



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 4919/2018**  
**15.10.2020. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Браниславе Апостоловић, председника већа, Бранислава Босиљковића и Данијеле Николић, чланова већа, у парници тужиоца „Бако градња“ Предузеће за грађевинске и грађевинско-занатске послове ДОО са седиштем у Београду, чији је пуномоћник Александар Радивојевић адвокат из ..., против туженог Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда са седиштем у Београду, ради стицања без основа, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3363/17 од 14.06.2017. године, у седници већа одржаној дана 15.10.2020. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3363/17 од 14.06.2017. године.

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Београду П 1139/2014 од 17.11.2016. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тужилац тражио да се обавезе тужени на исплату износа од 42.310.833,78 динара са законском затезном каматом од 13.09.2016. године до исплате. Ставом другим изреке, одбијен је евентуални тужбени захтев којим је тужилац тражио да се обавезе тужени на исплату износа од 23.455.259,17 динара са законском затезном каматом од 13.09.2016. године до исплате. Ставом трећим изреке, обавезан је тужилац да на име трошкова парничног поступка исплати туженом износ од 48.750,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема писаног отправка пресуде под претњом принудног извршења.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 3363/17 од 14.06.2017. године одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена пресуда Вишег суда у Београду П 1139/2014 од 17.11.2016. године.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је благовремено изјавио ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Одлучујући о изјављеној ревизији, на основу члана 408. ЗПП, Врховни касациони суд је нашао да тужиочева ревизија није основана.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Ревизијом се посебно не указује на друге битне повреде одредаба парничног поступка које су чланом 407. став 1. тачке 2. и 3. ЗПП предвиђене као разлози за тај ванредни правни лек.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је са предузећем „Компанија Браћа Карић“ закључио 16.10.1997. године Уговор о заједничкој изградњи стамбено-пословног објекта у улици ... број ... у ... . Уговором је, између осталог, уговорено: да је предузеће „Компанија Браћа Карић“ измирило трошкове уређења грађевинског земљишта (члан 3); да вредност улагања тог предузећа на уређењу грађевинског земљишта, секундарном припремању и опремању локације и инвеститорским трошковима за означени објекат, на дан 30.04.1997. године износи 1.259.489,50 динара (члан 5); да тужилац на означени дан потражује од Компаније за изведене радове на другим локацијама укупно 1.192.115,07 динара и да је тим потраживањем покривена вредност улагања Компаније, а да ће разлика бити регулисана посебним договором (члан 6); да тужилац преузима даљу изградњу објекта и може одмах по потписивању уговора располагати укупном површином објекта (члан 7); да Компанија овлашћује тужиоца да се, у складу са Законом о изградњи, може појављивати пред трећим лицем и надлежним органима у својству инвеститора, закључно са добијањем употребне дозволе и стављањем објекта у функцију (члан 11); да се тужилац по завршетку изградње предметног објекта може у земљишним књигама укњижити као власник без посебне сагласности или присуства Компаније (члан 12). Грађевинско земљиште између улица Ђуре Стругара, Будимске и Кнез Милетине у Београду је решењем надлежног органа управе Општине Стари Град од 02.07.1991. године уступљено предузећима „Стан комерц“ ДД и „Велетехна-ЦИП“ ДД, ради изградње пословно-стамбених објеката. Између означених привредних друштава, односно њихових следбеника - Компанија „Браћа Карић“ је слебеник предузећа „Велетехна-ЦИП“ ДД и туженог, односно његовог правног претходника закључен је 30.01.1992. године уговор о регулисању међусобних односа у вези уређења грађевинског земљишта уступљеног ради изградње, са Анексима од 10.04.1995. године, 21.12.1995. године и 15.03.2002. године. Решењем Привредног суда у Београду Ст 2444/10 од 14.09.2010. године покренут је поступак стечаја Компаније „Браћа Карић“ . По налазу вештака, улагања означене Компаније у уређење грађевинског земљишта у висини утврђеној уговором од 16.10.1997. године, увећана за законску затезну камату обрачунату од 30.04.1997. године до 12.09.2016. године, износе укупно 42.310.833,78 динара а накнада за уређење грађевинског земљишта за дату локацију на дан вештачења износи 23.455.259,17 динара.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су одбили (основни и евентуални) тужбени захтев због недостатка активне легитимације тужиоца. По налажењу судова, странке никада нису биле у уговорном односу у вези с исплатом накнаде за уређење грађевинског земљишта коју, сагласно тада важећем Закону о грађевинском земљишту, плаћа инвеститор изградње. Уговором од 16.10.1997. године, по становишту нижестепених судова, није извршена промена инвеститора, нити је истим предвиђено да тужилац преузима сва права и обавезе друге

уговорне стране, због чега не може на основу тог уговора од туженог тражити враћање онога што је његов сауговорач платио за уређење грађевинског земљишта.

И по налажењу Врховног касационог суда, из уговора који је тужилац закључио са Компанијом „Браћа Карић“ сада у стечају не произилази његова активна легитимација у овом спору.

Поднетом тужбом тужилац тражи враћање онога што је Компанија „Браћа Карић“ исплатила туженом за уређење грађевинског земљишта намењеног изградњи стамбено-пословног објекта у улици ... број ... у ..., који никада није изграђен. Легитимацију за подношење тужбе тужилац заснива на уговору о заједничкој изградњи тог пословно-стамбеног објекта који је 16.10.1997. године закључио са означеном Компанијом.

Правни основ тужбеног захтева је у члану 210. став 2. Закона о облигационим односима којим је прописана обавеза враћања, односно накнаде вредности у случају кад се нешто прими, с`обзиром на основ који се није остварио или које је касније отпао. У таквој ситуацији, право на враћање припада исплатиоцу, оном ко је извршио плаћање по неком правном основу који се није остварио или је касније отпао. У овом случају то би била Компанија „Браћа Карић“ у стечају која је туженом платила накнаду за уређење грађевинског земљишта на којем није изграђен пословно-стамбени објекат, у коју сврху је њеном правном претходнику грађевинско земљиште било уступљено.

Тужилац није странка у правном односу означене Компаније и туженог, насталог извршењем законске обавезе плаћања накнаде за уређење грађевинског земљишта на начин уређен уговором који је закључен у складу са тада важећим Законом о грађевинском земљишту. Уговором од 16.10.1997. године није извршено уступање уговора којим је регулисано плаћање накнаде за уређење земљишта. За уступање уговора, сходно члану 141. став 1. Закона о облигационим односима, потребан је пристанак туженог којег није било. Због тога на тужиоца, уговором закљученим са Компанијом „Браћа Карић“ сада у стечају, на тужиоца нису прешла сва права и обавезе његовог сауговорача из уговора којим су регулисани његови односи са туженим у вези плаћања накнаде за уређење грађевинског земљишта, па ни право да од туженог тражи враћање онога што је његов сауговорач платио по том правном основу који је касније отпао зато што на уступљеном грађевинском земљишту није изграђен објекат.

Означени уговор није ни уговор о уступању (цесији) спорног потраживања. Из одредби тог уговора закљученог ради заједничке изградње стамбено-пословног објекта којим је плаћена накнада за уређење грађевинског земљишта, предвиђена као улагање Компаније „Браћа Карић“ у заједничку изградњу и начин измирења других потраживања тужиоца према тој Компанији (компензација), не произилази да је тужиоцу уступљено будуће потраживање његовог сауговорача да од туженог тражи враћање онога што је платио за уређење грађевинског земљишта, ако се основ због којег је то плаћање извршено не оствари или накнадно отпадне.

Из наведених разлога нису основани ни наводи ревизије о погрешној примени материјалног права, нарочито члана 99. став 2. Закона о облигационим односима чијом применом је одредбе уговора од 16.10.1997. године требало тумачити не онако како оне гласе, већ у складу са заједничком намером уговорача.

Сходно изложеном, на основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа - судија  
Бранислава Апостоловић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић