

## ПОСЛЕДИЦЕ ГРАЂЕЊА ОБЈЕКТА НА ТУЂЕМ ЗЕМЉИШТУ

**Уговором о изградњи објекта на туђем земљишту, без прибављене грађевинске дозволе и потребне урбанистичке документације, нема допуштен правни основ због чега је неоснован захтев за остваривање имовинске користи из тог правног посла.**

*Из образложења:*

"Одредбом члана 10. Закона о облигационим односима (даље у тексту: ЗОО), предвиђено је да су стране у облигационим односима слободне, у границама принудних прописа, јавног поретка и добрих обичаја, да своје односе уреде по својој вољи.

Чланом 12. Закона о облигационим односима прописано је да у заснивању облигационих односа и остваривању права и обавеза из тих односа стране су дужне да се придржавају начела савесности и поштења.

Начело савесности и поштења, уз аутономију воље (члан 10. ЗОО), представља полазно правило облигационог, нарочито уговорног права. Његова садржина није унапред одређена, већ је потребно од случаја до случаја доносити суд вредности шта се под овим начелом може подвести. Овако добијен суд вредности не представља субјективну оцену оног ко пресуђује. Критеријуми увек морају бити усмерени на општеприхваћене захтеве правичности, на правну свест и мерила читавог круга учесника односа исте врсте. На тај начин се начело савесности и поштења супротставља начелу аутономије воље у смислу неопходности борбе супротности, а тиме и равнотеже, између, с једне стране, индивидуалног интереса и општег интереса, с друге стране. Проналажење равнотеже између поменутих супротности очевидно је у одређењу да су стране у облигационим односима слободне, у границама принудних прописа, јавног поретка и добрих обичаја. Дакле, аутономија воље није безгранична, већ је омеђена потребом прилагођавања духу целокупног правног система. Путем начела савесности и поштења спречава се да слобода изјава воље уговорних страна не прерасте у самовољу, којом се нарушавају основне вредности правног поретка. Поступање противно овом начелу супротно је принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима.

Следећи изнето, треба имати у виду да један од основних услова за опстанак уговора, као сагласне изјаве воље и одраза аутономије воље уговорних страна, јесте да свака уговорна обавеза мора имати допуштен основ (члан 51. став 1. ЗОО). Основ је недопуштен, ако је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима (члан 51. став 2. ЗОО). Недопуштеност основа чини уговор ништавим (члан 52. ЗОО).

Основ уговорне обавезе (кауза) пружа правно објашњење због чега је уговор закључен, односно којим су разлозима уговорници били на закључење подстакнути. Уколико је он противан начелима савесности и поштења, односно недопуштен, последица је ништавост уговора.

Усмеравајући поменуто опште полазиште на конкретне ревизијске наводе туженог, Врховни касациони суд стаје на становиште да из поступања које је противно начелу савесности и поштења, као одређеног вида „неправа“, не може установити право. У том смислу, услед чињенице да је тужени знао да грађење спорних објеката отпочиње на туђем земљишту, без грађевинске дозволе и усклађености са урбанистичким планом, његово чињење се не може сматрати савесним и поштеним. Сазнање туженог да градњу

врши на туђем земљишту произлази из околности да је Савезна управа царина, дописом од 25.9.1996. године, због нерегулисане документације, дала сагласност туженом за постављање привремених монтажних кућица и њиховог пуштања у експлоатацију. Ово сазнање имао је и тужилац, као друга уговорна страна. Поред тога, основ уговора парничних странака, заснован на планираној сарадњи и остваривању користи чињењем противправних радњи у виду грађења на туђем земљишту, без поштовања позитивних законских процедура о изградњи грађевинских објеката, не може се сматрати допуштеним. Напротив. Такав уговор је ништав због недопуштеног правног основа (члан 52. ЗОО) и несавесног и непоштеног поступања парничних странака (члан 12. ЗОО).

Из наведеног произлази да, насупрот наводима ревидента, тужени не може остварити право на накнаду измакле користи због неиспуњења уговорних обавеза од стране тужиоца, односно његовог спречавања да тужени остварује добит коришћењем спорних објеката. Разлог томе је што су оба предметна уговора парничних странака апсолутно ништава. Притом, када је тужени несавесна страна, он никако не може тражити исплату измакле користи из ништавог правног посла. Штавише, у таквој ситуацији, суд може одбити и захтев несавесне стране за враћање оног што је другој страни дала (члан 104. став 2. ЗОО)".

*(Сентенца из пресуде Врховног касационог суда Прев 310/18 од 11.7.2019. године, утврђена на седници Грађанског одељења од 10.12.2019. године)*