



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 5910/2022
31.01.2024. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Иване Рађеновић и Владиславе Милићевић, чланова већа, у парници тужиоца Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП „Београд“, против тужених АА из ..., ББ из ... и ВВ из ..., чији је заједнички пуномоћник Жељка Јапунца, адвокат из ..., ради дуга, одлучујући о ревизији тужених изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 821/21 од 16.03.2021. године, у седници одржаној 31.01.2024. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДА СЕ пресуда Апелационог суда у Београду Гж 821/21 од 16.03.2021. године и предмет враћа том суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П 18432/19 од 03.10.2019. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се тужени обавезу да му солидарно исплате 12.920.250,43 динара са законском затезном каматом од 15.12.2011. године до исплате. Ставом другим изреке, тужилац је обавезан да туженима накнади трошкове парничног поступка од 845.645,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 821/21 од 16.03.2021. године, ставом првим изреке, преиначена је првостепена пресуда у ставу првом изреке, тако што су тужени обавезани да тужиоцу солидарно исплате 12.920.250,43 динара са законском затезном каматом од 15.12.2011. године до исплате. Ставом другим изреке, преиначено је решење о трошковима поступка садржано у ставу другом изреке првостепене пресуде, тако што су тужени обавезани да тужиоцу солидарно накнаде трошкове парничног поступка од 235.000,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени су благовремено изјавили ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану одлуку у смислу одредбе члана 408. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, број 72/11...18/20 и 10/23 – други закон), који се примењује на основу члана 506. став 2. ЗПП, Врховни суд је нашао да је ревизија тужених основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, решењем о одобрењу за изградњу Градске управе Града Београда, Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове, Сектор за спровођење планова и припрему за грађење, Одељење за спровођење планова, издавања и одобрења за изградњу објекта БП преко 800 м² од 24.08.2004. године туженима је одобрено да могу изградити стамбени објекат спратности Су+Пр+2+Пк, укупне БПГ 1.414,2 м², од чега надземне БПГ 869 м², а подземне 545,21 м², на грађевинској парцели формираној од кат.парц. .. и .. КО ..., ул. ... бр. .., Београд. Уговором од 17.11.2004. године регулисана је накнада за уређивање грађевинског земљишта за изградњу стамбеног објекта у ул. ... бр. .., на кат.парц. бр. .. и .. КО У уговору су као инвеститори означени овде тужени. Утврђена је висина накнаде (члан 3. став 1), начин плаћања (члан 4), с тим што је уговор за инвеститоре потписала ГГ. ГГ је наведени уговор потписала на основу пуномоћја од 10.01.2004. године којим је овлашћена да у име потписаних лица и за њихов рачун може предузимати све правне и фактичке радње, водити управне и друге поступке пред управним судским органима, подносити захтеве, потписивати све уговоре, одрицати се права на жалбу, улагати правне лекове према нахођењу за објекат у ул. ... бр. .., постојећи на кат.парц. бр. .. КО Такође је овлашћена да може прибавити акт о урбанистичким условима, одобрење за градњу и друга одобрења као и сачинити главни грађевински пројекат и предати га на сагласност и потписати уговор са тужиоцем, све ради изградње новог објекта на поменутој локацији. У пуномоћју је наведено да су исто дали АА, ББ, ВВ и ДД. Анексом наведеног уговора који је потписан 15.04.2008. године, регулисана је измена начина плаћања накнаде за уређивање грађевинског земљишта по уговору од 17.11.2004. године, закљученог за изградњу стамбеног објекта у ул. ... бр. .. у Београду, на кат.парц. бр. .. и .. КО У уговору су као инвеститори означени овде тужени, с тим што је за инвеститоре овај анекс потписао ЂЂ, а на основу пуномоћја од тужених АА, ББ и ВВ. На наведеном пуномоћју је констатовано да га је потписала и свој потпис оверила ГГ за АА, ББ и ВВ. Чланом 1. анекса наведено је да су инвеститори по закљученом уговору са Дирекцијом за грађевинско земљиште извршили 22 уплате до 03.04.2008. године у укупном износу од 8.841.996,00 динара, а чланом 4. констатовано је да укупна обавеза износи 8.966.260,26 динара. Инвеститори су 11.04.2008. године, по основу анекса, платити прву рату од 896.626,00 динара.

Правноснажним решењем о употребној дозволи Града Београда, Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове, Сектор за спровођење планова и припрему за грађење од 08.12.2008. године одобрена је инвеститорима АА, ББ, ВВ и ДД употреба наведених радова на изградњи стамбеног објекта спратности Су+П+3+Пк на грађевинској парцели број .. и .. КО ... у ул. ... бр. .. укупне БРПГ надземних етажа 1.368,99 м² (обрачунато по ГП-у) док је укупна површина БРПГ (обрачуната по ЈУС-у) 2.087,99 м², од чега надземне 1.541,65 м², а подземне 546,34 м², изграђеног по основу решења о одобрењу за изградњу решењем о одобрењу за изградњу од 24.08.2004. године, одобрења по измењеној документацији од 27.09.2006. године, потврде о пријему документације од

17.12.2004. године и потврде о пријему документације по измењеној документацији од 09.05.2008. године.

Из налаза и мишљења вештака грађевинске струке од 17.07.2017. године и изјашњења вештака, које је првостепени суд прихватио, утврђено је да је укупна висина дуга тужених према анексу уговора, а имајући у виду измењено решење о одобрењу за изградњу у погледу спратности објекта износи 13.618.122,47 динара (480,80м² x 28.319,17 дин/м²) на дан 17.07.2017. године, као и да је налаз и мишљење дато преко неисплаћене површине уз примену цена према Одлуци о критеријумима и мерилима за утврђивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта од 28.12.2009. године (важећој у време вештачења).

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је одбио тужбени захтев, налазећи да ТЂ није имао овлашћење за закључење анекса уговора, а да тужени нису одобрили закључење анекса, па сматрајући да анекс уговора није закључен, то обавеза тужених није настала, у смислу члана 88. Закона о облигационим односима ЗОО, због чега је оценио да је основан приговор недостатка пасивне легитимације. Како пуномоћја од 09.06.2006. године нису потписали инвеститори, већ је исто потписала ГГ за све њих, а да је у тексту овог пуномоћја наведено да се овлашћује ТЂ да у име даваоца овог пуномоћја, а за свој рачун, између осталог потпише и уговор са Дирекцијом, али не и анекс, то по оцени првостепеног суда ГГ није била овлашћена да своја пуномоћја која су издали овде тужени пренесе на ТЂ.

Другостепени суд је преиначио првостепену пресуду и усвојио тужбени захтев, закључивши код чињенице да је правноснажним решењем о употребној дозволи од 08.12.2008. године одобрено инвеститорима АА, ББ, ВВ и ДД употреба изведених радова на изградњи стамбеног објекта, да су тужени, сагласно одредби члана 74. тада важећег Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 47/03) испунили услове потребне за добијање решења о одобрењу за изградњу, али и обавезу да закључе уговор којим се регулише плаћање накнаде за уређивање грађевинског земљишта без кога не би ни могли да добију наведено решење, сагласно одредби члана 114. став 2. истог закона, због чега су као доказ о уређењу односа поводом регулисања наканде морали приложити уговор са тужиоцем. Како су инвеститори по закљученом анексу уговора са тужиоцем извршили уплату прве рате 11.04.2008. године, при чињеници да тужени у формалном смислу нису накнадно одобрили радње неовлашћеног пуномоћника ТЂ (који није имао пуномоћје за закључење анекса уговора) у смислу одредбе члана 88. ЗОО, оценио је да су тужени конклюдентним радњама одобрили закључени анекс уговора самим тим што су прилажући анекс уговора и уплаћујући прву рату, добили решење о одобрењу за изградњу, због чега по становишту другостепеног суда обавеза тужених према тужиоцу постоји.

По оцени Врховног суда правилно је становиште другостепеног суда да обавеза тужених за плаћање накнаде за уређење грађевинског земљишта постоји. Наиме, одредбом члана 2. став 1. тачка 30. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 47/2003 са изменама и допунама), који је био на снази у време закључења уговора и анекса уговора са тужиоцем, а који је за предмет имао накнаду за уређивање грађевинског земљишта, је прописано да је инвеститор лице за чије потребе се гради објекат, односно које финансира изградњу објекта и на чије име се издају одобрења за изградњу. Чланом 74. истог

закона је прописано да накнаду за уређивање грађевинског земљишта плаћа инвеститор, а према ставу 2. овога члана висина накнаде за уређивање грађевинског земљишта утврђује се уговором који закључује општина, односно предузеће или друга организација из члана 72. став 3. овог закона и инвеститор на основу критеријума и мерила која утврђује општина. Према члану 18. став 1. Одлуке о критеријумима и мерилима за утврђивање закупнине и накнаде за уређивање грађевинског земљишта („Службени лист Града Београда“, број 16/2003, 22/2003, 24/2003, 2/2004 и 12/2004, „Службени гласник РС“ 48/2005, „Службени лист Града Београда“ 19/2005, 3/2006, 2/2008) прописано је да инвеститор који руши постојеће легално изграђени објект и гради нови на истој локацији у складу са планским актом плаћа накнаду за уређивање јавног грађевинског земљишта за разлику у површини између објекта који гради и легално изграђеног објекта који руши. Имајући у виду наведено, плаћање накнаде за уређење грађевинског земљишта је законска обавеза инвеститора. Стога су тужени дужници предметне обавезе по основу закљученог анекса уговора са тужиоцем (и њихова обавеза је солидарна), будући да је предметни анекс уговора закључен на основу решења о одобрењу за изградњу надлежног органа од 24.08.2004. године и одобрења по измењеној документацији од 27.09.2006. године, а на основу цитираних законских одредби. Такође, правилно је становиште другостепеног суда да су тужени конклюдентним радњама одобрили закључени анекс уговора. Ово нарочито код чињенице да предметни анекс уговора није због евентуалних прекорачења овлашћења оспораван у неком другом поступку. Међутим, нејасна је висина утврђене обавезе тужених према тужиоцу.

Наиме, уговором од 17.11.2004. године утврђена је накнада за уређивање градског грађевинског земљишта у износу од 9.431.267,00 динара на дан 18.10.2004. године и тужени су се обавезали да ће накнаду уплатити до 28.10.2004. године у износу од 10% (прва рата), а остатак дуга од укупно 8.515.140,00 динара у 59 месечних рата до 02. у месецу почевши од 02.12.2004. године закључно са 02.10.2009. године, са припадајућом валоризацијом на основу показатеља раста цена на мало који објављује Градски завод за статистику и информатику од дана обрачуна до дана доспећа рате. Анексом уговора од 15.04.2008. године измењен је начин плаћања накнаде за уређивање градског грађевинског земљишта по уговору од 17.11.2004. године, тако што су у члану 4. анекса уговорне стране сагласно констатовале да укупна обавеза инвеститора за недоспеле обавезе износи 3.883.377,14 динара, што са укупном обавезом по овом анексу од 5.082.883,12 динара износи 8.966.260,26 динара. Тужени су се обавезали да ће накнаду уплатити најкасније до 19.04.2008. године у износу од 10% од обавезе по овом анексу у износу од 896.626,00 динара (прва рата), а остатак дуга од укупно 8.069.574,26 динара у 19 рата са припадајућом валоризацијом најкасније до 15. у месецу почев од 01.05.2008. године закључно са 15.10.2009. године. Рате подлежу усклађивању према показатељу раста цена на мало који објављује Градски завод за статистику и информатику од дана 04.04.2008. године до дана доспећа сваке рате. Из налаза и мишљења вештака грађевинске струке од 17.07.2017. године и изјашњења вештака, које је првостпени суд прихватио, утврђено је да је укупна висина дуга тужених према анексу уговора, а имајући у виду измењено решење о одобрењу за изградњу у погледу спратности објекта износи 13.618.122,47 динара (480,80м² x 28.319,17 дин/м²) на дан сачињавања налаза, као и да је налаз и мишљење за квадрате преко неисплаћене површине дат уз примену цена према Одлуци о критеријумима и мерилима за утврђивање

накнаде за уређивање грађевинског земљишта од 28.12.2009. године (важећој у време вештачења).

Имајући у виду да из налаза и мишљења вештака грађевинске струке од 17.07.2017. године и изјашњења вештака произилази да укупна висина дуга тужених према анексу уговора (а имајући у виду измењено решење о одобрењу за изградњу у погледу спратности објекта) износи 13.618.122,47 динара (480,80м² x 28.319,17 дин/м²) на дан 17.07.2017. године, да је првостепени суд одбио предлог пуномоћника тужиоца да се изведе доказ вештачењем од стране судског вештака економско-финансијске струке, те да је другостепени суд обавезао тужене да тужиоцу солидарно исплате 12.920.250,43 динара са законском затезном каматом од 15.12.2011. године до исплате, при чему се другостепени суд није изјаснио зашто је прихватио овај износ, као ни на основу ког обрачуна, то се по оцени Врховног суда не може са сигурношћу утврдити да ли су наведени обрачуни у складу са одредбама анекса уговора од 15.04.2008. године. Будући да из наведеног налаза и мишљења судског вештака произилази да је вештак обрачун за квадрате преко неисплаћене површине извршио уз примену цена према Одлуци о критеријумима и мерилима за утврђивање накнаде за урерђивање грађевинског земљишта од 28.12.2009. године (важећој у време вештачења), али да није објаснио на који начин и како је дошао до тог износа, односно да ли га је обрачунао у складу са одредбама чланова анекса којима је регулисан начин обрачуна преосталог дуга.

У поновном поступку другостепени суд ће поступити по изнетим примедбама овог суда, и употпуниће чињенично стање, тако што ће утврдити износ главног дуга (у складу са одредбама чланова анекса којима је регулисан начин обрачуна дуга), као и износ затезне камате (обрачунате од датума доспећа сваке рате до дана вештачења) након чега ће правилном применом материјалног права донети правилну и закониту одлуку.

Укинута је и одлука о трошковима парничног поступка, јер иста зависи од коначног исхода парнице.

Из изнетих разлога, одлучено је као у изреци решења, применом члана 416. став 2. ЗПП.

**Председник већа-судија
Звездана Лутовац, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић