



**Република Србија**  
**АПЕЛАЦИОНИ**  
**СУД У БЕОГРАДУ**  
**Гж 5775/21**  
**8.12.2023. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ**, у већу састављеном од судија Јасне Беловић, као председника већа, Иде Никитовић и Олге Арсовић, чланова већа у парници тужиоца Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП из Београда, улица Његошева бр. 84, против тужених АА из ..., ББ из ..., ВВ из ..., ГГ из ..., чији је пуномоћник Мирослав Николић, адвокат из Београда, улица 27. марта бр. 11/1 и ДД из ..., ради дуга, одлучујући о жалбама тужених изјављеним против пресуде Вишег суда у Београду П 635/20 од 02.03.2021. године, у седници већа одржаној дана 08.12.2023. године донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈАЈУ СЕ**, као неосноване жалба тужених АА, ББ, ВВ, ГГ и жалба ДД и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Београду П 635/20 од 02.03.2021. године.

**ОДБИЈА СЕ** захтев тужене ГГ за накнаду трошкова другостепеног поступка.

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Београду П 635/20 од 02.03.2021. године, ставом првим изреке, одбијен је предлог за прекид парничног поступка до правноснажног окончања поступка који се води пред Првим основним судом у Београду под бројем П 4246/21. Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован предлог за прекид парничног поступка због смрти ЋЋ и ЕЕ. Ставом трећим изреке, дозвољено је објективно преиначење од 03.02.2017. године. Ставом четвртим изреке, усвојен је тужбени захтев па су обавезани тужени да тужиоцу солидарно исплате износ од 26.905.000,09 динара са законском затезном каматом на износ главног дуга од 20.097.933,56 динара почев од 10.01.2017. године до исплате. Ставом петим изреке, обавезани су тужени да тужиоцу на име трошкова парничног поступка солидарно исплате износ од 227.660,00 динара.

Против наведене пресуде тужени су благовремено изјавили жалбу из свих законских разлога, тужени АА, ББ, ВВ и ДД побијајући је у ставу четвртим и петом изреке, а тужена ГГ побијајући је у целости.

Испитујући правилност побијане пресуде у границама законских овлашћења из члана 386 ЗПП Апелациони суд у Београду је оценио да жалбе тужених нису основане.

У поступку пред првостепеним судом није учињена битна повреда одредаба

парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1-3, 5, 7 и 9 ЗПП, на које Апелациони суд пази по службеној дужности, а неосновано се жалбом тужене ГГ указује на битну повреду из тачке 12 наведене законске одредбе, с обзиром да, супротно наводима жалбе, побијана пресуда нема недостатака због којих се не може испитати.

Према утврђеном чињеничном стању, тужена ГГ, као инвеститор 1 и тужени АА, као инвеститор 2, су дана 25.08.2009. године закључили уговор о заједничкој изградњи и физичкој деоби којим су уредили међусобне односе, као и права и обавезе поводом изградње новог грађевинског објекта у ... у улици ... на катастарској парцели ... КО ... Поводом изградње истог објекта и тужени ДД и ББ, као инвеститор 1 и тужени АА, као инвеститор 2 су дана 28.05.2010. године такође закључили уговор о заједничкој изградњи и физичкој деоби. У члану 1 једног и другог уговора констатовано је да су уговорне стране власници непокретности у ..., куће, кућни број ..., у улици угао ... и ... са 6 зграда уписане као зк.тело II у зк.ул. бр. ... на кп.бр. ... КО ..., са правом коришћења земљишта. И у једном и у другом уговору уговорне стране су заједнички утврдиле намеру да на описаној локацији реализују заједничку изградњу објекта стамбене зграде ПО+СУ+П+2+ПК сагласно важећим урбанистичким и пројектим условима. Такође у оба уговора је на исти начин уговорено да се инвеститор 2 обавезује да изведе припремне радове, сачини техничку документацију и изгради нови стамбени објекат у ... у улици ... на основу одобрења надлежних институција у свему према урбанистичко-техничкој документацији, важећим прописима и стандардима за ову врсту радова, док је чланом 4 уговорено да се обавезује и да финансира израду правне, пројектне, грађевинске и остале пратеће документације као и припрему изградње новог објекта по систему “кључ у руке” те да сноси све трошкове који се односе на: прибављање акта о урбанистичким условима, прибављање решења о одобрењу за градњу, прибављање услова за пројектовање и сагласност ЈКП, прибављање идејног и главног пројекта, подмирење свих административних трошкова, подмирење свих законских партиципација према важећим прописима, уговорне обавезе према Дирекцији за градско грађевинско земљиште из Београда и ЈКП “Склоништа”, прибављање потврде о пријему техничке документације и пријаве радова, извођење архитектонско-грађевинских и занатских радова према важећим прописима и стандардима и овереној техничкој документацији, извођење инсталатерских радова, прикључке свих инсталација објекта на мрежу, технички пријем објекта прибављање решења о употреби објекта и остале непоменуте трошкове који се појаве у току градње. Специјалним пуномоћјем овереним пред Петим општинским судом у Београду дана 25.08.2009. године под Ов.бр. 23014/09 тужена ГГ је неопозиво и појединачно овластила адвоката ЖЖ, АА и ЗЗ да је неограничено заступају и да у њено име предузимају све потребне правне и фактичке радње ради реализације припреме и изградње новог стамбеног објекта у ... у улици ... на катастарској парцели број ... КО ..., између осталог и да потпишу уговор, анексе уговора и менице са Дирекцијом за градско грађевинско земљиште. Специјално пуномоћје исте садржине које је дана 28.05.2010. године оверено пред Првим основним судом у Београду под Ов.бр. 65372/10 и под Ов 65376/10 потписали су и тужени ДД и ББ, а дана 23.07.2009. године под Ов.бр. 2025/09 пред Петим општинским судом у Београду и тужена ВВ. Дана 24.05.2013. године тужилац, са једне и тужени у својству инвеститора, са друге стране закључили су уговор чији предмет је накнада за уређење грађевинског земљишта за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели број ... КО ... Уговор је у своје име

а по специјалном пуномоћју и у име осталих инвеститора, овде тужених као и ЂЂ и ЕЕ потписао АА, овде тужени. Чланом 2 тог уговора је утврђена висина накнаде за уређивање грађевинског земљишта на дан 10.05.2013. године, а чланом 3 уговора је констатовано да су се инвеститори определили да накнаду, која је обрачуната у висини од 21.811.896,00 динара, плате на рате у року од 36 месеци тако што би прву рату у висини од 10% од укупно утврђене обавезе исплатили у року од 15 дана, односно до 25.05.2013. године а преосталу обавезу од 19.630.706,40 динара у 35 месечних рата од по 560.877,32 динара са припадајућом валоризацијом најкасније до петнаестог у месецу почев од 01.06.2013. године, а закључно са 15.04.2016. године. Уговорено је да рате подлежу усклађивању према индексу потрошачких цена које објављује Завод за информатику и статистику градске управе за период уговореног базног датума обрачуна до последњег дана у месецу, а уплаћује се до петнаестог у наредном месецу. Такође је уговорено и да се за период кашњења у плаћању обрачунава затезна камата по Закону о висини стопе затезне камате. Према налазу и мишљењу судског вештака, тужени су по основу уговора од 24.05.2013. године уплатили само прву рату, преосталих 35 рата нису уплатили, па укупан дуг обрачунат на начин како је уговорено поменути уговором на дан 10.01.2017. године износи 26.000.905,09 динара, од чега главни дуг износи 20.097.933,72 динара, а обрачуната затезна камата 5.902.971,37 динара. Решењем Секретарија за послове легализације објеката, Сектор за подручје општине Вождовац и Чукарица од 02.02.2018. године одобрено је овде туженима, као и ИИ, ЈЈ, КК, ЛЛ и ЉЉ озакоњење стамбеног објекта, спратности ПО+СУ+П+5 у улици ... у ... на кп.бр. ... КО ...

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, које Апелациони суд прихвата као потпуно и правилно, првостепени суд је правилно закључио да су тужени на основу уговора од 24.05.2013. године, закљученим у свему у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи и Одлуком о мерилима за утврђивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта, у обавези да испуне уговором преузету обавезу и исплате њиме уговорену накнаду за уређивање грађевинског земљишта. Стога је правилно поступио када је применом одредби тих прописа те одредбе члана 12, 28, 46, 51, 91, 99, 266 и 277-279 ЗОО обавезао тужене да тужиоцу солидарно исплате износ од 26.000.905,09 динара са законском затезном каматом на износ главног дуга почев од 10.01.2017. године до исплате. Према оцени првостепеног суда нису испуњени услови за прекид овог до правноснажног окончања парничног поступка који се води пред Првим основним судом у Београду под бројем П 4246/21 јер, како правилно наводи у датим разлозима, за одлучивање у овој правној ствари је без утицаја материјално правни однос проистекао по основу уговора о суинвестирању од 23.07.2015. године и изјаве од 02.03.2018. године, а ово с обзиром да према одредби члана 453 ЗОО тужилац није овлашћен да од ММ и НН тражи испуњење дуга по основу уговора који су тужени закључили са тужиоцем. Такође, с позивом на околност да је, као недозвољена, тужба у односу на првобитно тужене ЕЕ и ЂЂ одбачена решењем од 16.04.2015. године одбио је и предлог тужених да се због смрти тих лица прекине поступак. За своју одлуку првостепени суд је дао јасне и довољне разлоге које прихвата и Апелациони суд.

Правилност побијане пресуде није доведена у сумњу жалбеним наводима тужених АА, ББ, ДД и ВВ којим истичу да су уговор са тужиоцем закључили под принудом, као и да су од стране тужиоца приликом сачињавања, а у процесу

потписивања уговора, били обманути. Наиме, и не улазећи у основаност такве тврдње њоме се правилност побијане пресуде не може са успехом оспорити већ и због саме чињенице да би то били разлози релативне ништавости, односно рушљивости уговора, а захтев за поништај уговора тужени нису истицали. Како уговор од 24.05.2013. године нема нејасних одредби (наводима тужених се и не указује које од одредби уговора би се таквим могле сматрати) то су без утицаја и жалбени наводи којим с позивом на одредбу члана 100 ЗОО тужени указују на потребу да се нејасне одредбе тумаче у њихову корист. Околност да је обрачун трошкова сачињен на основу пројектне документације на основу које, како се у жалби наводи, на крају није изведен стамбени објекат у ... такође не може бити од утицаја, јер је то заправо околност која евентуално може довести само до новог, накнадног регулисања питања накнаде за уређивање грађевинског земљишта (ово с обзиром да је, како произлази из документације која је претходила закључењу уговора и решења о озакоњењу, изграђен објекат веће спратности и површине). Начин утврђивања накнаде регулисан је Одлуком о мерилима за утврђивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта у складу са којом је и у предметном уговору утврђена висина накнаде, па су неосновани и наводи жалбе којим се оспорава методологија обрачуна накнаде у самом уговору. Нису основани ни жалбени наводи којим се указује да тужилац није доказао да је он испунио било коју од обавеза у вези уређења и опремања градског грађевинског земљишта, а ово када се има у виду да је Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/03 и 34/06), који се у делу који регулише плаћање накнаде за коришћење грађевинског земљишта на основу члана 220 сада важећег Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09 са свим изменама и допунама) примењује и на предметни уговор, регулисано да накнаду за уређивање грађевинског земљишта плаћа инвеститор те да уговор о томе са њим закључује општина, односно предузеће или друга организација, а у овом случају је то тужилац.

Неосновани су и без утицаја на правилност побијане пресуде жалбени наводи тужене ГГ. Такав је навод жалбе којим, с позивом на одредбу члана 26 ЗОО, тужена инсистира на чињеници да је туженог АА овластила само да потпише а не и да закључи уговор на који начин, како у жалби наводи, она није исказала своју вољу у погледу битних састојака уговора. Чињеница је, а и жалбом тужена то не спори, да је специјалним овлашћењем од 25.08.2009. године овластила туженог АА да између осталог потпише уговор са Дирекцијом за грађевинско земљиште. Како се потписом уговора потврђује сагласност са његовим одредбама, то је неоснован како поменути тако и жалбени навод којим, с позивом на исту околност, тужена указује да не може бити солидарно одговорна са осталим туженима. Ни околност да је, како у жалби наводи, у међусобном односу са туженим АА уговорила да ће он уместо ње платити спорну новчану обавезу Дирекцији није од утицаја, с обзиром да би та околност решавала само њихов међусобни материјално правни однос а не и њен однос према тужиоцу. Како је обрачун висине накнаде која је предмет уговора закљученог са тужиоцем уговорен и коначно извршен у целости у складу са тада важећим прописима то су сви жалбени наводи који се тичу обрачуна висине те накнаде у целости без утицаја на правилност побијане пресуде. Доследност неких од дугованих рата у моменту тужбе значи и право тужиоца да захтева њихову исплату па та околност чини неоснованим и приговор преураћености тужбе. Околност да су као средство обезбеђења плаћања уговорених обавеза тужени били дужни тужиоцу доставити три

бланко соло сопствене менице не лишава тужиоца права да тужбом са захтевом за испуњење уговорне обавезе од тужених исходује исплату дуговане накнаде.

Неосновано се жалбом тужене ГГ указује на битне повреде поступка који је претходио доношењу побијане пресуде. У потпуности је излишно расправљање о оправданости изостанка заступника тужиоца са рочишта од 22.02.2019. године, са тим у вези о правилности решења којим је првостепени суд дозволио враћање у пређашње стање. Погрешно је схватање тужене да против таквог решења није дозвољена посебна жалба те да је сада у жалби против одлуке о главној ствари о томе могуће расправљати. Против таквог решења жалба није уопште дозвољена осим ако се не ради о неком од изузетака из члана 114 ЗПП, у ком случају је тужена била дужна жалбу изјавити у року прописаном за то. Разлози због којих тужена сматра да јој је на припремном рочишту онемогућено да расправља имају значај околности због којих би, за случај да су постојале, могле бити разлог за подношење захтева за изузеће судије а до тога, како произлази из списка није дошло. Разлоге због којих је дозволио преиначење тужбе од 03.02.2017. године првостепени суд је навео у својој одлуци и те разлоге као правилне прихвата и апелациони суд. Околност да је решење којим је дозволио преиначење тужбе првостепени суд донео тек у побијаној пресуди није од утицаја на правилност побијане пресуде, а како се ради о преиначењу које је уследило након прибављања налаза вештака коме је тужбени захтев само усаглашен, то се ради о преиначењу коме се тужени и не може противити, с обзиром да се ради о случају из члана 200 став 2 ЗПП, када се услед околности које су настале после подношења тужбе (у овом случају доспелост преосталих дугованих рата) из истог чињеничног основа захтева други новчани износ.

Поступак који не тече не може бити прекинут, па је неоснован и без икаквог значаја жалбени навод тужених да је поступак морао бити прекинут због смрти првобитно тужених ЕЕ и ЂЂ у односу на које је решењима од 26.01.2015.године и 16.04.2015. године, због чињенице да су преминуле пре њеног подношења, тужба одбачена.

Уговором о суинвестирању које је, без учешћа тужиоца, са туженим АА закључио ММ и изјава НН којом с позивом на тај уговор то лице преузима обавезу измирења дуга по овде предметном уговору, према правилној оцени првостепеног суда, регулише однос наведених уговорних страна и даваоца изјаве и у складу са одредбом члана 453 ЗОО искључује могућност тужиоца да као поверилац тражи испуњење овде спорне обавезе од трећих лица, код каквог стања ствари се неосновано изјављеним жалбама оспорава правилност одлуке којом је одбијен предлог тужених за прекид поступка до правноснажног окончања поступка по тужби АА у предмету Првог основног суда у Београду П 4246/21.

Апелациони суд је имао у виду и остале наводе жалбе тужених, али је оценио да се њима правилност побијане пресуде не доводи у сумњу, па их посебно не образлаже.

Правилна је и одлука о трошковима поступка, јер је донета правилном применом одредбе члана 153 и 154 ЗПП.

На основу изнетог, применом одредбе члана 390 ЗПП, одлучено је као у ставу првом изреке.

Како је жалба тужене ГГ одбијена као неоснована, то је ставом другим изреке ове пресуде, на основу одредбе члана 165 ЗПП, одбијен и њен захтев за накнаду трошкова другостепеног поступка.

**Председник већа-судија**  
Јасна Беловић, с.р.

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић