



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 4403/2022
22.11.2023. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Иване Рађеновић и Владиславе Милићевић, чланова већа, у парници тужиоца Дирекције за грађевинско замљиште и изградњу Београда, са седиштем у Београду, чији је заступник Правобранилаштво града Београда, против тужених АА, коју заступа ББ, ВВ и ББ, свих из ..., као правних следбеника покојног ГГ, ради дуга, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4603/21 од 06.10.2021. године, у седници већа одржаној 22.11.2023. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДАЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Београду Гж 4603/21 од 06.10.2021. године и пресуда Првог основног суда у Београду П 14959/19 од 11.02.2021. године и предмет **ВРАЋА** првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П 14959/19 од 11.02.2021. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тражено да се обавезу тужени да тужиоцу солидарно исплате 13.979.946,76 динара, као и законску затезну камату на износ главног дуга од 5.595.476,43 динара од 29.12.2016. године до исплате. Ставом другим изреке, одбијен је захтев тужиоца да се обавезу тужени да му накнаде трошкове парничног поступка.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 4603/21 од 06.10.2021. године, одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена првостепена пресуда у ставу првом изреке.

Против правоснажне пресуде донете у другом степену тужилац је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Тужени су поднели одговор на ревизију.

Испитујући побијану пресуду у смислу члана 408. у вези члана 506. став 2. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11...10/23), Врховни суд је оценио да је ревизија основана.

Доношењем побијане пресуде 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, правни претходник тужених ГГ(који је преминуо током овог поступка) је био земљишно-књижни власник објекта у Београду, у улици ..., на кат. парцели .. КО ..., и носилац права коришћења земљишта на тој парцели. Решењем надлежног органа управе (правноснажно 01.07.2004. године) одобрено му је као инвеститору рушење постојећег и изградња стамбено-пословног објекта спратности ПО+П+3 на наведеној локацији. Правни претходник тужених је претходно 05.09.2003. године закључио уговор о заједничкој изградњи за исту локацију са „Companу Vuković – Export Import“ ДОО, којим је то правно лице преузело обавезу финансирања, припреме и изградње новог објекта по систему „кључ у руке“ као и да плати све законом прописане партиципације и накнаде (члан 5.), а коју обавезу је потом пренело на ГП „Станковић“ уговором о заједничкој изградњи од 18.02.2004. године.

Након правноснажности одобрења за изградњу, између овде тужиоца Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу ЈП, с једне стране и правног претходника тужених ГГ као инвеститора и ГП „Станковић“ ДОО као јемца – платца, с друге стране, закључен је дана 11.11.2004. године уговор (услед очигледне омашке у писању првостепене и другостепене пресуде наведено 11.11.2014. године), заведен под бр. 39635/49863-11-3, којим се инвеститор определио да плати накнаду за уређење грађевинског земљишта на рате, уз обавезу јемца – платца да утврђену накнаду плати на рачун наведен у уговору и то прву рату од 1.046.864,97 динара до 08.11.2004. године, а остатак дуга у висини од 9.420.884,79 динара у 35 рата по 269.168,14 динара, са припадајућом валоризацијом (члан 4.), а уколико јемац – платац не уплати уговорену обавезу Дирекција ће издати налоге за наплату на терет дужника (члан 5.). Уговорена је солидарна одговорност инвеститора и јемца-платца за обавезе по том уговору (члан 9.). Даном 08.11.2004. године ГП „Станковић“ извршило је уплату износа од 1.046.864,97 динара на рачун Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београд ЈП, овде тужиоца.

Након тога, између правног претходника тужених ГГ као инвеститора и ГП „Станковић“ ДОО Београд као суинвеститора закључен је 29.12.2004. године уговор о суинвестирању и изградњи објекта, чији је предмет регулисање међусобних права и обавеза у вези некретнине на овој локацији и финансирања заједничке изградње, према којем инвеститор учествује у финансирању улагањем свог имовинског права односно права својине на постојећем објекту и права коришћења наведене кат. парцеле, обавезујући се да ради реализације и изградње објекта и давања потребне сагласности и овлашћења омогући суинвеститору да у њихово име и за заједнички рачун поднесе одговарајуће захтеве и прибави потребну документацију (члан 3.), док суинвеститор учествује у финансирању и изградњи планираног и одобреног објекта на наведеној локацији тако што ће, између осталог, регулисати са Дирекцијом за грађевинско земљиште и изградњу Града Београда Ј.П. накнаду за уређење грађевинског земљишта (члан 4.).

Вештачењем преко судског вештака економско-финансијске струке од 29.12.2016. године, утврђено је да укупан износ дуга на дан 29.12.2016. године, износи

979.946,76 динара, који дуг се састоји од доспелих неуплаћених валоризованих рата и законске затезне камате (на неуплаћену главницу се односи 5.559.476,43 динара, а на законске затезне камате 8.420.470,33 динара), у складу са којим налазом је тужилац извршио преиначење тужбе поднеском од 10.02.2017. године. Према извештају Скеретаријата за послове озакоњења објеката Града Београда од 15.05.2020. године, купци станова у улици ... воде поступке за легализацију целог објекта, при чему су неки од њих станове куповали од ГП „Станковић“, а накнада за уређење грађевинског земљишта није измирена. Стамбена зграда на парцели .. у улици ..., према изводу из РГЗ од 20.07.2014. године, уписана је као објекат изграђен без одобрења за изградњу, односно објекат изграђен без дозволе.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су нашли да је тужбени захтев неоснован. Првостепени суд је позивајући се на одредбу члана 103. у вези члана 12. Закона о облигационим односима закључио да су ништаве одредбе уговора закљученог 11.11.2004. године између тужиоца и правног претходника тужених ГГ као инвеститора и ГП „Станковић“ као јемца-платца на којима тужилац заснива своје потраживање, и то: члана 4. (којим је уговорено да обавеза плаћања накнаде за грађевинско земљиште пада на јемца-платца), члана 5. став 1. (по којој је јемац - платац дужан да достави инструменте за обезбеђење плаћања), члана 5. став 2. (којом је уговорено да ће тужилац издати налоге за наплату) и члана 9. (којом је уговорена солидарна одговорност инвеститора и јемца платца за обавезе по уговору) сматрајући да су супротне начелу савесности и поштења. Према ставу првостепеног суда, имајући у виду садржину одредбе члана 4. став 2. Уговора о заједничкој изградњи закљученог између правног претходника тужених ГГ и ГП „Станковић“ од 29.12.2004. године, ГП „Станковић“ је преузело обавезу плаћања свих трошкова и партиципације сходно члану 484. ставови 1., 2. и 3. Закона о облигационим односима (ЗОО). С тим у вези, првостепени суд је имао у виду и да је правни претходник тужених 05.09.2003. године закључио уговор о заједничкој изградњи за исту локацију са „Companу Vuković – Export Import“ ДОО, којим је то правно лице преузело обавезу финансирања, припреме и изградње новог објекта по систему „кључ у руке“ као и да плати све законом прописане партиципације и накнаде (члан 5.), а коју обавезу је потом пренело на ГП „Станковић“ уговором о заједничкој изградњи од 18.02.2004. године и тако преузета обавеза је ушла у уговор о суинвестирању и изградњи објекта који је закључен 29.12.2004. године између правног претходника тужених ГГ и ГП „Станковић“, из чега произлази да је ГГ само формално означен као суинвеститор.

Другостепени суд је додатно сматрао да је основан истакнути приговор недостатка пасивне легитимације на страни тужених јер на њима не лежи обавеза измирења накнаде за градско-грађевинско земљиште према тужиоцу, већ је та обавеза искључиво на предузећу ГП „Станковић“ ДОО. По налажењу тог суда независно од тога што је према Закону о планирању и изградњи, важећем у време закључења предметног уговора од 11.11.2004. године, као и према сада важећем Закону о планирању и изградњи сада пок.ГГ, правни претходник тужених, као инвеститор обвезник плаћања накнаде за уређење градског грађевинског земљишта, и што је чланом 9. наведеног уговора као типског уговора, који је сачинио тужилац, констатовано солидарна одговорност инвеститора и јемца-платца, стварна правна позиција правног претходника тужених је заправо била регулисана чланом 4. наведеног уговора којим је обавезан јемац-платац да утврђену накнаду уплати на рачун тужиоца и то по динамици како је то написано у члану. Како је јемац платац ГП „Станковић“ извршио уплату прве рате у висини од 10% од укупно утврђеног износа,

то се у складу са одредбом члана 446. став 1. ЗОО претпоставља да је поверилац - овде тужилац, дао свој пристанак (ако је без оградe примио испуњење обавезе од преузимаца које је он учинио у своје име), а обавеза правног претходника тужених је престала да постоји. Код изнетог, без утицаја је околност што су у члану 9. истог уговора правни претходник тужених и ГП „Станковић“ означени као солидарни дужници имајући у виду да се ради о типском уговору, уобичајене форме у том смислу, јер је стварна воља уговорних страна регулисана чланом 4. уговора и била је да кроз преузимања дуга од стране суинвеститора ГП „Станковић“ обавеза инвеститора ГГ која се односи на плаћање накнаде за градско-грађевинско земљиште престане. По налажењу истог суда наведено становиште има своје упориште у одредби члана 1004. став 3. ЗОО којим је правни положај јемца-платца солидарне природе са обавезом главног дужника што је у конкретном случају чланом 4. предметног уговора трансформисано у искључиву обавезу јемца-платца у погледу исплате уговореног износа у предвиђеној динамици, нашта указује и околност да је сам тужилац тужбом којом је покренуо ову парницу као туженог означио и поменуто правно лице, што представља његову законску обавезу у смислу цитиране законске одредбе.

По оцени Врховног суда закључак нижестепених судова не може прихватити као правилна јер је због погрешне примене материјалног права чињенично стање остало непотпуно утврђено.

Према одредби члана 74. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/03 и 34/06), важећег у време издавања грађевинске дозволе правном претходнику тужених и закључења уговора од 11.11.2004.године, накнаду за уређивање грађевинског земљишта плаћа инвеститор. Према одредби става 2. висина накнада 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 припремљених мерила које утврђује општина. Према ставу 3. уговором из става 2. овог члана уређују се 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.

Према члану 446. став 1. ЗОО преузимање дуга, врши се уговором између дужника и преузимаоца, на који је пристао поверилац. Према ставу 2. овог члана, о закљученом уговору може поверилац извести сваког од њих и сваком од њих може поверилац саопштити свој пристанак на преузимање дуга. Према ставу 3., претпоставља се да је поверилац дао свој пристанак ако је без оградe примио неко испуњење преузимаоца, који је овај учинио у своје име. Према ставу 4. уговарачи као и свако од њих посебно могу позвати повериоца да се у одређеном року изјасни да ли пристаје на преузимање дуга, па ако се поверилац у одређеном року не изјасни сматра се да није дао свој пристанак. Према ставу 5. уговор о преузимању дуга има дејство уговора о преузимању и испуњењу за време док поверилац не буде дао свој пристанак на уговор о преузимању дуга, као и ако он одбије да да пристанак. Према члану 448. став 1. истог закона, преузимањем дуга преузималац ступа на место пређашњег дужника, а овај се ослобађа обавезе.

Према члану 1004. став 1. ЗОО од јемца се може захтевати испуњење обавезе тек након што је главни дужник не испуни у року одређеном у писменом позиву (супсидијерно јемство). Према ставу 3. истог члана, ако се јемац обавезао као јемац

платец, одговара повериоцу као главни дужник за целу обавезу и поверилац може захтевати њено испуњење било од главног дужника било од јемца или од обојицу у исто време (солидарно јемство).

Како је предмет тужбеног захтева извршење уговора у чијем закључењу је учествовао тужилац с једне стране и сада пок. ГГ, правни претходник тужених, као инвеститор и ГП „Станковић“ ДОО као јемац платец (у односу на којег је поступак у овој парници правноснажно прекинут), те како се ГП „Станковић“ обавезао као јемац-платец, то по оцени Врховног суда он одговара повериоцу као главни дужник за целу обавезу, али поверилац сходно члану 1004. став 3. може захтевати њено испуњење било од главног дужника било од јемца или од обојице у исто време (солидарни јемци) што је тужилац учинио подношењем тужбе у овој правној ствари.

Супротно становишту нижестепених судова, по оцени Врховног суда у конкретном случају није дошло до преузимања дуга правног претходника тужених као инвеститора на коме лежи законска обавеза плаћања накнаде за уређење грађевинског земљишта сходно важећим законским прописима, у конкретном случају на основу члана 74. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/03 и 34/06), док се уговором између Дирекције и инвеститора уређују висина, начин и рокови исплате накнаде (члан 74. став 3.). Сходно изнетом, без утицаја је то што је тужилац прихватио уплату коју је ГП „Станковић“ ДОО извршио и пре закључења уговора 11.11.2004.године између Дирекције за грађевинско земљиште, овде тужиоца, и инвеститора ГГ и ГП „Станковић“ ДОО као јемца платца, које правно лице до тада није ни било у уговорном односу са инвеститором. Прихватањем те уплате само је смањен дуг инвеститора, при чему је и поред те уплате која је била позната и тужиоцу и правном претходнику тужених, правни положај инвеститора ГГ као обезника плаћања накнаде по самом закону није промењен. Како је ГГ (правни претходник тужених) као инвеститор учествовао у закључењу више уговора, један од тих уговора је закључен и пре него што је добио одобрење за изградњу, односно пре него што је исто постало правноснажно, то му нису могле остати непознате правне последице тако закључених уговора.

Међутим, нижестепени судови су због погрешног становишта да је тужбени захтев неоснован пропустили да цене одредбу члана 222. Закона о наслеђивању којом је прописано да наследник одговара за оставиочеве дугове до висине вредности наслеђене имовине, док је одредбом члана 224. став 1. истог закона прописано да наследници солидарно одговарају за оставиочеве дугове, сваки до висине вредности свог наследног дела, без обзира да ли је извршена деоба наследства.

Из наведених одредаба закона произлази за наследник по сили закона одговара за дугове до висине активе заоставштине коју стиче. Самим тим, обим одговорности наследника за дугове цени се према вредности коју је заоставштина имала у тренутку позивања на наслеђе, док се потраживање оставиочевих поверилаца која прелазе висину наследног дела по сили закона гасе и постају натурална облигација.

Сходно изложеном, судови нису утврдили вредност активе заоставштине сада пок. ГГ (правног претходника тужених), који су након његове смрти решењем о наслеђивању Трећег општинског суда у Београду О 2417/09 од 07.12.2009. године, оглашени за наследнике на његовој имовини.

Како из наведених разлога, због погрешне примене материјалног права чињенично стање у погледу обима одговорности тужених као наследника за оставиочеве дугове према тужиоцу као повериоцу остало непотпуно утврђено, то није било услова за преиначење пресуде, па је на основу члана 416. став 2. одлучено као у изреци.

У поновном поступку нижестепени судови ће поступити у складу са примедбама из овог решења и донети правилну и на закону засновану одлуку.

Председник већа-судија
Звездана Лутовац,с.р.

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић