



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 1517/25
2.4.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ у већу састављеном од судија Јелене Стевановић, председника већа, Иване Марковић Радојевић и Радмиле Радић, чланова већа, у парници тужиоца Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београд Ј.П. Београд, Ул. Његошева број 84, против тужене АА из ..., чији је пуномоћник Милић Константиновић, адвокат из Београда, Захумска улица број 12, ради дуга, по тужби и противтужби, одлучујући о жалби тужене изјављеној против пресуде Вишег суда у Београду П 1034/20 од 20.12.2024. године, у седници већа одржаној дана 2.4.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, жалба тужене и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Београду П 1034/20 од 20.12.2024. године у делу става првог изреке, којим је обавезана тужена да тужиоцу на име дуга исплати износ од 10.337.001,38 динара, као и у ставу другом и трећем изреке.

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Вишег суда у Београду П 1034/20 од 20.12.2024. године у преосталом делу става првог изреке, тако што се **ОБАВЕЗУЈЕ** тужена да тужиоцу на досуђени износ главног дуга од 5.524.178,59 динара исплати законску затезну камату почев од 7.11.2022. године, па до исплате, док се тужбени захтев за исплату законске затезне камате на износ од 4.812.822,79 динара, за период почев од 7.11.2022. године па до коначне исплате, као неоснован **ОДБИЈА**.

Образложење

Побијаном пресудом, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиоца, па је обавезана тужена да тужиоцу на име дуга исплати износ од 10.337.001,38 динара са законском затезном почев од 7.11.2022. године, па до исплате. Ставом другим, одбијен је противтужбени захтев тужене, којим је тражила да суд утврди да је ништав уговор број 54589/810953-П-3 од 29.8.2012. године, закључен између странака непосредном погодбом осталог грађевинског земљишта у државној својини, под стамбено-пословним објектом, површине 143 м², на делу кат.парц.бр... КО ..., због ништавости располагања тужиоца, као и да се обавезе тужилац да туженој изврши повраћај уплате износа од 551.666,00 динара на име уплаћене прве рате закупа по уговору број 54589/810953-П-3 од 29.8.2012. године са законском затезном каматом од

09.08.2012. године. Ставом трећим обавезана је тужена да тужиоцу накнади трошкове поступка у износу од 122.500,00 динара.

Против наведене пресуде жалбу је благовремено изјавила тужена, побијајући је у целости из свих законских разлога прописаних одредбом члана 373 став 1 Закона о парничном поступку. Трошкове парничног поступка није тражила.

Испитујући правилност првостепене пресуде на основу члана 386 Закона о парничном поступку-ЗПП-а ("Службени гласник РС" број 72/11, 55/14, 87/18, 18/20 и 10/23-др.закон), Апелациони суд је оценио да је жалба тужене делимично основана и то у погледу одлуке о камати.

У првостепеном поступку, нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка предвиђене одредбом члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП-а, на које другостепени суд пази по службеној дужности. Супротно наводима из жалбе тужене, првостепени суд није учинио повреду поступка из тачке 12 ове законске одредбе, јер је за своју одлуку дао јасне и довољне разлоге, изрека пресуде је разумљива и постоји сагласност између онога што се у разлозима пресуде наводи са садржином изведених доказа.

Према утврђеном чињеничном стању, између тужиоца Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београд Ј.П. Београд и тужене АА, као закупца, закључен је уговор број 54589/810953-II-3 дана 29.8.2012. године, који за предмет има: закуп непосредном погодбом грађевинског земљишта у јавној својини, испод стамбено-пословног објекта, површине 143 м², на делу катастарске парцеле број ... КО ..., ради легализације стамбено-пословног објекта. Чланом 1 став 1 тачка 2 предметног уговора, констатовано је да је градоначелник Града Београда дана 24.5.2012. године донео коначно решење број 463-2689/12-Г, којим је закупцу АА из ..., Ул. ..., дато у закуп непосредном погодбом, на рок од 99 година, грађевинско земљиште у јавној својини, испод стамбено-пословног објекта површине 143 м², на делу катастарске парцеле број ... КО ..., уписане у лист непокретности број ... КО ..., као државна својина, власништво Републике Србије, корисник Општина Вождовац, ради прибављања грађевинске дозволе власнику бесправно изграђеног стамбено-пословног објекта. Тачком 3 истог става члана 1 предметног уговора, констатовано је да је према извештају Министарства финансија Републике Србије, Пореске управе Филијала Вождовац број 413.1-299/12 од 22.2.2012. године утврђен износ закупнине у висини тржишне вредности грађевинског земљишта у ... у Ул. ... и исти износи 37.000,00 динара/м² на дан 22.2.2012. године, а тачком 5 истог става, да се обрачун закупнине утврђује у складу са Одлуком о грађевинском земљишту ("Службени лист Града Београда" број 23/10). Чланом 3 предметног уговора, констатовано је да је обавеза закупца да на име закупнине за површину земљишта која му је дата у закуп на дан 09.08.2012. године износи: 143 м² x 37.000,00 динара/м² x 1,011 x 1,006 x 1,014 x 1,011 = 5.516.657,00 динара. Чланом 4 став 1 истог уговора, констатовано је да се купац определио да закупнину из члана 3 уговора у висини од 5.516.657,00 динара плати на рате у року од 60 месеци, док је ставом 2 истог члана констатовано да се купац обавезао између осталог да износ закупнине уплати по следећој динамици: прва рата у висини од 10% од укупно утврђене обавезе, што износи 551.666,00 динара и плаћа се у року од 15 дана од дана обрачуна, тј. до 24.8.2012. године и преосталу обавезу од 4.964.991,00 динара у

59 месечних рата од по 84.152,50 динара са припадајућом валоризацијом, најкасније до 15-ог у месецу, почев од 1.9.2012. године, а закључно са 15.7.2017. године. Ставом 3 члана 4 предметног уговора, констатовано је да рате подлежу усклађивању према показатељима раста потрошачких цена у Републици Србији коју објављује надлежна организација за послове вођења статистике од дана обрачуна до дана доспећа сваке рате. Чланом 5 став 1 предметног уговора, купац се обавезао да као инструмент обезбеђења плаћања уговорених обавеза уз потпис уговора достави Дирекцији, као ремитенту, 5 бланко сопствених меница, потписаних од стране два жиранта без протеста, док је ставом 2 истог члана уговорено да, уколико купац не изврши своју обавезу у складу са уговором, Дирекција ће приступити меничној наплати у висини неизмиреног дуга купца са припадајућом валоризацијом и каматом. Ставом 3 члана 5 предметног уговора, констатовано је да купац потписивањем тог уговора, овлашћује Дирекцију да врши попуњавање меница из уговора, ради преузимања меничних радњи у случају неуредности извршавања уговорених обавеза, а ставом 4 да је инвеститор сагласан да Дирекција задржава право у случају измене законских прописа из области платног промета, одреди и захтева од купца достављање нових инструмената обезбеђења плаћања. Уговор је потписан од стране тужиоца и тужене АА. Из налаза и мишљења судског вештака економско-финансијске струке Миланка Ковачевића од 08.11.2022. године, утврђена је да висина потраживања тужиоца, односно дуга тужене по предметном уговору на дан 07.11.2022. године, као дан вештачења, која уз обрачун законске затезне камате применом пропорционалног метода обрачуна укупно износи 10.337.001,38 динара. Укупан износ потраживања тужиоца, односно дуга тужене је структурно одређен: главним дугом у износу од 5.524.178,59 динара и законском затезном каматом у износу од 4.812.822,79 динара, која је обрачуната од дана доспећа сваке рате, код које је наступила доцња, па до дана вештачења, а на који налаз и мишљење тужилац и тужена нису имали примедбе.

Имајући у виду утврђено чињенично стање првостепени суд је применом одредби члана 26, 567 став 1, 569 став 1, 581 став 1, 583 став 1, 262 став 1, 277 став 1 и 324 Закона о облигационим односима - ЗОО-а ("Службени лист СФРЈ" број 29/78, 39/85, 45/89 и 57/89, "Службени лист СРЈ" број 31/93 и "Службени лист СЦГ" број 1/03-Уставна повеља и "Службени гласник РС" број 18/20), у вези са одредбом члана 16 став 3 тачка 2, члана 35 став 1 и 2, и члана 36 став 1, 4, 5, 6 и 7 Одлуке о грађевинском земљишту ("Службени гласник РС" број 129/07 и 34/10), донео одлуку као у ставу првом изреке. Првостепени суд је утврдио да су парничне странке биле у пословном односу и то на основу уговора број 54589/810953-II-3 од дана 29.8.2012. године, који за предмет има закуп непосредном погодбом грађевинског земљишта у јавној својини, испод стамбено-пословног објекта, површине 143 м², на делу катастарске парцеле број ... КО ..., ради легализације стамбено-пословног објекта, па како је тужена уговорну обавезу према закључном уговору само делимично испунила, иако су доспеле све рате из предметног уговора, то укупан износ дуга тужене по предметном уговору на дан 07.11.2022. године износи 10.337.001,38 динара и састоји се од неуплаћене главнице у износу од 5.524.178,59 динара и неуплаћене затезне камате у износу од 4.812.822,79 динара, која камата је углавничена до дана вештачења 07.11.2022. године, сходно налазу и мишљењу судског вештака Миланка Ковачевића. Првостепени суд је обавезао тужену да тужиоцу исплати законску затезну камату на досуђени износ укупног дуга почев од 7.11.2022. године, па до исплате, применом члана 277 и 324 став 1 Закона о облигационим односима.

Одлучујући о противтужбеном захтеву, првостепени суд је утврдио да је исти неоснован, те донео одлуку као у ставу другом изреке, а ово из разлога што уговор на основу кога тужилац потражује накнаду закупа грађевинског земљишта у јавној својини није поништен, није раскинут и није утврђена његова ништавост, у прилог ком закључку је и правноснажна пресуда Другог основног суда у Београду П 780/16 од 17.12.2018. године, којом је одбијен тужбени захтев тамо тужиље, а овде тужене, против овде тужиоца, а тамо туженог којим је тражено да се утврди да је предметни уговор ништав. Наиме, Уставни суд је донео одлуку 13.6.2012. године, којом се утврђује да Одлука о отуђењу и давању у закуп грађевинског земљишта града Новог Сада (“Службени лист Града Новог Сада” број 48/10, 20/10, 21/11) није у сагласности са законом, међутим, наведена одлука се не односи на нормативни акт на основу ког је закључен предметни уговор, а то је Одлука о грађевинском земљишту Града Београда (“Службени лист Града Београда” 23/10).

Све важне чињенице за доношење одлуке о основаности тужбеног захтева, првостепени суд је потпуно и правилно утврдио изведеним доказима, које је правилно оценио применом одредбе члана 8 ЗПП. Разлоге које је за свој чињенично-правни закључак у погледу става првог изреке побијане пресуде првостепени суд дао, у свему, као правилне и аргументоване, прихвата и овај суд, те пресуду детаљно не образлаже на основу овлашћења из члана 396 став 2 ЗПП.

Имајући у виду напред наведено, по оцени Апелационог суда, правилан је закључак првостепеног суда да постоји обавеза тужене да тужиоцу исплати дуговани износ закупнине од 10.337.001,38 динара (и то главни дуг у износу од 5.524.178,59 динара и законску затезну камату у износу од 4.812.822,79 динара), према налазу и мишљењу судског вештака Миланка Ковачевића.

Наиме, пресудом Другог основног суда у Београду П 780/16 од 17.12.2018. године, одбијен је тужбени захтев тужиље, којим је тражила да суд утврди да је ништав уговор број 54589/810953-П-3 од 29.08.2012. године, који је закључен између тужиље АА и тужене Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Града Београда ЈП Београд, о закупу непосредном погодбом осталог грађевинског земљишта у државној својини под стамбено-пословним објектом површине 143 м² на делу кат.парцеле број ... КО ... због ништавости права располагања тужене грађевинским земљиштем у државној својини, док је ставом другим изреке одбијен тужбени захтев тужиље, којим је тражила да се тужена обавезе да тужилца изврши повраћај извршене уплате износа од 551.666,00 динара на име уплаћене прве рате закупа по уговору број 54589/810953-П-3 од 29.08.2012. године са законском затезном каматом од 09.08.2012. године, па до коначне исплате. Наведена пресуда потврђена је пресудом Апелационог суда у Београду Гж 2844/19 од 30.10.2019. године. Како је ставом другим изреке побијане пресуде, првостепени суд одбио као неоснован противтужбени захтев тужене, иако је између истих странака, поводом истог захтева у погледу истих чињенично-правних навода и истог догађаја донета правноснажна пресуда дана 17.12.2018. године у предмету Другог основног суда у Београду П 780/16, која је потврђена пресудом Апелационог суда у Београду Гж 2844/19 од 30.10.2019. године, то се у конкретној правној ствари, у погледу одлуке првостепеног суда о противтужбеном захтеву тужене садржаном у ставу другом изреке, ради о правно пресуђеној ствари.

Међутим, како овај суд као другостепени, испитује првостепену пресуду у границама разлога наведених у жалби, пазећи по службеној дужности на битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тач. 1) до 3), 5), 7), и 9) ЗПП-а, то чињеница да је у погледу противтужбеног захтева тужене правноснажно одлучено пресудом Другог основног суда у Београду П 780/16 од 17.12.2018. године, не утиче на другачију одлуку суда, с обзиром на то да се наводима жалбе тужене не указује на постојање битне повреде одредби парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 10 ЗПП-а, а иста не представља битну повреду одредбу парничног поступка на коју овај суд као другостепени не пази по службеној дужности, сходно одредби члана 386 став 3 ЗПП-а, због чега је одлука првостепеног суда садржана у ставу другом изреке имала бити потврђена. Самим тим, без утицаја су на другачију одлуку овог суда наводи жалбе тужене, којима указује на ништавост уговора закљученог између тужиоца и тужене, имајући у виду одлуку Уставног суда ЈУо 1450/10 од 13.6.2012. године, којом се утврђује да одлука о отуђењу и давању у закуп грађевинског земљишта ("Службени лист града Новог Сада" бр. 48/09, 20/10 и 12/11) није у сагласности са законом. Ово из разлога што наводи жалбе тужене, представљају понављање чињеница које су биле предмет оцене суда у парничном поступку који се водио пред Другим основним судом у Београду П 780/16, у ком поступку је донета пресуда дана 17.12.2018. године, која је потврђена пресудом Апелационог суда Гж 2844/19 од 30.10.2019. године, а која одлука у погледу основаности противтужбеног захтева тужене обавезује овај суд.

Имајући у виду наведено, правилно је поступио првостепени суд када је донео одлуку као у ставу првом изреке којом је обавезао тужену да тужиоцу исплати износ од 10.337.001,38 динара према налазу и мишљењу судског вештака Миланка Ковачевића, као и у ставу другом изреке, при чему је овај суд ценио и остале наводе жалбе тужене али их посебно не образлаже на основу овлашћења из чл. 396 став 1 ЗПП-а јер нису од утицаја на доношење другачије одлуке у овој правној ствари.

Међутим, првостепени суд је погрешно применио одредбе материјалног права и то члан 279 став 2 ЗОО-а, када је на износ обрачунате законске затезне камате у висини од 4.812.822,79, досудио затезну камату. Наиме, првостепени суд је оценом изведених доказа, и то првенствено налаза и мишљења судског вештака економско-финансијске струке Миланка Ковачевића, на који парничне странке нису имале примедби, утврдио да висина дуга тужене по уговору на дан 07.11.2022. године укупно износи 10.337.001,38 динара, и то главни дуг у износу од 5.524.178,59 динара и законска затезна камата у износу од 4.812.822,79 динара.

Одредбом члана 279. став 2. ЗОО-а, прописано да се на износ неисплаћене камате може захтевати затезна камата само од дана кад је суду поднесен захтев за њену исплату. Како затезна камата по својој природи има карактер споредног потраживања, које потраживање се не може самостално утужити све док главни дуг не буде плаћен, с обзиром на то да тек када се главни дуг плати, обрачуната затезна камата за период доцње у плаћању постаје самостално потраживање на које се може захтевати камата, то тужиоцу припада камата на износ главног дуга од 5.524.178,59 динара од дана 7.11.2022. године па до исплате, али не и законска затезна камата на износ законске затезне камате од 4.812.822,79 динара почев од 7.11.2022. године, па до исплате, због чега је побијана одлука у овом делу става првог изреке морала бити преиначена.

Осим тога, овај суд је имао у виду да је првостепени суд прекорачио тужбени захтев тужиоца када му је досудио законску затезну камату на износ од 4.812.822,79 динара почев од 7.11.2022. године па до коначне исплате, међутим, како тужени жалбом није указао на прекорачење тужбеног захтева, на које сходно одредби члана 386 став 4 ЗПП-а другостепени суд пази само на захтев странка, то у конкретном случају није било места примени одредбе члана 393 став 1 ЗПП-а, због чега је овај суд из напред наведених разлога донео одлуку као у ставу другом изреке.

Потврђена је и одлука о трошковима поступка садржана у ставу трећем изреке ожалбене пресуде који су тужиоцу досуђени и одмерени правилном применом Таксене тарифе као саставног дела Закона о судским таксама важећој у време настанка таксене обавезе.

Са свега изложеног, на основу чл. 390 ЗПП-а у вези са чланом 401 тачка 2 ЗПП-а, одлучено је као у ставу првом изреке, а на основу одредбе члана 394 тачка 4 ЗПП-а, као у ставу другом изреке.

**Председник већа-судија
Јелена Стевановић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић