



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 3332/2019**  
**27.05.2021. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Бранке Дражић и Данијеле Николић, чланова већа, у парници тужилаца АА, ББ, ВВ и ГГ, сви из ..., чији је пуномоћник Мирко Ђорђевић адвокат из ..., против тужене Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП са седиштем у Београду, ради утврђења, одлучујући о ревизијама тужилаца изјављеним против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 532/19 од 06.03.2019. године, у седници већа одржаној дана 27.05.2021. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБАЦУЈЕ СЕ** као недозвољена ревизија тужиоца АА изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 532/19 од 06.03.2019. године.

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија тужилаца ББ, ВВ и ГГ изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 532/19 од 06.03.2019. године, првог става изреке.

**УКИДА СЕ**, у односу на тужиоце ББ, ВВ и ГГ пресуда Апелационог суда у Београду Гж 532/19 од 06.03.2019. године у другом ставу изреке, и у том делу предмет враћа другостепеном суду на поновно суђење.

**Образложење**

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 532/19 од 06.03.2019. године, ставом првим изреке, преиначена је пресуда Вишег суда у Београду П 84/17 од 05.07.2018. године у првом ставу изреке, тако што је одбијен тужбени захтев којим су тужиоци тражили да се утврди да је ништав уговор .../...-...-... закључен дана 21.07.2006. године између тужилаца и тужене. Ставом другим изреке, преиначена је пресуда Вишег суда у Београду П 84/17 од 05.07.2018. године у другом ставу изреке, тако што је одбијен тужбени захтев којим су тужиоци тражили да се обавезе тужена на исплату износа од 4.901.345,24 динара са законском затезном каматом од 23.04.2007. године до исплате, тако што ће се по ½ досуђеног износа уплатити тужиоцима ББ и ВВ. Ставом трећим изреке, укинута је решење о трошковима парничног поступка садржано у трећем ставу изреке пресуде Вишег суда у Београду П 84/17 од 05.07.2018. године и предмет у том делу враћен првостепеном суду на поновни поступак.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужиоци су благовремено изјавили ревизије због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Одредбом члана 410. став 2. тачка 2. ЗПП прописано је да је ревизија недозвољена, ако није изјављена преко пуномоћника. Према члану 85. став 6. тог Закона, странку мора да заступа адвокат у поступку по ванредним правним лековима, изузев ако је сама странка адвокат.

Тужилац АА ревизију није изјавио преко пуномоћника – адвоката, због чега је његова ревизија недозвољена, па је на основу члана 413. ЗПП одлучено као у првом ставу изреке.

Одлучујући о ревизији тужилаца ББ, ВВ и ГГ, на основу члана 403. став 2. тачка 2. и члана 408. ЗПП, Врховни касациони суд је нашао да је ревизија ових тужилаца делимично основана.

У проведеном 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, тужиоцима је 12.04.2006. године издата дозвола за градњу стамбеног објекта површине 685,20 м<sup>2</sup> у улици ... .. у ... . Између странака је 21.07.2006. године закључен уговор којим су регулисана њихова међусобна права и обавезе у вези уређивања грађевинског земљишта за изградњу тог објекта. Уговором су утврђени висина накнаде за уређење грађевинског земљишта коју су тужиоци дужни платити (члан 2), услови и начин њене исплате (члан 3), обавеза тужилаца да пре почетка употребе објекта доставе туженој његову коначно изведену површину у циљу закључења анекса уговора о коначном обрачуну и одређен крајњи рок за његово закључење (члан 5), као и њихова обавеза на плаћање накнаде за уређење грађевинског земљишта за евентуалну разлику изграђене у односу на уговорену површину (члан 6). Уговорну обавезу плаћања накнаде извршили су тужиоци ББ, уплатом износа од 5.446.382,50 динара и ВВ, уплатом износа од 5.446.383,00 динара. По закључењу уговора тужиоци су од тужене тражили обавештење о изградњи инфраструктуре на предметној локацији, да би коначно сами финансирани изградњу водоводне и канализационе мреже у улици, као и приступне саобраћајнице. Тужиоцима је 04.04.2007. године издато одобрење за употребу стамбеног објекта на катастарским парцелама .../... и .../... КО ... .

На основу тако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да оспорени уговор не садржи обим, структуру и рокове за уређење земљишта на локацији на којој су тужиоци изградили стамбени објекат, као битног елемента тог уговора у смислу члана 74. Закона о планирању и изградњи. Из тог разлога, по становишту тог суда, предмет обавезе тужене није одређен нити одредив, због чега је уговор који су странке закључиле противан наведеној законској одредби и ништав правни посао у смислу члана 103. у вези са члановима 26, 46, 47. и 50. Закона о облигационим односима, а тужени дужан да на основу члана 104. тог Закона врати тужиоцима наплаћене новчане износе које је неосновано примила.

Другостепени суд сматра да је нижестепени суд погрешно применио више одредби Закона о облигационим односима, као и одредбу члана 74. Закона о планирању и изградњи. По становишту тог суда, предмет спорног уговора одређен је делом вољом уговорних страна, а делом одредбама Закона о планирању и изградњи. Због тога се питање одређености уговорне обавезе тужене не може ценити само са становишта формалних пропуста – изостављања података о обиму, структури и роковима за извођење радова на уређењу грађевинског земљишта, тако да ти пропусти и када постоје немају за последицу апсолутну ништавост уговора, јер су законом дефинисани радови уређивања грађевинског земљишта и исти се обављају на основу програма чију садржину одређује надлежни министар.

Из тих разлога, по схватању другостепеног суда, код чињенице да је донет Програм за уређење грађевинског земљишта који обухвата и локацију „... – ...“ на којој су тужиоци изградили стамбени објекат, предмет обавезе туженог у конкретном случају је био познат, одређен и одредив. Због тога спорни уговор није ништав правни посао у смислу члана 47. Закона о облигационим односима, па зато није ни основан захтев за враћање онога што је тужена примила на име испуњења уговорне обавезе тужилаца.

По становишту Врховног касационог суда, одлука другостепеног суда о захтеву за утврђење ништавости предметног уговора донета је правилном применом материјалног права – члана 103. Закона о облигационим односима у вези са одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“ број 47/03), важећег у време када је уговор закључен. У том контексту ирелевантни су, иако тачни, ревизијски наводи да у овом случају није било места примени одредби Закона о грађевинском земљишту („Службени гласник Републике Србије“ број 44/95...16/97) који је престао да важи пре закључења оспореног уговора, даном ступања на снагу Закона о планирању и изградњи.

Према одредбама Закона о планирању и изградњи, општина уређује јавно грађевинско земљиште и стара се о његовом коришћењу према намени предвиђеној планом, у складу са тим Законом (члан 71. став 1). Уређење грађевинског земљишта обухвата његово припремање и опремање, а врши се у складу са дугорочним, средњорочним и годишњим програмом уређења (члан 71. став 2. и 3). Припремање земљишта обухвата истражне радове, израду геодетских и других подлога, израду планске и пројектне документације, програма за уређење земљишта, расељавање, рушење објеката који су планом за то предвиђени, санирање терена и друге радове, док опремање земљишта обухвата изградњу објеката комуналне инфраструктуре и уређење јавних површина (члан 72. став 1. и 2). Финансирање уређења јавног грађевинског земљишта обезбеђује се и из средстава остварених од накнаде за уређивање грађевинског земљишта (члан 73. став 1. тачка 1) коју плаћа инвеститор (члан 74. став 1).

Из изложених законских одредби следи да се радови на уређењу (припремању и опремању) јавног грађевинског земљишта одређују Програмом који сваке године, за целу њену територију, доноси јединица локалне самоуправе планирајући радове који ће бити изведени у току те године. За локацију „... – ...“ на којој су тужиоци изградили стамбену зграду, радови на уређењу јавног грађевинског земљишта утврђени су Програмом уређивања јавног грађевинског земљишта („Службени лист Града

Београда“ број 30/02...44/07), због чега изостанак истих у уговору који су странке закључиле није недостатак који утиче на његову пуноважност.

Из наведених разлога, на основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у другом ставу изреке.

О неоснованости захтева тужилаца за исплату њиховог новчаног потраживања другостепени суд је одлучивао искључиво применом члана 104. став 1. Закона о облигационим односима, сматрајући да због одбијања захтева за утврђење ништавости уговора тужиоци немају право на реституцију – враћање онога што је туженој дато по основу тог уговора.

У конкретном случају, тужиоци тим захтевом траже враћање дела накнаде за примарну и секундарну мрежу, тврдећи да су уместо тужене извели радове на уличној водоводној и канализационој мрежи, односно изградили приступну саобраћајницу како би за изграђени објект добили употребну дозволу. Имајући у виду чињенице на којима су тужиоци засновали тај тужбени захтев другостепени суд је био дужан да његову основаност цени и по члану 218. Закона о облигационим односима којим је прописано да ко за другог учини какав издатак или нешто друго што је овај по закону био дужан учинити, има право захтевати накнаду од њега. И одредба члана 291. Закона о облигационим односима, на коју се другостепени суд позива у образложењу пресуде, предвиђа да поверилац који је, претходно о томе обавестивши дужника, сам урадио оно што је дужник био дужан урадити има право на накнаду штете због задоцњења, као и накнаду друге штете коју би имао због оваквог начина испуњења.

Стога је другостепена пресуда у том делу морала бити укинута и предмет враћен другостепеном суду на поновни поступак.

У поновном поступку другостепени суд ће основаност кондемнаторног тужбеног захтева оценити и у складу са чланом 218. и чланом 291. Закона о облигационим односима, и у светлу тих законских одредби оценити основаност жалбе туженог.

Сходно изложеном, на основу члана 416. став 2. ЗПП, одлучено је као у трећем ставу изреке.

**Председник већа - судија  
Бранислав Босиљковић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић