



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД КРАЉЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за привреду
и финансије
IV Број: 1653/2024
Датум: 01. август 2024. године
Краљево

ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА КРАЉЕВА

ПРЕДМЕТ: Предлог Решења о коришћењу средстава текуће буџетске резерве

У прилогу овог дописа достављамо вам Предлог Решења о коришћењу средстава текуће буџетске резерве у износу од **30.000.000,00** динара за потребе исплате накнаде штете по пресуди Привредног суда у Краљеву 10 П.бр. 69/2022 од 25.05.2023. године.

ПРИЛОГ:

- Предлог Решења о коришћењу средстава текуће буџетске резерве (2 примерка)
- Захтев Градоначелника града Краљево број 1727-1/24 од 01.08.2024. године, и
- Допис Градског правобранилаштва бр. П-24/2022.

С поштовањем,

Прихваћено: 1. 8. 2024.
З. М. Моравчић



РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
Светомир Моравчић, дипл. економиста

ПРЕДЛОГ

На основу члана 58. став 2. и члана 69. Закона о буџетском систему („Службени гласник РС“, број 54/09, 73/10, 101/10, 93/12, 62/13, 63/13 - испр, 108/13, 142/14, 68/2015 – др закон, 103/15, 99/16, 113/17, 95/18, 31/19, 72/19, 149/20, 118/21, 138/2022, 118/2021 – др.закон и 92/2023), члана 46. став 2. и члана 66. став 5. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“, број 129/07, 83/14-др. закон, 101/16-др. закон, 47/18 и 111/21-др. закон), члана 63. тачка 2, члана 87. став 3. и члана 121. став 1. Статута града Краљева („Службени лист града Краљева“, број 6/19 - пречишћен текст) и члана 13. и 22. Одлуке о буџету града Краљева за 2024. годину („Службени лист града Краљева“, број 43/23 и 25/24),

ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА КРАЉЕВА, на _____ седници одржаној _____ 2024. године, донело је

РЕШЕЊЕ

о коришћењу средстава текуће буџетске резерве

1. Из средстава утврђених Одлуком о буџету града Краљева за 2024. годину ("Службени лист града Краљева", број 43/23 и 25/24) - Раздео 05, Глава 01 – Градска управа, Програм 0602 - Опште услуге локалне самоуправе, Функција 160 – Опште јавне услуге неklasификоване на другом месту, Програмска активност/Пројекат 0009 - Текућа буџетска резерва, Позиција 170, Економска класификација 499 - Текућа буџетска резерва, на основу захтева Градоначелника града Краљева Број: 1727-1/24 од 01.08.2024. године, **ОДОБРАВАЈУ СЕ** средства у износу од 30.000.000,00 динара на име исплате накнаде штете по пресуди Привредног суда у Краљеву 10 П.бр. 69/2022 од 25.05.2023. године.

2. Средства текуће буџетске резерве из тачке 1. овог решења распоређују се за повећање апропријација које нису планиране у довољном износу у оквиру Раздела 05, Глава 01 – Градска управа, Програм 0602 - Опште услуге локалне самоуправе, Функција 130 – Опште услуге, Програмска активност/Пројекат 0001 – Функционисање локалне самоуправе и градских општина:

- Позиција 159, Економска класификација 444 – Пратећи трошкови задуживања, у износу од 4.650.000,00 динара;
- Позиција 163, Економска класификација 483 – Новчане казне и пенали по решењу судова, у износу од 1.420.000,00 динара;
- Позиција 165, Економска класификација 485 – Накнада штете за повреде или штету нанету од стране државних органа, у износу од 23.930.000,00 динара;

3. О извршењу овог решења стараће се Одељење за привреду и финансије Градске управе града Краљева.

4. Решење објавити у "Службеном листу града Краљева".

Образложење

Градоначелник града Краљева је на основу информације Градског правобранилаштва бр. П-24/2022 од 31.07.2024. године и достављене Пресуде Привредног суда у Краљеву 10 П.бр. 69/2022 од 25.05.2023. године као и предусе Привредног апелационог суда у Београду број 11 Пж 4028/23 од 11.07.2024. године, којом се одбија жалба туженог Града Краљева и потврђује пресуда Привредног суда у Краљеву П.бр. 69/2022 од 25.05.2023.године, поднео захтев за ангажовање средстава текуће буџетске резерве број 1727-1/24 од 01.08.2024. године Одељењу

за привреду и финансије Градске управе града Краљева за износ од 30.000.000,00 динара како би се намирио дуг по пресуди, законска камата и трошкови спора.

Правни основ овог решења садржан је у одредбама члана 22. Одлуке о буџету града Краљева за 2024. годину („Службени лист града Краљева“, број 43/23 и 25/24) којима је прописано да ако се у току године обим пословања или овлашћења директног, односно његовог индиректног корисника буџетских средстава повећа, средства ће се обезбедити из текуће буџетске резерве, да се средства текуће буџетске резерве користе за непланиране сврхе или за сврхе за које се у току године покаже да апропријације нису биле довољне, да Градско веће града Краљева, на предлог Одељења за привреду и финансије Градске управе града Краљева доноси решење о употреби средстава текуће буџетске резерве и да се средства текуће буџетске резерве распоређују на директне кориснике буџетских средстава током фискалне године.

Решење доставити: Одељењу за привреду и финансије Градске управе града Краљева, Одељењу за послове органа града Градске управе града Краљева, архиви и спровети кроз апликацију информационог система извршења буџета (ИСИБ).

Градско веће града Краљева

Број: _____/2024-I

Дана: _____ 2024. године

Предмет обрадио:


Драгана Томовић, дипл. правник

Контролу предмета извршио руководилац Одељења:


Светомир Моравчић, дипл. економиста

Председник Градског већа,

Градоначелник града Краљева

др Предраг Терзић, виши научни сарадник



ГРАД КРАЉЕВО
CITY OF KRALJEVO

županačelnik / Mayor

36000 Краљево, Трг Јована Сарића 1
Serbia, 36000 Kraljevo, Trg Jovana Sarića 1
Tel + 381 36 312 838, 312 842, 306 024
PIB 102675366

e-mail: gradonacelnik@kraljevo.org www.kraljevo.rs

Број: 1727-1/24

Датум: 1.8.2024. године

ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРИВРЕДУ И ФИНАНСИЈЕ

ПРЕДМЕТ: Захтев за ангажовање текуће буџетске резерве

Потребно је да Одељење за привреду и финансије спроведе процедуру како би се, на седници Градског већа града Краљево, из текуће буџетске резерве, обезбедила средства у висини од 30.000.000,00 динара за исплату дуга тужиоцу ТЕХНОГРАД-ИНЖЕЊЕРИНГ ДОО Краљево, по пресуди Привредног апелационог суда 11 Пж 4028/23 од 11.7.2024. године, односно накнади штете са каматом и трошковима спора који су проистекли из Уговора о отуђењу грађевинског земљишта – КП 5297/137 КО Краљево, а која је у тренутку отуђења имала материјалне недостатке.

С поштовањем,

Градonaчелник града Краљево
др Предраг Терзић, виши научни сарадник



ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРИВРЕДУ И ФИНАНСИЈЕ

-за Руководиоца-

Пред Привредним судом у Краљеву окончан је судски поступак по тужби тужиоца ТЕХНОГРАД-ИНЖЕЊЕРИНГ ДОО.Краљево, против туженог Града Краљева, ради накнаде штете.Ради се о накнади штете која је простекла из Уговора о отуђењу грађевинског земљишта, тачније кп.бр.5297/137 КО Краљево, која је у тренутку продаје имала материјалне неопходности.

Првостепеном пресудом горе наведеног суда 10П.бр.69/2022 од 25.05.2023.године, обавезан је тужени да тужиоцу накнади штету у износу од 23.925.383,89 динара, као и трошкове парничног поступка у износу од 1.419.204,00 динара.На наведену пресуду благовремено смо уложили жалбу која је пресудом Привредног Апелационог суда 11Пж.бр.4028/23 од 11.07.2024.године, одбијена као неоснована и потврђена првостепена пресуда.

Како је првостепеном пресудом на износ главног дуга утврђена и законска затезна камата почев од 27.03.2023.године па до исплате, то укупан износ главног дуга, законске затезне камате обрачунате до данашњег дана и трошкова парничног поступка износи **29.993.035,30 динара**.У прилог вам достављамо обрачун главног дуга и камате закључно са даном 31.07.2024.године.

Имајући у виду напред наведено, потребно је да обезбедите средства у буџету, како би наведени износ платили тужиоцу без покретања поступка извршења мирним путем, чиме би избегли нове додатне трошкове.Овај орган ће ступити у контакт са пуномоћником адвокатом који је заступао тужиоца, како би га обавестили да смо спремни да обавезе из пресуде испунимо мирним путем.Такође смо мишљења да треба обавестити и Градоначелника, јер се ради о великом износу средстава.

Прилог:-Пресуда 10П.бр.69/2022 од 25.05.2023.године,

-Пресуда 11Пж.бр.4028/23 од 11.07.2024.године,

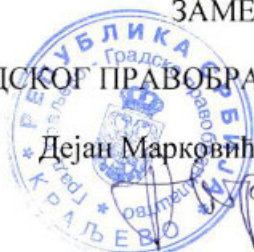
-Обрачун камате.

С поштовањем.

ЗАМЕНИК

ГРАДСКОГ ПРАВОБРАНИОЦА ГРАДА КРАЉЕВА

Дејан Марковић, дипл.правник





Република Србија
ПРИВРЕДНИ СУД У КРАЉЕВУ
10 П.бр. 69/2022
25.05.2023. године
Краљево

ГРАДСКО ПРАВОБРАНИЛАШТВО
КРАЉЕВО

Пријављено:	23. 5. 2023		
Срп. једн.	Бр. 69	Прилог	Вредност
11-24/2022			

[Signature]

У И М Е Н А Р О Д А

ПРИВРЕДНИ СУД У КРАЉЕВУ, и то судија Ана Мајсторовић, у правној ствари тужиоца ДОО ТЕХНОГРАД – ИНЖЕЊЕРИНГ Краљево, Ул. Кованлучка бр. 1, МБ: 17185012, кога заступа пуномоћник Марјан Игрутиновић адвокат из Краљева, Ул. Топлице Милана бр. 10, лок. бр. 32, против туженог Град Краљево, Трг Јована Сарића бр. 1, МБ: 07193807, ЈБКСЈ: 05391, кога заступа законски заступник Градско правобранилаштво Града Краљева, Ул. војводе Степе бр. 7/3, ради накнаде штете, вредност предмета спора 23.925.383,89 динара, након одржане главне и јавне расправе закључене дана 25.05.2023. године у присуству пуномоћника тужиоца и законског заступника туженог, донео је

П Р Е С У Д У

I ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужени Град Краљево да тужиоцу ДОО ТЕХНОГРАД – ИНЖЕЊЕРИНГ Краљево, на име накнаде штете, плати износ од 23.925.383,89 динара, са законском затезном каматом почев од 27.03.2023. године, па до исплате, све у року од 8 дана по пријему преписа пресуде, под претњом извршења.

II ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужени да тужиоцу, на име трошкова поступка, плати износ од 1.419.204,00 динара, са законском затезном каматом почев од дана извршности пресуде, па до исплате, све у року од 8 дана по пријему преписа пресуде.

Образложење

Тужилац је у тужби, поднесцима и речи са расправе, преко свог пуномоћника, у битном навео да је тужени у „Ибарским новостима“ објавио јавни оглас ради прикупљања затворених понуда у поступку отуђења грађевинског земљишта, између осталог и спорне кп.бр. 5297/137 КО Краљево, статус неизграђено грађевинско земљиште, површине 6.00,89ха, са почетном ценом од 65.436.921,00 динара, као локације бр. 1. под тачком 1. понуде. Својом понудом, тужилац се јавио на предњи оглас, па је по основу решења Градског већа туженог и његове сагласности, међу парничним странкама закључен Уговор о отуђењу грађевинског земљишта оверен пред Јавним бележником дана 11.03.2020. године под ОПУ: 157-2020. Тужилац је у моменту закључења Уговора и уласка у посед спорне парцеле од надлежног органа туженог добио Информацију о локацији којом је обавештен да је та парцела обухваћена Планом генералне регулације „Индустријска зона – Спортски аеродром“ из 2013. године, са наменом „пословање у функцији аеродрома“. При томе, међутим, било је познато да је у току поступак израде Плана детаљне регулације. Поменути План усвојен је 05.10.2020. године, па је на темељу истог орган туженог издао тужиоцу Информацију о локацији од 04.12.2020. године, по основу које је спорна парцела припала целини 7.2 предвиђеној за пословање, уз детаљно одређене

услове градње. Тако, несумњиво се закључује да је тужилац Уговор закључио са намером да на спорној парцели гради грађевинске објекте, и то према условима одређеним од стране самог туженог. Тужилац је у складу са Информацијом од 04.12.2020. године, која му је омогућила изградњу пословних објеката, донео одлуку да на спорној парцели изгради Комплекс објеката производно - пословне намене. Поводом тога, тужилац је за идејна решења ангажовао пројектанта Конструктор, Биро за конструкције из Ужица, који је дао почетне идеје о положају производне хале на спорној парцели, сачинио скицу идејног решења – ситуацију са основама приземља и израдио пројекат архитектуре – идејно решење за издавање локацијских услова.

Пак, тужилац је уласком у посед спорне парцеле приметио да иста нема особине грађевинског земљишта, те да се испод танког слоја земљишта налази депонија. Површина, запремина и границе депоније нису се могле утврдити без одговарајућег испитивања, па је тужилац самостално започео радове утврђивања величине депоније, као и санације дела терена, све како би се спорна парцела довела у стање које одговара особинама грађевинског земљишта. Предње, тужилац је чинио све до момента док утврђена депонија својим положајем и величином није довела у питање могућност планиране градње и саму сврху закључења Уговора. Саме радове на рашчишћавању терена изводила је фирма „Tracing 13“ ДОО Краљево, док је те радове пратио и својим елаборатом утврдио „Planet Geo“ ДОО Краљево. Тужилац је о свим изнетим чињеницама обавестио туженог, па су дана 09.09.2020. године на лице места изашли директор тужиоца, градоначелник туженог и директор ЈП за уређивање грађевинског земљишта „Краљево“. Том приликом, све изнете чињенице су на лицу места и констатоване, док је градоначелник туженог дана 22.09.2020. године дао и писмену изјаву о постојању депоније. Поред тога, тужилац је ангажовао и Предузеће за геолошка истраживања из Ниша, а како би се утврдила могућност градње на спорној парцели са постојећим саставом земљишта. То предузеће је у свом извештају и закључку свог елабората утврдило да испитивани материјал не припада природном тлу и да се на спорној парцели не могу градити грађевински објекти. По основу предњих утврђења, тужилац је насловном суду поднео предлоге за обезбеђење доказа, како би се одговарајућим вештачењима утврдиле мере, границе и запремина депоније, те утврдили потребни радови за санацију земљишта, врста материјала, количина материјала и рада, вредност изведених радова, али и разјаснило питање да ли је тужилац елиминацијом депоније и санацијом земљишта поступио исправно и по правилима струке. Вештачењима је утврђено да вредност радова потребних за санацију спорне парцеле и довођења у стање подобно за градњу износи 18.669.105,90 динара, али је вештак грађевинске струке пропустио да узме у обзир све елементе за израчунавање потребне суме, јер стварна вредност ових радова износи 26.068.283,76 динара. Тужилац је према свом идејном пројекту изградње поднео захтев за издавање Локацијских услова, па су му исти издати од стране надлежног органа туженог. То подразумева чињеницу да је тужилац од надлежног органа туженог добио Локацијске услове за добијање грађевинске дозволе за изградњу комплекса објеката производно - пословне намене, и то према условима Плана детаљне регулације, такође усвојеног од стране надлежног органа туженог.

Дакле, како недвосмислено произилази да је на месту где је тужилац намеравао да гради производну халу постојала депонија, која је онемогућавала изградњу таквог објекта, то следи да тужени није испунио своју уговорну обавезу, јер тужиоцу није продао земљиште подобно за градњу, на начин и под условима одређеним од стране самог туженог. На спорној парцели није било могуће да се гради, осим уколико не дође до њене санације, па је тужилац такву санацију и извршио. Тужени у смислу одредбе чл. 262. ст. 1. и 2. ЗОО није испунио своју уговорну обавезу, јер је тужиоцу супротно одредбама Закона о планирању и изградњи предао земљиште које не потпада под законску дефиницију градског грађевинског земљишта. Тачније, тужени је тужиоцу продао ствар која у смислу одредбе чл. 482. ЗОО има скривени материјални недостатак, а такав недостатак тужиоцу сходно одредби чл. 488. ст. 1. ЗОО даје право на смањење цене. Тужилац, међутим, као чин добре воље, не захтева смањење цене, већ у смислу одредбе чл. 488. ст. 2. ЗОО потражује накнаду штете, и то у висини трошкова неопходних за санацију спорне парцеле од

26.068.283,76 динара, које је тужилац имао како би исту довео у стање адекватно за градњу. По ставу тужиоца, неосновани су расправни наводи туженог, а посебно истакнути приговор недостатка пасивне легитимације на страни туженог, јер се из свих расположивих доказа може утврдити да је тужени продао тужиоцу грађевинско земљиште које је, без обзира на клаузулу „у виђеном стању“, имало недостатак скривене природе у тренутку продаје, за који тужени одговара сходно одредби чл. 478. ст. 1. ЗОО, а да је тужилац, након што је туженог благовремено о томе обавестио, претрпео штету отклањањем таквог недостатка.

Поднеском од 03.04.2023. године, пуномоћник тужиоца је по основу резултата обављених допунских вештачења од стране вештака геодетске и грађевинске струке, извршио прецизирање тужбеног захтева. Предложио је да суд прецизирани тужбени захтев усвоји и обавезе туженог да тужиоцу, на име накнаде штете, плати износ од 23.925.383,89 динара, са законском затезном каматом почев од 27.03.2023. године, па до исплате. Трошкове поступка је тражио, одређене по врсти и висини.

Тужени је у одговору на тужбу, поднеску и речи са расправе, преко свог законског заступника, делимично оспорио чињенични реферат тужбе, а тужбени захтев тужиоца у целини, како по основу, тако и по висини. Примарно, тужени је истакао приговор недостатка пасивне легитимације на својој страни, наводећи да се правилним сагледавањем расположивих чињеница јасно може закључити да нема одговорности туженог за накнаду штете. Наиме, није спорно да се тужилац јавио својом понудом по расписаном јавном огласу у „Ибарским новостима“ од 13.12.2019. године у поступку отуђења грађевинског земљишта - спорне парцеле, за продајну цену од 65.436.921,00 динара, да је решењем Градског већа туженог та парцела отуђена тужиоцу, те да су парничне странке закључиле и овериле Уговор о отуђењу грађевинског земљишта. Тај Уговор представља закон за уговорне стране, а у чл. 1. истог стоји да је тужени власник спорне парцеле, коју чини ливада и остало вештачки створено неплодно земљиште. При томе, битно је напоменути да је чл. 2. Уговора предвиђена продаја „у виђеном стању“, а да је одредбом чл. 4. Уговора тужилац потврдио да је ступио у посед спорне парцеле. Предње указује на закључак да се у тренутку купопродаје радило о неизграђеном грађевинском земљишту по култури ливада и остало вештачки створено неплодно земљиште, док се из Информације о локацији од 29.04.2020. године закључује да је спорна парцела обухваћена Планом генералне регулације „Индустријска зона Спортски аеродром“, по намени предвиђена за пословање у функцији аеродрома. Наведене чињенице тужиоцу су биле познате у моменту закључења Уговора, па исти не може тврдити да је купио земљиште које по дефиницији не одговара грађевинском земљишту. Тужилац је, дакле, у моменту закључења Уговора знао да не може градити производне хале, јер исте нису биле предвиђене за градњу. При томе, нису од утицаја накнадне измене Плана детаљне регулације којима је спорна парцела предвиђена за потребе пословања, јер су исте усвојене дана 05.10.2020. године, након закључења Уговора. Тужилац се, свакако, тек дана 09.09.2020. године обратио туженом, односно градоначелнику туженог, са наводима да се део спорне парцеле налази под депонијом. Треба напоменути и да је геолошко испитивање предузећа из Ниша извршено много пре него што су тужиоцу издати Локацијски услови о врсти, намени и површини објекта који ће се градити, с тим да је такав објекат целом површином третиран управо на површини коју заузима „депонија“, уз предлог решења да се изврши фундаирање шиповима или замена насутог материјала. Према изнетом, неосновани су наводи тужиоца да тужени није испунио своју уговорну обавезу тиме што је тужиоцу продао спорну парцелу на којој се не може градити на начин и под условим одређеним од стране туженог, с обзиром да је Уговор парничних странака закључен пре Плана детаљне регулације, а да је парцела купљена „у виђеном стању“, при чему промена намене и врсте земљишта иду на терет тужиоцу. Такође, конкретно се не може говорити о обавезама из дужничко – поверилачких односа, јер парничне странке никада нису биле у таквом својству, док се не може говорити ни о скривеном недостатку, а код чињенице да је спорна парцела купљена „у виђеном стању“. То што је тужилац самоиницијативно приступио радовима на уређивању

спорне парцеле пре доношења локацијских услова, и то без знања туженог, апсолутно је неприхватљиво. Поводом спорне висине тужбеног захтева тужиоца и спорних чињеница конкретне правне ствари, тужени је тражио изјашњење од стране вештака геодетске и грађевинске струке, те предложио извођење доказа вештачењем од стране другог вештака грађевинске струке. Предложио је да суд тужбени захтев тужиоца одбије као неоснован. Трошкове поступка је тражио, одређене по врсти и висини.

Суд је током доказног поступка прочитао и извршио увид у списе предмета насловног суда Р.бр. 6/21 и Р.бр. 49/21, Јавни оглас објављен у „Ибарским новостима“ од 13.12.2019. године, решење Градског већа Града Краљева бр. 011-22/2020-I од 27.01.2020. године, Уговор о отуђењу грађевинског земљишта оверен пред Јавним бележником Мирољубом Станисављевићем из Краљева дана 11.03.2020. године под ОПУ: 157-2020, Информације о локацији Градске управе Града Краљева, Одељења за урбанизам, грађевинарство и стамбено - комуналне делатности бр. 350-1-79/2020-VI од 29.04.2020. године, бр. 350-1-285/2020-VI од 04.12.2020. године и бр. 350-1-150/2022-VI од 06.05.2022. године, Технички извештај о исказима кубатура земљаних маса везаних за ископ и насип на делу кп.бр. 5297/137 КО Краљево „Planet Geo“ ДОО Краљево, изјаву градоначелника Града Краљева од 22.09.2020. године, извештај о испитивању узорка насутог материјала антропогеног порекла Предузећа за геолошка испитивања „ГЕОПРОЈЕКТИНГ“ ДОО Ниш од 22.03.2021. године, Локацијске услове за изградњу производно – пословног комплекса Градске управе Града Краљева, Одељења за урбанизам, грађевинарство и стамбено - комуналне делатности бр. 353-1-184/2021-06 од 21.01.2022. године, решење о грађевинској дозволи Градске управе Града Краљева, Одељења за урбанизам, грађевинарство и стамбено - комуналне делатности бр. 351-1-20/2022-06 од 25.03.2022. године, приложене скице и колор фотографије, допунски налаз и мишљење вештака геодетске струке Милосава Бачевића од 21.03.2023. године, допунски налаз и мишљење вештака грађевинске струке Милуна Славковића од 26.03.2023. године, саслушао законског заступника тужиоца Милуна Јовановића у својству парничне странке, саслушао сведоке Александра Несторовића, Предрага Ђуровића и Влада Стаменковића, те саслушао именоване вештаке геодетске и грађевинске струке, па је савесном и брижљивом оценом сваког доказа засебно, а затим свих доказа као целине, сходно одредби чл. 8. ЗПП-а (Закон о парничном поступку), утврдио следеће чињенично стање:

Скупштина туженог Града Краљева је на седници одржаној дана 08.05.2018. године донела Програм отуђења грађевинског земљишта у јавној својини туженог и исти допунила на седницама одржаним дана 21. и 24.09.2018. године.

По основу тог Програма и решења Градског већа туженог бр. 011-332/2019-I од 06.12.2019. године, Комисија за отуђење грађевинског земљишта туженог расписала је и у недељном листу „Ибарске новости“ дана 13.12.2019. године неспорно објавила јавни оглас за прикупљање затворених понуда у поступку отуђења грађевинског земљишта, између осталог и спорне парцеле, кп.бр. 5297/137 КО Краљево, статус неизграђено грађевинско земљиште, површине 6.00,89ха, уписане у лист непокретности бр. 8082 КО Краљево, за почетну цену од 65.436.921,00 динара, као локације бр. 1. „поред спортског аеродрома“, под тачком 1. огласа, таксативно наводећи услове за исправност и благовременост понуда, с тим да је претходно од Пореске управе, Филијале А Краљево прибавила процену тржишне вредности те парцеле.

Тужилац ДОО ТЕХНОГРАД – ИНЖЕЊЕРИНГ Краљево се на предњи расписани и објављени јавни оглас јавио својом понудом.

Комисија за отуђење грађевинског земљишта туженог је дана 15.01.2020. године, приликом отварања понуда, утврдила да је за спорну парцелу пристигла једна исправна и благовремена понуда, па је у поступку отуђења грађевинског земљишта записнички констатовала да се спорна парцела отуђи тужиоцу, као најповољнијем и једином понуђачу.

Градско веће туженог је неспорно, својим решењем бр. 011-22/2020-I од 27.01.2020. године, одредило да се отуђује спорна парцела тужиоцу, по цени од 65.436.921,00 динара, која

ће се исплатити у целости пре закључења уговора, а да ће односи између туженог и тужиоца, по правноснажности овог решења, бити уређени овереним уговором о отуђењу спорне парцеле.

Подударно томе, између туженог, у својству продавца, и тужиоца, у својству купца, неспорно је закључен Уговор о отуђењу грађевинског земљишта оверен дана 11.03.2020. године пред Јавним бележником Мирољубом Станисављевићем из Краљева под ОПУ: 157-2020. Чл. 1. Уговора, уговорне стране су констатовале да је продавац власник са обимом удела 1/1 спорне парцеле, са претежно истоветним подацима као у јавном огласу од 13.12.2019. године, уз назнаку да се ради о ливади 3. класе површине 5.90,04ха и осталом вештачки створеном неплодном земљишту површине 0.10,85ха. Чл. 2. Уговора, предвиђено је да продавац продаје купцу као најповољнијем понуђачу на основу расписаног јавног огласа спорну парцелу „у виђеном стању“, за купопродајну цену од 65.436.921,00 динара, која се плаћа пре овере овог уговора, сходно решењу бр. 011-332/2019-І од 06.12.2019. године. Чл. 3. Уговора, уговорне стране су констатовале да се отуђење спорне парцеле врши сходно одредби чл. 99. важећег Закона о планирању и изградњи. Чл. 4. Уговора, продавац је потврдио да је купопродајна цена исплаћена у целости и да по том основу нема даљих потраживања према купцу, док је купац потврдио да је ступио у посед спорне парцеле.

Тужилац је, дакле, сходно садржини Уговора, у посед спорне парцеле ступио дана 11.03.2020. године.

По уласку у посед спорне парцеле, тужиоцу је од стране Градске управе туженог, Одељења за урбанизам, грађевинарство и стамбено - комуналне делатности, неспорно издата Информација о локацији бр. 350-1-79/2020-VI од 29.04.2020. године, у којој је наведено да је спорна парцела обухваћена Планом генералне регулације „Индустријска Зона – Спортски Аеродром“, да се иста налази у целини 2.4.3, са наменом „пословање у функцији аеродрома“, где се могу градити објекти у функцији „Спортског аеродрома“ и објекти у функцији намене.

Пак, у том моменту, био је у току поступак израде Плана детаљне регулације „Други градски саобраћајни прстен од петље „Магнохром преко Кулагића аде до Ибарске магистрале“, којим би спорна парцела била сврстана и у другу целину, са наменом „пословање“, а која чињеница је тужиоцу била позната, с обзиром да му је иста, као купцу, предочена у моменту отуђења спорне парцеле.

Поменути План детаљне регулације усвојен је дана 05.10.2020. године, па је Градска управа туженог, Одељење за урбанизам, грађевинарство и стамбено - комуналне делатности, по основу тог Плана, тужиоцу неспорно издала Информацију о локацији бр. 350-1-285/2020-VI од 04.12.2020. године, у којој је наведено да је спорна парцела обухваћена тим Планом и да иста припада целини 7.2, предвиђеној за пословање.

Спорна парцела је у међувремену препарцелисана, па је иста у листу непокретности бр. 1325 КО Краљево уписана као кп.бр. 5297/151, по култури ливада 3. класе површине 5.86,24ха и остало вештачки створено – неплодно земљиште површине 0.00,87ха, укупне површине 5.87,11ха.

Тужилац је, претходно, непосредно по уласку у посед спорне парцеле дана 11.03.2020. године, са знањем да ће иста евентуално бити обухваћена и поменути Планом детаљне регулације који ће на њој омогућити изградњу објеката за сопствено пословање, ангажовао пројектанта, ради израде пројекта за изградњу производно – пословног комплекса који би се састојао од три производне хале, портирнице, аутомеханичарске радионице, управне зграде, колске ваге и интерне станице за снабдевање возила дизел горивом, све укупне површине 18.461,69м². Поред тога, тужилац је ангажовао предузеће „Tracing 13“ ДОО Краљево, ради извођења радова рашчишћавања површине спорне парцеле, ископа и насипања шљунка, као и предузеће „Planet Geo“ ДОО Краљево, ради праћења и утврђивања таквих радова.

По обављеном снимању нултог стања спорне парцеле дана 30.03.2020. године од стране Предузећа „Planet Geo“ ДОО Краљево, тужилац је приступио ископу дела спорне парцеле.

Током ископа, тужилац је приметио да се на делу спорне парцеле, испод слоја земљишта

ширине 1м, налазе разне врсте отпада, непознате количине.

Тужилац је, са тога, очекујући да се ради о незнатним количинама отпада, приступио радовима отклањања истог и његовог одвожења на локацију удаљену 5км од спорне парцеле, те ангажовао и Предузеће за геолошка испитивања „ГЕОПРОЈЕКТИНГ“ ДОО Ниш, ради вршења теренских геолошких истражних радова, лабораторијских испитивања и анализе добијених података.

Међутим, почетком месеца септембра 2020. године, приликом извођења радова отклањања отпада на делу спорне парцеле, тужилац је приметио да се ради о знатној количини отпада у виду депоније, па је о томе без одлагања обавестио туженог, односно градоначелника туженог Предрага Терзића, као и тадашњег директора ЈП за уређивање грађевинског земљишта „Краљево“ Александра Несторовића, уз ближи опис примећеног и позив туженом да парцелу прегледа.

Поводом тога, дана 09.09.2020. године, на лице места изашли су законски заступник тужиоца Милун Јовановић, заједно са именованим градоначелником туженог и именованим тадашњим директором ЈП за уређивање грађевинског земљишта „Краљево“. Том приликом, сви присутни на лицу места су усмено потврдили постојање депоније на делу спорне парцеле, док је именовани градоначелник туженог касније, неспорно у својој писаној изјави од 22.09.2020. године, потврдио да је непосредним опажањем на делу спорне парцеле утврдио постојање депоније, на дубини од 1м, прекривену слојем земље.

Предузеће за геолошка испитивања „ГЕОПРОЈЕКТИНГ“ ДОО Ниш је у свом Елаборату и Извештају изнело закључке да је на делу спорне парцеле теренским истражним радовима у површинском тлу констатован слој насутог тла антропогеног порекла представљен различитим врстама материјала као што су шут, пластичне кесе, стаклене флаше, крпе, бетонски блокови, металне цеви, електрични каблови, жице, канапи, асфалт, кости непознатог порекла. Дебљина насутог тла антропогеног порекла креће се у дијапазону од 2.70 - 3.20м, па и на већој дубини, где су одложене наслаге ливених одливака и гвоздених плоча. Површина прекривена материјалом антропогеног порекла залеже испод будуће хале и износи 90% у габариту хале. Фундирање било каквих грађевинских објеката у оваквим материјалима, који не представљају природно тло, није могуће, па је предложено фундирање на шиповима, или замена насутог материјала.

Тужилац је самоиницијативно отклонио отпад са дела спорне парцеле, односно извршио елиминацију постојеће депоније, у тада видљивом обиму, а потом приступио санацији тог дела спорне парцеле, тако што је уместо фундирања на шиповима, вршио замену насутог материјала, постављањем слоја шљунка.

Затим, тужилац је дана 20.01.2021. године, преко свог пуномоћника, као предлагач, насловном суду поднео предлог за обезбеђење доказа против туженог, као противника предлагача, заведен у предмету Р.бр. 6/21. Тим предлогом, тужилац је тражио да суд са вештацима геодетске и грађевинске струке изађе на лице места, утврди мере, границе и запремину депоније, потребне радове за санацију земљишта како би се исто довело у стање за редовно коришћење као грађевинско земљиште за намену одређену планским документима, врсту материјала, количину материјала и рада, вредност изведених радова, те утврђења да ли је тужилац вршењем радова елиминације депоније и приступању санацији земљишта поступио исправно и по правилима струке.

На основу налаза и мишљења вештака геодетске струке Милосава Бачевића од 19.02.2021. године, датог у предмету насловног суда Р.бр. 6/21, по основу изласка на лице места и увида у документацију предузећа „Planet Geo“ ДОО Краљево, утврђено је да је спорна парцела тада у листу непокретности била уписана као кп.бр. 5297/137 у својини тужиоца, по култури ливада 3. класе површине 5.90,04ха и остало вештачки створено – неплодно земљиште површине 0.10,85ха, укупне површине 6.00,89ха. Спорна парцела је у подручју градског грађевинског земљишта. Део спорне парцеле, који је у катастарском оперативном означен као остало вештачки створено – неплодно земљиште, у облику троугла, налази се у североисточном и

источном делу парцеле. Део спорне парцеле који је неплодан не простире се преко дела парцеле који је насут шљунком, што се види из приложене ситуације. Како вештак није извршио снимање почетног – нултог стања спорне парцеле, али ни снимање терена после ископавања и делимичног насипања шљунком, то је исти био приморан да користи податке геодетског снимања од предузећа „Planet Geo“ ДОО Краљево. Према достављеним подацима, на делу спорне парцеле у површини 0.42,25ха дана 30.03.2020. године извршено је снимање почетног – нултог стања и достављена снимљена ситуација. На терену је извршено ископавање дела спорне парцеле, а геодетско снимање дна ископа извршено је дана 17.06.2020. године. По основу обрађених података геодетских снимања ископана маса износи 9839м². По снимању дна ископа приступило се насипању терена са шљунком, па је дана 30.10.2020. године извршено геодетско снимање насипаног дела спорне парцеле. Обрадом података утврђено је да насута кубатура шљунка износи 3153м³. Вештак је по постигнутом договору дана 20.02.2021. године извршио геодетско снимање стања на делу спорне парцеле, који је насут шљунком. Према снимљеним подацима и обради података у периоду од 30.10.2020. године до 20.02.2021. године, извршено је насипање шљунка на површини од 1716м², што износи 1293м³.

На основу налаза и мишљења вештака грађевинске струке Милуна Славковића од 29.03.2021. године, датог у предмету насловног суда Р.бр. 6/21, по основу изласка на лице места, увида у сву расположиву документацију и вештачење од стране вештака геодетске струке, утврђена је врста радова који су тада извођени на санацији депоније, на површини спорне парцеле од 0.42,25ха датој по налазу вештака геометра, и то ископ неквалитетног материјала (депоније) према стварном стању на терену и мерама из геодетског Елабората са превозом материјала на 5км (9.839м³ x 521,95 = 5.135.466,05 динара), обрада подтла (4.225м³ x 31,38 = 132.580,50 динара), израда насипа од дробљених материјала и са набијањем и ваљањем у слојевима до потребне збијености $M_c=60MPa$ до коте 199,50 (3.153,40м³ x 205,33 = 647.172,28 динара), набавка материјала за насип увећано за растреситост 1,25 (3.951,75м³ x 450,00 = 1.773.787,50 динара), превоз на 5км (4.730,10м³ x 144,92 = 685.486,00 динара, и израда насипа од дробљених материјала са набијањем и уваљањем у слојевима (1.293м³ x 205,33 = 265.491,69 динара, све укупне вредности 8.639.984,11 динара. Вештак је одговарајући на примедбе противника предлагача, овде туженог, навео да није утврђен податак на којем месту се тачно налазила депонија, нити њен састав, јер су радови у одмаклој фази и да депонија сада на лицу места не постоји. Питање да ли је за потребе привођења намени и изградње будућег објекта било неопходно извршити ископ и тампонирање шодером, зависи од самог пројекта и сврхе објекта.

Тужилац је, по обављању напред наведених вештачења, приликом извођења даљих радова на спорној парцели, на делу исте, испод површинског слоја земље, уочио и открио нове знатне количине отпада, па је самоиницијативно отклонио исти отпад, односно извршио елиминацију новооткривеног дела постојеће депоније, те приступио санацији тог дела спорне парцеле, постављањем слоја шљунка.

Потом, тужилац је дана 10.06.2021. године, преко свог пуномоћника, као предлагач, насловном суду поднео предлог за обезбеђење доказа против туженог, као противника предлагача, заведен у предмету Р.бр. 49/21. Тим предлогом, тужилац је тражио да вештаци геодетске и грађевинске струке поново изађу на лице места, утврде мере, границе и запремину новооткривеног дела депоније, потребне радове за санацију земљишта како би се исто довео у стање за редовно коришћење као грађевинско земљиште за намену одређену планским документима, врсту материјала, количину материјала и рада, те вредност изведених радова.

На основу налаза и мишљења вештака геодетске струке Милосава Бачевића од 10.08.2021. године, датог у предмету насловног суда Р.бр. 49/21, по основу изласка на лице места, утврђено је да је спорна парцела тада у листу непокретности бр. 1325 КО Краљево уписана као кп.бр. 5297/151, по култури ливада 3. класе површине 5.86,24ха и остало вештачки створено – неплодно земљиште површине 0.00,87ха, укупне површине 5.87,11ха. Спорна

парцела је у подручју градског грађевинског земљишта, а нови број исте, са напред наведеним површинама, настао је услед извршене препарцелације. Вештак је на терену извршио геодетско снимање показане подасуте површине дела спорне парцеле. За рачунање кубатура на једном делу спорне парцеле вештак је користио податке геодетског снимања предузећа „Planet Geo“ ДОО Краљево. Вештак је на скици сивом бојом приказао површину дату у налазу и мишљењу од 19.02.2021. године и срачунату кубатуру од 1293м². Укупна кубатура приказане површине дела спорне парцеле износи 8098,25 м³, и иста се умањује за раније приказану кубатуру у износу од 1293м³, тако да је тренутна кубатура 6806м³. У јужном делу спорне парцеле је шљунком подасута површина у износу од 11069м². Како вештак није имао податке о ископу, то није био у могућности да на том делу израчуна кубатуру под шљунком. На скици су приказане пет остављених ископаних рупа које су геодетски снимљене, и уз исте је приказан попречни пресек са дужином шута, а на скици са увиђаја на лицу места приказане су бушотине којима је сондиран терен. На снимљеној подасутој површини дела спорне парцеле има укупно 19 бушотина.

Вештак је у свом допунском налазу од 24.09.2021. године, одговарајући на примедбе предлагача, овде тужиоца, навео да су на терену снимљена пет ископа, чија просечна дубина шута износи 197,17м² (196,70 + 197,40 + 197,16 + 197,39 + 197,20 = 985,85:5 = 197,17м). На основу снимљеног нултог стања терена и средње вредности ископа, вештак је срачунао претпостављену кубатуру шута на делу спорне парцеле, те нашао да иста износи 7402,30м³.

На основу налаза и мишљења вештака грађевинске струке Милуна Славковића од 03.09.2021. године, датог у предмету насловног суда Р.бр. 49/21, по основу изласка на лице места, увида у сву расположиву документацију и вештачење од стране вештака геодетске струке, утврђена је врста радова који су тада извођени на санацији депоније, и то ископ некавалитетног материјала (депоније) према стварном стању на терену и мерама из геодетског Елабората са превозом материјала на 5км (6.138м³ x 521,95 = 3.204.120,56 динара), обрада подтла (3.765,05м³ x 31,38 = 118.147,27 динара), израда насипа од дробљених материјала и са набијањем и уваљањем у слојевима до потребне збијености Мс=60МП-а до коте терена (6.138,75м³ x 205,33 = 1.259.855,66 динара), набавка материјала за насип увећано за растреситост 1,25 (7.673,44м³ x 450,00 = 3.453.046,88 динара), и превоз на 5км (8.208,13т x 144,92 = 1.334.441,48 динара), све укупне вредности 9.369.611,84 динара.

Вештак је у свом допунском налазу од 28.09.2021. године, навео да у погледу позиције „ископ некавалитетног материјала (депоније) према стварном стању на терену и мерама из геодетског елабората са превозом материјала на 5км“, с обзиром на резултате допунског вештачења од стране вештака геодетске струке од 24.09.2021. године, треба повећати претпостављену количину од 6.138,75м³ на 7.402,30м³, тако да укупан износ за ову позицију сада износи 3.863.630,48 динара (7.402,30м³ x 521,95), тј. за више 659.509,92 динара. Са тога, за тај износ треба увећати и претходно добијени укупан износ од 9.369.611,84 динара, због чега укупан износ сада износи 10.029.121,76 динара.

Тужилац је, по обављању напред наведених вештачења, наставио са радовима на санацији дела спорне парцеле захваћене депонијом, постављањем слоја шљунка.

Градска управа туженог, Одељење за урбанизам, грађевинарство и стамбено - комуналне делатности, издала је тужиоцу Локацијске услове за изградњу производно – пословног комплекса бр. 353-1-184/2021-06 од 21.01.2022. године, који се састоји од три производне хале, портирнице, аутомеханичарске радионице, управне зграде, колске ваге и интерне станице за снабдевање возила дизел горивом на спорној парцели. Овом Локацијом је констатовано да је спорна парцела обухваћена Планом генералне регулације „Индустријска Зона – Спортски Аеродром“, те да је по намени предвиђена за сервисе и магацине, а што је наведено и у накнадно издатој Информацији о локацији Градске управе туженог, Одељења за урбанизам, грађевинарство и стамбено - комуналне делатности бр. 350-1-150/2022-VI од 06.05.2022. године. Такође, овом Локацијом је констатовано да је спорна парцела обухваћена и Планом детаљне

регулације „Други градски саобраћајни прстен од петље „Магнохром преко Кулагића аде до Ибарске магистрале“, те да је по намени предвиђена и за допунску намену „пословање“.

Тако, произилази да спорна парцела потпада под два Плана, План генералне регулације „Индустријска Зона – Спортски Аеродром“ и План детаљне регулације „Други градски саобраћајни прстен од петље „Магнохром преко Кулагића аде до Ибарске магистрале“, те да је иста по намени предвиђена и за изградњу објеката за потребе пословања, под условима наведеним у оба плана.

Подударно томе, решењем о грађевинској дозволи Градске управе туженог, Одељења за урбанизам, грађевинарство и стамбено - комуналне делатности бр. 351-1-20/2022-06 од 25.03.2022. године, тужиоцу је издата грађевинска дозвола за изградњу дела производно – пословног комплекса на спорној парцели.

Током конкретног парничног поступка, суд је извео доказе допунским вештачењима од стране вештака геодетске струке Милосава Бачевића и грађевинске струке Милуна Славковића, а како би се утврдила коначна вредност свих радова који су неопходни за елиминацију депоније и санације дела спорне парцеле захваћене депонијом.

На основу допунског налаза и мишљења вештака геодетске струке Милосава Бачевића од 21.03.2023. године, датог ради обједињења ранијих налаза и мишљења, утврђено је да укупна кубатура ископа износи 9839м³, а да укупна кубатура насипа износи 8098,25м³. Пројектована кота насипа износи 199,50м, док је у тренутку увиђаја снимљена кота терена 199,32м на површини од 11069м². Разлика у кубатури снимљеног насипа и пројектованог насипа износила би $0,18 \times 11069 = 1992,42\text{м}^3$ коју тужилац потражује, а коју вештак није снимио на терену и није дао у свом налазу и мишљењу. У допунском налазу и мишљењу од 27.09.2021. године, након снимања ископа – сонди на делу спорне парцеле види се да просечна кота – дубина шута износи 197,17м ($196,70 + 197,40 + 197,16 + 197,39 + 197,20 = 985,85 : 5 = 197,17\text{м}$). По основу снимљеног нултог стања терена и средње вредности ископа, вештак је срачунао кубатуру шута на делу спорне парцеле, која износи 7402м³ и која је дата у допунском налазу и мишљењу. Према наведеним снимљеним подацима, кубатура ископа износи 17241,30м³ ($9839,00 + 7402,30$), а кубатура насипа износи 15500,55м³ ($8098,25 + 7402,30$). Кубатура насипа која би се добила насипањем од снимљене коте до пројектоване коте износила би 1992,42м³, што би укупно било 17492,97м³ ($8098,25 + 7402,30 + 1992,42$).

Приликом свог саслушања пред судом, вештак геодетске струке је у свему остао при основном и допунском налазу и мишљењу датим у предметима насловног суда Р.бр. 6/21 и Р.бр. 49/21, као и при допунском налазу и мишљењу датом током конкретног парничног поступка.

На основу допунског налаза и мишљења вештака грађевинске струке Милуна Славковића од 26.03.2023. године, датог по основу допунског налаза и мишљења вештака геодетске струке Милосава Бачевића од 21.03.2023. године, утврђена је врста укупних обједињених радова за потребе санације дела спорне парцеле, и то ископ некавалитетног материјала (депоније) према стварном стању на терену и мерења из геодетског Елабората са превозом материјала на 5км ($15.977,75\text{м}^3 \times 521,95 = 8.339.586,61$ динара), обрада подтла ($7.990,05\text{м}^2 \times 31,38 = 250.727,70$ динара), израда насипа од дробљених материјала и са набијањем и уваљањем у слојевима до потребне збијености $M_s=60\text{МП-а}$ ($15.565,28\text{м}^3 \times 205,33 = 3.196.018,94$ динара), набавка материјала за насип увећано за растреситост 1,25 ($19.456,60 \times 450,00 = 8.755.470,00$ динара) и превоз на 5км ($23.347,92 \times 144,92 = 3.383.580,57$ динара), све укупне вредности 23.925.383,89 динара.

Приликом свог саслушања пред судом, вештак грађевинске струке је у свему остао при основном и допунском налазу и мишљењу датим у предметима насловног суда Р.бр. 6/21 и Р.бр. 49/21, као и при допунском налазу и мишљењу датом током конкретног парничног поступка.

Тужилац је, неспорно, извршио потпуну санацију дела спорне парцеле захваћене депонијом, те на истој саградио део свог производно – пословног комплекса.

Напред наведено чињенично стање утврђено је по основу неспорних навода парничних

странака у смислу одредбе чл. 230. ст. 1. ЗПП-а, писаних доказа које је суд прихватио, јер није било разлога за сумњу у њихову веродостојност, те основних и допунских налаза и мишљења именованих вештака геодетске и грађевинске струке, датих у предметима насловног суда Р.бр. 6/21 и Р.бр. 49/21 и током конкретног парничног поступка, које је суд прихватио, ценећи да су исти сачињени од стране судских вештака, овлашћених и стручних лица, сагласно правилима науке и струке, уз пажљиво узимање у обзир свих изнетих питања и примедби странака. Такође, чињенично стање утврђено је по основу расположивих исказа законског заступника тужиоца Милуна Јовановића саслушаног у својству парничне странке, сведока Александра Несторовића, Предрага Ђуровића и Влада Стаменковића, а које исказе је суд прихватио у деловима релевантним за мериторно одлучивање, ценећи да су исти подударни међусобно и са напред прихваћеним доказима.

Подводећи напред утврђено чињенично стање под релевантне одредбе материјалног права, суд налази да је прецизирани тужбени захтев тужиоца основан у целости, а из следећих разлога:

Према одредби чл. 454. ст. 1. ЗОО (Закона о облигационим односима), уговором о продаји обавезује се продавац да пренесе на купца право својине на продату ствар и да му је у ту сврху преда, а купац се обавезује да плати цену у новцу и преузме ствар.

Према одредби чл. 456. ст. 1. ЗОО, до предаје ствари купцу ризик случајне пропасти или оштећења ствари сноси продавац, а са предајом ствари ризик прелази на купца.

Према одредби чл. 478. ст. 1. ЗОО, продавац одговара за материјалне недостатке ствари које је она имала у часу прелаза ризика на купца, без обзира да ли му је то било познато.

Постојање материјалних недостатака регулисано је одредбом чл. 479. ЗОО, па тако према ст. 3. истог члана материјални недостатак постоји и у случају ако ствар нема својства и одлике које су изричито или прећутно уговорене, односно прописане.

Према одредби чл. 481. ст. 1. ЗОО, купац је дужан да примљену ствар на уобичајени начин прегледа или је да на преглед чим је то према редовном току ствари могуће, и да о видљивим недостацима обавести продавца у року од 8 дана, а код уговора о привреди без одлагања, иначе губи право које му по том основу припада.

Према одредби чл. 482. ЗОО, кад се после пријема ствари од стране купца покаже да ствар има неки недостатак који се није могао открити уобичајеним прегледом приликом преузимања ствари (скривени недостатак), купац је дужан, под претњом губитка права, да о том недостатаку обавести продавца у року од 8 дана рачунајући од дана кад је недостатак открио, а код уговора о привреди без одлагања (ст. 1.), с тим да продавац не одговара за недостатке који се покажу пошто протекне шест месеци од предаје ствари, изузев када је уговором одређен дужи рок (ст. 2.).

Према одредби чл. 484. ст. 1. ЗОО, у обавештењу о недостатку, купац је дужан ближе описати недостатак и позвати продавца да прегледа ствар.

Приговор о материјалном недостатку ствари, да би произвео правно дејство, мора бити јасно одређен и на сигуран начин саопштен, али се не искључује могућност да приговор уместо писаног, буде упућен усменим путем. Тада је на страни купца терет доказивања чињенице да је о материјалном недостатку ствари уредно обавестио продавца.

Према одредби чл. 488. ст. 1. ЗОО, купац који је благовремено и уредно обавестио продавца о недостатку може захтевати од продавца да недостатак уклони или да му преда другу ствар без недостатка (тач. 1.), захтевати снижење цене (тач. 2) и изјавити да раскида уговор (тач. 3.), с тим да према ст. 2. истог члана купац у сваком од ових случајева има право и на накнаду штете.

По мишљењу суда, у смислу цитиране одредбе чл. 488. ст. 1. ЗОО, купац који је благовремено и уредно обавестио продавца о материјалном недостатку ствари, у случају самоиницијативног отклањања недостатка, овлашћен је да од продавца захтева накнаду трошкова учињених око отклањања утврђених мана на испорученој му ствари, јер ти трошкови

у ствари представљају његову штету насталу услед некавалитетне испоруке. При томе, на продавцу је терет доказивања да тих трошкова не би било, односно да би исти били мањи, у случају да је он сам отклонио утврђене недостатке.

Према одредби чл. 154. ст. 1. ЗОО, ко другоме проузрокује штету дужан је накнадити је, уколико не докаже да је штета настала без његове кривице.

Према одредби чл. 155. ЗОО штета је, између осталог, умањење нечије имовине (обична штета).

Према одредби чл. 185. ЗОО, одговорно лице дужно је успоставити стање које је било пре него што је штета настала (ст. 1.), а кад успостављање ранијег стања није могуће, или кад суд сматра да није нужно да то учини одговорно лице, суд ће одредити да оно исплати оштећенику одговарајућу своту новца на име накнаде штете (ст. 3.).

Међу парничним странкама није спорна чињеница да су исте у уговорном односу по основу Уговора о отуђењу грађевинског земљишта закљученог по основу Програма отуђења грађевинског земљишта у јавној својини туженог од 08.05.2018. године допуњеног 21. и 24.09.2018 године, јавног огласа Комисије за отуђење грађевинског земљишта туженог расписаног и објављеног у недељном листу „Ибарске новости“ на темељу Програма и решења Градског већа туженог бр. 011-332/2019-I од 06.12.2019. године, те решења Градског већа туженог бр. 011-22/2010-I од 27.01.2020. године, а који Уговор је дана 11.03.2020. године оверен пред Јавним бележником Мирољубом Станисављевићем из Краљева под ОПУ: 157-2020.

Предњим Уговором, тужени се, у својству продавца, обавезао да на тужиоца пренесе право својине на продату непокретну ствар – грађевинско земљиште у виду спорне парцеле, тада уписане као кп.бр. 5297/137 КО Краљево, а сада након препарцелације уписане као кп.бр. 5297/151 КО Краљево и да му је у ту сврху преда „у виђеном стању“, док се тужилац, у својству купца, обавезао да туженом за то плати цену у новцу од 65.436.921,00 динара, пре овере Уговора, те да ствар преузме.

Међу парничним странкама нису спорне ни чињенице да је тужени своју уговорну обавезу испунио, тако што је на тужиоца пренео право својине на продатој непокретној ствари – грађевинском земљишту у виду спорне парцеле и тужиоцу у ту сврху исту предао, а да је тужилац своју уговорну обавезу такође испунио, тако што је за то туженом платио цену у новцу од 65.436.921,00 динара, пре овере Уговора и ствар преузео.

Међу парничним странкама спорна је чињеница да ли је постојао материјални недостатак продате непокретне ствари.

Пре упуштања у разјашњење спорне чињенице, суд је примарно ценио истакнути приговор недостатка пасивне легитимације на страни туженог, те нашао да је исти неоснован. Странка је стварно легитимисана у одређеном материјално - правном односу, уколико је она носилац права из тог односа, или ако на њој лежи обавеза на коју је уперено право у том односу. Пасивна легитимација, као један од облика стварне легитимације, представља материјално – правни однос странке према предмету спора, тако да пасивну легитимацију у једном спору има учесник односа на чијој страни лежи обавеза на коју је уперено право у том односу. Парничне странке неспорно су у материјално – правном уговорном односу по основу Уговора о отуђењу грађевинског земљишта – спорне парцеле овереног дана 11.03.2020. године пред Јавним бележником Мирољубом Станисављевићем из Краљева под ОПУ: 157-2020, на релацији тужилац – купац / тужени - продавац. Са тога, произилази да на страни туженог, као једног учесника таквог материјално – правног односа (продавца) леже еве евентуалне обавезе произведене по основу одговорности за материјалне недостатке према тужиоцу, као другом учеснику (купцу), те да тужени несумњиво има пасивну легитимацију у конкретном спору.

Приступајући разјашњењу спорне чињенице, суд је довођењем у блиску међусобну везу свих расположивих доказа, са степеном сигурности утврдио да је постојао материјални недостатак продате непокретне ствари, у моменту предајте те ствари, скривене природе.

Наиме, парничне странке су у конкретном случају неспорно уговориле продају

непокретне ствари – грађевинског земљишта у виду спорне парцеле. Појам грађевинског земљишта дефинисан је одредбом чл. 82. Закона о планирању и изградњи, па је тако грађевинско земљиште оно које је одређено законом или планским документом за изградњу и коришћење објеката, као и земљиште на којем су изграђени објекти у складу са законом. Спорна парцела обухваћена је планским документом - Планом генералне регулације „Индустијска Зона – Спортски Аеродром“, у целини 2.4.3, са наменом „пословање у функцији аеродрома“, а што је потврђено и Информацијама о локацији Градске управе туженог, Одељења за урбанизам, грађевинарство и стамбено - комуналне делатности бр. 350-1-79/2020-VI од 29.04.2020. године и бр. 350-1-150/2022-VI од 06.05.2022. године. Осим тога, спорна парцела је по извршеној продаји обухваћена и планским документом План детаљне регулације „Други градски саобраћајни прстен од петље „Магнохром преко Кулагића аде до Ибарске магистрале“, у целини 7.2, са додатном наменом „пословање“, а што је потврђено Информацијом о локацији Градске управе туженог, Одељења за урбанизам, грађевинарство и стамбено - комуналне делатности бр. 350-1-285/2020-VI од 04.12.2020. године. Тужиоцу је, као купцу, у моменту продаје спорне парцеле предочено да ће иста бити обухваћена са другопоменутих Планом, а како то произилази из подударних исказа законског заступника тужиоца Милуна Јовановића и сведока Александра Несторовића, тадашњег директора ЈП за уређивање грађевинског земљишта „Краљево“, па чињеница да је тај План донет након извршене продаје није од утицаја. Да је спорна парцела обухваћена са оба поменута Плана, те да је иста по намени предвиђена како за изградњу објеката за потребе аеродрома, тако и за изградњу објеката за потребе сопственог пословања, под условима наведеним у оба Плана, дефинитивно је потврђено Локацијским условима за изградњу производно – пословног комплекса Градске управе Града Краљева, Одељења за урбанизам, грађевинарство и стамбено - комуналне делатности бр. 353-1-184/2021-06 од 21.01.2022. године.

По схватању суда, како су парничне странке неспорно уговориле продају непокретне ствари – грађевинског земљишта у виду спорне парцеле, те како је парцела у правном саобраћају сходно одредби чл. 82. Закона о планирању и изградњи егзистирала као грађевинско земљиште, јер је планским документима у виду напред поменутих Плана одређена за изградњу објеката за потребе аеродрома и сопственог пословања, то је иста у моменту продаје морала имати сва својства и одлике грађевинског земљишта које су изричито уговорене и прописане.

Међутим, тужилац је по уласку у посед спорне парцеле 11.03.2020. године и снимања нултог стања 30.03.2020 године, током ископа парцеле за потребе изградње будућег објекта за сопствено пословање у виду производно – пословног комплекса, сагласно предоченој чињеници да ће парцела бити обухваћена Планом детаљне регулације „Други градски саобраћајни прстен од петље „Магнохром преко Кулагића аде до Ибарске магистрале“, уз ангажовање предузећа „Tracing 13“ ДОО Краљево за извођење радова, а предузећа „Planet Geo“ ДОО Краљево за праћење радова, приметио да се на делу парцеле, испод слоја земљишта ширине 1м, налазе разне врсте отпада, непознате количине. Са тога, тужилац је очекујући да се ради о незнатним количинама отпада, приступио радовима отклањања истог и његовог одвожења на локацију удаљену 5км од спорне парцеле, те ангажовао и Предузеће за геолошка испитивања „ГЕОПРОЈЕКТИНГ“ ДОО Ниш, ради вршења одговарајућих геолошких испитивања. Тужилац је, пак, касније приметио да се ради о знатној количини отпада у виду депоније, па је везано са тиме Предузеће за геолошка испитивања „ГЕОПРОЈЕКТИНГ“ ДОО Ниш у свом Елаборату и Извештају изнело закључке да је на делу спорне парцеле теренским истражним радовима у површинском тлу констатован слој насутог тла антропогеног порекла представљен различитим врстама материјала као што су шут, пластичне кесе, стаклене флаше, крпе, бетонски блокови, металне цеви, електрични каблови, жице, канапи, асфалт, кости непознатог порекла, да се дебљина насутог тла антропогеног порекла креће се у дијапазону од 2.70 - 3.20м и на већој дубини, где су одложене наслаге ливених одливака и гвоздених плоча, да површина прекривена

материјалом антропогеног порекла залеже испод будуће хале и износи 90% у габариту хале, те да фундаирање било каквих грађевинских објеката у оваквим материјалима, који не представљају природно тло, није могуће, због чега је предложено фундаирање на шиповима, или замена насутог материјала. Постојање депоније на делу спорне парцеле, на лицу места усмено су потврдили градоначелник туженог Предраг Терзић и тадашњи директор ЈП за уређивање грађевинског земљишта Александар Несторовић, с тим да је градоначелник туженог исто потврдио и у својој писаној изјави од 22.09.2020. године. Предње чињенице категорички произилазе из подударних делова исказа законског заступника тужиоца Милуна Јовановића и сведока Александра Несторовића, Предрага Ђуровића и Влада Стаменковића, Елабората и Извештаја Предузећа за геолошка испитивања „ГЕОПРОЈЕКТИНГ“ ДОО Ниш од 22.03.2021. године и изјаве градоначелника Града Краљево од 22.09.2020. године.

По становишту суда, како се на делу спорне парцеле испод слоја земљишта ширине 1м налазила депонија, те како се директно са тог разлога на парцели нису могли градити објекти, иако је парцела продата и у правном промету егзистирала као грађевинско земљиште, док фактички то није била, то произилази да парцела у моменту продаје није имала својства и одлике које су изричито уговорене и прописане, односно да је постојао материјални недостатак парцеле у смислу одредбе чл. 479. ст. 3. ЗОО.

Предњи материјални недостатак спорне парцеле несумњиво је постојао у часу прелаза ризика на тужиоца као купца, односно у моменту предаје исте, у смислу одредбе чл. 456. ЗОО, па тужени, као продавац, сходно одредби чл. 478. ст. 1. ЗОО за такав недостатак одговара, без обзира на то да ли му је исти био познат.

Поред тога, предњи материјални недостатак спорне парцеле несумњиво је скривене природе у смислу одредбе чл. 482. ст. 1. ЗОО, јер се исти показао након пријема спорне парцеле од стране тужиоца, као купца, а исти се, по оцени суда, код саме чињенице да се депонија налазила испод слоја од 1м земљишта, није могао открити уобичајеним прегледом приликом преузимања ствари прописаним одредбом чл. 481. ЗОО.

Како се у датом случају несумњиво ради о скривеном материјалном недостатку спорне парцеле, то клаузула „у виђеном стању“ из закљученог и овереног Уговора парничних странака, није и не може бити од утицаја на разрешење конкретне парнице.

Тужилац је сходно одредби чл. 482. ст. 1. ЗОО, у оквиру прописаног субјективног рока, туженог обавестио о откривеном скривеном материјалном недостатку спорне парцеле. Наиме, тужилац је почетком месеца септембра 2020. године, приликом извођења радова отклањања отпада на делу спорне парцеле, одмах након што је приметио да се ради о знатној количини отпада, туженог о томе без одлагања усмено обавестио, ближе описујући недостатак и позивајући туженог да ствар прегледа, сходно одредби чл. 484. ЗОО, а како то произилази из исказа законског заступника тужиоца Милуна Јовановића, сведока Александра Несторовића, Предрага Ђуровића и Влада Стаменковића. Тужилац је, с обзиром да је обавештење о недостатку упутио усменим путем, у датом парничном поступку доказао да је туженог уредно обавестио о материјалном недостатку ствари, а што се закључује из саме садржине изјаве градоначелника туженог од 22.09.2020. године. Поред изнетог, како се скривени материјални недостатак спорне парцеле показао током месеца септембра 2020. године, произилази да није прекорачен ни објективни рок од шест месеци од дана предаје ствари 11.03.2020. године, нужан за заснивање одговорности туженог, као продавца, за недостатак ствари.

Са свега изнетог, тужилац је, као купац који је туженог као продавца благовремено и уредно обавестио о скривеном материјалном недостатку спорне парцеле, сходно одредби чл. 488. ст. 1. тач. 1., 2. и 3. ЗОО, остварио могућности да туженом тражи уклањање недостатка парцеле, предају друге ствари без недостатка, снижење цене или туженом изјавити да Уговор раскида.

Међутим, тужилац није оптирао ни за једну од законом датих могућности из поменуте одредбе, већ је самоиницијативно, у сукцесивним етапама, откривајући веће количине отпада

постојеће депоније на делу спорне парцеле, неспорно извршио елиминацију те депоније и неспорно извршио потпуну санацију тог дела парцеле захваћене депонијом, па је на парцели саградио део свог производно – пословног комплекса.

Потпуном елиминацијом депоније са дела спорне парцеле и потпуном санацијом тог дела парцеле, односно самоиницијативним вршењем радова за такве потребе, по тужиоца су настали трошкови, а чијим плаћањем је тужиоцу проузрокована штета умањењем његове имовине (обична штета) у смислу одредбе чл. 155. ЗОО, евидентно проузрокована неквалитетном испоруком, односно предајом спорне парцеле са скривеним материјалним недостатком од стране туженог.

Тужени је, са тога, као продавац одговоран за скривени материјални недостатак спорне парцеле и лице које је тужиоцу, као купцу, предајом такве парцеле проузроковало штету, дужан да исту штету тужиоцу и накнади, сходно одредби 488. ст. 2. у вези са одредбом чл. 154. ст. 1. ЗОО, и то исплатом одговарајуће своте новца, сходно одредби чл. 185. ст. 3. ЗОО, с обзиром да је само на такав начин могуће извршити успостављање ранијег стања у имовини тужиоца.

Поступајући по службеној дужности, суд је ценио постојање подељене одговорности, сходно одредби чл. 192. ст. 1. ЗОО, и утврдио да на страни тужиоца нема доприноса настанку штете, као ни доприноса да штета буде већа. Према садржини поменуте одредбе, понашање оштећеног које се узима у обзир приликом одмеравања накнаде штете може се манифестовати у два облика. Први облик је омогућавање штетнику да проузрокује штету, стварајући, својим активним или пасивним радњама повољне услове за то, док се други облик састоји у непредузимању мера да се дејство већ наступелих последица проузроковане штете ограничи, односно сасвим отклони. Тужилац несумњиво није допринео настанку штете, јер је конкретно само откупио спорну парцелу, са очекивањем да је иста као грађевинско земљиште подобна за градњу, односно да се ради о ствари без недостатка, а што није био случај, јер је током ископа парцеле за потребе изградње будућег објекта за сопствено пословање, тужилац открио да се на делу парцеле, испод слоја земљишта ширине 1м, налази депонија, као скривени материјални недостатак парцеле. Поред тога, на страни тужиоца евидентно нема доприноса ни да штета буде већа, будући да је обим штете диктирао и обим саме, тада постојеће и постепено откриване депоније.

Висину предметне штете, суд је утврдио по основу вештачења извршеног од стране вештака грађевинске струке Милуна Славковића, датог на темељу вештачења извршеног од стране вештака геодетске струке Милосава Бачевића, те нашао да вредност радова које је тужилац извршио за потребе потпуне елиминације депоније са дела спорне парцеле и потпуне санације тог дела парцеле, а тиме и вредност трошкова чијим плаћањем је тужиоцу проузрокована штета, укупно износи 23.925.383,89 динара.

Тужени, противно правилима о терету доказивања из одредбе чл. 231. ЗПП-а, суду није приложио, нити предложио валидне доказе, а којим би се евентуално утврдило да трошкова по тужиоцу у висини од 23.925.383,89 динара не би било, односно да би исти били мањи, у случају да је тужени сам отклонио утврђени недостатак спорне парцеле. Тужени је у смислу одредбе чл. 271. ЗПП-а на располагању имао могућност да изјави примедбе на налазе и мишљења вештака грађевинске и геодетске струке, а коју могућност је тужени искористио, за чим су се вештаци на такве примедбе потпуно изјаснили. Такође, тужени је у смислу поменуте одредбе имао могућност да ангажује стручњака или другог вештака уписаног у регистар, који би сачинио примедбе или нов налаз и мишљење у писаном облику, али тужени такву могућност није искористио. При томе, без да је такву могућност искористио, тужени је предложио извођење новог вештачења од стране другог вештака грађевинске струке, а што ЗПП, међутим, не дозвољава. Наиме, у смислу поменуте одредбе, само у случају да се налаз и мишљење вештака који је вештачио по налогу суда не слаже са налазом и мишљењем вештака ангажованим од стране странке, суд исте прво покушава да усагласи, па ако до усаглашења не дође, тек онда може одредити ново вештачење, које ће поверити другом вештаку. Са наведеног, суд је

решењем са рочишта за главну расправу одржаном дана 25.05.2023. године одбио доказни предлог туженог за извођењем доказа вештачењем од стране другог вештака грађевинске струке Живојина Миленковића.

По основу свега напред изнетог, суд је прецизирани тужбени захтев тужиоца усвојио и одлучио као у ст. I изреке пресуде, обавезујући туженог да тужиоцу, на име накнаде штете, плати напред утврђени износ од 23.925.383,89 динара, заједно са законском затезном каматом почев 27.03.2023. године, као наредног дана од дана када је вештак грађевинске струке утврдио висину штете, сходно одредби чл. 189. ст. 2. ЗОО која прописује да се висина накнаде штете одређује према ценама у време доношења судске одлуке, изузев случаја када закон наређује што друго, а имајући у виду да од дана вештачења до закључења главне расправе није протекао дужи временски период.

Одлука суда о трошковима поступка донета је сходно одредбама чл. 153. ст. 1. и чл. 154. ЗПП-а, јер је тужилац успео у парници, а трошкове поступка је тражио и определио по врсти и висини. Суд је тужиоцу признао трошкове поступка на име састава 2 предлога за обезбеђење доказа у предметима насловног суда Р.бр. 6/21 и Р.бр. 49/21, тужбе и 2 образложена поднеска од 19.04.2022. године и 03.04.2023. године у износу од по 37.500,00 динара, заступања на 7 одржаних рочишта за главну расправу у износу од по 39.000,00 динара (дана 26.04., 22.09., 26.10. и 07.12.2022. године, 09.02., 09.05. и 25.05.2023. године), и заступања на 1-ом неодржаном рочишту за главну расправу у износу од 20.250,00 динара, све према Тарифи о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката, на име трошкова вештачења у предметима насловног суда Р.бр. 6/21 и Р.бр. 49/21 и конкретном предмету укупан износ од 200.000,00 динара (2 x 30.000,00 динара + 2 x 50.000,00 динара + 40.000,00 динара), те на име таксе на тужбу и првостепену пресуду у износу од по 369.227,00 динара, према Закону о судским таксама, а што све укупно износи 1.419.204,00 динара.

Суд тужиоцу није признао трошкове на име састава преосталих поднесака, ценећи да исти нису били потребни за вођење конкретне парнице, јер је тужилац наводе из тих поднесака могао изнети и усмено на рочиштима.

Обавеза накнаде трошкова поступка је по природи законска облигација, састоји се од обавезе плаћања одређене своте новца, специфична по томе што не настаје вољом странака, него на основу закона и одлуком суда. Даном пресуђења настаје обавеза плаћања трошкова поступка за туженог као дужника, а дужник пада у доцњу тек када одлука постане правноснажна и када протекне парнициони рок за добровољно испуњење, па се камата рачуна од дана извршности пресуде до исплате, што је у складу са одредбама чл. 324. и чл. 277. ЗОО (Одлука Уставног суда Уж. 9130/13).

На основу изнетог, суд је одлучио као у ст. II изреке пресуде.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:
Против ове пресуде може се изјавити жалба у року од 15 дана од пријема исте Привредном апелационом суду у Београду, а преко овога Суда.

СУДИЈА
Ана Мајсторовић
Ана Мајсторовић



Република Србија
ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД
11 Пж 4028/23
11.07.2024. године
Београд

КРАЉЕВО			
Датум: 30.07.2024			
Име	Број	Пункт	Место
П	24/22		

ПРИВРЕДНИ СУД
ПРИМЉЕНО

29.07.2024

КРАЉЕВО

У ИМЕ НАРОДА

ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД, у већу састављеном од судије Верице Смиљанић, председника већа, судије Бранке Жерајић и судије Снежане Илић, чланова већа, у парници тужиоца ДОО ТЕХНОГРАД - ИНЖЕЊЕРИНГ Краљево, ул. Кованлучка бр. 1, кога заступа Марјан Игрутиновић, адвокат из Краљева, против туженог Град Краљево, Трг Јована Сарића бр. 1, кога заступа законски заступник Градско правобранилаштво Града Краљева, ул. Војводе Степе бр. 7/3, ради накнаде штете, вредност предмета спора 23.925.383,89 динара, одлучујући о жалби туженог изјављеној против пресуде Привредног суда у Краљеву П 69/2022 од 25.05.2023. године, у седници већа одржаној дана 11.07.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

I ОДБИЈА СЕ, као неоснована, жалба туженог и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Привредног суда у Краљеву П 69/2022 од 25.05.2023.

II ОДБИЈА СЕ захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Побијаном пресудом у ставу I изреке обавезан је тужени да тужиоцу на име накнаде штете, плати износ од 23.925.383,89 динара, са законском затезном каматом почев од 27.03.2023. године, па до исплате, све у року од 8 дана по пријему преписа пресуде, под претњом извршења. У ставу II изреке обавезан је тужени да тужиоцу, на име трошкова поступка, плати износ од 1.419.204,00 динара, са законском затезном каматом почев од дана извршности пресуде, па до исплате, све у року од 8 дана по пријему преписа пресуде.

Благовременом и дозвољеном жалбом тужени побија наведену пресуду из свих законских разлога. Из образложења произилази да указује на битну повреду поступка из члана 374. став 2. тачка 12. Закона о парничном поступку, да пресуда има недостатака због којих се не може испитати, да нису наведени разлози о одлучним чињеницама, да о одлучним чињеницама постоји противречност између онога што се у разлозима наводи садржини исправа и самих тих исправа. У смислу образложених жалбених навода, тужени је предложио да се првостепена пресуда укине и предмет врати на поновно суђење.

Тужилац је у одговору на жалбу оспорио жалбене наводе и предложио да се жалба туженог одбије као неоснована и потврди првостепена пресуда. Трошкове другостепеног поступка је тражио.

Испитујући побијану пресуду применом одредбе члана 386. Закона о парничном поступку, другостепени суд налази да жалба туженог није основана.

У поступку доношења првостепене пресуде нису учињене битне повреде поступка из члана 374. став 2. Закона о парничном поступку на које другостепени суд пази по службеној дужности.

Нема ни битних повреда из члана 374. став 2. тачка 12. истог Закона, на које се неосновано указује у изјављеној жалби. Привредни апелациони суд налази да првостепена пресуда нема недостатака због којих се не може испитати. Разлози о битним чињеницама су дати и јасни и нису у супротности са стањем у списима предмета и приложеним доказима.

Предмет тужбеног захтева је новчано потраживање тужиоца у износу од 23.925.383,89 динара са законском затезном каматом на име накнаде штете, настала предузимањем неопходних радњи које су биле потребне за санацију земљишта које је имало особине депоније, а које земљиште је тужилац купио по основу јавног огласа који је тужени објавио у Ибарским новостима, са намером да на купљеној катастарској парцели гради грађевинске објекте.

Према чињеничном стању утврђеном у првостепеном поступку парничне странке су биле у уговорном односу по основу Уговора о отуђењу грађевинског земљишта закљученог по основу Програма отуђења грађевинског земљишта у јавној својини туженог од 08.05.2018. године допуњеног 21. и 24.09.2018 године, јавног огласа Комисије за отуђење грађевинског земљишта туженог расписаног и објављеног у недељном листу „Ибарске новости“ на темељу Програма и решења Градског већа туженог бр. 011-332/2019-1 од 06.12.2019. године, те решења Градског већа туженог бр. 011-22/2010-1 од 27.01.2020. године, а који Уговор је дана 11.03.2020. године оверен пред Јавним бележником Мирољубом Станисављевићем из Краљево под ОПУ: 157-2020. Тужени се, у својству продавца, обавезао да на тужиоца пренесе право својине на продату непокретну ствар - грађевинско земљиште у виду спорне парцеле, тада уписане као кп. бр. 5297/137 КО Краљево, а након препарцелације уписане као кп. бр. 5297/151 КО Краљево и да му је у ту сврху преда „у виђеном стању“, док се тужилац, у својству купца, обавезао да туженом за то плати цену у новцу од 65.436.921,00 динара, пре овере Уговора, те да ствар преузме. Неспорно је да је тужени своју уговорну обавезу испунио, тако што је на тужиоца пренео право својине на продатој непокретној ствари - грађевинском земљишту у виду спорне парцеле и тужиоцу у ту сврху иста предао, а да је тужилац своју уговорну обавезу такође испунио, тако што је за то туженом платио цену у новцу од 65.436.921,00 динара, пре овере Уговора и ствар преузео. Парничне странке су неспорно уговориле продају непокретне ствари - грађевинског земљишта у виду спорне парцеле, која парцела је у правном саобраћају сходно одредби чл. 82. Закона о планирању и изградњи егзистирала као грађевинско земљиште, јер је планским документима одређена за изградњу објеката за потребе аеродрома и сопственог пословања, и иста је у моменту продаје морала имати сва својства и одлике грађевинског земљишта које су изричито уговорене и прописане. Тужилац је по уласку у посед спорне парцеле 11.03.2020. године и снимања нултог стања 30.03.2020 године, током ископа парцеле за потребе изградње будућег објекта за сопствено пословање у виду производно - пословног комплекса, приметио да се на делу парцеле, испод слоја земљишта ширине 1м, налазе разне врсте отпада, непознате количине. Тужилац је ангажовао и Предузеће за геолошка испитивања „ГЕОПРОЈЕКТИНГ“ д.о.о. Ниш, ради вршења одговарајућих геолошких испитивања. Утврђено је да се ради о знатној количини отпада у виду депоније. Постојање депоније на делу спорне парцеле, на лицу места усмено су потврдили и градоначелник туженог и тадашњи директор ЈЦ за уређивање грађевинског земљишта, с тим да је градоначелник туженог исто потврдио и у својој писаној изјави

од 22.09.2020. године. Тужилац је туженог уредно обавестио о материјалном недостатку ствари.

Ради потпуне елиминације депоније са дела спорне парцеле и ради потпуне санације дела парцеле, самоиницијативним вршењем радова за такве потребе, тужилац је имао трошкове, а којим плаћањем је тужиоцу, по закључку првостепеног суда, проузрокована штета умањењем његове имовине (обична штета) у смислу одредбе чл. 155. Закона о облигационим односима. Висину штете, првостепени суд је утврдио на основу вештачења извршеног од стране вештака грађевинске струке, датог на темељу вештачења извршеног од стране вештака геодетске струке, те нашао да вредност радова које је тужилац извршио за потребе потпуне елиминације депоније са дела спорне парцеле и потпуне санације тог дела парцеле, а тиме и вредност трошкова чијим плаћањем је тужиоцу проузрокована штета, укупно износи 23.925.383,89 динара.

Првостепени суд закључује да парцела у моменту продаје није имала својства и одлике које су изричито уговорене и прописане, односно да је постојао скривени материјални недостатак спорне парцеле, у смислу одредбе члана 479. став 3. Закона о облигационим односима, у часу прелаза ризика на тужиоца као купца, односно у моменту предаје исте, у смислу одредбе чл. 456. Закона о облигационим. Првостепени суд закључује да тужени, као продавац, сходно одредби члана 478. став 1. Закона о облигационим односима за такав недостатак одговара, без обзира на то да ли му је исти био познат. Материјални недостатак спорне парцеле, према закључку првостепеног суда, несумњиво је скривене природе у смислу одредбе члана 482. ст. 1. Закона о облигационим односима, јер се исти показао након пријема спорне парцеле од стране тужиоца, као купца, а исти се, код саме чињенице да се депонија налазила испод слоја од 1м земљишта, није могао открити уобичајеним прегледом приликом преузимања ствари прописаним одредбом чл. 481. истог Закона.

Одлука првостепеног суда је правилна.

Према налажењу Привредног апелационог суда, на утврђено чињенично стање првостепени суд је правилно применио материјално право када је тужбени захтев усвојио. За своју одлуку првостепени суд је дао довољне и јасне разлоге које прихвата и овај суд као другостепени, без потребе понављања сходно члану 396. став 2. Закона о парничном поступку, а жалбеним наводима није доведена у питање законитост и правилност побијане пресуде.

Првостепени суд је правилно утврдио да су парничне странке биле у пословном односу по основу Уговора о отуђењу грађевинског земљишта, по основу ког је тужени пренео на тужиоца право својине на спорној парцели, а тужилац у својству купца, платио цену у износу од 65.436.921,00 динара. Правилно је првостепени суд оценом изведених доказа закључио да је тужилац, као продавац, одговоран за скривени материјални недостатак спорне парцеле, односно за постојање депоније на истој. Правилно првостепени суд закључује да је тужени, као лице које је тужиоцу, као купцу, предајом такве парцеле проузроковало штету, дужан да исту штету тужиоцу и накнади, сагласно одредби члана 488. став 2. у вези са одредбом члана 154. став 1. Закона о облигационим односима, и то исплатом одговарајуће своте новца, коју је тужилац платио ради санације парцеле, односно елиминације депоније, а све на основу члана 185. став 3. Закона о облигационим односима, с обзиром да је само на такав начин могуће извршити успостављање ранијег стања у имовини тужиоца.

Насупрот жалбеним наводима туженог, правилно првостепени суд оценом изведених доказа налази да се у конкретном случају несумњиво ради о скривеном материјалном недостатку спорне парцеле, то клаузула „у виђеном стању“ из закљученог и овереног Уговора парничних странака, није и не може бити од утицаја на другачију одлуку у овој правној ствари. Супротно жалбеним наводима, наведена клаузула

ослобађа продавца од одговорности за недостатке који су могли бити виђени, али не и за одговорност за недостатака који се нису могли видети тј. за скривене недостатке, као што је то у конкретном случају, јер се недостатак могао открити само откопавањем.

Није основан ни жалбени навод о постојању подељене одговорности. Правилан је закључак првостепеног суда, да у конкретном случају нема подељене одговорности, у смислу члана 192. став 1. Закона о облигационим односима, односно да нема доприноса тужиоца настанку штете, као ни доприноса да штета буде већа, јер је тужилац само откупио спорну парцелу, са очекивањем да је иста као грађевинско земљиште подобна за градњу, односно да се ради о ствари без недостатка, а што није био случај, јер је током ископа парцеле за потребе изградње будућег објекта за сопствено пословање, тужилац открио да се на делу парцеле, испод слоја земљишта ширине 1м, налази депонија, као скривени материјални недостатак парцеле. Поред тога, правилно првостепени суд закључује да на страни тужиоца нема доприноса ни да штета буде већа, будући да је обим штете диктирао и обим саме, тада постојеће и постепено откриване депоније.

Жалбени наводи да је тужилац могао санацију парцеле да обави на јефтинији начин, нпр. фундарање на шиповима, нису основани. Пре започињања санације тужилац се благовремено обратио туженом са указивањем на материјални недостатак. Тужени није предузео, нити је предложио предузимање било које радње на отклањању материјалног недостатка, за који су учинили неспорним да постоји. У поступку вештачења утврђено је да је депонија сачињена од различитог материјала (шут, пластичне кесе, флаше, бетонски блокови, кости непознатог порекла, асфалт, металне цеви итд.), па избор тужиоца да санацију изведе на логичнији и еколошки прихватљив начин је реалан и оправдан, а не изградња објеката на депонији непознатог порекла и садржаја, па самим тим и непознате емисије, није реалан и логичан. При том и изнети наводи су дати паушално, без достављања доказа да је тако нешто и могуће, а ако је могуће да је јефтиније. Самим тим нису основани ни жалбени наводи којим се указује да тужилац није имао трошкове у висини одређеној тужбеним захтевом, наводећи да је тужилац део садржаја депоније пребацио на околно земљиште, односно да садржај није одвежен на депонију која је удаљена 5 км. Ни за такве наводе тужени није доставио доказ. При том, такво поступање би представљало незаконито поступање тужиоца, а органи туженог су у обавези да такво поступање спрече и санкционишу. Током поступка није достављен доказ да је предузета било која радња против тужиоца због неправилног поступања тужиоца у одлагању смећа, на који начин се испостављају и наведени жалбени наводи као паушални, па је правилно првостепени суд утврдио висину штете на основу достављених налаза и мишљења вештака геодетске и економско финансијске струке.

Неосновани су жалбени наводи у погледу одговорности туженог за квалитет земљишта, јер је у конкретном случају јасно и неспорно да је планским документима предмет продаје одређен као грађевинско земљиште, у смислу члана 82. Закона о планирању и изградњи. Чињеница да је земљиште у већем делу по култури било дивада 3 класе а у мањем делу по култури вештачки неплодно земљиште, није од значаја на основаност тужбеног захтева. Тужилац је наведено земљиште прибавио као грађевинско земљиште, ради изградње, а неспорно је утврђено да било каква изградња на затрпаној депонији није могућа, па сами тим није од значаја и да ли је дозвољена градња на наведеном земљишту за пословање у функцији аеродрома или за пословање привредних друштава. Градња на таквом земљишту није могућа. Сам тужени је отуђио наведено градско грађевинско земљиште ради градње за пословање, како је то и предвиђено Изменом планског акта од 05.10.2020. године, која чињеница је била позната тужиоцу,

јер му је предочена од стране туженог приликом закључења Уговора о отуђењу грађевинског земљишта од 11.03.2020. године.

Стога је правилан закључак првостепеног суда да је тужени продао ствар са скривеним недостатком, у смислу члана 479. Закона о облигационим односима, те да тужени, као продавац, сходно члану 478. став 1. Закона о облигационим односима за такав недостатак одговара, без обзира на то да ли му је исти био познат.

Насупрот жалбеним наводима правилно је првостепени суд обавеза туженог да тужиоцу накнади штету коју је тужилац претрпео ради елиминације депоније и ради потпуне санације парцеле, у износу од 23.925.383,89 динара све на основу члана 154. став 1. и члана 185. став 3. Закона о облигационим односима, на који износ тужиоцу основано припада и потраживање на име законске затезне камате почев 27.03.2023. године, као наредног дана од дана када је вештак грађевинске струке утврдио висину штете, применом одредбе члана 189. став 2. Закона о облигационим односима, која прописује да се висина накнаде штете одређује према ценама у време доношења судске одлуке, а имајући у виду да од дана вештачења до закључења главне расправе није протекао дужи временски период.

Правилна је и одлука о трошковима поступка донета на основу члана 153. и 154. Закона о парничном поступку.

Из свих наведених разлога применом одредбе члана 390. Закона о парничном поступку одлучено је као у ставу I изреке.

Другостепени суд је одбио захтев тужиоца за накнаду трошкова на име састава одговора на жалбу, будући да ови трошкови, према члану 154. став 1. Закона о парничном поступку, нису били потребни ради вођења парнице. Применом члана 165. Закона о парничном поступку је донета одлука у ставу II изреке.

БЖ/ЈМ/МВ

ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА – СУДИЈА
Верица Смиљанић, с. р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Срђан Никшић



Срђан Никшић

Израчуната затезна камата

Основица (1)	Испате (2)	Камата (3)	Стање дуга (1-2+3)
23.925.383,89дин	0,00дин	4.648.447,41дин	28.573.831,30дин

Спецификација камате за период од 27.03.2023 до 31.07.2024

бр.	Период од	Период до	Број дана	Основица(дин)	Месечна/годишња* стопа(%)	Камата(дин)	Задужења/ Уплате	Укупно(дин)
1	27.03.2023	06.04.2023	11	23.925.383,89	13,7500	99.142,86		24.024.526,75
2	07.04.2023	08.06.2023	63	23.925.383,89	14,0000	578.142,15		24.602.668,90
3	09.06.2023	13.07.2023	35	23.925.383,89	14,2500	326.925,62		24.929.594,52
4	14.07.2023	31.12.2023	171	23.925.383,89	14,5000	1.625.287,38		26.554.881,90
5	01.01.2024	31.07.2024	213	23.925.383,89	14,5000	2.018.949,40		28.573.831,30

Ова услуга је искључиво информативног карактера и Основни суд у Лесковцу се ограничава од могуће грешке у обрачуну и сваке друге одговорности.

ЈАВНО ПРАВОБРАНИЛАШТВО ГРАДА КРАЉЕВУ

Веза: Пресуда Привредног суда у Краљеву П.бр. 69/22 од 25.05.2023.године.

Предмет: Захтев за исплату потраживања утврђеног правоснажном пресудом.

Дана 25.05.2023.године Привредни суд у Краљеву донео је пресуду П.бр. 69/22 којом је Град Краљево обавезан да плати на име накнаде штете правном лицу "Техноград инжењеринг" доо Краљево износ од 23.925.383,89 динара са припадајућом законском затезном каматом почев од 27.03.2023.године па до исплате и трошкове поступка у износу од 1.419.204,00 динара са законском каматом почев од дана извршности пресуде, све у року од 8 дана од дана пријема пресуде.

Имајући у виду чињеницу да је пресуда постала правоснажна овим путем вас као пуномоћник повериоца обавештавам да напред наведене износе можете уплатити на рачун правног лица број 155-15699-55 који је отворен код Халк банке.

Уколико наведене износе не уплатите у року од 8 дана од дана пријема овог захтева покренућемо поступак извршења пред надлежним судом односно Јавним извршитељем.

У Краљеву, дана 31.07.2024.године.

АДВОКАТ
Марија Ј. Петровић
Улица Милоша Обића бр. 10, док. зб.
КРАЉЕВО
ПУНОМОЋНИК