



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 809/2024
05.06.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Матковић Стефановић, председника већа, Татјане Ђурица и Иване Рађеновић, чланова већа, у правној ствари тужиоца „Noska Investment“ ДОО Београд, чији је пуномоћник Даница Милић, адвокат из ..., против туженог Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП Београд, чији је пуномоћник Владимир Пантелић, адвокат из ..., ради утврђења и исплате, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 797/23 од 10.04.2024. године, у седници одржаној дана 05.06.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија туженог изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж 797/23 од 10.04.2024. године.

ОДБИЈА СЕ, као неоснован, захтев тужиоца за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Београду П 4130/2016 од 10.11.2022. године у ставу I изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да му тужени исплати износ од 29.543.816,57 динара, са законском затезном каматом на појединачне износе ближе означене у наведеном ставу првостепене пресуде. У ставу II изреке, обавезан је тужилац да туженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 162.000,00 динара.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 9004/22 од 27.04.2023. године, у ставу I изреке, одбијена је жалба тужиоца и потврђена пресуда Привредног суда у Београду П 4130/2016 од 10.11.2022. године у ставу I изреке у делу којим је одбијен тужбени захтев за износ од 1.036.028,08 динара са законском затезном каматом почев од 05.08.2016. године до исплате, као и за законску затезну камату на појединачне износе ближе означене у наведеном ставу другостепене пресуде. Ставом II изреке, преиначена је пресуда Привредног суда у Београду П 4130/2016 од 10.11.2022. године у делу става I изреке тако што је делимично усвојен тужбени захтев тужиоца, па је обавезан тужени да тужиоцу исплати износ од 28.507.788,49 динара, са законском затезном каматом почев од 05.08.2016. године до исплате. Ставом III изреке преиначено је решење о трошковима поступка садржано у ставу II изреке првостепене пресуде, тако што је

обавезан тужени да тужиоцу накнади трошкове првостепеног поступка у износу од 2.266.728,00 динара, са законском затезном каматом почев од дана извршности пресуде до исплате. Ставом IV изреке, обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове другостепеног поступка у износу од 870.000,00 динара.

Против правоснажне другостепене пресуде тужени је изјавио благовремену и дозвољену ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. ЗПП која је учињена пред другостепеним судом, погрешне примене материјалног права и погрешно или непотпуно утврђеног чињеничног стања.

У одговору на ревизију, тужилац је оспорио изнете ревизијске наводе и предложио да се ревизија туженог одбије. Трошкове ревизијског поступка је тражио.

Испитујући побијану пресуду по одредби члана 408. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“, бр.72/11... 10/23), Врховни суд је одлучио да ревизија туженог није основана.

Побијана пресуда је донета без битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју се у ревизијском поступку пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању парничне странке биле су у пословном односу по основу Уговора о регулисању закупнине и накнаде за уређење грађевинског земљишта бр. 42716/5154-II-3 од 23.07.2009. године са Анексом I тог уговора од 13.08.2009. године и Уговора о закупу бр. 24738/5154-I-II-3 од 30.04.2009. године са Анексом I овог уговора од 21.07.2009. године. Предмет ових уговора је било регулисање закупнине и накнаде за уређење грађевинског земљишта за изградњу пословно комерцијалног објекта на кат. парц. .. КО Вождовац. У складу са тиме тужилац је имао у односу на туженог положај закупца грађевинског земљишта у државној својини на локацији „Аутокоманда“ у ул. ... бр. .. и то комплекса који се састоји од кат. парц. .., .. и .. КО Вождовац. У погледу закупа грађевинског земљишта који се односи на кат. парц. .. КО Вождовац, тужилац је ступио као закупца поред дотадашњег закупца-Привредног друштва „Пленум“ ДОО Београд ради изградње пословно комерцијалног објекта и регулисања закупнине и накнаде за уређење грађевинског земљишта. Након тога, кроз Анекс уговора бр. 24738/5154-I-II-3 од 21.07.2009. године уз сагласност туженог извршен је раскид уговора о закупу у односу на Привредно друштво „Пленум“ ДОО Београд и извршено је преузимање права и обавеза од стране тужиоца које се односе на грађевинску парцелу .. КО Вождовац, при чему је одређен и преостали износ накнаде за уређење јавног и осталог грађевинског земљишта, као обавеза тужиоца, у износу од 183.422.354,02 динара, уз обавезу плаћања у 11 кварталних рата по 16.674.759,46 динара са припадајућом валоризацијом почев од 01.08.2009. године. Након тога, парничне странке су закључиле Анекса бр. 42716/5154-I-II-3 од 23.07.2009. године којим су изменили динамику плаћања преосталог дуга на име накнаде за уређење јавног и осталог грађевинског земљишта. Решењем привременог органа Града Београда бр. 463-1866/14-C-20 од 14.03.2014. године дата је сагласност туженом да раскине Уговор бр. 42716/5154-I-II-3 од 23.07.2009. године и Анекс уговора бр. 46992/5154-I-II-3 од 13.08.2009. године, због неплаћања доспеле закупнине. Тужени је у складу са претходно наведеним решењем сачинио споразум о раскиду Уговора бр. 24738/5154 од 30.04.2009. године, Уговора бр. 42716/5154 од 23.07.2009. године и Анекса уговора бр. 46992/5154-

1-II-3 од 13.08.2009. године и исти доставио на потпис тужиоцу. Тужилац није потписао овакав споразум. Због тога је тужени сачинио допис да се наведени уговори о закупу и анекси сматрају отказаним и исти је послао на адресу тужиоца, али који такав допис није уредно примио. Дописом из маја 2015. године тужилац се обратио туженом са захтевом за повраћај накнаде за уређење грађевинског земљишта у коме је навео да је по његовим сазнањима тужени раскинуо предметне уговоре, али да му обавештење о раскиду уговора никада није достављено.

Правноснажном делимичним пресудом и међупресудом Привредног суда у Београду П 4130/2016 од 16.10.2018. године, у ставу I изреке утврђено је да су раскинути Уговор о закупу који је закључен дана 30.04.2009. године између тужиоца и туженог, који је код туженог заведен под бр. 24738/5154-1-11-3, а код тужиоца под бр. 01/19, оверен код Другог општинског суда у Београду под бр. Ов 916/2009 од 30.04.2009. године, Анекс I уговора о закупу који је закључен између тужиоца и туженог дана 21.07.2009. године, који је код туженог заведен под бр. 42297/5154-1-11-3, а код тужиоца под бр. 02/19, оверен код Другог општинског суда у Београду под бр. Ов 1529/2009 од 23.07.2009. године, Уговор о регулисању закупнине и накнаде за уређивање земљишта који је закључен између тужиоца и туженог дана 23.07.2009. године, који је код туженог заведен под бр. 42716/5154-1-11-3, а код тужиоца под бр. 03-09, оверен код Другог општинског суда у Београду под бр. Ов 1527/2009 од 23.07.2009. године и Анекс I уговора о регулисању закупнине и накнаде за уређивање земљишта који је закључен између тужиоца и туженог дана 13.08.2009. године, који је код туженог заведен под бр. 46992/5154-1-II-3, а код тужиоца под бр. 04-09. Ставом II изреке, утврђено је постојање основа тужбеног захтева на име повраћаја накнаде за уређење грађевинског земљишта и закупнине.

Одлучујући о преосталом делу тужбеног захтева за исплату уплаћених новчаних средстава на име закупнине и накнаде за уређење градског грађевинског земљишта, првостепени суд исти одбија са аргументацијом да тужилац није доказао да је испуњавао своје обавезе плаћања закупнине према динамици која је предвиђена закљученим уговорима, да до 08.08.2014. године постоје доспеле а неизмирене обавезе на име закупнине тужиоца у износу од 2.089.620,43 динара, да се тужилац није обраћао туженом са било каквим примедбама које се односе на улазак у посед или неуређивања грађевинског земљишта, нити је указивао на недостатке предмета закупа, те да је могао приступити реализацији предметног објекта без изграђене комуналне инфраструктуре, односно да је могао да користи земљиште у складу са закљученим уговорима, али да не би могао да добије употребну дозволу. Зато сматра да тужилац није доказао да су уговори раскинути кривицом туженог. Имајући у виду да су уговори са анексима производили правно дејство до 05.08.2016. године закључује да тужилац неосновано потражује повраћај накнаде за уређење грађевинског земљишта и закупнине доспеле до тог дана.

Другостепени суд потврђује првостепену одлуку у делу у коме је првостепени суд одбио тужбени захтев за износ од 1.036.028,08 динара са припадајућом законском затезном каматом и у делу којом је одбијен тужбени захтев тужиоца за законску затезну камату на појединачне утужене износе почев од дана уплате до 04.08.2016. године. У преосталом делу је становишта да тужилац основано потражује износ од 20.139.571,11 динара на име повраћаја накнаде за грађевинско земљиште и износ од 8.368.217,38 динара на име закупнине, чија је висина утврђена вештачењем, са каматом 05.08.2016.

године, као даном раскида уговора. Према изнетој аргументацији овог суда, степен кривице код раскида уговора може бити од утицаја код одговорности за штету, што није предмет спора. Право тужиоца на повраћај уплаћених новчаних износа произлази из правила о последицама раскида уговора из одредбе члана 132. Закона о облигационим односима. Сматра да за основаност захтева није од утицаја чињеница да тужилац није платио целокупан уговорени износ, посебно имајући у виду да тужени није обезбедио услове за отпочињање са радовима. Образлаже да је предметни уговор о закупу по својој правној природи специфичан, у смислу да је његов циљ давање у закуп земљишта ради изградње, па се његова сврха постиже изградњом ради које се, поред закупа, плаћа и накнада за уређење земљишта. На овај уговор не примењују се одредбе о закупу из Закона о облигационим односима јер је уређен посебним прописом - Законом о планирању и изградњи. Тужиоцу је предметно земљиште дато у закуп до привођења планираној намени, сагласно одредби чл. 76. Закона о планирању и изградњи. Како се сврха уговора, раскидом истог, није остварила несавесношћу обе стране, тужени нема право да задржи примљено. новчане износе које је примио по основу закупнине и накнаде за уређење земљишта.

Ревизијом туженог оспорава се изнето становиште другостепеног суда. Ревидент указује да је правноснажном међупресудом и делимичном пресудом утврђено да тужилац није доказао да је испунио своју уговорну обавезу плаћања закупнине према динамици предвиђеној уговорима нити да обавеза туженог да изгради објекте комуналне инфраструктуре утиче на преузете обавезе тужиоца у вези са почетком изградње, нити је доказао да је тужени било каквом радњом спречио тужиоца да започне изградњу пословно-комерцијалног објекта. Тужилац је био у поседу земљишта, а уговори су производили правно дејство до 05.08.2016. године, па би захтев био основан само за период након тога. Уговорима је предвиђен и депозит који је плаћен и који се у случају раскида уговорног односа не враћа.

Врховни суд не прихвата ревизијске наводе туженог. У конкретном случају, парничне странке су биле у облигационом односу по основу Уговора од 30.04.2009. године и 23.07.2009. године, са припадајућим анексима, који су закључени у складу са чланом 81. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 43/03, 34/16 и 39/09 – одлука УС). У овој врсти закуподавног односа и купац и закуподавац преузимају одређене уговорне обавезе, а из утврђеног чињеничног стања произлази да ниједна уговорна страна исте није у потпуности извршавала како би се остварила сврха уговора. Правноснажном пресудом утврђено је да су предметни уговори раскинути даном подношења тужбе у овој правној ствари, односно 05.06.2008. године. Супротно ревизијским наводима, правилно другостепени суд закључује да разлог раскида уговора лежи у несавесности односно неиспуњењу обавеза обе уговорне стране, односно да тужени не може наплаћивати закупнину и накнаду за уређење грађевинског земљишта по правном односу који ни делимично није остварио своју сврху предвиђену уговором. Стога је свака страна дужна да врати оно што је примила по закљученом уговору. Ревизијом се неосновано указује на обавезе које тужилац није извршио, јер без обзира на те чињенице, ниједна уговорна страна не може да задржи средства као противнакнаду за неизвршени део уговора. Следом изнетог, тужилац основано потражује накнаду плаћену на име уређења грађевинског земљишта и закупнине зато што је отпао правни основ по коме је извршено њихово плаћање, у смислу члана 210. Закона о облигационим односима. Остваривање последица раскида тужиоцу припада и према члану 132. Закона

о облигационим односима. Утицај и степен кривице код раскида уговора, како је то већ претходно наведено, може бити од утицаја само код одговорности тужиоца за штету.

Ревизијски наводи нису релевантни ни у делу у коме се указује на постојање депозита по закљученим уговорима са анексима, о чему се ревизијски суд већ изјаснио у својој одлуци Прев 21/2020 од 29.10.2020. године.

Неосновано се ревизијом указује да је правноснажном одлуком одлучено да тужилац нема право на повраћај уплаћеног до дана раскида. Правноснажношћу је захваћена изрека пресуде а пресудом на коју се указује (делимична и међуспресуда) одлучено је да постоји основ за враћање и накнаде и закупнине.

Следом наведеног, Врховни суд применом одредбе члана 414. Закона о парничном поступку одлучио је као у ставу првом изреке.

На основу овлашћења из члана 165. став 1. ЗПП у ставу другом изреке одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова поводом одговора на ревизију, јер се не ради о трошковима потребним ради вођења парнице у смислу члана 154. ЗПП.

**Председник већа - судија
Татјана Матковић Стефановић, с.р.**

**За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић**