



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 2359/2019**  
**30.09.2021. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Драгане Маринковић и Бранка Станића, чланова већа, у парници тужиоца Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу града ЈП Београд, против тужене АА из ..., чији је пуномоћник Бранислав Стојановић, адвокат у ..., ради дуга и по противтужби АА против Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу града ЈП Београд, ради утврђења, одлучујући о ревизији тужене, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду број Гж 819/19 од 14.02.2019. године, у седници већа одржаној 30.09.2021. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија тужене изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду број Гж 819/19 од 14.02.2019. године.

**Образложење**

Пресудом Првог основног суда у Београду број П 1951/18 од 23.05.2018. године, која је исправљена решењем истог броја од 20.11.2018. године, првим ставом изреке је обавезана тужена АА, да солидарно са ББ из ..., према коме је поступак правноснажно окончан доношењем пресуде тог суда број П 10857/11 од 08.02.2016. године, на име дуга исплати тужиоцу износ од 16.288.713,70 динара, са законском затезном каматом на износ главног дуга од 11.166.790,40 динара од 07.06.2014. године до коначне исплате, у року од 15 дана. Другим ставом изреке је одбијен као неоснован противтужбени захтев тужене АА којим је тражила да суд утврди да је ништава и да не производи правно дејство одредба члана 4. (погрешно написано као члан 3) уговора број 2102/0417 од 16.01.2009. године којим је утврђена солидарна обавеза тужене АА на плаћање накнаде за уређивање грађевинског земљишта за изградњу стамбено пословног објекта у ... улици број ... у ... Трећим ставом изреке је обавезана тужена да солидарно са ББ из ..., према коме је поступак правноснажно окончан пресудом истог суда број П 10857/11 од 08.02.2016. године, надокнади трошкове парничног поступка у износу од 204.305,00 динара, у року од 15 дана.

Апелациони суд у Београду је пресудом број Гж 819/19 од 14.02.2019. године одбио као неосновану жалбу тужене и потврдио првостепену пресуду исправљену решењем од 20.11.2018. године. Одбио је као неоснован захтев тужене за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете од стране другостепеног суда, тужена је изјавила благовремену ревизију због погрешне примене материјалног права и због битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. и 374. став 2. тачка 10. ЗПП која је учињена пред другостепеним судом.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 72/2011, 55/2014), који се у овом поступку примењује на основу члана 506. став 2. истог Закона, па је оценио да ревизија тужене није основана.

У поступку пред нижестепеним судовима није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, а ни битне повреде поступка на које се указује у ревизији.

Према утврђеном чињеничном стању тужена АА (као инвеститор 1) и ББ (као инвеститор 2) су закључили и оверили уговор о суинвестирању заједничке изградње 12.11.2008. године чији је предмет уређивање међусобних права и обавеза у вези заједничке изградње пословно стамбеног објекта на катастарској парцели број ... КО ... - непокретност уписана у земљишним књигама Другог општинског суда у Београду. Чланом 3. уговора су уговорили заједничку изградњу пословно стамбеног објекта на тај начин што ће средствима у режији и о трошку инвеститор ББ порушити постојећу непокретност – њихово сувласништво, а потом изградити пословни стамбени објекат. Чланом 7. уговора је уговорено да све трошкове око прибављања грађевинске дозволе, урбанистичко техничког плана, израде пројектно техничке документације, сагласности комуналних служби, закључење уговора са Дирекцијом за грађевинско земљиште и изградњу Београда и измирење накнаде за примарно и секундарно уређење грађевинског земљишта, трошкове административних и судских такси, трошкове техничког пријема објекта, употребне дозволе и све друге непредвиђене трошкове – сноси инвеститор ББ. У члану 8. је уговорено да ће инвеститор АА овластити инвеститора ББ да у њено име може да пуноправно наступа пред свим наведеним институцијама и органима надлежним за издавање потребних решења као и пред свим другим органима ради реализације припреме документације за предметну изградњу. Решењем Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове градске управе Града Београда од 24.10.2008. године издато је инвеститорима ББ и туженој АА, одобрење за изградњу стамбено пословног објекта.

Тужена је дала специјално пуномоћје ББ, које је оверено пред Другим општинским судом у Београду под бројем Ов 19140/2008 од 12.11.2008. године, којим га је овластила да у њено име и за њен рачун као и у своје име и за свој рачун као инвеститор градње стамбено пословног објекта у ... улици број ... (раније ...) на катастарској парцели број ... зкњ. уложак ... КО ..., може да предузме све правне радње у вези са прибављањем пројектно техничке документације, сагласности, дозвола, потписивање уговора за изградњу стамбеног објекта у ... број ... Пуномоћник тужене је овим пуномоћјем посебно овлашћен да надлежним државним и локалним органима подноси потребну документацију, преузме решење о одобрењу за изградњу, потврду о пријему документације и друге појединачне акте, потпише уговор са Дирекцијом за грађевинско земљиште Града Београда, друге уговоре са надлежним комуналним предузећима и службама (Елекродистрибуција, Београдске топлана, Телеком Србије, Београдски водовод и канализација и др), прибавља сагласности и дозволе, преузима

употребу дозволу, као и да предузима све друге фактичке и правне радње у вези са изградњом предметног стамбено пословног објекта. У пуномоћју је наведено да је оно трајно, без временског ограничења, а да се може пренети на адвоката по избору пуномоћника даваоца пуномоћја као и да се све радње које предузима пуномоћник имају сматрати радњама даваоца пуномоћја који је и потписао ово пуномоћје.

ББ је у своје име и као пуномоћник тужене АА са тужиоцем закључио уговор број 2102/0417 16.01.2009. године којим је дефинисана обавеза тужених као инвеститора ради регулисања међусобних односа у вези накнаде за уређивање грађевинског земљишта за изградњу стамбено пословног објекта у ... улици број ... у ..., на грађевинској парцели која је формирана од катастарске парцеле број ... КО ... Уговором су се тужена АА и ББ обавезали да уговорени износ накнаде исплате тужиоцу у 60 месечних рата, тако што ће након уплате прве транше од 10 % од утврђене накнаде преостали износ уплатити у 59 месечних рата са припадајућом валоризацијом. Чланом 4. уговора је уговорена солидарна обавеза тужене АА и ББ на плаћање накнаде за уређење грађевинског земљишта за изградњу предметног стамбеног пословног објекта. Тужена и ББ су делимично извршили уговорну обавезу тако да је на дан 17.05.2011. године доспео за плаћање главни дуг са обрачунатом припадајућом законском затезном каматом за период до доцње у износу од 5.601,039,36 динара. Према налазу и мишљењу вештака од 19.06.2014. године, доспели, а неисплаћени износ дуга тужене АА и ББ према тужиоцу на дан 06.06.2014. године износи 16.288.713,70 динара, од ког износа на камату отпада 5.121.923,41 динар и валоризоване месечне рате у износу од 11.166.790,40 динара (главни дуг) на који износ тече даље законска затезна камата почев од 07.06.2014. године до исплате, с тим што се на дан исплате валоризованом износу до тог дана приписује и камата обрачуната 06.06.2014. године у износу од 5.121.923,41 динар.

Пресудом Првог основног суда у Београду број П 10857/11 од 18.02.2016. године, која је потврђена пресудом Апелационог суда у Београду број Гж 4292/16 од 21.09.2016. године у односу на ББ, усвојен је тужбени захтев тужиоца, па је ББ обавезан да тужиоцу исплати дуг у износу од 16.288.713,70 динара, са законском затезном каматом на износ главног дуга од 11.166.790,40 динара од 07.06.2014. године до исплате (у односу на тужену АА првостепена пресуда је укинута и враћена првостепеном суду на поновно суђење).

На основу овако уврђеног чињеничног стања нижестепени судови су закључили да је предметни уговор који су странке закључиле 16.01.2009. године, закључен од стране суинвеститора ББ и у име тужене АА, на основу валидног пуномоћја, јер је на основу специјалног пуномоћја тужена АА овластила ББ да потпише наведени уговор са тужиоцем у њено име и за њен рачун, те је тиме ББ уговорио њихову солидарну одговорност. Уговор од 16.01.2009. године је закључен у свему у складу са позитивним прописима и не постоји ни један предвиђен разлог за утврђење ништавости члана 4 (погрешно написано као члан 3) тог уговора, те је одбио противтужбени захтев тужене којим је тражила да се утврди ништавост члана 4 (погрешно написано као члан 3) уговора, а усвојио тужбени захтев тужиоца јер постоји обавеза тужене да заједно са ББ солидарно надокнади обавезе преузете уговором у вези накнаде за уређење грађевинског земљишта.

Становиште нижестепених суда је правилно.

Чланом 2. став 1. тачка 30. Закона о планирању и изградњу („Службени гласник РС“ број 47/2003, 34/2006), који је био на снази у време закључења уговора са тужиоцем (16.01.2009. године), 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 је прописано да се висина накнаде за уређивање грађевинског земљишта утврђује 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 објекат 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 уговор о суинвестирању заједничке изградње од 12.11.2008. године закључен између тужене АА и ББ, они су означени као суинвеститори објекта и лица која су у смислу цитираног члана Закона о планирању и изградњи имала обавезу да закључе уговор са тужиоцем. Како је пуномоћјем тужена овластила ББ да може закључити уговор са тужиоцем у вези накнаде за грађевинско земљиште, то су и тужена и ББ заједно у обавези накнаде за уређење грађевинског земљишта.

Правилно су нижестепени судови закључили да је ББ према специјалном пуномоћју датом од стране тужене био овлашћен да потпише наведени уговор са тужиоцем у своје али и у име и за рачун тужене и њиме уговори њихову солидарну одговорност. Уговор је закључен у складу са позитивно правним прописима, па не постоји ни један разлог за утврђење ништавости одредбе овог уговора из члана 4 (погрешно означеног као члан 3).

Нису основани ревизијски наводи којима се оспорава садржина пуномоћја као и да наведеним пуномоћјем није уговорено овлашћење за преузимање солидарне обавезе. У конкретном случају, на основу пуномоћја у овом случају пуномоћник тужене је на основу члана 91. став 1. Закона о облигационим односима преузео онај правни посао за чије је предузимање био овлашћен. Како су пуномоћјем дата најшира могућа овлашћења за предузимање свих правних и фактичких радњи усмерених на изградњу објекта у конкретном случају, то и по оцени ревизијског суда није било прекорачења граница овлашћења због чега се дејства заступања односе на тужену која је непосредно везана уговором закљученим између њеног пуномоћника и тужиоца. У пуномоћју нема нејасноћа у погледу ког својства и којих права и обавеза је пуномоћник могао у име ревидената закључити уговор са тужиоцем, а ово нарочито код чињенице да предметни уговор није због евентуалних прекорачења овлашћења оспораван у неком другом поступку.

Плаћање накнаде за уређење грађевинског земљишта је законска обавеза инвеститора па је неосновано указивање тужене да она није у обавези да исплати дуг

јер је ББ правноснажном пресудом обавезан да исплати цео дуг тужиоцу. Тужена АА је дужник предметне обавезе по основу закљученог уговора са тужиоцем и њена обавеза је солидарна са осталим дужницима, у овом случају ББ, па поверилац може захтевати њено испуњење од кога хоће све док не буде потпуно испуњена, јер сваки дужник солидарне обавезе одговара повериоцу за целу обавезу, а када један дужник испуни обавезу, она престаје и сви се дужници ослобађају (члан 414. став 1. Закона о облигационим односима). Предметни уговор је закључен на основу решења о одобрењу за изградњу надлежног органа од 24.10.2008. године, па како је по члану 2. став 1. тачка 30. Закона о планирању и изградњи инвеститор лице за чије потребе се гради објекат и на чије име гласи грађевинска дозвола, то су без утицаја наводи ревидента да наведеним уговором није обухваћена и тужена, означена као суинвеститор у уговору који је између њих закључен у току 2008. године.

На основу члана 414. ЗПП, одлучено је као у изреци.

Председник већа - судија  
Звездана Лутовац, с.р.

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић