



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ СУД У
БЕОГРАДУ
Гж 4829/22
27.9.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Снежане Живковић, председника већа, Маје Чогурић и Миленије Петричевић, чланова већа, у парници тужилаца АА из ..., ББ из ..., ВВ из ..., ГГ из ..., које све заступа Владимир М. Шумкарац, адвокат из Београда, Теразије 5, против тужене Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП Београд, Његошева 84, ради раскида уговора, одлучујући о жалбама тужилаца и тужене, изјављеним против пресуде Другог основног суда у Београду П 65/20 од 20.5.2022. године, у седници већа одржаној 27.9.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба тужилаца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Другог основног суда у Београду П 65/20 од 20.5.2022. године, у ставовима првом, другом и трећем изреке.

ПРЕИНАЧАВА СЕ решење о трошковима парничног поступка садржано у ставу четвртном изреке пресуде Другог основног суда у Београду П 65/20 од 20.5.2022. године, тако што се **ОБАВЕЗУЈУ** тужиоци АА, ББ, ВВ и ГГ, сви из ..., да туженој Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП Београд, на име трошкова парничног поступка исплате износ од 19.042,80 динара, у року од 15 дана од пријема преписа пресуде, под претњом извршења.

ОДБИЈА СЕ захтев тужилаца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Побијаном пресудом, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужилаца, којим су тражили да се раскине Уговор број 33453/086-2 од 15.6.2007. године, закључен између тужилаца и тужене, као неоснован. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев тужилаца којим су тражили да суд обавезе тужену, да тужиоцу ГГ из ... исплати износ од 878.559,00 динара са законском затезном каматом почев од 20.6.2007. године до коначне исплате, као неоснован. Ставом трећим изреке, одбијен је евентуални тужбени захтев тужилаца којим су тражили да се утврди да је ништав и да не производи правно дејство Уговор број 33453/086-2 од 15.6.2007. године, закључен између тужилаца и тужене, као неоснован. Ставом четвртим изреке, одређено је да свака страна сноси своје трошкове поступка.

Против наведене пресуде парничне странке су благовремено изјавиле жалбе. Тужиоци пресуду побијају у целости, а тужена у ставу четвртом изреке, из свих разлога предвиђених одредбом члана 373. став 1. Закона о парничном поступку. Тужиоци су трошкове другостепеног поступка одређено тражили.

Испитујући првостепену пресуду у смислу одредбе члана 386. Закона о парничном поступку – ЗПП (“Службени гласник РС” број 72/11, са каснијим изменама и допунама), Апелациони суд у Београду је оценио да је жалба тужилаца неоснована, док је жалба тужене основана.

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тач. 1, 2, 3, 5, 7. и 9. ЗПП, на које другостепени суд пази по службеној дужности. Супротно жалбеном наводима није учињена ни битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП, јер изрека пресуде непротивречи разлозима датим у образложењу, како у односу на чињеничне закључке, тако и на примењене прописе, па се законитост и правилност првостепене пресуде са сигурношћу могу испитати.

Према утврђеном чињеничном стању, тужиоци као инвеститори су са туженом 25.6.2007. године закључили Уговор о регулисању накнаде за уређивање грађевинског земљишта за изградњу стамбено-пословног објекта у ул. ... у ..., на кат. парцели бр. ...КО ... Уговор је закључен на основу решења о одобрењу за изградњу КО ... од 26.12.2006. године. Према чл. 2. и 3. уговора, накнада за уређивање јавног грађевинског земљишта за обрачунску површину простора од 554,25 м² на дан 13.7.2007. године за пословно-комерцијални објекат и колективни стамбени објекат, износи укупно 8.785.594,62 динара. Инвеститори су се обавезали да тај износ накнаде плате по следећој динамици: прву рату у износу од 878.559,00 динара најкасније до 28.6.2007. године, а преосталу обавезу од 7.907.035,60 динара у 59 месечних рата у износима од по 134.017,55 динара са припадајућом валоризацијом, почев од 1.7.2007, закључно са 15.5.2012. године. Истим уговором прописано је да ће се коначним обрачуном утврдити међусобне обавезе и потраживања уговорних страна, за разлику између изграђене површине у односу на уговорену површину, као и да за обавезе по том уговору инвеститори одговарају солидарно (члан 5.). Тужилац ГГ је 19.6.2007. године исплатио туженој износ од 878.559,00 динара на име прве рате уговорене накнаде, након чега тужиоци нису платили ни једну доспелу рату. Тужиоци су изградили стамбено-пословни објекат у ул. ... у ... у већој површини од одобрене, а потом су посебне делове објекта отуђили новим власницима. Услед немогућности да прибаве употребну дозволу за предметни објекат, инвеститори су заједно са Скупштином станара зграде у улици ... у ... поднели захтев за легализацију и у току поступка прибавили нову грађевинску дозволу од 29.5.2013. године (правноснажна 31.5.2013. године) којим су одобрени изведени радови на изградњи стамбеног објекта у ул. ... у ..., спратности По + Су + П + 2 + Пк (са гал.), укупне нето површине од 1226,68 м², а бруто површине од 1446,06 м². Накнада за уређење грађевинског земљишта за изградњу наведеног објекта исплаћена је у целости 6.6.2013. године у поступку легализације посебних делова објекта од стране нових власника посебних делова објекта, по основу Уговора о регулисању међусобних обавеза у вези уређивања грађевинског земљишта за легализацију посебних делова наведеног стамбеног објекта. Тужена је наплатила накнаду за уређивање грађевинског земљишта за изградњу стамбено-пословног објекта за већу обрачунску површину од предвиђене обрачунске површине из Уговора од 25.6.2007. године и то за обрачунску површину од 855,22 м² (за стамбену површину) и 60 м² (за гаражну површину), односно укупне површине од 915,22 м², што је за 340,97 м² више од површине предвиђене по уговору од 25.6.2007. године закљученог између парничних странака, што је све утврђено из допунског налаза и мишљења вештака економско-финансијске струке Милана Мандића од 17.10.2016. године. Накнада је

обрачуната према коначно изграђеној површини објекта, а овакав обрачун је предвиђен и по уговору од 25.6.2007. године. Тужилац ГГ је 10.3.2017. године поднео захтев за закључење уговора о измирењу дуга по основу накнаде за уређивање грађевинског земљишта за стамбени објекат у ул. ... у складу са одредбама Одлуке о начину измирења доспелог дуга по основу накнаде за уређивање грађевинског земљишта. Решењем УП ГО Вождовац, Одсека за грађевинске послове и обједињену процедуру од 7.4.2021. године престало је да важи решење од 26.12.2006. године којим је овде тужиоцима издато одобрење за изградњу предметног објекта услед истека законом предвиђеног рока за прибављање употребне дозволе.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је нашао да нису испуњени услови за раскид Уговора о регулисању накнаде за уређивање грађевинског земљишта за изградњу стамбено-пословног објекта у ул. ... од 25.6.2007. године. Основ за закључење предметног уговора је било решење о одобрењу за изградњу од 26.12.2006. године, а тужиоци су, као инвеститори, изградили предметни објекат на грађевинском земљишту за које дугују накнаду за уређење, па се не могу ослободити обавезе плаћања накнаде услед тога што је издејствовано друго решење о грађевинској дозволи од 29.5.2013. године. Након закључења уговора о регулисању накнаде објекат је изграђен и није уклоњен, те нема услова за раскид уговора од 25.6.2007. године. На постојање уговора није од утицаја ни чињеница да тужиоци нису могли да прибаве употребну дозволу за објекат, јер исти није изграђен према добијеном решењу о одобрењу за изградњу, већ у већем габариту, из којих разлога је решењем УП ГО Вождовац од 07.4.2021. године престало да важи решење од 26.12.2006. године, а у поступку легализације објекта изграђеног мимо добијеног решења о одобрењу за изградњу, добијено је ново решење о грађевинској дозволи од 29.5.2013. године. Имајући у виду наведено, у конкретном случају не долази до раскида уговора о регулисању накнаде за уређивање грађевинског земљишта, јер је накнада делимично плаћена, већ се уплаћена средства признају сваком власнику посебног физичког дела, као део измирене обавезе, процентуално, сразмерно површини његових физичких делова, док за преосталу површину посебних физичких делова власници истог имају право на умањење накнаде, у складу са одредбама Одлуке о мерилима за утврђивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта. У конкретном случају се не ради ни о промењеним околностима, у смислу члана 133. ЗОО, јер су доношење нове грађевинске дозволе и престанак важења решења о одобрењу за изградњу од 26.12.2006. године проузроковали тужиоци као инвеститори тиме што су изградили објекат у већем габариту од дозвољеног првобитним решењем, па нису испуњене претпоставке за раскид, сходно одредби члана 133. ЗОО. Такође, тужиоци, на којима је у складу са чланом 231. ЗПП терет доказивања, нису доказали да део исплаћене накнаде за уређивање грађевинског земљишта у износу од 878.559,00 динара није признат сразмерно сваком власнику посебног физичког дела објекта, односно да је обавеза плаћања накнаде према Уговору од 25.6.2007. године за обрачунску површину простора од 554,25 м², измирена уговорима ради регулисања међусобних обавеза у вези уређивања грађевинског земљишта за легализацију посебних делова стамбеног објекта у ул. ... Одлучујући о евентуалном тужбеном захтеву првостепени суд је нашао да предметни уговор од 25.6.2007. године није ништав и да производи правно дејство, с обзиром на то да не постоји ни један разлог за ништавост конкретног уговора у смислу члана 103. ЗОО.

Све важне чињенице за доношење одлуке о основаности тужбеног захтева првостепени суд је потпуно и поуздано утврдио доказима које је правилно оценио, применом одредбе члана 8. ЗПП. Тужиоци у својој жалби понављају наводе које су већ истицали током првостепеног поступка, а које првостепени суд није прихватио, поткрепљујући свој закључак о томе довољним разлозима. Имајући у виду изложено, као и околност да жалбом нису истицане нове чињенице, нити предлагани нови докази,

у смислу члана 372. став 1. ЗПП, утврђено чињенично стање није доведено у сумњу.

Правилном применом материјалног права на утврђено чињенично стање, одредбе члана 133. ЗОО и чл. 28а и 29б Одлуке о мерилима за утврђивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта, првостепени суд је одбио основни тужбени захтев, док је, применом одредби члана 103. ЗОО, одбио евентуални тужбени захтев и своју одлуку образложио јасним разлозима, које прихвата апелациони суд.

Неосновано се жалбом тужилаца истиче да је погрешан закључак првостепеног суда да нису испуњени услови за раскид предметног уговора из члана 133. ЗОО, с обзиром на то да су нови инвеститори, власници посебних физичких делова предметног објекта, закључили посебне уговоре и у поступку легализације исплатили целокупну обавезу тужилаца према туженој која је настала по основу уговора од 25.6.2007. године, те да је у питању околност која утиче на раскид оспореног уговора, сходно одредби члана 133. ЗОО. По оцени овог суда, правилно је првостепени суд закључио, у складу са одредбом члана 133. у вези члана 135. ЗОО, да нису испуњени услови за раскид наведеног уговора од 25.6.2007. године због промењених околности.

Одредбом члана 133. став 3. ЗОО прописано је да се странка која захтева раскид уговора не може позивати на промењене околности које су наступиле по истеку рока одређеног за испуњење њене обавезе. Имајући у виду наведено, уговором од 25.6.2007. године рок за испуњење обавезе био је одређен sukcesивно почев од 1.7.2007. године, па закључно са 15.5.2012. године, а посебни уговори о регулисању међусобних обавеза у вези са уређивањем грађевинског земљишта за легализацију стана које су закључили власници посебних делова предметног објекта са Дирекцијом датирају од 6.6.2013. године, када су и извршене уплате на име накнаде за уређивање грађевинског земљишта за легализацију. Тужиоци своје обавезе нису испунили у предвиђеном року за испуњење, због чега је против њих била и покренута парница за испуњење новчаних обавеза из предметног уговора (у којој су тужиоци на промењене околности указали поднеском од 18.3.2015. године, у противтужбеном захтеву за раскид уговора након чега је по њиховом захтеву поступак раздвојен, те се о томе решава у овој парници). Будући да су се тужиоци на измењене околности позвали након што је истекао рок за испуњење њихове обавезе, а током испуњења уговора нису наступиле такве околности које по својој природи одступају од редовног тока ствари које се нису могле предвидети, избећи или савладати, односно услед којих није наступило отежано испуњење тужиоцевих обавеза до степена очигледности да уговор више не одговара очекивањима уговорних страна и да би било неправично одржати га на снази такав какав је, по оцени другостепеног суда, а како то правилно закључује и првостепени суд, нису испуњени услови за раскид уговора услед битно промењених околности. Такође, чињеница је да се предметни уговор од 25.6.2007. године заснивао на решењу о одобрењу за изградњу које је престало да важи, што је утврђено правноснажним решењем од 7.4.2021. године, како то правилно истичу тужиоци у жалби, али наведено није од утицаја на другачију одлуку, будући да су престанак важења грађевинске дозволе од 26.12.2006. године проузроковали тужиоци тиме што су изградили објекат већег габарита од дозвољеног првобитном дозволом за градњу, из којих разлога нису могли исходovati употребну дозволу, због чега су и покренули поступак легализације објекта у ком поступку је донета нова грађевинска дозвола од 29.5.2013. године.

Такође, одредбом члана 28а Одлуке о мерилима за утврђивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта (“Службени лист Града Београда” бр. 60/09...65/12, “Сл. гласник РС” бр. 64/13 – одлука УС и “Сл. лист Града Београда” бр. 78/13...2/15 – др одлука) прописано је да инвеститор који је извршио уговарање накнаде за уређивање грађевинског земљишта, а на основу решења о одобрењу за изградњу, односно локацијске дозволе, има право на раскид уговора и повраћај уплаћених

средстава, уколико од надлежног органа за грађевинске послове достави доказ да није издата потврда о пријему документације, односно грађевинска дозвола и од надлежног инспекцијског органа доказ да није започео грађење објекта, односно извођење радова одобрених решењем о одобрењу за изградњу, односно локацијском дозволом (став 1.). Инвеститор који је извршио уговарање накнаде за уређивање грађевинског земљишта, на основу решења о одобрењу за изградњу, има право на раскид уговора и повраћај уплаћених средстава уколико достави правноснажно решење надлежног органа за грађевинске послове којим се утврђује престанак важења решења о одобрењу, односно престанак важења грађевинске дозволе и од надлежног инспекцијског органа достави доказ да није започео са грађењем објекта, односно да је извео само припремне радове који се односе: на рушење постојећих објекта на парцели, измештање постојеће инфраструктуре на парцели, рашчишћавање терена на парцели, земљане радове, радове којима се обезбеђује сигурност суседних објеката, односно сигурност и стабилност терена (шпорови, потпорни зидови и сл.) или радове на обезбеђивању несметаног одвијања саобраћаја и коришћења околног простора (став 2.). Инвеститор коме после закључења уговора о регулисању накнаде за уређивање грађевинског земљишта престане правни основ на основу кога је уговор закључен, има право на раскид уговора и повраћај уплаћених средстава, уколико од надлежног органа за инспекцијске послове достави доказ да је изграђени објекат, односно део објекта уклоњен (став 3.). Инвеститор који је извршио уговарање накнаде за уређивање грађевинског земљишта и обавезао се на предају одређене стамбене, односно површине пословног простора, и поред испуњења услова из претходних ставова овог члана, нема право на раскид уговора уколико не изврши своју уговорену обавезу предаје стамбеног, односно пословног простора (став 4.). Сходно цитираној одредби произлази да у конкретном случају нису испуњени услови предвиђени чланом 28а Одлуке, односно како је објекат изграђен и то у већим габаритима него по првобитном решењу о одобрењу за изградњу, станови као посебни делови објекта су прометовани, објекат је уселен, односно није уклоњен, то инвеститор нема право на раскид предметног уговора и повраћај уплаћених средстава, у складу са цитираном одредбом.

Неосновано се жалбом указује да је накнада за уређење грађевинског земљишта за изградњу наведеног стамбеног објекта исплаћена у целости 6.6.2013. године у поступку легализације посебних делова објекта у ул. ...од стране нових власника тих посебних делова, да је тужени наплатио накнаду за већу обрачунску површину од оне предвиђене оспореним уговором, односно да је накнада утврђена према коначно изграђеној површини објекта, а да није урачунат износ који је тужилац ГГ исплатио туженој на име прве рате по оспореном уговору од 25.6.2007. године. Одредбом члана 28б Одлуке о мерилима за утврђивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта прописано је да уколико је на основу закљученог уговора о регулисању накнаде за уређивање грађевинског земљишта накнада за уређивање грађевинског земљишта у целини или делимично плаћена, па по захтеву за легализацију власника посебних физичких делова надлежни орган изда грађевинску дозволу за објекат, нема основа за раскид уговора и повраћај уплаћених средстава по закљученом уговору, већ ће се уплаћена средства признати сваком власнику посебног физичког дела као део измирене обавезе, процентуално, сразмерно површини његовог физичког дела, док за преосталу површину посебног физичког дела власник истог има право на умањење накнаде у складу са одредбама ове Одлуке. Имајући у виду да је накнада за уређивање грађевинског земљишта делимично плаћена од стране тужиоца ГГ у износу од 878.559,00 динара, након чега је по захтеву за легализацију власника посебних физичких делова надлежни орган издао нову грађевинску дозволу за објекат, то у конкретном случају нема основа за раскид уговора и повраћај уплаћених средстава по закљученом уговору, у корист тужиоца ГГ. Уплаћена средства требала су се признати сваком власнику посебног физичког дела као део измирене обавезе, процентуално, сразмерно површини њихових физичких делова, а та чињеница у поступку није

доказана, па је правилно првостепени суд на основу правила о терету доказивања одбио захтев за исплату утуженог износа, будући да тужилац ГГ није доказао да наведени износ није признат сразмерно сваком власнику посебног физичког дела објекта. Наиме, да су тужиоци, као дужници, испунили своје обавезе у предвиђеном року, не би се ни поставило питање отежаног испуњења обавезе, јер у то време није би било изванредних догађаја. У складу с тим тужиоци немају право ни да захтевају да суд обавезе тужену да им изврши исплату износа које је уплатио тужилац ГГ, већ су евентуално власници посебних физичких делова објекта могли тражити да им се уплаћена средства признају у висину накнаде за уређивање грађевинског земљишта, процентуално сразмерно површини њиховог физичког дела.

Овај суд је ценио жалбене наводе тужилаца да одлука не садржи разлоге о битним чињеницама у погледу евентуалног тужбеног захтева тужилаца за ништавост предметног уговора и то да ли су у конкретном случају били испуњени услови за утврђење ништавости спорног уговора сходно одредбама чл. 46. и 47. ЗОО, јер је плаћањем накнаде за уређивање грађевинског земљишта на кат.парцели бр. ... КО ... од стране власника посебних делова објекта, предмет уговорне обавезе тужилаца постао немогућ. Првостепени суд је правилно ценио испуњеност услова за утврђење ништавости предметног уговора и нашао да у конкретном случају не постоји ни један разлог за ништавост конкретног уговора у смислу члана 103. ЗОО. Наиме, уговор од 25.6.2007. године није противан принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима, предмет уговорне обавезе је у тренутку закључења уговора био могућ, допуштен, одређен, па самим тим, супротно наводима у жалби, нису испуњени услови ни за утврђење ништавости предметног уговора из члана 47. ЗОО.

Приликом одлучивања о основаности жалбе, другостепени суд је ценио и остале наводе, али их сходно члану 396. став 1. ЗПП није посебно образлагао, јер не могу довести до другачије одлуке у овој правној ствари.

На основу изложеног, Апелациони суд у Београду је применом члана 390. ЗПП одлучио као у ставу првом изреке ове пресуде.

Међутим, одлучујући о захтеву тужене за накнаду трошкова парничног поступка, првостепени суд није правилно применио одредбе чл. 153. и 163. став 1. ЗПП, како се то основано истиче у жалби тужене. Наиме, како је на рочишту одржаном 20.5.2022. године када је закључена главна расправа, пуномоћник тужене тражио трошкове на име судске таксе за одговор на тужбу, то је овај суд сходно одредби члана 163. ЗПП, преиначио решење о трошковима парничног поступка и досудио туженој тражене стварне трошкове у складу са вредношћу спора и Таксеном тарифом и обавезао тужиоце да туженој исплате износ од 19.042,80 динара.

Одлука као у ставу другом изреке, донета је применом одредби члана 401. тачка 3. у вези са чл. 153. став 1. и 163. став 1. и 2. ЗПП.

С обзиром да тужиоци нису успели у поступку по жалби, њихов захтев за накнаду трошкова другостепеног поступка одбијен је ставом трећим изреке ове пресуде, сходно члану 165. у вези члана 153. ЗПП.

Овај суд је имао у виду да је првостепени суд у изреци ожалбене пресуде, у ставовима првом и трећем изреке, навео као датум закључења Уговора број 33453/086-2 "15.6.2007. године", иако се ради о уговору од "25.6.2007. године", али је оценио да наведено није од утицаја на законитост и правилност побијане пресуде, с обзиром на то да се ради о очигледној грешци у писању која се може исправити у складу са одредбом члана 362. став 1. ЗПП, па ће стога првостепени суд, пре достављања другостепене

одлуке странкама, исправити првостепену пресуду у складу са наведеним чланом и примерак решења о исправци доставити странкама уз другостепену одлуку.

**Председник већа-судија
Снежана Живковић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић