



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 948/2024
24.01.2024. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Гордане Комненић, председника већа, др Илије Зиндовића и Марије Терзић, чланова већа, у парници тужилца АА из ... и ББ из ..., које заступа Александар Бјелобаба, адвокат из ..., против туженог Града Новог Сада, кога заступа Правобранилаштво Града Новог Сада, ради исплате, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2625/23 од 12.10.2023. године, у седници одржаној 24.01.2024. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДАЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 2625/23 од 12.10.2023. године и пресуда Вишег суда у Новом Саду П 362/23 од 30.06.2023. године па се предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 362/23 од 30.06.2023. године, ставом првим и другим изреке, обавезан је тужени да тужилцама на име накнаде за по $\frac{1}{2}$ идеалног дела катастарских парцела бр. ... површине 1758м² и бр. ... површине 1664м², обе уписане у лист непокретности број ... КО ..., исплати износ од по 6.915.862,00 динара са законском затезном каматом од дана пресуђења до исплате. Ставом трећим изреке, обавезане су тужилце на трпљење да на основу ове пресуде се изврши катастарски пренос права својине на непокретностима ближе описаним у ставу првом и другом изреке са њиховог имена на име туженог. Ставом четвртим изреке, обавезан је тужени да тужилцама на име трошкова поступка исплати износ од 1.289.836,86 динара са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до коначне исплате, а одбијен је захтев тужилца за досуду законске затезне камате на досуђени износ трошкова поступка за период од пресуђења до дана извршности пресуде.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 2625/23 од 12.10.2023. године, ставом првим изреке, жалба туженог је одбијена а пресуда Вишег суда у Новом Саду П 362/23 од 30.06.2023. године у побијаном усвајајућем делу потврђена. Ставом другим изреке, одбијен је захтев туженог за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени је благовремено изјавио ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. ЗПП и погрешне примене материјалног права.

Тужилце су поднеле одговор на ревизију.

Испитујући побиијану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11... 10/23), Врховни суд је утврдио да је ревизија туженог основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Наводи ревидента да је учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. ЗПП су неприхватљиви јер се не указује на процесну одредбу коју другостепени суд није применио или је погрешно применио а што је утицало или могло утицати на одлуку по жалби.

Према утврђеном чињеничном стању, тужиле су сувласнице у једнаким деловима на кат. парц. бр. ..., пов. 17 ари и 58м² и кат. парц. бр. ..., површине 16 ари, 42м² (обе уписане у лист непокретности број ... КО ...), које земљиште је по врсти у грађевинском подручју а по култури њива друге класе. Предметне непокретности тужиле су наследиле од мајке 2012. године. Планом генералне регулације насеља Руменка („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 10/2000... 4/2007) кат. парцела број ... је већим делом намењена за површину остале намене – заштитно зеленило, а само малим делом за површину јавне намене – регулација улице Каналска, док је кат. парцела број ... у целости планирана за површину остале намене – заштитно зеленило. Према важећем Плану генералне регулације насељеног места Руменка („Службени лист Града Новог Сада“, број 21/15), предметне парцеле имају потпуно исту намену. Локалитет је опремљен уличним инсталацијама, водоводом и канализацијом и мрежом електронских комуникација а делимично је опремљен и електроенергетским и гасним инсталацијама. Градња на предметном земљишту није дозвољена, нити је дозвољена садња инвазивних врста биљака. Тужиле непокретност користе за пољопривредну производњу. Вештачењем је утврђено да је тржишна вредност предметних парцела 4.042,00 динара по м² што с обзиром на површину чини укупно износ од 13.831.724,00 динара.

При овако утврђеном чињеничном стању, нижестепени судови су утврдили да је тужени тужилама повредио право на имовину (повређен је члан 58. Устава Републике Србије и члан 1-1 Протокола уз Европску конвенцију за заштиту људских права и основних слобода) па су туженог обавезали на исплату тржишне вредности земљишта које је у својини тужилца и обавезали тужиле да трпе да се тужени упише као власник својине на описаним непокретностима. При томе, нижестепени судови су оценили да је регулационим планом насеља Руменка из 2000. године утврђена намена спорног грађевинског земљишта. Урбанистичко планирање претпоставља постојање рокова за реализацију планова због чега урбанистички планови морају садржавати рокове спровођења и реализацију истих јер се у противном губи сврха планирања. Тиме се ствара неизвесност код власника непокретности не само у погледу обима већ и оквирне дужине трајања ограничења права и дужине трајања обавезе коју морају трпети. План туженог везано за назначене парцеле морао би бити реализован у разумном року јер у противном постоји повреда права тужилца на мирно уживање имовине. То представља основ за досуду накнаде тужилама јер континуирано непривођење намени парцела тужилца уз истовремено истрајавање на утврђеној намени представља неизвесност за тужиле и то превазилази разумну меру трпљења. То указује да је дошло до нарушавања равнотеже између јавног и приватног интереса на штету тужилца.

Суштински земљиште је усвајањем планског документа ван промета а њеном власнику су преостале само обавезе да трпи постојање планираног заштитног зеленила и да плаћа дажбине на ту непокретност. Чињеница да тужиље предметно земљиште користе као пољопривредно, није од посебног значаја јер тужени може приступити озелењавању, односно формирању заштитног зеленила на спорном земљишту у било које време чиме би тужиље несметано биле у целости лишене садржине права својине.

По оцени Врховног суда, основано се ревизијом туженог указује на погрешну примену материјалног права, што је за последицу имало и непотпуно утврђено чињенично стање.

Према члану 58. Устава Републике Србије зајемчено је мирно уживање својине и других имовинских права стечених на основу закона (став 1) и прописано да право својине може бити одузето или 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. Право на заштиту имовине гарантовано је и чланом 1. Протокола 1 уз Конвенцију о заштити људских права и основних слобода. Право својине подразумева три модалитета: *usus, fructus i abusus* (право коришћења, убирања плодова и располагања). Међутим, према ставу 3. члана 58. Устава Републике Србије, право својине може бити ограничено. Одређена ограничења права својине предвиђена су и ставом 3. члана 1. Протокола 1 уз Конвенцију о заштити људских права и основних слобода где је предвиђено да је држави допуштено да примењује законе које сматра потребним како би регулисала коришћење имовине. Такво регулисање коришћење или употреба имовине мора бити у складу са општим интересом.

У конкретном случају тужени је донео плански акт о уређењу грађевинског земљишта на том потесу. Међутим, реализација планских аката захтева одређено време. Велика дистанца у реализацији тих планских аката може довести до повреде мирног уживања права на одређеној непокретности и без одузимања. Међутим, у овој правној ствари, утврђено је да је предметно земљиште по култури пољопривредног карактера. Тужиље су изјавиле да назначено земљиште користе као пољопривредно земљиште и нису тврдиле да им је онемогућена продаја назначених парцела нити да је неко био заинтересован за куповину истих али је одустао из разлога што су назначене парцеле обухваћене планским документом туженог у вези реализације одређених урбанистичких решења. Из тога произлази да у нижестепеном поступку није утврђено на који начин је повређено право тужиља у погледу реализације њихових својинских права у смислу ограничења права на предметним непокретностима.

Из наведених разлога, нижестепене пресуде су укинуте и предмет враћен првостепеном суду на поновно суђење.

У поновном поступку, првостепени суд ће ради правилне примене материјалног права, употпунити чињенично стање тако што ће утврдити на који начин је тужиљама повређено њихово право, односно да ли је њихово право својине на спорној имовини прекомерно ограничено, да ли је усвајањем регулационог плана тужиљама смањена могућност уживања спорне имовине у прихватљивом капацитету или је то њихово право у осетној мери сужено и превазилази разумну меру трпљења, те да ли је нарушена равнотежа између јавног и приватног интереса на штету тужиља.

Након правилног утврђења свих релевантних чињеница, и оценом истих, суд ће донети закониту одлуку.

Укинута је и одлука о трошковима поступка јер зависи од исхода спора.

На основу свега изнетог сходно члану 416. став 2. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија
Гордана Комненић,с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић