



Република Србија
Апелациони суд у Новом Саду
Гж. 949/24
17.7.2024. године
Нови Сад

У И М Е Н А Р О Д А !

Апелациони суд у Новом Саду, у већу судија Вере Кнежевић-Мандић, председника већа, Снежане Глушчевић Симовљевић и Владимира Ивковића, чланова већа, у правној ствари **тужиоца АА** из ..., улица ... број ..., ЈМБГ, кога заступа Соња Поповић, адвокат у Новом Саду, против туженог **ББ** кога заступа Правобранилаштво Града Новог Сада, **ради исплате**, одлучујући о жалби туженог, изјављеној против пресуде Основног суда у Новом Саду П. 41/23 од 2.2.2024. године, у седници већа одржаној дана 17.7.2024. године, донео је

П Р Е С У Д У

Жалба туженог се **ОДБИЈА** и пресуда Основног суда у Новом Саду П. 41/23 од 2.2.2024. године **ПОТВРЂУЈЕ**.

ОДБИЈА се захтев туженог за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Образложење

Пресудом Основног суда у Новом Саду П. 41/23 од 2.2.2024. године утврђено је да је тужени стекао право својине у 2/22 дела на непокретности уписаној код РГЗ СКН Нови Сад у К.О. у ЛН бр. ... на пацели бр. ... грађевинско земљиште у површини од ...m² и да је тужилац дужан трпети да се тужени након правноснажности ове пресуде укњижи у катастар непокретности са овим правом. Обавезан је тужени да тужиоцу исплати износ од 1.414.339,50 динара са законском затезном каматом почев од правноснажности пресуде до исплате и трошкове поступка у износу од 235.794,20 динара са законском затезном каматом почев од извршности пресуде до исплате, све у року од 15 дана, под претњом извршења

Против наведене пресуде жалбу је благовремено изјавио тужени, из свих законом прописаних разлога.

Жалба **НИЈЕ ОСНОВАНА**.

Након што је испитао ожалбену пресуду у смислу одредбе члана 386. ЗПП, овај суд је нашао да је пресуда у побијаном делу донета без битних повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 1-3, 5, 7. и 9. ЗПП на које другостепени суд пази по службеној дужности, а будући да прихвата чињенично стање утврђено првостепеном пресудом, као

и примену материјалног права, другостепени суд у смислу члана 396. став 2. ЗПП детаљније не образлаже своју пресуду којом жалбу одбија.

У првостепеном поступку је, од битних чињеница, утврђено да је тужилац носилац права својине у 2/22 дела на парцели број ..., потес ..., земљиште у грађевинском подручју, остало вештачки створено не-плодно земљиште, укупне површине ...м², уписано у лист непокретности број ...к.о. Тужилац је укњижен са правом влас-ништва по основу уговора о купопродаји од1975. године.

Према Плану генералне регулације са окружењем и Плану детаљне регулације ... у парцела намењена је у целости за јавну површину - улицу Пар-цела је планском документацијом ушла у састав улице ... у це-лости, а и у природи парцела је у целости ушла у састав наведене улице и представља јавну и саобраћајну поврину – улицу у Парцела је делимичо опремљена инфраструктуром – електро-енергетском, телекомуникационом и гасном, а саобраћајна површина је делом изграђена од туцаничког застора, а делом од асфалтног. Парцела представља добро од општег интереса и неометано је користи неограничен број лица за јавни саобраћај.

Тржишна вредност предметне парцеле према налазу вештака износи 110,60 евра/м², односно 12.975,60 динара/м². Тржишна вредност целе парцеле износи укупно 15.599.934,80 динара, а вредност сувласничког дела тужиоца од 2/22 дела износи 1.414.339,50 динара.

На основу наведених и осталих чињеница утврђених у првостепеном поступку, у односу на које се упућује на образложење побијане пресуде, правилном применом материјалног права наведеног у образложењу, првостепени суд је одлучио као у изреци побијане пресуде.

Жалбом се неосновано оспорава становиште првостепеног суда да је тужени извршио фактичку експропријацију предметног земљишта и да је због тога у обавези да тужиоцу исплати накнаду, наводима да то није доказано.

Наиме, изградњом улице у, несумњиво је измењен карактер предметног земљишта, које сада представља саставни део те улице, те се ради о јавном добру, о ком се стара локална самоуправа. Иако предметно земљиште није претходно формално оду-зето, тужени сноси одговорност за обештећење власника, будући да га је планским актима и фактичким радњама на терену, привео одговарајућој намени улице у насељеном месту, што је све правилно закључио и пр-востепени суд. У оваквим случајевима, ради се о тзв. фактичкој експро-пријацији, која настаје када се на земљишту граде путеви, инфраструктура или други објекти од јавног и општег интереса, па, иако не постоји одлука о одузимању земљишта, до фактичке експропријације долази услед про-пуста јединице локалне самоуправе, која дозвољава изградњу објеката од јавног интереса на земљишту које није формално експроприсано. Таква пракса доводи до угрожавања и повреде субјективних грађанских права физичких и правних лица на земљишту и другим непокретностима. Кроз институт фактичке експропријације штите се власници или корисници зем-љишта, у односу на општину (град) и друге државне органе, који сами или преко трећих лица, организују изградњу јавних и других добара на зем-љишту које није формално експроприсано. Изградњом улице промењен је карактер земљишта преко ког та улица прелази, јер се ради о јавном до-бру, које

користи неограничен број људи и чији повраћај у државину прет-ходног власника или корисника није могућ, па једина могућност правне заштите наведених лица постоји кроз институт фактичке експропријације. Накнада за фактички одузето земљиште не може изостати из разлога што поступак експропријације није спроведен, јер се одговорност туженог упра-во састоји у пропусту његовог органа да спроведе тај поступак, пре фактичког одузимања непокретности. Неосновано тужени у жалби указује на то да плански документи не представљају акт фактичког заузећа, будући да се у овом предмету ради о фактичкој експропријацији парцеле која је у целости приведена планираној намени, те је утврђено да се ради о улици, коју несметано користи неограничени број људи, чиме је право својине тужиоца фактички престало а парцела постала јавна својина овде туженог ББ.

Уставни суд Републике Србије се по питању фактичке експропријације јасно изјаснио у одлуци Уж. 472/14 од 25.2.2016. године, као и у касније донетим одлукама Уж. 6616/19 од 3.11.2022. године и одлуци Уж. 4021/21 од 30.11.2023. године, наводећи да, у ситуацији кад земљиште планским актом јединице локалне самоуправе буде одређено за пут или улицу, од тог момента то земљиште више се не може сматрати приватним, већ по сили закона постаје средство у јавној својини. Стога, јединица локалне самоуправе има обавезу да земљиште које је планом из приватне својине прешло у јавну експроприше ранијем власнику, односно да га изузме из поседа ранијег корисника и да за то исплати одговарајућу накнаду. У ситуацији када је земљиште приведено намени у складу са планским актом и по сили закона постало јавна својина (макар то и не било спроведено кроз јавну евиденцију о власништву на непокретностима), ранији власник, односно корисник земљишта, не може трпети штетне последице тога што надлежни орган није спровео управни поступак и донео решење о изузимању земљишта из поседа, које би било основ за исплату накнаде за одузето земљиште. У том смислу без значаја су жалбени наводи да би тужилац, уколико пресуда остане на снази, остварио накнаду и остао уписан као власник земљишта, будући да је управо овом пресудом констатовано да је тужени стекао право јавне својине, што је тужилац дужан да призна и трпи.

Право на имовину представља једно од основних људских права, које је заштићено уставноправним нормама и нормама међународних конвенција, чији је Република Србија потписник. Уставом Републике Србије, у члану 58, зајемчено је мирно уживање својине и других имовинских права стечених на основу закона и предвиђено је 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. Законом се може ограничити начин коришћења имовине, а одузимање или ограничење имовине, ради наплате пореза и других дажбина или казни, дозвољено је само у складу са законом. Протоколом бр. 1 уз Европску конвенцију за заштиту људских права и основних слобода, у члану 1, који гарантује заштиту имовине, прописано је да свако физичко и правно лице има право на неометано уживање своје имовине, да нико не може бити лишен своје имовине, осим у јавном интересу и под условима предвиђеним законом и општим начелима међународног права, али да претходне одредбе ни на који начин не утичу на право државе да примењује законе које сматра потребним, да

би регулисала коришћење имовине у складу с општим интересима или да би обезбедила наплату пореза или других дажбина или казни.

Из наведених норми, које гарантују неповредивост имовине и заштити права на имовину, произилази овлашћење државе да у јавном интересу и када је то законом прописано, задире у имовинска права физичких и правних лица, с тим што, уколико је одузимање или ограничење имовине извршено у јавном интересу, обавезна је да за то обезбеди накнаду, која не може бити нижа од тржишне.

Са наведеним у вези, неосновано је жалбено истицање туженог да суд није утврдио када је и како део предметне парцеле изашао из фактичке власти - државине тужиоца, када је почела да се користи у општој употреби, да ли је тужиоца државине лишио тужени и уколико јесте када, на чији захтев и по ком правном акту и друго, с обзиром на то да је спорна парцела планским актом туженог предвиђена за јавну намену, односно намењена за коришћење од стране неограниченог броја лица, а не само коришћењу од стране тужиоца. Нису од значаја ни наводи жалбе да је до промене намене земљишта дошло вољом власника парцеле с обзиром на то да спорна парцела (тима и део парцеле који је у власништву тужиоца) чини део улице, и да управо постојање објеката инфра-структуре упућује на промену у смислу формирања јавне површине - сао-браћајнице, односно улице, која је предвиђена за јавну намену, односно намењена за коришћење од стране неограниченог броја лица а не само коришћењу тужиоца, те како је доношењем планског акта од стране туженог тужилац остао без могућности да врши било које својинско овлашћење из одредбе члана 3. став 1. Закона о основама својинскоправних односа, то су без значаја за право тужиоца на правичну накнаду овакви наводи туженог.

Супротно жалби туженог, висина накнаде за фактички експроприсану непокретност је у конкретном случају правилно утврђена на основу налаза и мишљења ангажованог вештака, који је приликом давања мишљења узео у обзир све релевантне критеријуме који су били од значаја за процену тржишне вредности предметне непокретности, па овај суд сматра да ће се досудом тако утврђеног износа накнаде а сразмерно величини сувласничког удела тужиоца на спорној парцели, према тржишним условима у време пресуђења успоставити правична равнотежа између интереса појединца, чија је својина одузета и јавног интереса, јер накнада, у смислу члана 58. став 2. Устава РС, не може бити нижа од тржишне. У вези са изнетим, апелациони суд указује и на праксу Европског суда за људска права према којој накнада начелно треба да "разумно одржава вредност" одузете имовине (видети, међу другим ауторитетима, пресуду у предмету *Holy Monasteries* против Грчке, представке број 13092/87 и 13984/88 од 9.12.1994. године, став 71).

Спорна парцела је у време пресуђења укњижена као приватна својина тужиоца а не јавна својина туженог. Тужилац има правни интерес да се део спорне непокретности са његовог имена укњижи као јавна својина туженог, с обзиром да то (у законом прописаном поступку) тужени није учинио. Са наведених разлога правилна је и одлука суда када усваја захтев тужилаца да тужени изврши упис свог права својине на делу спорне парцеле.

Остали жалбени наводи туженог нису од значаја због чега нису посебно ни цењени, сагласно одредби члана 396. став 1. ЗПП.

Следом напред наведеног, овај суд налази да је побијана одлука правилна, те да је тужени правилно обавезан да тужиоцу исплати накнаду за фактички одузето земљиште у утврђеном износу, а што жалбеним наводима није доведено у сумњу, па је применом одредбе члана 390. ЗПП, одлучио као у изреци.

Правилно је одлучено и о трошковима парничног поступка, применом одредбе члана 153, 154. и 163. ЗПП, те Тарифе о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката и Закона о судским таксама, те је и у том делу одлука као правилна потврђена. Супротно наводима жалбе, правилно је првостепени суд тужиоцу досудио накнаду за састав поднеска од 29.3.2023. године, којим је тужилац поставио коначан тужбени захтев о коме је суд одлучивао.

Захтев туженог за накнаду трошкова жалбеног поступка је одбијен, применом одредбе члана 165. у вези са чланом 153. став 1. ЗПП, јер са жалбом није успео,

Председник већа – судија

Вера Кнежевић-Мандић, с.р.