и објекте, које непокретности су напред описане, исплати укупан износ од 59.685.073,00 динара са законском затезном каматом од 03.10.2022. године до исплате; обавезан је тужени да тужиљи исплати парничне трошкове у износу од 703.500,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 257/23 од 22.02.2023. године жалба туженог је одбијена и пресуда Вишег суда у Новом Саду П 598/21 од 03.10.2022. године потврђена; одбијен је захтев парничних странака за накнаду трошкова жалбеног поступка.

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

Тужиља је дала одговор на ревизију туженог. Ревизијске трошкове је тражила.

Испитујући побијану пресуду у смилсу члана 408. Закона парничном поступку - ЗПП („Службени гласник Републике Србије“ број 72/11 ... 18/20), Врховни суд је оценио да је ревизија туженог основана.

Према утврђеном чињеничном стању, кп .. КО Нови Сад 1, по врсти грађевинско земљиште, укупне површине 494 м² у сувласништву је тужиље у 3/4 дела и први пут је планирана за површину јавне намене Детаљним урбанистичким планом мешовитог становања блокова око улице ... у Новом Саду из 1992. године. Након тога, предметна парцела је у претежном делу планирана за јавне намене и Планом детаљне регулације блокова око ... улице у Новом Саду из 2008. године, а наведено планско решење задржано је и актуелним Планом генералне регулације простора новог градског центра са окружењем у Новом Саду („Сл. лист Града Новог Сада“ број 39/2011, 14/2014, 8/2016, 82/2016, 50/2017, 42/2018 и 22/2019) којим је означена парцела у површини цца 478 м² предвиђена за саобраћајницу, док је преостала површина од 16 м² предвиђена за мешовито становање. Тржишна вредност предметне непокретности износи 677.500 евра или 79.580.098,00 динара, док тржишна вредност тужиљиног сувласничког удела од 3/4 дела износи 59.685.073,00 динара. У кући на адреси у ... број .. на наведеној кп .. КО Нови Сад, која је сада окружена зградама, тренутно живе син и снаха тужиље. Пре око 15 година породица АА је на кући заменила кров. У кући је присутна влага коју је могуће санирати извођењем грађевинских радова. Син тужиље и његова супруга су у више наврата нудили парцелу са стамбеним објектом на продају инвеститорима, који су у кварту градили зграде, али нико није био заинтересован, јер је на парцели предвиђена изградња пута и није дозвољено грађење. Тужиља се преко пуномоћника дана 03.06.2019. године обратила Градској управи за грађевинско земљиште и инестиције из Новог Сада са захтевом за преузимање предметног земљишта и решавање имовинско-правних односа. У одговору на захтев тужиоца Градска управа за грађевинско земљиште и инвестиције је известила тужиљу да је према важећој планској документацији предметна парцела највећим делом своје површине планирана као површина јавне намене у регулацији саобраћајнице – улице, док је малим делом планирана као површина осталих намена – стамбено-пословни објекат спратности П+2+ПК. У допису је даље наведено да је за ово подручје у припреми нови план генералне регулације који ће бити нешто другачијег просторног обухвата, али према доступним информацијама, намена ове парцеле требала би да остане непромењена, односно као и у тренутно важећој планској документацији, те да није могуће удовољити захтеву тужиље из разлога што Програмом уређивања грађевинског земљишта за 2019. годину нису предвиђена финансијска средства за потребе решавања имовинско-правних односа на предметном локалитету. Тужиља се није обраћала надлежном органу ради измене планског акта.

На основу утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су закључили да је планска документација у конкретном случају имала значај почетног корака у процесу одузимања имовине, односно њоме је дошло до контроле употребе имовине и до смањења могућности тужиље да имовином располаже у дужем временском периоду, почев од 1992. године, током ког периода непокретност није приведена планираној намени. Таквим режимом туженог право тужиље на мирно уживање имовине, је несразмерно ограничено, јер није постигнута правична равнотежа између општег и приватног интереса из ког разлога тужиља због изостанка накнаде, несигурности свог положаја и непостојања делотворних правних средстава трпи прекомерни терет. Због наведеног, нижестепени судови су утврдили да је тужени повредио право тужене на имовину и зато су га обавезали на исплату тржишне вредности земљишта и грађевинских објеката у сусвојини тужиље, те утврдили право јавне својине туженог над тим сусвојинским уделом на непокретностима, а одлуку су засновали на одредби члана 58. Устава Републике Србије и члану 1. Протокола 1 уз Европску конвенцију за заштиту људских права и основних слобода.

По оцени Врховног суда, основано се у ревизији указује да је такво становиште нижестепених суда засновано на погрешној примени материјалног права због непотпуно утврђеног чињеничног стања.

Одредбом члана 58. Устава Републике Србије, зајемчено је мирно уживање својине и других имовинских права стечених на основу закона (став 1.) и прописано је да право својине може бити одузето и ограничено само у јавном интересу утврђеном на основу закона, уз накнаду која не може бити нижа од тржишне (став 2.). Према ставу 3. те одредбе законом се може ограничити начин коришћења имовине.

Одредбом члана 1. Протокола 1. уз Конвенцију за заштиту људских права и основних слобода, прописано је да свако физичко и правно лице има право на неометано уживање своје имовине и да нико не може бити лишен своје имовине осим у јавном интересу и под условима предвиђеним законом и општим начелима међународног права (став 1.), с тим што је држави допуштено да примењује законе које сматра потребним да би регулисала коришћење имовине, које коришћење мора бити у складу са општим интересима како би се обезбедила наплата пореза или других дажбина или казни (став 2.).

У конкретном случају, тужиља није фактички лишена своје имовине и овлашћења која чине садржину права својине, јер донетим планским актима није спречена да је држи, користи и њоме располаже у границама одређеним законом (члан 3. став 1. Закона о основама својинскоправних односа). Постојање планских аката којима је предвиђено да ће на земљишту тужиље бити изграђена јавна саобраћајница делом, а делом да је иста предвиђена за изградњу за мешовито становање, тек је услов да се утврди јавни интерес за експропријацију, а усвајање планских аката не значи да ће нужно доћи до њихове реализације. Право државе и јединица локалне самоуправе да планским актима врши урбанистичко планирање, нарочито у већим градовима, није спорно са становишта закона и обавља се у општем интересу. Међутим, неспровођење планских аката у дужем временском периоду може повредити право власника имовине обухваћене планским актима на њено мирно уживање и без одузимања.

Сходно напред наведеном, по оцени ревизијског суда, тужили се не може досудити тржишна накнада за непокретност. Таква накнада досуђује се само власнику који је лишен своје имовине, што овде није случај, јер плански акти нису спроведени и земљиште на коме се налазе објекти тужиле није приведено планској намени. Плански акт који није фактички спроведен не може бити ни основ стицања права јавне својине туженог, на који начин су нижестепени судови спровели поступак експропријације непокретности у својини тужиле, преузевши на себе надлежност Владе РС да утврди јавни интерес за експропријацију и надлежност органа управе да о истој одлуче.

Међутим, са становишта одредбе члана 58. Устава РС и члана 1. став 1. Протокола 1 уз Европску конвенцију, у светлу становишта израженог у пресуди Европског суда за људска права од 23.09.1982. године, донетој у случају *Sporrong i Lonnroth* против Шведске, доношењем планских аката и њиховим неспровођењем у неразумно дугом временском периоду може доћи до повреде права власника на мирно уживање имовине и онда када активношћу државе власник није лишен својине на одређеном добру које чини његову имовину.

Дакле, мешање државе у право тужиле на мирно уживање имовине јесте супротно члану 1. Протокола 1 уз Европску конвенцију, али онда када није постигнута правична равнотежа између захтева општег интереса и заштите права на мирно уживање имовине, када тужила због несигурности свог положаја и непостојања делотворног правног средства трпи прекомерни терет.

У конкретном случају није утврђено да ли је на наведени начин постигнута односно повређена правична равнотежа између захтева општег интереса и заштите права на мирно уживање имовине, или не, те да ли због наведеног тужила трпи прекомерни терет, односно да ли јој је онемогућено да и даље користи своју непокретност на начин на који је и раније користила, с обзиром да је и даље у поседу исте и да у прилог својих навода да исту није могла да прода трећим лицима није понудила доказе на околност да је непокретност писаним путем оглашавала на продају, ни о висини цене по којој је исту намеравала да отуђи, као ни о томе да ли су власници околних катастарских парцела и објеката обухваћени истим планским актом били осујећени у реализацији неког од прерогатива права својине.

Из наведених разлога нижестепене пресуде су морале бити укинуте.

У поновном поступку нижестепени судови ће имати у виду праксу и стандарде Европског суда за људска права и Уставног суда, као и да тужили у односу на спорну непокретност није одузето право својине, већ јој је ограничено право на мирно коришћење имовине због смањене могућности располагања земљиштем, услед дугогодишњег непривођења намени од стране туженог, те ће правилном применом материјалног права донети правилну и закониту одлуку.

Укинута је и одлука о трошковима поступка, јер иста зависи од коначног исхода парнице.

Са изнетих разлога на основу члана 416. став 2. Закона о парничном поступку одлучено је као у изреци решења.

**Председник већа-судија,
Бранка Дражић, с.р.**

**За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић**