



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Прев 161/2017**  
**21.09.2017. година**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: др Драгише Б. Слијепчевића, председника већа, Бранка Станића и Гордане Ајншпилер Поповић, чланова већа, у правној ствари тужиоца Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда, против тужених 1. АА из ... и 2. ББ из ..., кога заступа Милан Вујин, адвокат из ..., ради дуга, одлучујући о ревизији друготуженог изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 6432/15 од 07.12.2016. године, у седници већа одржаној дана 21.09.2017. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија друготуженог изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж 6432/15 од 07.12.2016. године.

**Образложење**

Првостепеном пресудом Привредног суда у Београду П 8197/11 од 29.10.2013. године, у ставу I изреке дозвољено је преиначење тужбе, а ставом II изреке одбијен је приговор стварне ненадлежности. Ставом III изреке обавезан је тужени да тужиоцу солидарно плати укупан износ од 69.552.567,97 динара са законском затезном каматом на износ главног дуга од 53.469.031,49 динара почев од 01.07.2013. године до исплате. Ставом IV изреке одбијен је тужбени захтев у делу у ком је тужилац тражио да му тужени солидарно плате законску затезну камату на износ од 53.469.031,49 динара почев од 26.06.2013. године до 30.06.2013. године, док је ставом V изреке обавезан тужени да тужиоцу на име трошкова парничног поступка плати износ од 827.755,00 динара. Решењем истог суда од 02.02.2014. године исправљена је наведена првостепена пресуда у погледу назива прво и друготуженог, а решењем истог суда од 11.09.2015. године исправљено је решење од 11.09.2015. године у погледу означеног броја предмета и датума доношења одлуке, као и члана 349. Закона о парничном поступку.

Привредни апелациони суд пресудом Пж 6432/15 од 07.12.2016. године, одбија жалбе прво и друготуженог као неосноване и потврђује наведену првостепену пресуду исправљену решењем истог суда П 8187/11 од 02.02.2014. године исправљеног решењем истог суда 8197/11 од 11.09.2015. године у ставу III IV изреке.

Против другостепене пресуде друготужени изјављује благовремену и дозвољену ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права. Трошкове је тражио и определио.

Испитујући побијану пресуду у смислу члана 399. Закона о паричном поступку („Сл. гласник РС“ бр. 125/04,...111/09), који се примењује на основу члана 506. став 1. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“ бр. 72/11 ...55/14) Врховни касациони суд налази да ревизија друготуженог није основана.

Нижестепене пресуде нису захваћене битним повредама из члана 361. став 2. тачка 9. Закона о парничном поступку на коју се у ревизијском поступку пази по службеној дужности. Ревизијом друготуженог се неосновано указује на битну повреду одредаба парничног поступка из члана 361. став 2. тачка 12. Закона о парничном поступку јер побијана пресуда не садржи недостатке због којих се не би могла испитати јер су у њој наведени јасни разлози о битним чињеницама који нису у противречности са стањем у списима. Неоснован је ревизијски навод да је изрека пресуде нејасна јер првостепени суд не наводи шта представља износ од 69.552.567,97 динара и због чега се камата досуђује само на главницу у износу од 53.469.031,49 динара. Из образложења како првостепене тако и другостепене одлуке јасно произилази да досуђени износ од 69.552.567,97 динара представља збир главног дуга од 53.469.031,49 динара и углавичене обрачунате камате на исти од дана доспелости до дана вештачења од 16.083.536,48 динара. Како је законска затезна камата на износ главног дуга од доспелости до дана вештачења већ обрачуната у апсолутном износу од 16.083.536,48 динара, то није било места поновном досуђивање камате у описном смислу на основу члана 277, 279. и члана 324. Закона о облигационим односима, те не стоје ревизијски наводи друготуженог у том смислу.

Тачно је да је првотужени у овом поступку поднеском предатом суду на рочишту одржаном дана 28.06.2012. године истакао противтужбени захтев. Међутим, првостепени суд на рочишту одржаном дана 25.10.2012. године није дозволио расправљање по противтужби у овом спору, те је противтужба раздвојена и предмет добио нов број. Стога, постојање те парнице до њеног правноснажног окончања не може утицати на другачије одлучивање суда у овој правној ствари.

Према утврђеном чињеничном стању Уговором закљученим са тужиоцем дана 02.02.2010. године тужени су се као суинвеститори обавезали на солидарно плаћање накнаде за уређење грађевинског земљишта за изградњу стамбено-пословног објекта спратности По ((Га-а)+П+5+Пк у ул. ... бр. ... на кат. парцели ... КО ... . Накнада је обрачуната у износу од 55.477.624,60 динара и предвиђено је да ће је инвеститори платити у 36 месечних рата са припадајућом валоризацијом

најкасније до 15-ог у месецу почев од 01.03.2010. године, те да рате подлежу усклађивању према званично објављеном показатељу раста цена на мало. Предметни уговор је у име прво и друготуженог закључио првотужени по основу специјалног пуномоћја којим га је друготужени овластио да исти закључи са Дирекцијом за грађевинско земљиште у Београду у вези накнаде за грађевинско земљиште. Решењем о одобрењу за изградњу Градске управе, секретаријата за урбанизам и грађевинске послове бр. ... од 24.01.2008. године правноснажног од 18.02.2008. године, којим је одобрена изградња наведеног стамбено-пословног објекта у ... бр. ..., на кат. парцели бр. ... КО ..., тужени су означени као инвеститори истог. Закључењу наведеног Уговора од 02.02.2010. године претходио је Уговор о заједничкој изградњи наведеног објекта закључен 20.07.2007. године између првотуженог као инвеститора и друготуженог као суинвестора којим су уредили међусобне односе у погледу изградње предметне непокретности. Анексом истог уговора од 07.08.2008. године на другачији начин је извршена расподела која ће површина и који делови новоизграђеног објекта припасти ком уговарачу. Из налаза и мишљења судског вештака економске струке утврђено је да ревалоризован основни дуг по предметном Уговору од 02.02.2010. године износи 53.469.031,49 динара док обрачуната затезна камата до дана вештачења 26.06.2013. године износи 16.083.536,48 динара, што укупно чини 69.552.567,97 динара. Првотужени је платио део накнаде у износу од 10.351.300,42 динара, а тај износ је судски вештак имао у виду приликом давања мишљења.

Имајући у виду овакво утврђено чињенично стање, првостепени суд у смислу чл. 2, 92. и 93. Закона о планирању и изградњи усваја тужбени захтев и солидарно обавезује тужене као суинвеститоре на плаћање накнаде за уређење грађевинског земљишта, са законском затезном каматом.

Привредни апелациони суд прихвата оцену првостепеног суда и потврђује првостепену пресуду у целости.

Према оцени Врховног касационог суда, правилно су нижестепени судови применили материјално право када су усвојили захтев тужиоца за солидарну исплату накнаде за уређење грађевинског земљишта од стране тужених. Разлоге које је навео другостепени суд у својој одлуци, као правилне прихвата и ревизијски суд.

Не стоје ревизијски наводи друготуженог да није обвезник плаћања накнаде имајући у виду Уговор о заједничкој изградњи Ов. бр. ... од 20.07.2007. године закључен између тужених којим је искључиво првотужени преузео обавезу плаћања исте и да Уговор са Дирекцијом у име и за рачун друготуженог није ни настао, те да је требало применити одредбу члана 63. Закона о облигационим односима.

Члан 63. Закона о облигационим односима прописује да кад странке верују да су сагласне, а у ствари међу њима постоји неспоразум о природи уговора или о основу или о предмету обавезе уговор не настаје.

Према одредби члана 2. став 1. тачка 21. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09 и 81/09) а који је важио у време закључења уговора између тужиоца и тужених, инвеститор је лице за чије потребе се гради објекат и на чије име гласи грађевинска дозвола. Према одредби члана 93. став 1. истог Закона, накнаду за уређење грађевинског земљишта плаћа инвеститор, док према ставу 5, инвеститор и јединица локалне самоуправе односно привредно друштво, јавно предузеће или друга организација закључују уговор којим се уређују међусобни односи у погледу уређивања грађевинског земљишта, утврђује висина накнаде за уређивање грађевинског земљишта, динамика плаћања, обим, структура и рокови за извођење радова на уређивању земљишта, као и поступак и услови измене уговора.

Имајући у виду Уговор о заједничкој изградњи од 20.07.2007. године са Анексом (који је првостепени суд ценио у току доказног поступка) закључен између тужених, управо је друготужени јасно означен као суинвеститор објекта с обзиром на права и обавезе уговарача из истог. Стога, је на основу тог уговора решењем о одобрењу за изградњу Градске управе од 24.01.2008. године друготужени означен као суинвеститор спорног објекта и лице које је у смислу цитираног члана 93. став 5. Закона о планирању и изградњи имало обавезу да закључи уговор са тужиоцем. Како је Специјалним пуномоћјем од 20.07.2007. године друготужени овластио првотуженог да између осталог може закључити уговор са овде тужиоцем у вези накнаде за грађевинско земљиште, то нема нејасноћа у погледу ког својства и којих права и обавеза је првотужени могао у име друготуженог закључити уговор са тужиоцем. Ово нарочито код чињенице да друготужени предметни уговор није због евентуалних прекорачења овлашћења оспоравао у неком другом поступку.

Стога се друготужени не може основано позивати на нејасноће које могу бити разлог за ненастајање спорног уговора између странака и обавезе друготуженог да солидарно са првотуженим плати накнаду за уређење грађевинског земљишта.

Нетачан је ревизијски навод да је друготужени погрешно применио одредбе члана 73. (мислећи на члан 95.) Закона о планирању и изградњи и члана 148. Закона о облигационим односима, који се тичу права тужиоца да потражује целокупан износ накнаде иако након делимичне уплате није започео са извршењем своје обавезе.

Према члану 148. Закона о облигационим односима уговор ствара обавезе за уговорне стране, а према члану 95. став 1. тачка 1. Закона о планирању и изградњи финансирање уређивања јавног грађевинског земљишта обезбеђује, између осталог, из средстава остварених од накнаде за уређивање грађевинског земљишта.

Стога, тачан је ревизијски навод да се уређивање јавног грађевинског земљишта финансира из средстава остварених од накнаде за уређивање истог. Уговорена могућност исплате накнаде у ратама представља само олакшицу у плаћању за суинвеститоре имајући у виду висину износа, а не чињеницу која

**Прев 161/2017**

условљава динамику извођења радова. Уређивање земљишта је врста радова која се не финансира и не врши фазно. Започињање радова од стране тужиоца је управо условљено исплатом накнаде у целости, што несумњиво произилази и из законског текста и саме садржине Уговора закљученог између странака, а како су то правилно ценили нижестепени судови.

У ревизијама се понављају жалбени наводи које је другостепени суд правилно ценио као неосноване, дајући за свој правни став ваљане разлоге које у свему прихвата и овај суд.

Из наведених разлога ревизијски суд је на основу процесног овлашћења из члана 405. Закона о парничном поступку одлучио као у изреци.

**Председник већа-судија  
др Драгиша Б. Слијепчевић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић