



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 12008/2024
12.06.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Гордане Комненић, председника већа, Марије Терзић и Зорана Хацића, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Даница Вигњевећ, адвокат из ..., против туженог Града Новог Сада, кога заступа Правобранилаштво Града Новог Сада, ради накнаде за непокретност, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3596/23 од 14.02.2024. године, у седници одржаној 12.06.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 3596/23 од 14.02.2024. године, у обавезујућем делу става првог изреке и у ставу другом изреке, тако што **СЕ ОДБИЈА**, као неоснована, жалба тужиоца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Новом Саду П 158/23 од 23.10.2023. године у делу који се односи на чинидбу (преузимање парцеле) и исплату накнаде у износу од 18.189.264,14 динара односно 43 евра/м² што укупно износи 155.101 евро са законском затезном каматом од дана пресуђења до исплате и у ставу трећем изреке.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужилац да туженом накнади трошкове састава ревизије од 112.500,00 динара.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 158/23 од 23.10.2023. године, ставом првим изреке, одбијен је приговор апсолутне ненадлежности суда. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да суд туженог обавезе да од њега преузме парцелу број .. укупне површине 3607м², потез „ББ“ уписан у лист непокретности број ... К.О. Футог у року од 15 дана од дана доношења ове пресуде, а да је тужилац дужан да трпи да се тужени на основу ове пресуде упише у катастар непокретности као власник претметне парцеле, без сагласности тужиоца; да се обавезе тужени да тужиоцу на име накнаде за земљиште описано у претходном делу исплати накнаду за преузето земљиште у укупном износу од 18.990.855,00 динара односно у износу од 45 евра/м² што укупно износи 162.315 евра, са законском затезном каматом од пресуђења до исплате и да тужиоцу накнади трошкове поступка са законском затезном каматом почев од извршности пресуде до исплате. Ставом трећим изреке,

тузилац је обавезан да туженом на име накнаде трошкова поступка плати износ од 238.500,00 динара.

Апелациони суд у Новом Саду је, пресудом Гж1 3596/23 од 14.02.2024. године, ставом првим изреке, жалбу тужиоца делимично усвојио а делимично одбио, те је пресуду Вишег суда у Новом Саду пословни број П 158/23 од 23.10.2023. године, преиначио у делу одлуке о тужбеном захтеву и трошковима поступка (ставови два и три изреке), тако што је обавезан тужени да од тужиоца преузме парцелу број .. укупне површине 3607м², потез „ББ“ уписану у лист непокретности број .. К.О. Футог, а тужилац је дужан да трпи да се тужени на основу ове пресуде упише у катастру непокретности као власник предметне парцеле, без сагласности тужиоца; обавезан је тужени да тужиоцу на име накнаде за преузето земљиште исплати износ од 18.189.268,14 динара, односно износ од 43 евра/м² што укупно износи 155.101 евро, са законском затезном каматом од дана пресуђења до исплате, и обавезан је тужени да тужиоцу на име накнаде трошкова парничног поступка исплати износ од 534.750,00 динара, са законском затезном каматом почев од извршности пресуде до исплате, док је у преосталом побијаном одбијајућем делу одлуке о тужбеном захтеву првостепена пресуда потврђена. Ставом другим изреке, тужени је обавезан да тужиоцу на име накнаде трошкова жалбеног поступка исплати износ од 307.500,00 динара.

Против обавезујућег дела правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени је изјавио благовремену ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. Закона о парничном поступку и погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао правноснажну пресуду, у побијаном делу, у смислу одредбе члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Србије“ бр. 72/11 ... 18/20), у вези одредбе члана 92. Закона о уређењу судова („Службени гласник Републике Србије“ бр. 10/23), и утврдио да је ревизија туженог основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју Врховни суд пази по службеној дужности, а тужени у ревизији не указује на конкретну повреду закона наводно учињену у поступку пред другостепеним судом.

Према утврђеном чињеничном стању тужилац је власник парцеле број .. површине 3607м², њива II класе, земљиште у грађевинском подручју. Та парцела настала је на основу пројекта парцелације и препарцелације из 2020. године, урађене по захтеву тужиоца, као власника основне парцеле ... и ВВ, која је власница суседне основне парцеле Решењем РГЗ СКН Нови Сад 1 од 11.07.2022. године, дозвољено је провођене промене у бази података катастра непокретности па је уместо дотадашњег стања у лист непокретности број .., у који је била уписана катастарска парцела .. површине 6148м², власника овде тужиоца, уписано ново стање односно катастарске парцеле број .. - .. власништво тужиоца са делом поседа 1/1. Основну парцелу број .. К.О. Футог, тужилац је стекао на основу решења о наслеђивању Општинског суда у Новом Саду О 3507/2001 од 17.12.2001. године, у спроведеном оставинском поступку иза свог оца ГГ, док је отац тужиоца ту парцелу стекао на основу наслеђа иза његовог покојног оца, ДД и покојне мајке ЂЂ, на основу оставинског решења Општинског суда у Новом Саду О 293/91 од 22.03.1991. године. Основна парцела .. К.О. Футог је била

