



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 3351/23
7.3.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Зорице Ђаковић, председника већа, Весне Дамјановић и др Драгице Попеску, чланова већа, у парници тужиоца-противтуженог Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП Београд са седиштем у Београду, ул.Његошева бр.84. против туженог-противтужиоца АА из ..., чији је пуномоћник адвокат Татијана Раичевић из Новог Београда, ул.Народних хероја бр.63, ради дуга и утврђења ништавости, одлучујући о жалби тужиоца противтуженог изјављеној против пресуде Трећег основног суда у Београду П 3264/15 од 7.7.2022. године, у седници већа одржаној дана 7.3.2024 године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, жалба тужиоца-противтуженог и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Трећег основног суда у Београд П 3264/15 од 7.7.2022. године.

Образложење

Побијаном пресудом, ставом првим изреке, одбијен је прецизирани тужбени захтев тужиоца-противтуженог којим је тражено да се обавезе тужени да тужиоцу на име дуга исплати износ од 4.985.443,80 динара, као и законску затезну камату на износ главног дуга од 2.959.632,86 динара почев од 5.3.2020. године, као дана вештачења, све у року од 15 дана од дана пријема пресуде под претњом принудног извршења, као неоснован. Ставом другим изреке, усвојен је противтужбени захтев туженог-противтужиоца па је утврђено да је апсолутно ништава и да не производи правно дејство одредба у делу „Предмет уговора“, Уговора број 72952/808901-3-II-3 од 15.12.2010. године, закљученог између тужиоца-противтуженог и туженог-противтужиоца, а која гласи: "...у вези уређења грађевинског земљишта... пословни објекат...". Ставом трећим изреке, усвојен је противтужбени захтев туженог-противтужиоца па је утврђено да је апсолутно ништава и да не производи правно дејство одредба члана 1, став 1 алинеје прве Уговора број 71952/808901-3-II-3 од 15.12.2010. године,

закљученог између тужиоца-противтуженог и туженог-противтужиоца, а која гласи: ”обрачун накнаде за уређење грађевинског земљишта...”. Ставом четвртим изреке усвојен је противтужбени захтев туженог-противтужиоца и утврђено да је апсолутно ништава и да не производи правно дејство одредба члана 1 став 1 део алинеје прве Уговора број 72952/808901-3-II-3 од 15.12.2010. године, закљученог између тужиоца-противтуженог и туженог-противтужиоца, а која гласи: “.....да инвеститор прихвата утврђену висину накнаде за уређивање грађевинског земљишта, сходно Одлуци о мерилима за утврђивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта”. Ставом петим изреке, усвојен је противтужбени захтев па је утврђено да је апсолутно ништава и не производи правно дејство одредба члана 1 став 1 алинеје осме Уговора број 72952/808901-3II-3 од 15.12.2010. године закључног између тужиоца-противтуженог и туженог-прптивтужиоца, а која гласи: „да се обрачун накнаде за уређивање грађевинског земљишта утврђује у складу са Одлуком о мерилима за утврђивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта Сл. Лист Града Београда бр.60/09, 06/10 и 16/10“. Ставом шестим изреке, усвојен је противтужбени захтев па је утврђено да је апсолутно ништава и да не производи правно дејство одредба члана 2 ст. 1 Уговора број 72952/808901-3-II-3 од 15.12.2010. године, а која гласи: “Висина накпаде за уређивање грађевинског земљншта утврђена на дан 29.11.2010. године износи: Објекат-производне делатности-магацин: 741,01 м x 6.052.00 дин/м² x 1.088,15=4.879.909,00 динара“. Ставом седмим изреке усвојен је противтужбени захтев па је утврђено да је апсолутно ништава и не производи правно дсјство одредба члана 3 став 2 Уговора број 72952/808901-3-II-3 од 15.12.2010. године, а која гласи: “Обавезујс се ипвеститор да износ од 4.879.909,00 динара уплати на рачун број 840-742253843-87 (или за електронско плаћање рачун број 840000074225384387 назив рачуна НАКНАДА ЗА УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА са позивом на број: ..., по моделу 97, шифра плаћања 153...“. Ставом осмим изреке усвојен је противтужбени захтев па је утврђено да је апсолутно ништава и да не производи правно дејство одредба члана 3 став 3 Уговора број 72952/808901-3-II-3 од 15.12.2010. године, а која гласи: “..Рате подлежу усклађивању према званично објављеном показатељу раста цена на мало Завода за информатику и статистику градске управе за период уговореног базног датума обрачуна накнаде до последњег дана у месецу, а уплаћује се најкасније до 15-ог у наредном месецу“. Ставом деветим изреке усвојен је противтужбени захтев и утврђено је да је апсолутно ништава и да не производи правно дејство одредба члапа 6-део Уговора број 72952/808901-3-II-3 од 15.12.2010. године, а која гласи: “...на име накпаде за уређивање грађевинског земљишта...”. Ставом десетим изреке усвојен је противтужбени захтев па је утврђено да је апсолутно ништава и не производи правно дејство одредба члана 7-део Уговора број 72952/808901-3-II-3 од 15.12.2010. године, а која гласи: “накнаде за уређивање грађевинског земљишта....“. Ставом једанаестим изреке обавезан је тужилац-противтужени да туженом-противтужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 455.234.00 динара са законском затезном каматом почев од дана извршности пресуде па до исплате, све у року од 15 дана од дана пријема писменог отправка пресуде.

Против наведене пресуде тужилац-противтужени је благовремено изјавио

жалбу, побијајући пресуду у целости из свих законом прописаних разлога.

Апелациони суд у Београду је испитао побијану пресуду у границама законских овлашћења из члана 386 Закона о парничном поступку (“Службени гласник РС”, бр. 72/11 и 55/14 са свим каснијим изменама и допунама) па је оценио да жалба тужиоца-противтуженог није основана.

Побијана пресуда није захваћена битном повредом одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП на које другостепени суд пази по службеној дужности. Изрека пресуде је јасна и разумљива, не противречи сама себи ни датим разлозима, а у образложењу пресуде су наведени довољни и јасни разлога о свим битним чињеницама за одлучивање тако да се, супротно жалбеним наводима, њена законитост и правилност могу испитати, због чега се неосновано жалбом тужиоца-противтуженог указује да је побијана пресуда захваћена битном повредом одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању, парничне странке су дана 15.12.2010. године закључиле Уговор бр. 72952/808901-3-П-3 о регулисању накнаде за уређивање грађевинског земљишта у поступку накнадног прибављања употребне и грађевинске дозволе за изграђени пословни објекат-магацин у улици ... у ... на кат.парцели бр... КО ... Према члану 2 предметног уговора одређена је висина накнаде за уређивање грађевинског земљишта обрачуната на дан 29.11.2010. године износи 4.879.909,00 динара. Чланом 3 овог уговора утврђен су начин и динамика измирења плаћања накнаде од стране туженог и то тако што се накнада измирује на рате у року од 60 месеци, стим да се прва рата у висини од 10% од утврђене обавезе у износу од 487.991,00 динара плаћа у року од 15 дана од дана закључења уговора а да се осталих 59 рата у износу од по 74.439.28 динара са припадајућом валоризацијом плаћају најкасније до 15-ог у наредном месецу почев од 1.1.2011. године па закључно са 15.10.2015. године. Тужени-противтужилац је по основу предметног уговора измирио 5 рата у укупном износу од 825.480,00 динара. У марту месецу 2011. године тужени је Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда, овде тужиоцу-противтуженом упутио приговор у погледу висине накнаде која је утврђена закљученим уговором од 15.12.2010. године, са предлогом за ревизију предметног уговора везано за висину утврђене накнаде, обзиром да изграђено складиште туженом-противтужиоцу служи за одлагање пољопривредних производа и да је утврђена висина накнаде туженог-противтужиоца по предметном уговору довела до безизлазне ситуације у пословном смислу због пада промета. Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Града Београда је одбила овај приговор уз образложење да је обрачун накнаде извршен у складу са Одлуком о мерилима за утврђивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта коју је донела Скупштина града Београда а коју одлуку је Дирекција надлежна да примењује. Висина потраживања тужиоца-противтуженог за неисплаћене преостале рате на дан 5.3.2020. године износи 4.985.443,80 динара који износ садржи валоризоване рате до дана вештачења у износу од 2.959,86 динара и затезну камату у износу од 2.025.810,94 динара. Вештачењем од стране судског вештака пољопривредне струке утврђено је да кат.парцела бр... КО ... на

којој је изграђен магацин-складиште туженог-противтужиоца има статус пољопривредног земљишта, који статус није измењен одлуком надлежног органа до данас, а према Урбанистичком плану издатом од стране Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове-Одељење за спровођење урбанистичких планова, Одсек за подручје Општине Земун од 1.2.2007. године и Информације о локацији од 6.10.2007. године предметна кат.парцела се налази у површинама намењеним за интензивну ратарско-сточарску производњу на којој се сви објекти у функцији употребе пољопривредног земљишта могу градити само у складу са Законом о пољопривредном земљишту те да се ова парцела налази у површинама планираним за пољопривредно земљиште без могућности за изградњу објекта. Кат.парцела бр... се у Листу непокретности бр... КО ... води као обрадиво пољопривредно земљиште, а поред уписаног и изграђеног објекта на тој парцели, земљиште се не води ни као изграђено ни као грађевинско, већ је површина на којој се налази објекат означена као земљиште под зградом, а остала површина означена као њива треће класе те је намена земљишта за пољопривредну производњу односно да предметна кат. парцела има статус пољопривредног земљиште.

Полазећи од овако правилно и потпуно утврђеног чињеничног стања, правилно је првостепени суд закључио да тужбени захтев тужиоца-противтуженог није основан. Наиме, предметни уговор је засниван на примени подзаконског акта-Одлуке о мерилима за утврђивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта која није могла у конкретном случају да се примени, с обзиром да се изграђени објекат туженог-противтужиоца, магацин-складиште за одлагање пољопривредних производа налази на катастарској парцели која има статус пољопривредног земљишта, да је тај статус имала и у време закључења предметног уговора, а да исти статус има и данас јер није измењен одлуком надлежног органа. Имајући у виду да се сви објекти у функцији употребе пољопривредног земљишта, шумског и водног земљишта могу градити изван грађевинског подручја само у складу са Законом о пољопривредном земљишту, Законом о шумама, Законом о водама и Законом о путевима, да се у Листу непокретности предметна кат.парцела води као обрадиво пољопривредно земљиште и поред уписаног и изграђеног објекта, односно да се иста не води као изграђено нити као грађевинско земљиште, а што је све утврђено из писмених доказа у списима, као и из налаза и мишљења судског вештака пољопривредне струке, који је првостепени суд оценио објективним и стручним, те да у конкретном случају није било основа за спровођење поступка накнадног прибављања грађевинске и употребне дозволе за предметни објекат изграђен на пољопривредном земљишту у функцији употребе пољопривредног земљишта, нити сходно томе основа за закључење предметног уговора између парничних странака и обавезивања туженог-противтужиоца на плаћање накнаде за уређивање грађевинског земљишта, првостепени суд је одбио тужбени захтев тужиоца и одлучио као у ставу првом изреке ожалбене пресуде.

Одлучујући о противтужбеном захтеву, правилно је првостепени суд

закључио да су апсолутно ништаве и не производе правно дејство одредбе уговора бр. 71952/808901-3-II-3 од 15.12.2010. године ближе наведене у изреци пресуде, с обзиром да је уговор сачињен на основу Одлуке о мерилима за утврђивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта која није могла да се примени у поступку накнадног прибављања грађевинске и употребне дозволе јер је објекат туженог-протавтужиоца магацин за складиштење пољопривредних производа изграђен на пољопривредном земљишту изван грађевинског подручја и у функцији употребе пољопривредног земљишта где се такав објекат може градити само у складу са Законом о пољопривредном земљишту, те да су сходно томе, напред наведене одредбе предметног уговора апсолутно ништаве јер су противне принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима у смислу члана 103 ЗОО-а и начелу савесности и поштења у смислу одредбе 12 ЗОО.

Оцењујући наводе жалбе тужиоца-противтуженог, Апелациони суд у Београду налази да је првостепени суд на правилно и потпуно утврђено чињенично стање правилно применио материјално право и за своју одлуку је дао јасне и довољне разлоге које у свему као правилне прихвата и овај суд.

Неосновани су наводи жалбе тужиоца-противтуженог којима се указује да је предметни уговор закључен са туженим на основу Дописа градске управе Града Београда, Секретаријата за легализацију објекта бр.351.21-10991/10 од 22.10.2010. године у коме је констатовано да бесправно изграђени објекат испуњава услове за легализацију, те да је тужилац закључио предметни уговор са туженим-противтужиоцем по налогу Градске управе, Града Београда, Секретаријата за легализацију објеката, да је тужени-противтужилац пред Секретаријатом за легализацију објекта дао изјаву да прихвата висину накнаде утврђену Одлуком о мерилима за утврђивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта и стим у вези да је имао сазнање колико износи висина накнаде, да не постоји ни један законом утврђени разлог за ништавост уговора те да је првостепени суд погрешно и непотпуно утврдио чињенично стање.

Ово због тога што кат.парцела бр. ... КО... на којој је изграђен магацин-складиште туженог противтужиоца не представља градско грађевинско земљиште већ иста има статус пољопривредног земљишта који никада није измењен одлуком надлежног органа, па и по оцени Апелациони није било основа за обавезивање туженог-противтужиоца на плаћање накнаде за уређивање грађевинског земљишта на основу Одлуке о мерилима за утврђивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта јер иста у конкретном случају није могла да се примени обзиром на статус земљишта на коме је саграђен магацин-складиште туженог, због чега су ништаве и не производе правно дејство наведене одредбе предметног уговора обзиром да су исте противне принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима у смислу одредбе члана 12 и 103 ЗОО. Из наведених разлога, на правилност ожалбене одлуке није од утицаја околност да се тужени противтужилац сагласио са висином накнаде означене у уговору јер је иста утврђена Одлуком о мерилима за утврђивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта, која се у конкретном случају није могла применити, а суд на ништавост пази по службеној дужности, у смислу

одредбе члана 109. став 1. Закона о облигационим односима.

Неосновано се и наводима жалбе тужиоца-противтуженог указује да је првостепени суд требало да утврди ништавост целог уговора, с обзиром да се првостепени суд приликом одлучивања кретао у границама постављеног противтуженог захтева којим је тражена делимична ништавост уговора, односно ништавост појединих његових одредби а не ништавост целог уговора.

Приликом одлучивања, Апелациони суд у Београду је имао у виду и остале наводе жалбе, али је код напред наведеног оценио да исти нису од утицаја на доношење другачије одлуке, па их посебно не образлаже сагласно одредби чл.396 ЗПП-а.

Потврђена је и одлука о трошковима парничног поступка јер је иста донета правилном применом одредаба чл. 153 и 154 ЗПП, а досуђени трошкови туженом противтужиоцу представљају издатке који су били потребни за вођење ове парнице и исти су правилно одмерени према важећој АТ и ТТ у време одлучивања.

Имајући у виду све напред наведено, Апелациони суд у Београду је применом члана 390 ЗПП одлучено је као у изреци ове пресуде.

**Председник већа-судија
Зорица Ђаковић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић