



Република Србија  
**АПЕЛАЦИОНИ СУД У НИШУ**  
32 Гж. бр.3635/25  
07.10.2025. године  
**Н и ш**

**У ИМЕ НАРОДА**

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У НИШУ**, у већу састављеном од судија, Зорице Стошић, председника већа, Невене Благојевић и Јелене Игњатовић Пејчић, чланова већа, у правној ствари тужиоца, АА из ....., ЈМБГ ....., чији је пуномоћник Борислав Радоњић, адвокат из ..., против туженог, Града Ниша, кога заступа Правобранилаштво Града Ниша, ради утврђења права својине и исплате накнаде, вредност предмета спора 15.279.900,00 динара, одлучујући о жалби тужиоца изјављеној против пресуде Вишег суда у Нишу 19П бр.9/25 од 15.07.2025. године, на седници већа одржаној дана 07.10.2025. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована, жалба тужиоца, АА из .... и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Нишу 19П бр.9/25 од 15.07.2025. године.

**Образложење**

Првостепеном пресудом, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди, да је тужени носилац права јавне својине у уделу 3/6 на кп. бр.... КО ....., укупне површине 4.908 м<sup>2</sup>, те да се на основу ове пресуде упише у Катастар непокретности са правом јавне својине, што је тужилац дужан да призна и трпи. Ставом другим изреке одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезе тужени, да тужиоцу за заузетих 2.454 м<sup>2</sup> исплати износ од 15.279.900,00 динара, са законском затезном каматом почев од дана 15.07.2025. године, као дана пресуђења, па до коначне исплате. Ставом трећим изреке обавезан је тужилац, да туженом, на име трошкова парничног поступка исплати износ од 175.000,00 динара.

Против наведене пресуде, благовремену жалбу је изјавио тужилац, побијајући је због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно или непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права, са предлогом да другостепени суд жалбу усвоји, пресуду преиначи усвајањем тужбеног захтева тужиоца и обавезивањем туженог на накнаду трошкова парничног поступка, или да пресуду укине и предмет врати првостепеном суду на поновно суђење.

Испитујући пресуду у побијаном делу у смислу чл. 386. Закона о парничном поступку, Апелациони суд у Нишу је нашао, да жалба тужиоца није основана.

У спроведеном првостепеном поступку и првостепеној пресуди нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из чл. 374. ст. 2. тач. 1, 2, 3, 5, 7. и 9. ЗПП-а, на које другостепени суд пази по службеној дужности.

Према чињеничном утврђењу садржаном у побијаној пресуди, кп. бр.... КО... укупне површине 4.908 м<sup>2</sup> уписана је лист непокретности као градско грађевинско земљиште, по култури виноград 2. класе, на којој је правни претходник тужиоца, сада пок. ББ бив. Из ..., уписан као титулар права коришћења, са уделом 1/1, а Република Србија, као титулар права својине са уделом 1/1. Правноснажним решењем Основног суда у Нишу О бр.1185/24 од 21.05.2024. године накнадно пронађена имовина пок. ББ бив. Из ..., коју између осталог чини и право коришћења на кп. бр.... у површини од 4.908 м<sup>2</sup> са уделом 1/1, расподељена је законским наследницима, међу којима и тужиоцу, као сину оставиоца, са уделом на 3/6. Према податку ЈП "Завода за урбанизам" Ниш, у Генералном урбанистичком плану Ниша 1995-2010 (Сл. лист Града Ниша бр.19/95), који је стратешки документ и није рађен на катастарским подлогома, није могуће прецизирати намену предметне парцеле, али у складу са техничким могућностима идентификована намена простора у коме се налази предметна парцела је била градско становање. Према Информацији о локацији за кп. бр.. КО ...од 16.10.2024. године наведена парцела се налази у граници захвата Плана генералне регулације подручја Градске општине ... – прва фаза, а према Планираној претежној намени површине која је саставни део овог плана, парцела се налази на површини планираној за заштитно зеленило. Према правилима грађења за ову парцелу предвиђена је доминантна намена зеленило и рекреација, а као допунска могућа, угоститељство и трговина са максималном градњом до 1% површине парцеле без вишеспратних објеката. Према Регулационом плану ....од 05.04.2002. године (Сл. лист Града Ниша бр.19/02) намена те парцеле је била шума – парк. Генералним урбанистичким планом Града Ниша 2010-2025 намена простора у коме се налази предметна парцела је површина јавне намене – заштитно зеленило (претежно остало земљиште). Предметна парцела је обухваћена Планом генералне регулације подручја градске општине .... – прва фаза од 2012. године и иста се цела налази на површини планираној за заштитно зеленило и нема приступ јавној саобраћајној површини и није планирана за експропријацију. У току је израда четвртх измена и допуна Плана генералне регулације подручја ГО ... – прва фаза, у чијем обухвату се предметна парцела не налази. Из налаза и мишљења вештака грађевинске струке Дренке Станисављевић је утврђено, да се парцела налази у V зони градње Града Ниша, .... потес ..., ул. ..., заузима укупну површину од 4.908 м<sup>2</sup> и Планом генералне регулације подручје ... – прва фаза, планирана је за површину јавне намене. Парцела је удаљена 1 км од центра..., окружена је изграђеним парцелама на којима су изграђени објекти индивидуалног становања. На парцели не постоје инсталације, струја, вода и канализација, али постоји објекат бр.1 бруто површине у основи од 29 м<sup>2</sup>, који је изграђен без дозволе и чији власник, односно држалац, није утврђен. Тржишна цена парцеле је 53 евра по м<sup>2</sup>. Тужилац парцелу није користио, али је планирао да парцели нешто гради и распитивао се могућности градње на истој, као и о продаји.

На основу овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд налази, да тужбени захтев тужиоца у делу у коме се тражи утврђење права својине туженог није основан, пре свега јер тужбом није обухваћен нужни супраничар, Република Србија, која је уписана као носилац права својине у јавним књигама, па применом чл. 211 ст. 1 ЗПП-а у том делу одбија тужбени захтев. У односу на део тужбеног захтева којим се тражи накнада за заузетих 2.454 м<sup>2</sup> од парцеле кп. бр.... КО ... тужбени захтев је одбијен уз позив на одредбе чл. 58 ст. 1 и 2 и чл.86 Устава Републике Србије, чл.1 ст. 1 Протокола 1 уз европску Конвенцију за заштиту људских права и основних слобода, чл. 1, чл. 3 ст. 1 и чл. 10 ст. 2 и 7 Закона о јавној својини и чл.2 ст.6 и чл.53 ст. 1 Закона о планирању и изградњи, а уз образложење, да иако је планским актом на парцели тужиоца предвиђено заштитно зеленило, парцела није експроприсана од тужиоца, није ни фактички заузета и тужилац је може користити на исти начин како је то чинио и његов правни претходник, те да за накнаду тржишне вредности парцеле није довољно да је земљиште планским актом предвиђено за површину јавне намене, већ је нужно да је исто фактички одузето и власник

онемогућен да власничка права остварује у пуномо обиму.

Одлука првостепеног суда је правилна.

Предмет тужбеног захтева тужиоца у овој правној ствари је исплата накнаде тржишене противредности земљишта, које је према садржини тужбеног захтева заузето од стране туженог, а које заузео је према реферату тужбе извршено доношењем планског аката туженог, којим је намена парцеле тужиоца одређена за заштитно зеленило, што за последицу има ограничења у коришћењу парцеле која је огледа у посебним правилима за градњу на оваком земљишту, која искључују градњу стамбеног простора.

Чланом 58. ст. 1. Устава Републике Србије је прописано, да се Уставом јемчи мирно уживање својине и других имовинских права стечених на основу закона, док је ст. 2. истог члана 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. Поред уставних гаранција, право на имовину штити се и чланом 1. Протокола 1. уз Европску конвенцију за заштиту људских права и основних слобода. Ставом 1. члана 1. наведеног Протокола предвиђено је да свако физичко и правно лице има право на неометано уживање своје имовине, те да нико не може бити лишен своје имовине, осим у јавном интересу и под условима предвиђеним законом и општим начелима међународног права.

Чланом 1 и 2 Закона о експропријацији је прописано, да се непокретности могу експроприсати или се својина на њима може ограничити само у јавном интересу утврђеном на основу закона, уз накнаду која не може бити нижа од тржишне, а да се јавни интерес за експропријацију утврђује законом или одлуком Владе у складу са овим законом.

У смислу напред цитираних одредаба, заузео је или фактичка експропријација постоји када је од стране јединице локалне самоуправе (града) извршена изградња или дозвољено извршење изградње објекта од јавног интереса на земљишту које није формално експроприсано (није донето решење о експропријацији које би било основ за исплату накнаде власнику земљишта у складу са Законом о експропријацији), а овако извршеном изградњом је трајно промењен карактер земљишта на коме се објекат од јавног интереса налази, па предметно земљиште више није приватно, већ је јавно добро.

У конкретном случају за целу парцелу кп. бр... КО ..., на којој је тужилац сувласник са уделом од 3/6, што представља површину од 2.454 м<sup>2</sup>, планским актом је предвиђено постојање заштитног појаса зеленила, али је сама парцела у истом стању какво је било и пре доношења планског акта, који за последицу има ограничење у погледу градње и тужилац парцелу користи, односно може да је користи на исти начин као што је то чинио и његов правни претходник, па је правилно налажење суда, да у конкретном случају нема места примени института фактичке експропријације и да је тужбени захтев којим се тражи тржишна вредност непокретности, неоснован.

Жалбеним наводима тужиоца се указује, да је планским документима туженог на наведеним парцелама планирана површине јавне намене и заштитно зеленило, што представља посебну категорију површина, које се одређују као површине јавне намене, која према Информацији о локацији од 16.10.2024. године не представља уређен заштитни појас већ улогу заштитног зеленила врши целокупно (постојеће) зеленило грађевинског и ванграђевинског реона, где је императив задржати и ревитализовати постојеће јавне зелене површине тј. не уклањати исте, уз формирање додатних где је то могуће, због чега постоје драстична ограничења, па је строго забрањено становање и производња, а могућа је само допунска намена у правцу угоститељства и трговине, те да је индекс изграђености 0,1 %, чиме тржишна вредност непокретности тужиоца није увећана, већ он има само ограничења.

Предњи жалбени наводи тужиоца нису основани, обзиром да само постојање планског акта није довољно, да би се сматрало да је предметно земљиште постало јавно добро, у својини туженог. Доношење планског акта представља услов за утврђење јавног интереса за експропријацију у смислу члана 20. став 1. и 4. Закона о експропријацији и претходи између осталог покретању поступка експропријације, па у ситуацији када на терену нису изведени радови којима је промењена структура и изглед земљишта и тиме тужиоцу онемогућено да земљиште користи на начин на који је то до тада чинио, нема места закључку да је дошло до изузимања земљишта из својине тужиоца. У конкретном случају међутим, експропријација није ни планирана, нити је планирано извођење било каквих радова којима земљиште треба привести некој јавној намени, нити су на парцели тужиоца предузимани било какви фактички радови који би за последицу имали трајно заузеће парцеле тужиоца, услед чега тужиоцу није одузето право својине на парцели, па исти не може имати право на накнаду тржишне противвредности свог удела на предметној парцели, како то правилно налази и првостепени суд. Околност да парцела тужиоца, према идентификованом положају парцеле и усвојеном важећем Генералном урбанистичком плану Ниша и Регулационом плану општине ...има одређена ограничења, која раније (по ГУП-у 1995-2010) није имала, може имати утицаја на тржишну вредност парцеле тужиоца (повећање или смањење вредности), али таква ограничења не могу имати за последицу право тужиоца на накнаду тржишне противвредности парцеле, јер је тужилац и даље (су)власник парцеле и исту користи на исти начин као и његов правни претходник.

Жалбени наводи тужиоца којима указује да су неутемељење тврдње првостепеног суда да тужилац није пружио доказе о намери градње на парцели, јер се у плански акт, као јавно доступан документ, у свако доба може извршити увид и проверити статус парцеле, а да је тужилац у свом исказу предочио да су му од стране стручних лица – геометара, који су имали у виду Информацију о локацији, предочена ограничења у погледу градње, нису од утицаја на другачију одлуку суда.

Наиме, при чињеници да тужилац тражи накнаду тржишне противвредности парцеле због заузећа исте, првостепени суд је правилно утврдио, да парцела није заузета и да стога тужиоцу не припада право на тражену накнаду. Супротно предњим жалбеним наводима првостепени суд је утврдио каква су правила градње која важе за предметну парцелу према њеном положају (зона заштитног зеленила), али је правилно нашао, да то није од утицаја на одлуку о тужбеном захтеву тужиоца, јер евентуално умањење вредности парцеле након доношења Генералног урбанистичког плана Ниша за 2010-2025 и Регулационог плана општине ... из 2002. године није предмет тужбеног захтева, нити је тужилац такво умањење током поступка доказао, нити предлагао доказе у том правцу.

У конкретном случају нису се стекли ни услови за примену правног стандарда садржаног у одлукама Европског суда за људска права на које жалба указује (случај *Matos E Silva Lda* и други против Португалије и *Elija S.L.* против Италије и др.) у вези са повредом права из члана 1. Протокола број 1. уз Европску конвенцију за заштиту људских права и основних слобода. Наиме у тим одлукама изражен је став, да, иако није дошло до *de facto* експропријације и лишавања подносилаца представки њихове имовине, доношењем аката јавне власти којима је утврђен јавни интерес за изградњу објеката *pro bono publico*, дошло је до мешања - ограничења права подносилаца на мирно уживање имовине током дужег временског периода непривођења земљишта намени, што има за последицу несигурност власника у погледу тога шта ће бити са њиховом имовином. Супротно томе, у конкретном случају постоје плански акти, али истима није предвиђена експропријација земљишта, нити градња објеката која би за последицу имала заузеће парцеле тужиоца и последично губитак његовог права на парцели, па се не може закључити да постоји несигурност власника у погледу његове имовине, јер је планским актом промењена само

намена парцеле. Стога је у ситуацији када тужилац није лишен имовинског права на спорној парцели, јер истом парцела није заузета, нити оптерећена изведеним радовима, нити су такви радови планирани, то тужиоцу не може припадати право на накнаду у висини тржишне вредности парцеле, па је тужбени захтев правилно одбијен.

Озбиром на напред наведено, правилна је и одлука о тужбеном захтеву тужиоца у делу у коме је одбијен тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди право јавне својине туженог, јер сходно напред наведеном, парцела тужиоца није прешла у јавну својину туженог. Међутим, претходно тужбени захтев тужиоца је у том делу правилно одбијен применом чл.211 ст. 1 Закона о парничном поступку, јер тужбом није обухваћена Република Србија, која је уписана као носилац права својине на предметној парцели, а иста има положај нужног супарничара у делу тужбеног захтева којим се тражи промена титулара права својине.

Са изложеног првостепена пресуда је потврђена у ставу првом и другом изреке.

Правилна је и одлука о трошковима поступка садржана у ставу трећем изреке побијане пресуде обзиром да је донета у складу са успехом у спору у смислу чл. 153 и 154 ЗПП-а.

Са изнетих разлога, применом чл. 390 ЗПП-а одлучено је као у изреци пресуде.

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У НИШУ, дана 07.10.2025. године, 32 Гж бр.3635/25**

**Председник већа-судија,  
Зорица Стошић**

**Тачност преписа потврђује  
управитељ судске писарнице**