



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 1000/2023
09.05.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Миљуш и Татјане Матковић Стефановић, чланова већа, у парници тужиоца „Noska Investment“ доо Београд, чији је пуномоћник Даница Милић, адвокат из ..., против туженог ЈП „Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда“, Београд, чији је пуномоћник Владимир Пантелић, адвокат из ..., ради утврђења, вредност предмета спора 183.370.102,89 динара, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 8098/22 од 22.02.2023. године, у седници већа одржаној дана 09.05.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија туженог изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж 8098/22 од 22.02.2023. године.

ОДБИЈА СЕ као неоснован захтев тужиоца за накнаду трошкова парничног поступка.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Београду П 1628/22 од 21.09.2022. године, у ставу I изреке утврђено је да не производе правно дејство овлашћења директног задужења која су издата од стране тужиоца за туженог, ближе набројана у овом ставу изреке првостепене пресуде. У ставу II изреке одређено је да ова пресуда представља основ за обуставу поступка принудне наплате и брисање блокаде пословног рачуна тужиоца бр. ... отвореног код „Директне банке“ ад Крагујевац, а која је блокада установљена у корист туженог по основу овлашћена директног задужења из става I изреке пресуде. У ставу III изреке обавезан је тужени да тужиоцу врати овлашћења директног задужења побројана у ставу изреке ове пресуде. У ставу IV изреке обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у укупном износу од 1.660.185,02 динара.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 8098/22 од 22.02.2023. године, одбијена је као неоснована жалба туженог и потврђена је првостепена пресуда. Одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

-2-

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужени је изјавио благовремену и дозвољену ревизију из свих законом предвиђених разлога.

Тужилац је поднео одговор на ревизију. Тражио је трошкове на име састава ревизије и судске таксе.

Испитујући побијану пресуду у границама прописаним одредбом члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 18/20), Врховни суд је одлучио да ревизија није основана.

У поступку доношења побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју се у ревизијском поступку пази по службеној дужности. На друге битне повреде се у ревизији не указује.

Према утврђеном чињеничном стању, парничне странке су биле у облигационом односу поводом закупа преосталог дела на неизграђеном грађевинском земљишту у државној својини на кат. парц .. Ко Уговором од 30.04.2009. године тужилац је поред дотадашњег закупца („Пленум“ доо Београд) стекао статус закупца на наведеном земљишту. Обавеза закуподавца овде туженог је била да земљиште преда на коришћење овде тужноцу ради изградње пословно - комерцијалног објекта, као и да на истом изгради објекте комуналне инфраструктуре. Обавеза тужиоца је била да плаћа износ закупнине, као и накнаду за уређивање грађевинског земљишта у укупном износу од 201.275.021,57 динара. Дана 21.07.2009. године закључен је Анекс 1 Уговора од 30.04.2009. године, на основу ког је уговор раскинут у односу на досадашњег закупца „Пленум“ доо Београд, те је права и обавезе из уговора преузео тужилац. Парничне странке су закључиле и Уговор од 23.07.2009. године (уз Анекс од 13.08.2009. године) којим су регулисале обавезу плаћања закупнине и накнаде за уређивање грађевинског земљишта. Ради обезбеђења потраживања туженог из предметног уговорног односа тужилац је у складу са чл. 6. Уговора од 23.07.2009. године предао туженом 11 овлашћења директног задужења и након тога тужени је активирао предметна средства обезбеђења - овлашћења директног задужења, након чега је отпочет поступак принудне наплате потраживања туженог на име накнаде за уређење грађевинског земљишта, у укупном износу од 183.370.102,89 динара. Првостепени суд утврђује да је у поступку који се водио пред Привредним судом у Београду по тужби овде тужиоца против овде туженог донета 16.10.2018. године пресуда која је постала правноснажна, и то делимична и међупресуда П 4130/16, а којом је утврђено да су Уговор о закупу од 30.04.2009. године, Анекс тог уговора од 21.07.2009. године, затим Уговор од 23.07.2009. године и Анекс уговора раскинути 05.08.2016. године (даном подношена тужбе), а даље је међупресудом утврђено постојање основа тужбеног захтева на име повраћаја накнаде за уређење грађевинског земљишта.

Нижестепени судови су приликом одлучивања о тужбеном захтеву ценили питање правних последица раскида уговора у смислу чл. 132. Закона о облигационим односима и утврдили да је тужбени захтев основан. Образлажу да је раскидом уговора престао да постоји правни основ обавезивања и странке су моментом раскида

ослобођене својих уговорних обавеза. Како су уговори раскинути, то предметна овлашћења директног задужења која су производила правно дејство до раскида уговора (05.08.2016. године), од момента раскида уговора када престаје да постоји правни однос обавезивања, предметна овлашћена директног задужења више не производе правно дејство, због чега су нижестепени судови усвојили тужбени захтев као у ставу I изреке првостепене пресуде. Даље нижестепени судови образлажу да, с обзиром на то да је тужени предметна овлашћења директног задужења доставио на реализацију, то је основан захтев тужиоца којим је тражио обуставу поступка принудне наплате потраживања инициран предметним овлашћењима за директно задужење, па је одлучено као у ставу II изреке првостепене пресуде.

Ревизијом се оспорава материјалноправни закључак нижестепених судова у погледу правног дејства раскида уговора, и указује да је уговор производио правна дејства до момента раскида, те да је за тај период остало ненамирено потраживање које тужени наплаћује управо реализацијом средстава обезбеђења који су му предати од стране тужиоца.

Ревизија није основана.

Према чињеничном утврђењу, тужилац и тужени су били у облигационом односу по основу уговора од 30.04.2009. године и 23.07.2009. године којим је тужилац стекао статус закупца преосталог дела на неизграђеном грађевинском земљишту у државној својини на кат. парц .. КО Наведени уговори закључени су у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 47/2003, 34/2006), и истим је регулисана закупнина и накнада за уређивање грађевинског земљишта за изградњу пословно-комерцијалног објекта на парцели ближе описаној у самом уговору. Код неспорне чињенице да су наведени уговори раскинути заједно са припадајућим анексима (05.08.2016. године), правилно су нижестепени судови последице раскида уговора ценили у складу са правном природом облигационог односа који је за циљ имао изградњу објекта.

Наиме, у овој врсти закупадног односа, за разлику од класичног појма закупа из Закона о облигационим односима, купац се обавезује да изведе све радове на припремању и опремању осталог грађевинског земљишта и да изгради објект у планираној површини и намени, док се Дирекција обавезује да изгради објекте комуналне инфраструктуре у оквиру јавног грађевинског земљишта ван комплекса катастарске (грађевинске) парцеле, за шта је купац дужан да плати утврђену накнаду. У конкретном случају је утврђено да разлог раскида уговора лежи у неиспуњењу обавезе уговорних страна, па је свако дужан да врати оно што је примио по раскунутом уговору, укључујући и средства обезбеђења која је тужилац предао туженом, у конкретном случају овлашћења директног задужења. Као средство обезбеђења, њихова правна природа је акцесорна и будући да служи обезбеђењу испуњења главне обавезе, морају се вратити тужиоцу у ситуацији када је раскидом уговора престала и обавеза плаћања закупнине и накнаде за уређење грађевинског земљишта.

Без утицаја су ревизијски наводи да тужени има право на наплату закупнине и накнаде за уређење грађевинског земљишта које су доспеле током 2010, 2011. и 2012.

-4-

године када су ова средства обезбеђења и пуштена на наплату, из разлога што је раскидом уговора отпала и сврха преузетих обавеза до самог раскида, па тужени не може наплаћивати закупнину и накнаду за уређење грађевинског земљишта по правном односу који ни делимично није остварио своју сврху предвиђену уговором. Из наведених разлога ни средства обезбеђења не могу производити правно дејство и служити наплати потраживања из раскинутог уговора.

У датој ситуацији тужени је у обавези да у складу са одредбом члана 132. ЗОО-а врати средства обезбеђења јер је отпао основ за њихово држање и реализацију, због чега су нижестепени судови правилном применом материјалног права усвојили тужбене захтеве тужиоца.

Како не постоје разлози због којих су ревизије изјављене, као ни разлози о којима ревизијски суд води рачуна по службеној дужности, Врховни суд је применом одредбе члана 414. став 1. Закона о парничном поступку, одлучио као у ставу првом изреке.

Врховни суд је одбио захтев тужиоца за накнаду трошкова ревизијског поступка имајући у виду да трошкови настали поводом одговора на ревизију нису били потребни за одлучивање о ревизији.

**Председник већа – судија
Бранко Станић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић