



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 3605/2020**  
**18.03.2021. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина, председника већа, Марине Милановић и Катарине Манојловић Андрић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Никола Јасика, адвокат из ..., против туженог Јавног предузећа за управљање путевима и паркиралиштима „Инђија пут“ из Инђије, чији је пуномоћник Славко Аћимовић, адвокат из ..., ради раскида уговора, одлучујући о ревизији тужиоца, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 4635/19 од 23.01.2020. године, у седници одржаној 18.03.2021. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 4635/19 од 23.01.2020. године.

**Образложење**

Пресудом Основног суда у Старој Пазови, Судска јединица Инђија П 57/18 од 23.09.2019. године, првим ставом изреке, раскинут је уговор о плаћеној накнади за уређивање грађевинског земљишта за изградњу стамбеног објекта (По+П+1) у ... број ...-.../..., закључен између Дирекције за изградњу Општине Инђија ЈП и тужиоца, па је тужени дужан да исплати тужиоцу износ од 678.621,00 динара, са законском затезном каматом од 04.11.2008. године, па до исплате и обавезан тужени да тужиоцу плати трошкове парничног поступка у износу од 195.211,71 динар, са законском затезном каматом од дана извршност првостепене пресуде, па до исплате. Другим ставом изреке, за разлику између траженог износа од 256.500,00 динара на име трошкова парничног поступка и досуђеног износа, захтев тужиоца је одбијен као неоснован.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 4635/19 од 23.01.2020. године, првим ставом изреке, жалба туженог је усвојена и првостепена пресуда преиначена у побијаном усвајајућем делу тако што је одбијен тужбени захтев којим је тражено да се раскине уговор о плаћању накнаде за уређивање грађевинског земљишта за изградњу стамбеног објекта (По+П+1) у ... број ...-.../..., закључен између Дирекције за изградњу Општине Инђија ЈП и тужиоца, па је тужени дужан да исплати тужиоцу износ од 678.621,00 динар, са законском затезном каматом од 04.11.2008. године па до исплате и обавезан тужени да тужиоцу плати трошкове парничног поступка у износу од

195.211,71 динар, са законском затезном каматом од дана извршност првостепене пресуде, па до исплате. Другим ставом изреке, обавезан је тужилац да туженом накнади трошкове жалбеног поступка у износу од 90.172,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизију, из свих законских разлога.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду, применом члана 408. Закона о парничном поступку, у вези члана 403. став 2. тачка 3. ЗПП („Службени гласник РС“ број 72/11 ... 87/18), па је нашао да је ревизија дозвољена и неоснована.

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, а ревизијим се не указује на друге битне повреде поступка које би могле бити од утицаја на законитост и правилност побијане одлуке.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац и тужени, који је тада имао назив Дирекција за изградњу Општине Инђија ЈП, су дана 04.01.2008. године, закључили уговор о плаћању накнаде за уређење грађевинског земљишта за изградњу стамбеног објекта (По+П+1). Наведеним уговором предвиђено је да је на име изградње стамбеног објекта на кат. парцели број ... КО ..., инвеститор дужан да сноси трошкове накнаде за уређивање грађевинског земљишта (члан 1.), да је нето површина овог објекта 314,76 м<sup>2</sup>, а редукована површина 280,19 м<sup>2</sup>, која је утврђена као површина на коју се обрачунавају трошкови накнаде за уређивање грађевинског земљишта (члан 2.), да се предметни објекат налази у првој зони и да накнада за уређивање грађевинског земљишта износи 10% од тржишне вредности нето површине у члану 2. став 3. уговора, односно 3.460 м<sup>2</sup> (члан 3.) и утврђена висина накнаде за уређивање грађевинског земљишта у износу од 678.621,00 динара који ће инвеститор платити једнократно по потписивању уговора (члан 4.), а што је тужилац и учинио. Чланом 5. је уговорено да се коначан обрачун утврђује на основу пројекта изведеног објекта, да ЈП задржава право да изврши проверу на терену и стање према пројекту изведеног објекта, те да коначан обрачун и плаћање накнаде за утврђивање грађевинског земљишта представља један од услова за добијање употребне дозволе, а чланом 6. да потписивањем овог уговора инвеститор стиче право да поднесе захтев за издавање и одобрење за изградњу за објекат из члана 1. овог уговора, пошто је регулисао плаћање накнаде за уређивање грађевинског земљишта. Катастарска парцела број ... је препарцелисана на две парцеле, од којих је парцела број .../... у својини ББ, а парцела број .../... у својини тужиоца. Решењем о одобрењу за изградњу објекта Општинске управе Одељења за урбанизам и комунално-стамбене послове од 17.11.2008. године, тужиоцу је одобрена легализација изграђеног стамбеног објекта спратности По+П+1, основе и сложеног облика, изграђена на површини од 139 м<sup>2</sup>, корисне површине 290,03 м<sup>2</sup>, на кат. парцели ... КО ..., чији је саставни део пројекат изведеног стања, оверен од стране одговорног пројектанта. Тужилац поседује сву документацију са свим неопходним елементима за уређење градског грађевинског земљишта, али исти нису изведени ни на датој локацији, нити је дефинисано када ће они бити изведени. Тужилац је извршио прикључење свог објекта на електромеру постављањем енергетског кабла до најближег прикључка ниског напона, а надлежна електродистрибуција је дужна да ниски напон, односно кабл доведе до предметне парцеле. На парцели тужиоца постоји бунар који служи само за техничку воду, не постоје мреже водоснабдевања, канализације, саобраћајна инфраструктура, нису

изграђене и уређене јавне зелене површине са пратећим садржајима, нити други радови. У овом случају није могуће извршити прикључење стамбеног објекта тужиоца на градску водоводну и канализациону мрежу у Инђији, јер исти на предметној локацији нису изграђени на парној страни улице. Тужилац се дана 07.11.2017. године дописом обратио туженом захтевом за извршење уговорне обавезе, а дана 24.11.2017. године тужени је тужиоцу одговорио да је парцела опремљена у складу са чланом 67. Одлуке о грађевинском земљишту, односно да је опремљена саобраћајном инфраструктуром, мрежом водоснабдевања и канализацијом, а да се у близини налазе пешачке површине и јавна зеленила са пратећим садржајима, све у складу са поменутом Одлуком.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да су се у конкретном случају стекли услови за раскид уговора због неиспуњења уговорне обавезе од стране туженог, у смислу одредбе члана 124. у вези члана 127. Закона о облигационим односима, и тужени је обавезан да тужиоцу врати износ који је примио на име накнаде за уређење грађевинског земљишта, имајући у виду да тужени није испунио обавезе из уговора о плаћању накнаде за уређење грађевинског земљишта за изградњу стамбеног објекта, закљученог са тужиоцем од 04.11.2008. године, а да из држања туженог произилази да своју обавезу неће извршити ни у накнадном року.

Другостепени суд је преиначио првостепену пресуду и одбио тужбени захтев тужиоца уз закључак да се у конкретном случају нису стекли услови за раскид предметног уговора, имајући у виду да је закључивањем уговора о плаћању накнаде за уређивање грађевинског земљишта за изградњу стамбеног објекта између тужиоца и туженог и плаћањем накнаде за уређивање грађевинског земљишта сходно члану 5. наведеног уговора, тужилац од стране надлежног органа управе добио одобрење за изградњу стамбеног објекта, што је и био услов без којег му одобрење за легализацију објекта не би било издато.

По оцени Врховног касационог суда, правилно је другостепени суд применио материјално право када је преиначио првостепену пресуду и одбио тужбени захтев тужиоца за раскид предметног уговора о плаћању накнаде за уређење грађевинског земљишта за изградњу стамбеног објекта закљученог са туженим од 04.11.2008. године. Разлоге које је навео другостепени суд у својој одлуци, као правилне прихвата и ревизијски суд.

Одредбом члана 124. Закона о облигационим односима прописано је да у двостраним уговорима, кад једна страна не испуни своју обавезу, друга страна може, ако није што друго одређено, захтевати испуњење обавеза или, под условима предвиђеним у идућим члановима, раскинути уговор простом изјавом, ако раскид уговора не наступа по самом закону, а у сваком случају има право на накнаду штете.

Одредбом члана 74. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 47/03 и 34/06) прописано је да накнаду за уређивање грађевинског земљишта плаћа инвеститор, ставом 2. истог члана да се висина накнаде за уређивање грађевинског земљишта утврђује уговором који закључују општина, односно предузеће или друга организација из члана 72. став 3. овог закона и инвеститор, на основу критеријума и мерила које утврђује општина, а ставом 3. да се уговором из става 2. овог члана уређују међусобни односи у погледу уређивања грађевинског земљишта,

висина накнаде за уређивање грађевинског земљишта, динамика плаћања накнаде, као и обим, структура и рокови за извођење радова на уређивању земљишта.

Чланом 160. истог закона прописано је да власник објекта изграђеног, односно реконструисаног без грађевинске дозволе, у року од 60 дана од дана пријема обавештења из члана 160. став 3. овог закона, уз захтев за издавање одобрења за изградњу прилаже нарочито: пројекат изведеног објекта, доказ о праву својине, односно закупа на грађевинском земљишту, односно праву својине на објекту, односно праву коришћења на неизграђеном грађевинском земљишту и решење из члана 84. овог закона и доказ о уређивању међусобних односа са органом, односно организацијом која уређује грађевинско земљиште. Кад општинска, односно градска управа утврди да објекат који се користи, односно објекат чија је изградња завршена без грађевинске дозволе, испуњава прописане услове за грађење и коришћење, одобрење за изградњу и употребну дозволу може издати једним решењем.

Код утврђеног да је тужилац, као инвеститор, са туженим закључио уговор о плаћању накнаде за уређење грађевинског земљишта за изградњу стамбеног објекта, којим уговором је предвиђено да плаћање накнаде за уређивање грађевинског земљишта представља један од услова за добијање употребне дозволе (члан 5.), коју накнаду је тужилац платио и решењем надлежног органа управе му је одобрена легализација стамбеног објекта, то је правилан закључак другостепеног суда да се у овом случају нису стекли услови за раскид предметног уговора, имајући у виду да је плаћање уговорене накнаде законска обавеза тужиоца и на основу чега је тужилац добио употребну дозволу за изграђени стамбени објекат у смислу одредбе члана 160. тада важећег Закона о планирању и изградњи.

Ревизијски наводи тужиоца којима се оспорава закључак другостепеног суда да у конкретном случају не стоје разлози за раскид уговора због неизвршавања обавеза туженог у погледу уређења грађевинског земљишта и указује на погрешну примену материјалног права су оцењени као неосновани. Наиме, према члану 148. Закона о облигационим односима, уговор ствара обавезе за уговорне стране, па имајући у виду садржину предметног уговора, да се тужени није обавезао на извршење било којих конкретних радњи које се тичу уређивања грађевинског земљишта у овом случају, то није било места раскиду уговора због неиспуњења обавезе од стране туженог.

Из изнетих разлога, а на основу члана 414. став 1. Закона о парничном поступку, одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија  
Добрила Страјина,с.р.**

За тачност отправка  
управитељ писарнице  
Марина Антонић