уписана у земљишнокњижни уложак број .. њива „ББ“ површине 6150м², као сусвојина ДД и ЂЂ, а потом је под бројем .. уписан тужилац као власник, у целости. Предметна парцела је, као пољопривредно земљиште, у власништву тужиоачевој породице дуги низ година тако што су се његов отац и деда бавили пољопривредом и обрађивали предметну парцелу. Тужилац предметно земљиште не обрађује али га је, након што га је наследио, дао комшиници на бесплатно коришћење како не би остало запарложено и закоровљено. Са том комшиницом тужилац је поднео захтев за парцелацију њихових парцела. Тужилац се изјаснио да је предметна парцела његова дедовина за коју је он емотивно чак и „патолошки“ везан, због чега, пре извршене парцелације, није прихватио „доста понуда од разних људи који су желели да купе ову парцелу од мене“. На терену, предметна парцела .. К.О. Футог, представља њиву под усевом пшенице на којој нема изграђених објеката. На северном делу парцеле налази се један вишегодишњи засад стабла ораха поред којег је и шахт бунара. У близини предметне парцеле, ка истоку и југу налазе се изграђени објекти са свом потребном инфраструктуром (електродистрибутивне инсталације, јавна расвета, инсталације телефона, кабловске, водоводне, канализационе мреже). Планом генералне регулације насељеног места Футог („Службени лист Града Новог Сада“ број 45/15 ... 28/21) и Планом детаљне регулације стамбене зоне северно од улице ... у Футогу („Службени лист Града Новог Сада“ број 28/10) предметна парцела је у целости намењена површини јавне намене - регулацији улице. Овим планским актима предвиђено је формирање улице у продужетку - правцу улице ... ка северу чији део је и предметна катастарска парцела број .. К.О. Футог. Тржишна вредност једног квадратног метра земљишта у Футогу у делу у ком се налази предметна катастарска парцела износи 43 евра/м² односно 5.042,77 динара/м² па укупна цена предметне парцеле износи 155.101,00 евра односно 18.189.268,14 динара.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је тужбени захтев тужиоца одбио применом одредбе члана 58. Устава РС и члана 2. став 1. тачке 1 - 3 Закона о пољопривредном земљишту, налазећи да тужиоачево право на имовину није повређено јер не постоји било каква неизвесност у његовом праву да несметано предметну парцелу користи у пољопривредне сврхе, на начин на који ју је његова породица све време користила. По мишљењу првостепеног суда, неоснованост права на накнаду тужиоца у висини тржишне вредности парцеле, у овом моменту, не мења ни чињеница да је спорно земљиште планским актом уведено у грађевински реон и да је на истом планирана изградња саобраћајнице с обзиром да су тужилац и његови правни претходници предметну парцелу стекли као пољопривредно земљиште - њиву „ББ“ и као такво га одувек користили, при чему није утврђено да је она икада била грађевинско земљиште предвиђено за градњу комерцијалних објеката. У том смислу, по мишљењу првостепеног суда, тужилац као сопственик пољопривредног земљишта које никада није ни било предвиђено за градњу објеката, не може истицати да је одређивањем јавне намене предметне парцеле изгубио право да на њој гради, јер то право никада није ни имао. С тим у вези, на основу члана 3. Закона о пољопривредном земљишту, тужилац има могућност да пољопривредно земљиште, које је у складу са посебним законом одређено као грађевинско земљиште, до привођења планираној намени користи за пољопривредну производњу.

Другостепени суд је, побиганим, усвајајућим делом своје пресуде, преиначио првостепену пресуду тако што је туженог обавезао на тражену чинидбу (преузимање предметне парцеле), и исплату накнаде у износу од 18.189.264,14 динара односно 155.101 евра, са припадајућом законском затезном каматом, налазећи да је доношењем

Плана генералне регулације насељеног места Футог („Службени лист Града Новог Сада“ број 45/15 ... 28/21) и Плана детаљне регулације стамбене зоне северно од улице ... у Футогу („Службени лист Града Новог Сада“ број 28/10), дошло до мешања односно ограничења права тужиоца на мирно уживање имовине које је проистекло из мање могућности располагања имовином током дугог временског периода, а што је за последицу имало несигурност тужиоца у погледу тога шта ће бити са његовом имовином будући да се постојањем планског акта, којим је предвиђено да на спољној парцели буде изграђена саобраћајница, стекао услов да се утврди јавни интерес за експропријацију. По мишљењу другостепеног суда, мешање у право тужиоца на мирно уживање имовине доношењем наведених планских аката и непривођењем земљишта намени током дугог временског периода је супротно члану 1. Протокола 1. уз Европску конвенцију, јер није постигнута правична равнотежа између захтева општег интереса и заштите права на мирно уживање имовине, па тужилац због несигурности свог положаја и непостојања делотворног правног средства трпи прекомеран терет због чега му припада новчана накнада у висини тржишне вредности предметне непокретности на основу одредбе члана 58. Устава Републике Србије.

По оцени Врховног суда, другостепени суд је, преиначењем првостепене пресуде, погрешно применио материјално право.

Одредбом члана 58. Устава Републике Србије прописано је да се јемчи мирно уживање својине и других имовинских права стечених на основу закона (став 1). Право својине може бити одузето или ограничено само у јавном интересу утврђеном на основу закона уз услов да је учињен уз накнаду која не може бити нижа од тржишне (став 2).

Дакле, дозвољено одузимање права својине које не представља повреду права на имовину постоји само када су кумулативно испуњена два услова: да је учињено у јавном интересу утврђеном на основу закона и да је учињено уз накнаду која не може бити нижа од тржишне.

Протокол 1. уз Европску конвенцију за заштиту људских права и основних слобода, у одредби члана 1. прописује да свако физичко или правно лице има право на неометано уживање своје имовине. Нико не може бити лишен своје имовине, осим у јавном интересу и то под условима предвиђеним законом и општим начелима међународног права. Претходна одредба међутим, ни на који начин не утиче на право државе да примењује законе које сматра потребним да би регулисала коришћење имовине у складу са општим интересима или да би обезбедила наплату пореза или других дажбина и казни (члан 2). С тим у вези, у пресуди *Sporrong i Lonroth protiv Švedske* (одлука од 23.09.1982. године), Европски суд за људска права је установио да су Протоколом број 1 уз Европску конвенцију за заштиту људских права и основних слобода, садржана три правила: 1. неометано (мирно) уживање имовине (прва реченица става 1); 2. одузимање имовине под одређеним условима (друга реченица става 1); 3. регулисање коришћења имовине (став 2). Прво правило се супсидијарно примењује када се конкретна ситуација не може подвести под друго и треће правило.

Закон о пољопривредном земљишту („Службени гласник Републике Србије“ бр. 62/2006 ... 95/2018), у одредби члана 2. став 1. тачка 1. прописује значење појединих израза употребљених у том закону тако што пољопривредно земљиште јесте земљиште које се користи за пољопривредну производњу (њиве, вртови, воћњаци, виногради, ливаде, пашњаци, рибањаци, трстаци и мочваре) и земљиште које се може привести намени за пољопривредну производњу. Одредбом члана 3. прописано је

пољопривредно земљиште које је одређено за грађевинско земљиште тако што пољопривредно земљиште које је у складу са посебним законом одређено као грађевинско земљиште, до привођења планираној намени, користи се за пољопривредну производњу.

У конкретном случају, предметна парцела се користи као пољопривредно земљиште (њива) под усевом пшенице а Планом генералне и детаљне регулације намењена је површини јавне намене - регулацији улица. Доношењем планских аката није дошло до фактичке експропријације јер тужилац није лишен своје имовине већ је регулисан начин њеног коришћења што такође представља мешање у право на мирно уживање имовине. Међутим, није свако мешање у право на мирно уживање имовине основ за исплату накнаде. У конкретном случају, тужилац није лишен имовине, ни формално ни фактички, имајући у виду да његова парцела није приведена намени утврђеној планским актима и да је он користи на исти начин на који су је користили и његови правни претходници, без намере да продаје своју „дедовину“. Услови под којима је задирање у имовину оправдано су законитост, постојање легитимног циља (задовољавање јавног интереса) и пропорционалност (сразмерност између употребљених средстава и циља који се настоји да постигне), што је овде случај. Тужилац, у конкретном случају не трпи терет који би био несразмеран у смислу пропорционалности јер му, доношењем планских аката, нису наметнута ограничења у погледу мирног уживања његове имовине. Предметно земљиште, тужилац има могућност да користи на исти начин, као пољопривредно, до привођења планираној намени на основу члана 3. Закона о пољопривредном земљишту, имајући у виду да оно, иако земљиште које је планским актом уведено у грађевински реон, никада није било предвиђено за градњу објеката што значи да одређивањем јавне намене предметне парцеле тужилац није изгубио право да на њој гради пошто то право никада није ни имао. Због тога, тужени основано у ревизији указује на погрешну примену материјалног права.

Одлуку о трошковима парничног поступка, првостепени суд је донео правилном применом одредбе члана 153. став 1. и 154. Закона о парничном поступку, имајући у виду његов изглед.

На основу одредбе члана 416. став 2. Закона о парничном поступку, Врховни суд је одлучио као у ставу првом изреке.

Тужени је успео у поступку по ревизији па му припада право на накнаду трошкова ревизијског поступка, у смислу одредбе члана 154. Закона о парничном поступку. Трошкови признати туженом обухватају његове издатке на име ангажовања свог заступника за састав ревизије од 112.500,00 динара применом важеће Адвокатске тарифе на основу одредбе члана 162. Закона о парничном поступку.

На основу одредбе члана 165. став 2. Закона о парничном поступку, Врховни суд је одлучио као у ставу другом изреке.

Председник већа – судија
Гордана Комненић, с.р.

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић