



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 21417/2022
30.10.2024. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Јелице Бојанић Керкез, председника већа, Весне Станковић и Радославе Мађаров, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Бранислав Херцег, адвокат из ..., против туженог Града Новог Сада, чији је заступник Правобранилаштво града Новог Сада, ради утврђења и исплате, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1411/22 од 05.10.2022. године, у седници већа одржаној 30.10.2024. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДА СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 1411/22 од 05.10.2022. године и предмет враћа истом суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 206/21 од 18.04.2022. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да му тужени исплати износ од 6.440.939,13 динара са законском затезном каматом од пресуђења до исплате, као и трошкове поступка са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате. Ставом другим изреке, обавезан је тужилац да туженом накнади трошкове поступка у износу од 141.000,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 1411/22 од 05.10.2022. године, ставом првим изреке, усвојена је жалба и првостепена пресуда преиначена, тако што је тужени обавезан да тужиоцу исплати износ од 6.440.939,13 динара са законском затезном каматом од пресуђења до исплате, као и трошкове поступка у износу од 396.134,40 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате. Ставом другим изреке, тужени је обавезан да тужиоцу накнади трошкове другостепеног поступка у износу од 195.009,40 динара.

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

Тужилац је благовремено поднео одговор на ревизију.

Испитујући побијану пресуду у смислу 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 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 Врховни суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је као купац са ББ као продавцем дана 06.09.2018. године закључио уговор о куповини парц. бр. .. њива 3.класе површине 22а 32м² уписана у ЛН број .., која се налази у Новом Саду, ... Сајлово, остало грађевинско земљиште у својини, и парц. бр. .. њива 3.класе површине 22а 35м² уписана у ЛН број .., која се налази у Новом Саду, Сајлово, остало грађевинско земљиште, обе у КО Нови Сад 4. У уговору је констатовано да продавац упознаје купца да на наведеним непокретностима постоје терети с обзиром да је ЈП „Информатика“ поднела захтев за провођење промене ради деобе парцела и да купац изјављује да је упознат са овим теретима и да пристаје да закључи уговор са продавцем. Ради се о томе да је претходно решењем Градске управе за урбанизам и стамбене послове од 23.05.2014. године издата употребна дозвола за изграђену канализациону мрежу на одређеним парцелама, међу којима је и парцела бр. ...

Намена земљишта предметних парцела утврђена је Планом генералне регулације простора мешовите намене западно од ... булевара и северно од Булевара ... у Новом Саду („Службени лист града Новог Сада“, бр. 15/12... 30/20), Планом детаљне регулације подручја становања „Сајлово“ у Новом Саду („Службени лист града Новог Сада“, број 27/07) и Планом детаљне регулације простора намењеног за проширење Сајлова у Новом Саду („Службени лист града Новог Сада“, број 407/2010).

Према утврђеном, деобом парцеле .. настале су парцеле .. површине 2206м² и .. површине 26м², а деобом парцеле .. настале су парцеле .. површине 2208м² и .. површине 27м². На новоформираним парцелама тужилац је уписан као власник у ЛН број .. к.о. КО Нови Сад 4, по решењу РГЗ СКН Нови Сад од 23.03.09.2019.године. Према планској намени, парцела бр. .. (површине 2206м²) у саставу је улице ... у површини од 716м², што чини 32,5% њене укупне површине. Парцела бр. .. (површине 2208м²) у саставу је улице ... у површини од 654м², што чини 29,6% њене укупне површине. Парцеле број .. (површине 26м²) и .. (површине 27м²) целом површином су у саставу улице ... Сајлово. У природи парцеле су у регулацији улица. Фактичка регулациона линија успостављена изграђеним оградама суседних парцела намењених за породично становање, поклапа се са планском регулационом линијом која раздваја површину јавне намене и површину за остале намене. Јавну површину до регулационе линије у овим улицама које су инфраструктурно и комунално опремљене и у којима се одвија јавни саобраћај, користи неограничени број лица.

Поред прибављене процене Пореске управе, на околности тржишне вредности предметног земљишта изведен је доказ вештачењем. Према налазу и мишљењу вештака од 02.07.2021. године, инфраструктурно и комунално опремљено грађевинско земљиште у зони локације парцела које су предмет вештачења износи 4.526,31 динар по м², што спрам површине за коју се накнада тражи (716м²+26м²+654м²+27м²)

износи 6.440.939,13 динара. Поступак експропријације односно изузимања није спроведен. Накнада није исплаћена ни претходним власницима, ни тужиоцу.

На основу садржине уговора о купопродаји од 06.09.2018.години и чињеница утврђених у поступку, првостепени суд је закључио да је тужилац право власништва стекао теретним правним послом у време када је предметно земљиште већ било приведено планској намени, имајући у виду изграђену инфраструктуру на шта упућује члан 2 уговора и степен комуналне опремљености према налазу вештака геодетске струке, односно да је у време куповине предметних парцела на њима већ постојао пут који је коришћен од стране неодређеног броја лица, те да тужилац није ни могао ступити у посед дела купљеног земљишта које је коришћено као улица, јавна површина.

Пресудом првостепеног суда тужбени захтев је одбијен као неоснован. Тај суд се позвао на члан 3. Закона о путевима („Службени гласник РС“ бр.41/18 и 85/18) који је важио у време закључења уговора о купопродаји, којим је прописано да су јавни и некатегорисани путеви добра у општој употреби, у јавној су својини и на њима се не могу стицати ни заснивати стварна права, осим у случајевима прописаним овим законом, као и на одредбе чланова 103 став 1. и 190 став 1. Закона о облигационим односима и члан 10 Закона о јавној својини, и закључио да тужиоцу није повређено право својине, нити мирно уживање имовине, с обзиром да је у време закључења купопродајног уговора земљиште већ било приведено планској намени, те у делу за који се накнада тражи представљало јавну површину – улицу.

Другостепени суд, одлучујући о жалби тужиоца, преиначио је првостепену пресуду, тако што је усвојио тужбени захтев, уз образложење да је тужилац онемогућен у вршењу власничких права у пуном обиму, јер су парцеле број .. и .. у целисти, а парцеле број .. и .. делом намењене за јавну површину и претворене у јавну саобраћајницу коју користи неограничен број људи, због чега на тим деловима право својине једино може припадати туженом, сагласно члану 10. ставови 2. и 10. Закона о јавној својини. До одузимања земљишта у конкретном случају дошло је актима органа јавне власти у поступку доношења и спровођења урбанистичког и регулационог плана за насељено место. Из такве примене подзаконских аката произилази легитиман циљ органа јавне власти у усмеравању и регулисању организације простора, а легитиман би био и поступак експропријације да је спроведен. Наведеним актима и радњама туженог право својине тужиоца и његових правних претходника је претворено у „голо“ право, па то што је купопродајни уговор закључен након што су планским актима парцеле предвиђене за јавну површину, по оцени другостепеног суда, нема утицаја на тужиочев статус формално-правног власника, јер по обавези да спрове поступак експропријације и да исплати одговарајућу накнаду, тужени град није поступио. По схватању другостепеног суда, тужилац је по основу купопродајног уговора закљученог са продавцем предметних парцела, као сингуларни сукцесор ступио у сва права и обавезе свог правног претходника, те му припада накнада у висини тржишне вредност предметног земљишта спрам површине која је приведена намени у траженом износу од 6.440.939,13 динара.

Основано се ревизијом туженог указује да је о основаности тужбеног захтева одлучено погрешном применом материјалног права.

По оцени Врховног суда, због погрешне примене материјалног права нису утврђене све чињенице од значаја за одлуку о основаности постављеног тужбеног захтева.

Тужилац је тужбени захтев заснивао на тврдњи да је тужени одузео земљиште парцела бр. .. и бр. .. у целости, и део земљишта парцела бр. .. и бр. .., на ком је уписан са правом својине, и изградио улицу, без спроведеног поступка експропријације и без исплате накнаде.

Предметно земљиште је фактичким путем постало добро у општој употреби (члан 10. став 2. Закона о јавној својини) у јавној својини туженог Града Новог Сада (члан 10. став 7. истог закона). На тај начин оно је престало бити у приватној својини. Међутим, насупрот становишта другостепеног суда, тужилац није универзални сукцесор ранијег власника, да би на тај начин стекао право на накнаду за фактичку експропријацију, а ни из садржине уговора о купопродаји не произилази да му је ранији власник уступио потраживање накнаде по том основу (члан 436. став 1. Закона о облигационим односима).

У конкретном случају, остало је неразјашњено када је земљиште фактички приведено планској намени - пре или после закључења уговора од 06.09.2018. године. Ово питање ужива значај зато што земљиште које је постало добро у општој употреби не може бити предмет промета (члан 16. Закона о јавној својини).

Према становишту Врховног суда за остваривање права на накнаду у висини тржишне вредности земљишта поред чињенице да су одређене парцеле обухваћене планским актом, нужно је доказати и да су јавној намени приведене након што је тужилац право власништва стекао теретним правним послом.

Ради правилне примене материјалног права, било је потребно утврдити какво је било фактичко стање у време куповине земљишта наведених парцела од стране тужиоца и да ли је било каквих промена након тога, у смислу фактичког одузимања земљишта тужиоцу радњама туженог.

Код поновног одлучивања другостепени суд ће имати у виду да питање на које је указано није разјашњено од стране првостепеног суда, па ће узимањем у обзир примедби изнетих у овом решењу, изнова донети одлуку о жалби тужиоца.

Из наведених разлога, применом члана 416 став 2. ЗПП, Врховни суд је одлучио као у изреци.

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

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић