



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 3741/23
15.5.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Ивана Негића, председника већа, Олге Арсовић и Јасне Лозук, чланова већа, у парници тужилаца АА из ... и ББ из ..., чији је заједнички пуномоћник адвокат Ксенија Голубовић Филиповић из Београда, Македонска 30, против тужене Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда, ЈП, Његошева 84, ради накнаде штете, одлучујући о жалби туженог изјављеној против пресуде Првог основног суда у Београду П 15650/19 од 25.01.2023. године, у седници већа одржаној дана 15.5.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба туженог и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П 15650/19 од 25.01.2023. године у ставу првом и трећем изреке.

Образложење

Ожалбеном пресудом првим ставом изреке, делимично је усвојен тужбени захтев и обавезана тужена Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП да тужиоцима ААћ и ББ исплати износ од 1.750.029,61 динара, који представља противвредност разлике накнаде за уређење грађевинског земљишта између стварно изграђене површине двострано узиданог објекта у улици ... у ..., изграђеног на кат.парцели ... КО ... и оне која је била предвиђена уговором број 8898/24480-0-П-3 од 08.02.2013. године, са законском затезном каматом на тај износ почев од 25.01.2023. године до исплате у року од 15 дана од дана пријема пресуде. Другим ставом изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужилаца у делу у ком је тражено да се обавезе тужена Дирекција да тужиоцима исплати законску затезну камату на досуђени износ за период од 28.01.2019. године до 25.01.2023. године. Трећим ставом изреке тужена је обавезана да тужиоцима на име накнаде трошкова поступка исплати износ од 374.426,00 динара са законском затезном каматом почев од дана извршности пресуде до исплате, у року од 15 дана од дана пријема пресуде.

Против ове пресуде тужени је изјавио благовремену жалбу, побијајући пресуду у

првом и трећем ставу изреке из свих законом прописаних разлога.

Испитујући правилност пресуде у смислу одредбе члана 386 Закона о парничном поступку-ЗПП (Службени гласник РС” бр.72/11, бр.72/2011, 49/2013 - одлука УС, 74/2013 - одлука УС, 55/2014, 87/2018, 18/20 и 10/23-др.закон), апелациони суд је оценио да је жалба туженог неоснована.

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 овај суд, као другостепени, пази по службеној дужности. Није учињена ни битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП на коју се наводима жалбе посебно указује јер првостепена пресуда садржи јасне, потпуне и непротивречне разлоге о чињеницама важним за пресуђење који нису у супротности са садржином изведених доказа, изрека пресуде је јасна и непротивречна разлозима датим у образложењу, како у односу на чињеничне закључке, тако и примењене прописе.

Према утврђеном чињеничном стању, тужена Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП Београд је са Привредним друштвом “Тренд грађевинар” д.о.о. Нови Сад, ВВ, ГГ, ДД и ЂЂ као инвеститорима, закључио уговор број 24480-0-II-3 дана 08.02.2013. године, чији је предмет регулисање међусобних обавеза у вези уређивања земљишта за изградњу двострано узиданог објекта на кат.парцели ... КО ... у улици ..., ... Чланом 8 уговора предвиђено је да ће се пресечним и коначним обрачуном утврдити међусобне обавезе и потраживања уговорних страна за разлику између изграђене површине у односу на уговорену овим уговором уз примену јединичног износа накнаде из члана 2 уговора, ревалоризованог на основу показатеља раста потрошачких цена који објављује Завод за информатику и статистику градске управе за период од дана обрачуна 30.01.2013. године до дана утврђивања обавеза по коначном обрачуна. У чл. 3 је уговорен споразум инвеститора да је накнаду дужан да плати инвеститор “Тренд грађевинар” д.о.о. Нови Сад, док је чл. 6 уговорено да инвеститори солидарно одговарају за обавезе преузете уговором. Решењем о грађевинској дозволи од 12.02.2013. године, Град Београд, Градска управа одобрио је инвеститорима изградњу стамбено пословног објекта спратности 2 По+1 По+П+4+Пс, на наведеној локацији укупне БРГП по ГП-у 1.670,19м², (од чега су се све надземне етажне корисне) и ЈУС-у 2.530,19м², (од чега је 860м² подземних етажа а 1.670,19м² надземних етажа), да би решењем од 06.09.2013. године, исти орган Града Београда изменио правноснажно решење о грађевинској дозволи од 12.02.2013. године, тако што је инвеститорима одобрио изградњу стамбено-пословног објекта спратности По+П+4+Пс, на истој локацији, на грађевинској парцели формираној од кат.парцеле ... КО ..., укупне БРГП по ГП-у 1.598,66м², (од чега надземно 1.565,96м², а подземно 32,70м²), и ЈУС-у 1.641,61м², (од чега 75,65м² подземно а 1.565,96м², надземних етажа). Изменом је укупна површина БРГП по ГП-у смањена са одобрених 1.670,19м² на 1.598,66м² а по СРПС-у је са одобрених 2.530,19м² смањена на 1.641,61м² а спратност је смањена на По+П+4+Пс. Број станова је 17 смањен на 15, број локала са 3 на 2 и један магацин, а број паркинг места са 20 на 15. Решењем о употребној дозволи од 09.03.2015. године, исти орган Града Београда је истим инвеститорима одобрио употребу стамбено-пословног објекта спратности По+П+4+Пс у улици ... у ..., на описаној грађевинској парцели, укупне површине као што је наведено у грађевинској дозволи од 12.02.2013. године, изграђеног у свему у складу са решењем о грађевинској

дозволи од 12.02.2013. године, и од 06.09.2013. године, и овереној техничкој документацији. Како инвеститор “Тренд грађевинар” д.о.о. Нови Сад није уредно измирио накнаду за уређивање грађевинског земљишта по уговору од 08.02.2013. године, настао је дуг на име неплаћене накнаде за уређивање грађевинског земљишта. Тужиоци АА и ББ, који су правни следбеници двојице уговарача-инвеститора по уговору од 08.02.2013. године, и то тужилац ББ је законски наследник пок. ДД по решењу Трећег основног суда у Београду од 03.05.2018. године, док је тужила АА законска наследница покојног ГГ по решењу Трећег основног суда у Београду од 09.02.2018. године, након ступања на снагу Одлуке о репрограму и условима отписа дела доспелог дуга по основу накнаде за уређивање грађевинског земљишта (“Службени лист Града Београда” број 50 од 26.06.2018. године), обратили су се туженом ради репрограма. По њиховом захтеву поднетом Дирекцији 21.12.2018. године, закључили су са туженим уговор од 03.01.2019. године, којим је констатовано: да су поднели захтев за измирење доспелог дуга по основу уговора од 08.02.2013. године; да у складу са наведеном Одлуком, доспели дуг на дан 26.12.2018. године износи: главни дуг 20.632.648,74 динара и камата 9.402.902,48 динара, односно укупно 30.035.551,22 динара, те да стичу право на отпис камате и 50% главног дуга. Чланом 2 наведеног уговора дефинисано је да обавеза дужника на дан 26.12.2018. године износи: главни дуг 10.316.324,37 динара, који се дужници обавезују да плате најкасније до 04.01.2019. године, што су они и учинили. Уговором од 03.01.2019. године, дуг је обрачунат према површини објекта за коју је издата првобитна грађевинска дозвола од 08.02.2013. године, те како је након доношења тог решења дошло до измене, доношењем решења од 06.09.2013. године, тако што је изграђена мања површина од првобитно одобрене, по измењеној грађевинској дозволи и за коју је издата и употребна дозвола, спроведеним вештачењем преко комисије судских вештака економско-финансијске струке Александра Станковића и грађевинске струке Драгана Папића од 13.10.2022. године, утврдио је да разлика између плаћеног износа по уговору од 03.01.2019. године од 10.316.324,37 динара и износа који би тужиоци платили да је пре закључења тог уговора био сачињен коначан обрачун у складу са чланом 8 у вези са чланом 2 уговора закљученог 08.02.2013. године за стварно изграђену мању површину, износи 1.750.029,61 динар, са стањем на дан 28.12.2018. године.

Првостепени суд је најпре оценио да је неоснован истакнути приговор недостатка активне легитимације, јер тужиоци представљају правне следбенике инвеститора по првобитном уговору, и лица која су платила накнаду за уређивање грађевинског земљишта, па су самим тим активно легитимисани да потражују вишак уплаћених новчаних средстава који представљају штету коју су тужиоци претрпели услед тога што тужени није сачинио коначни обрачун у складу са уговором, према изграђеној, а не према уговореној површини објекта. Тако обрачунату накнаду је тужени био дужан да сходно наведеној Одлуци о репрограму, умањи отписом камате и дела главног дуга, а тужени то није учинио, већ је обрачунао накнаду према уговореној површини. Оценио је такође да наводи туженог да му није била позната чињеница да је дошло до измене грађевинске дозволе све до момента када су се тужиоци обратили захтевом за сачињење коначног обрачуна, не одговарају стању у списима, и то измењеном решењу о грађевинској дозволи од 12.02.2013. године и решењу о употребној дозволи од 09.03.2015. године, из којих јасно произлази да је изграђена умањена површина у односу на првобитно уговорену, те како је у решењу о употребној дозволи од 09.03.2015. године јасно наведено да је решење о грађевинској дозволи

измењено и у истом је наведена тачна (умањена) квадратура изграђеног објекта, што туженом није могла остати непозната чињеница, поготово имајући у виду да се решење о употребној дозволи доставља Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу ЈП Београд, како то јасно произлази из доставне наредбе која се налази на крају наведеног решења од 09.03.2015. године.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је применом чланова 185, 189 и 190 Закона о облигационим односима, обавезао туженог да тужиоцима плати износ више уплаћене накнаде утврђен вештачењем, и то са каматом почев од дана пресуђења до исплате, применом члана 189 став 2 Закона о облигационим односима.

Овакву одлуку као правилну и закониту, са датим чињенично-правним разлозима, у потпуности прихвата и овај суд.

Из правилно и потпуно утврђеног чињеничног стања, да је уговором из 2013. године, инвеститор привредно друштво преузело обавезу плаћања накнаде за уређење грађевинског земљишта, да своју обавезу није испунио, а да осталих четворо инвеститора физичких лица преузима солидарну одговорност за испуњење и ове обавезе, правилно је првостепени суд, супротно жалбеним наводима, оценио да тужиоци, који су се као правни следбеници двоје од четворо инвеститора, обратили туженој Дирекцији ради обрачуна коначног дуга, и исти платили у складу са уговором из 2019.године, јесу активно легитимисани да траже од тужене повраћај више уплаћене накнаде. Накнада је више обрачуната и уплаћена, у износу утврђеном вештачењем, због тога што тужена није правилно извршила обрачун сагласно уговореном да се накнада обрачунава према стварно изведеној површини, и сагласно Одлуци о мерилима за утврђивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта, а што је њена уговорна обавеза. У конкретном случају, изведена површина је мања од пројектоване, па је према тако изведеној површини требало извршити коначан обрачун, па како је тужена извршила коначан обрачун занемарујући измењено решење о грађевинској дозволи од 06.09.2013. године и решење о употребној дозволи 09.03.2015. године, које јој је достављено па је о истима морала имати сазнање, а којима је стварно изграђена мања површина од пројектоване, тужиоцима је причинила штету.

Законом о облигационим односима - ЗОО, чланом 17 прописано је да су стране у облигационом односу дужне да изврше своју обавезу и одговорне су за њено испуњење. Чланом 269 истог закона, која одредба је сврстана унутар одсека Дејства обавеза - Повериочева права и дужникове обавезе - Право на накнаду штете, прописано је да уколико одредбама овог одсека није друкчије прописано, на накнаду ове штете сходно се примењују одредбе овог закона о накнади вануговорне штете. Чланом 154 истог закона, прописано је да ко другоме проузрокује штету дужан је накнадити је, уколико не докаже да је штета настала без његове кривице. Следом наведених одредаба, имајући у виду да тужена није испунила своју уговорну обавезу да дуг по основу накнаде за уређење грађевинског земљишта, обрачуна према стварно изведеној површини, већ је обрачун извршила према већој (пројектованој) површини, услед чега су тужиоци платили виши износ накнаде од уговореног, дужна је да им накнади штету у висини разлике која је утврђена вештачењем. Зато је правилно првостепени суд одлучио да је тужбени захтев основан.

Неосновано се жалбом наводи да су тужиоци преварно поступили јер нису упознали тужену са чињеницом да је изграђена мања површина од пројектоване, будући да из списка произлази да је употребна дозвола достављена туженој, како правилно закључује првостепени суд. Стога је без утицаја жалбено позивање тужене да су тужиоци поступили супротно одредби чл. 12 ЗОО, као што је без утицаја на другачију одлуку указивање на заблуду која би као мана воље могла бити разлог за поништај уговора (под условом благовременог истицања захтева, што није случај). То што је тужена у коначном обрачуну пре закључења уговора 2019.године, применом Одлуке о репрограму и условима отписа дела доспелог дуга по основу накнаде за уређивање грађевинског земљишта ("Службени лист града Београда", бр. 50/2018 од 26.6.2018. године), умањила износ, отписом 50% главног дуга и камате, поступала је у складу са општим актом који је обавезује као јавно предузеће коме је поверена брига о грађевинском земљишту као добру од општег интереса. Зато не могу бити од утицаја наводи жалбе да тужена не би применила овај општи акт у обрачуну дуга, да је знала право стање ствари, при чему је право стање ствари мање изграђена површина сагласно дозволама. Због тога се неосновано побија и комисијско мишљење вештака, у ком је обрачун извршен на основу уговора, решења о грађевинској и употребној дозволи, и наведене Одлуке.

Из изложених разлога, те како се ни осталим некоментарисаним жалбеним наводима не доводи у сумњу правилност ожалбене одлуке, иста је потврђена применом чл. 390 ЗПП. Потврђена је применом чл. 401 тачка 2 ЗПП и одлука о трошковима поступка донета правилном применом чл. 153, 154 и 163 ЗПП, Тарифе о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката и Таксене тарифе. Првостепени суд је тужиоцима признао трошкове за процесне радње предузете преко пуномоћника адвоката, које су биле потребне ради вођења парнице, и према опредељеном трошковнику. Притом апелациони суд уочава да је досуђени износ нижи од збира признатих трошкова, што не може да утиче на преиначење ове одлуке јер би то било на штету туженог као странке која се једино жалила, сходно чл. 395 ЗПП.

**Председник већа-судија
Иван Негић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић