



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Прев 443/2021
23.12.2021. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Матковић Стефановић и Татјане Миљуш, чланова већа, у парници по тужби тужилаца: 1. „Аутосрбија” акционарско друштво за промет моторним возилима, деловима и прибором Пожаревац; 2. Привредно друштво за услуге у промет и угоститељство „Аутопијаца” д.о.о. Младеновац; 3. Привредно друштво „Гранитекс“ д.о.о. Младеновац, чији је заједнички пуномоћник Зоран С. Павловић, адвокат из ..., против туженог Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда Јавно предузеће, Београд, ради стицања без основа, вредност предмета спора 12.396.686,98 динара, одлучујући о ревизији тужилаца, изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 235/20 од 25.02.2021. године, у седници већа одржаној дана 23.12.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ ревизија тужилаца, изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж 235/20 од 25.02.2021. године, као неоснована.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Београду П 1862/2019 од 23.10.2019. године у ставу првом изреке одбијен је захтев тужилаца, којим су тражили да суд раскине Уговор заведен код првотужиоца под бр. 99 од 06.09.2011. године, а код туженог под бр. 56691/808924-П-3 од 21.09.2011. године, док је у другом ставу одбијен тужбени захтев тужилаца, којим су тражили да суд обавезе туженог да тужиоцима солидарно исплати износ од 12.396.686,98 динара са законском затезном каматом ближе описаном у наведеном ставу. У ставу трећем изреке обавезани су тужиоци да туженом солидарно накнаде трошкове парничног поступка у износу од 155.792,00 динара.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 235/20 од 25.02.2021. године у ставу првом изреке одбијена је жалба тужилаца, као неоснована и потврђена је првостепена пресуда. У ставу другом изреке одбијен је захтев тужилаца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против наведене другостепене пресуде тужиоци су изјавили благовремену и дозвољену ревизију, због погрешне примене материјалног права и битне повреде одредаба парничног поступка.

Испитујући побијану пресуду у границама ревизијских навода, у складу са одредбама члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр.72/11...18/20), Врховни касациони суд је утврдио да ревизија тужилаца није основана.

У поступку доношења другостепене пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Ревиденти у ревизији не истичу конкретно у чему би се састојале друге битне повреде одредаба парничног поступка због којих се ревизија може изјавити у смислу члана 407. Закона о парничном поступку.

Према утврђеном чињеничном стању, предмет уговора, заведеног код првотужиоца под бројем 99 од 06.09.2011. године, а код туженог под бр. 56691/808924-II-3 од 21.09.2011. године, чији се раскид захтева, јесте регулисање међусобних обавеза у вези са уређивањем грађевинског земљишта у поступку накнадног прибављања грађевинске и употребне дозволе за изведене радове на изградњи пословних објеката - бр. 3 и 4, изграђених без грађевинске дозволе у ..., на делу кат. парц. 11614/9 и 11614/1 КО ... Наведени уговор је закључен између првотужиоца у својству инвеститора, друготужиоца и трећетужиоца у својству инвеститорових јемаца - платаца и туженог. Чланом 2. уговора прописана је накнада у износу од 54.329.217,34 динара, коју је према чл. 3. уговора инвеститор - првотужилац, био дужан да измири преко јемаца - платаца у 60 месечних рата почев од 15.09.2011. године. Из поменутог уговора, такође, произлази да је првотужиоцу земљиште испод објекта дато у закуп, непосредном погодбом, као и да је Секретаријат за послове легализације дописом од 15.10.2010. године обавестио туженог да предметни објекти испуњавају услове за легализацију. Даље произлази да су, након закључења поменутог уговора, тужиоци sukcesивним уплатама делимично исплатили уговорену накнаду у укупном износу од 12.396.686,98 динара, а који износ потражују тужбом. Потом, решењем о одобрењу за изградњу и употребној дозволи Секретаријата за послове легализације објеката Градске управе Града Београда - Сектора за подручје градских општина Чукарица и Вождовац бр. XXXI 31-06351.21-57215/2010 од 22.12.2011. године првотужиоцу су накнадно одобрени изведени радови на изградњи пословних објеката бр. 3 и 4 у ..., те је одобрена употреба изведених радова, а све на основу поднете документације, међу којом се налази и предметни уговор, чији се раскид тражи. Наведено решење је решењем Градског већа Града Београда од 18.07.2014. године поништено, јер је усвојена жалба ГП „Младост Турист“, сукорисника парцеле на којој се налази објекат и предмет враћен првостепеном органу на поновно одлучивање.

Према становишту првостепеног суда, поништај наведеног решења, на које се тужиоци позивају, не представља доказ да је отпао правни основ за уговор чији се раскид тражи, јер тај поступак није окончан, већ је предмет враћен првостепеном органу на поновно одлучивање ради добијања одобрења за градњу и употребне дозволе. Првостепени суд се позива на одредбу члана 21. ст. 4. Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Службени лист Града Београда”, бр. 2/15, 16/15, 74/15, 36/17, 50/18 и 118/18), којом је регулисано право тужилаца на раскид уговора и повраћај средстава, а које је условљено чињеницом коју тужиоци треба да докажу – да је изграђени објекат на земљишту за који се плаћа накнада за уређење уклоњен. Како тужиоци такав доказ нису доставили, нити је поступак у погледу легализације објекат окончан, то је првостепени суд одбио тужбени захтев у целисти.

Другостепени суд прихвата овакво становиште првостепеног суда, налазећи да нису испуњени услови за раскид предметног уговора. Доношење решења о одобрењу градње и давању употребне дозволе, према налажењу другостепеног суда, условљено је претходним закључењем горе наведеног уговора, а не обратно. Другостепени суд је додатно образложио да је без утицаја што првостепени суд није применио Одлуку о мерилима за утврђивање накнаде за уређење грађевинског земљишта („Сл. лист града Београда,“ бр. 60/2009, 6/2010, 16/2010, 41/2010, 45/2010 и 18/2011), која је важила у време када је закључен предметни уговор, с обзиром на то да је и једном и другом одлуком на исти начин регулисана процедура раскида предметног уговора, као и да свакако није престао правни основ на основу којег је уговор закључен, да би тужилац могао захтевати раскид истог и враћање датог.

Врховни касациони суд налази да је другостепени суд на утврђено чињенично стање правилно применио материјално право, односно да нису испуњени услови за раскид уговора и враћање утуженог износа од 12.396.686,98 динара са припадајућом законском затезном каматом.

Ревизијом тужилаца оспорава се правилност примењеног материјалног права. Међутим, неосновано ревиденти указују на то да је другостепени суд пресуду засновао на Одлуци о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта, која је донета 2015. године. Напротив, другостепени суд је управо указивао на то да су одредбом члана 28 а. Одлуке о мерилима за утврђивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта (Сл. лист града Београда број 60/2009...18/11) на исти начин регулисани, као и Одлуком на коју се позвао првостепени суд, услови и процедура раскида предметног уговора, будући да је прописано да 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. Како такав доказ није достављен и како је утврђено да правни основ на основу кога је закључен уговор није отпао, то је другостепени суд извео правилан закључак да нису испуњени услови за раскид уговора и повраћај датог, а сагласно Одлуци о мерилима за утврђивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта, која је важила у време закључења уговора. Свакако да према члану 28. а. наведене Одлуке, није регулисано само питање повраћаја новца у случају када је изграђени објекат уклоњен. Наведеним чланом 28 а. предвиђен је раскид уговора и повраћај уплаћених средстава у ситуацији када је накнада уговорена на основу решења о одобрењу за изградњу, односно локацијске дозволе. У тој ситуацији тужиоци би имали право на раскид уговора и повраћај средстава уколико би од надлежног органа за грађевинске послове доставили доказ да није издата потврда о пријему документације, односно грађевинска дозвола и од надлежног инспекцијског органа доказ да није започето грађење објекта, односно извођење радова одобрених решењем о одобрењу за изградњу, односно локацијском дозволом. Међутим, према чињеничном стању није испуњен услов враћања датог са позивом на предметну ситуацију – будући да је поднета документација у конкретном случају, да је објекат у конкретном случају изграђен, а да је у конкретном случају уговор, којим су регулисане међусобне обавезе у вези са уређивањем грађевинског земљишта у поступку накнадног прибављања грађевинске и употребне дозволе за изведене радове на изградњи пословних објеката основ за плаћање накнаде, а не решење о одобрењу за изградњу. Није испуњен ни услов предвиђен ставом другим истог члана, којим је предвиђено право инвеститора на раскид уговора и повраћај

уплаћених средстава уколико достави правноснажно решење надлежног органа за грађевинске послове, којим се утврђује престанак решења о одобрењу, односно престанак важења грађевинске дозволе и од надлежног органа достави доказ да није започео са грађењем објекта. Наведено из разлога што поништај решења Градског већа, којим је одобрена градња и дата употребна дозвола и враћање првостепеном органу на поновно одлучивање, не подразумева да је предметни поступак правноснажно окончан. Осим тога, одредбом члана 6. став 4. Одлуке о мерилима за утврђивање накнаде за уређење грађевинског земљишта (Сл.лист града Београда бр. 60/2009, 6/2010, 16/2010, 41/2010, 45/2010 и 18/2011), коју је насупрот ревизијским наводима правилно применио и другостепени суд, прописано је да у поступку накнадног издавања грађевинске и употребне дозволе (легализације објекта), инвеститор, односно власник и Дирекција закључују уговор пре издавања грађевинске дозволе који се легализује. Затим, нижестепени судови су утврдили из садржине самог решења, које је поништено, да је исто донето на основу документације, међу којима се наводи и предметни уговор. Такође, сагласно одредбама тада важећег Закона о планирању и изградњи, а на основу којег је донето решење које је поништено, употребна дозвола издаје се, између осталог, и на основу пријаве радова из чл. 148. истог закона. Одредбом чл. 148. поменутог закона прописано је да инвеститор уз пријаву радова, између побројаних доказа, подноси и доказ о регулисању обавеза у погледу доприноса за уређење грађевинског земљишта. У конкретном случају, основ за закључење уговора о регулисању међусобних односа ради уређења градско-грађевинског земљишта, чији се раскид тражи, представља уговор о закупу земљишта, који је закључен непосредном погодбом, а на којем земљишту су изграђени предметни објекти и допис Секретаријата од 15.10.2010. године, којим се обавештава тужени да предметни објекти испуњавају услове за легализацију. Изнети ревизијски наводи у вези са применом одредбе члана 6 став 4. Одлуке о мерилима за утврђивање накнаде за уређење грађевинског земљишта, према томе, представљају сопствено тумачење права од стране ревидената које, нема правно утемељење у утврђеним чињеницама, па их Врховни касациони суд не прихвата, као основане.

Неосновани су и ревизијски наводи, којима се ревиденти позивају на одредбу члана 133. Закона о облигационим односима, којим је прописано да ће се уговор раскинути услед промењених околности, ако се због њих не може постићи сврха уговора. Поништајем решења о одобрењу изградње и употребној дозволи још увек није коначно окончан поступак прибављања одобрења за изградњу и употребне дозволе, јер решење јесте поништено, али је предмет враћен на поновни поступак, те самим тим још није коначно одлучено о давању одобрења за изградњу и употребну дозволу. Самим тим, још увек се може постићи сврха закљученог уговора, чији се раскид тражи. Са тим у вези, без утицаја су наводи ревидената да се сврха уговора не може остварити будући да је промењен закон који регулише предметну област. Према важећем Закону о озакоњењу објеката, који је на снази, и то чл. 46. ст. 9. прописано је да без обзира што су тужиоци објекте пријавили у легализацији, остају у обавези да плаћају обавезе по закљученом уговору, чији се овде раскид тражи. Такође, завршним и прелазним одредбама поменутог закона прописано је да ће се овај закон примењивати и на поступке који нису још окончани, као што је конкретан случај, а што је правилно закључио и другостепени суд.

Стога, по мишљењу Врховног касационог суда, правилно нижестепени судови изводе закључак да поништај решења о одобрењу изградње и употребне дозволе не значи да је отпао основ за закључење предметног уговора, чији се раскид тражи, па

стога нису испуњени услови за враћање оног што је дато по основу наведеног уговора, сагласно чл. 210. и 214. Закона о облигационим односима.

Из изнетих разлога, Врховни касациони суд је у изреци пресуде одбио ревизију тужилаца, као неосновану применом одредбе члана 414. ст. 1 Закона о парничном поступку.

**Председник већа-судија
Бранко Станић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић