



Република Србија  
АПЕЛАЦИОНИ  
СУД У БЕОГРАДУ  
Гж 1076/23  
1.2.2024. године  
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ у већу састављеном од судија Весне Филиповић, председника већа, Олге Арсовић и Зорице Ђаковић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник адвокат Вукашин Секулић из Београда, ул. Краљице Наталије бр. 66/9, против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Велибор Ерор, адвокат из Београда, ул. Шуматовачка бр. 3А/3, са умешачем на страни туженог ВВ из ..., чији је пуномоћник адвокат Милан Лукић из Београда, ул. Станоја Главаша бр. 1А, ради утврђења, одлучујући о жалбама тужиоца и туженог, изјављеним против пресуде Вишег суда у Београду П 20991/10 од 30.09.2022. године, исправљеној решењем истог суда П 20991/10 од 15.12.2022. године, у седници већа одржаној дана 01.02.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

**ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** пресуда Вишег суда у Београду П 20991/10 од 30.09.2022. године, исправљена решењем истог суда П 20991/10 од 15.12.2022. године, у другом ставу изреке, тако што се **УСВАЈА** тужбени захтев, па се **УТВРЂУЈЕ** да је тужилац АА из ... сувласник са уделом од 3442/10000 идеалних делова породичне стамбене зграде која се налази у ... у улици ..., изграђене на кат.парцели ..., уписане у ЛН ... КО ..., поред правноснажно утврђених 1558/10000 удела у првом ставу изреке те пресуде, укупно 1/2 идеалних делова описане зграде, што је тужени ББ дужан да призна и трпи.

**ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** решење о трошковима парничног поступка садржано у ставу трећем изреке пресуде Вишег суда у Београду П 20991/10 од 30.09.2022. године, исправљене решењем истог суда П 20991/10 од 15.12.2022. године, тако што се обавезује тужени ББ да тужиоцу АА на име трошкова поступка плати износ од 1.015.800,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема преписа пресуде, са законском затезном каматом од дана извршности до исплате.

**ОБАВЕЗУЈЕ СЕ** тужени да тужиоцу на име трошкова другостепеног поступка исплати износ од 157.500,00 динара у року од 15 дана по пријему писменог отправака ове пресуде.

## Образложење

Ожалбеном пресудом, исправљеном решењем истог суда од 15.12.2022. године, првим ставом изреке, делимично је усвојен тужбени захтев па је утврђено да је тужилац АА сувласник са уделом 1558/10000 идеалних делова породичне стамбене зграде, која се налази у ..., улица ..., изграђене на кат.парцели ..., уписане у ЛН ... КО ..., што је тужени ББ дужан да призна и трпи. Другим ставом изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца у преосталом делу преко досуђеног ставом првим изреке, а до тражене 1/2 идеалног дела сувласништва на непокретности, породичној стамбеној згради, која се налази у ..., улица ..., изграђеној на кат.парцели ... уписаној у ЛН ... КО ... Трећим ставом изреке, обавезан је тужени да тужиоцу на име трошкова поступка плати износ од 949.140,00 динара у року од 15 дана од дана пријема преписа пресуде, са законском затезном каматом од дана извршности до исплате.

Против ове пресуде, благовремену жалбу изјавио је тужилац, побијајући исту, како произлази из навода жалбе, у другом и трећем ставу изреке, из свих законских разлога.

Тужени је такође изјавио благовремену жалбу, побијајући исту у трећем ставу изреке у погледу одлуке о трошковима поступка, из свих законских разлога.

Тужени је одговорио на жалбу тужиоца.

Испитујући правилност и законитост првостепене пресуде у ожалбеном делу, у смислу одредбе члана 372 Закона о парничном поступку-ЗПП (Службени гласник РС” бр.125/2004 и 111/2009), који се примењује у овом поступку на основу чл. 506 важећег Закона о парничном поступку, апелациони суд је нашао да је жалба тужиоца основана, док је жалба туженог неоснована.

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 361 став 2 тачка 1, 2, 5, 7 и 9 ЗПП, на које другостепени суд пази по службеној дужности. Апелациони суд налази да није учињена ни битна повреда поступка из члана 361 став 2 тачка 12 ЗПП, на коју се жалбом тужиоца посебно указује, јер првостепена пресуда садржи јасне, потпуне и непротивречне разлоге о чињеницама важним за правилно одлучивање који нису у супротности са садржином изведених доказа у списима предмета, док је изрека пресуде јасна и не противречи разлозима датим у образложењу, у погледу важних чињеница.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац и тужени су договорили заједничку градњу на кат.парцели ..., формираној од катастарских парцела ... и ... КО ..., која се налази у ... у улици ..., тако да су закључили усмени уговор о изградњи заједничким инвестирањем у породично стамбено-пословну зграду Су+Прр+1С+Пк, за шта су добили грађевинску дозволу 28.10.2004. године, која гласи на име обе парничне странке, као инвеститора. Тужени се и раније бавио грађевином а тужилац је желео да инвестира новац у градњу, због чега су и приступили заједничком послу, тако што би вршили заједничка улагања према сопственим могућностима у датом тренутку. Прво су

решили својинске односе са претходним власницима, уговорима о купопродаји или о размени - куповином непокретности за раније власнике на другим локацијама, тако да су стекли право својине на кат.парцелама на којима су издејствовали одобрење за изградњу, и то на новоформираној катастарској парцели ... на којој су парничне странке уписане са заједничким уделима, и започели су изградњу породично стамбене зграде. Првобитни договор међу њима био је да улажу колико је ко од њих у датом тренутку у могућности, а онда да по завршетку изврше поделу према уложеном, с тим што се од самог почетка тежило да то буде по 1/2 удела на предметној непокретности, јер су сматрали да ће заједничким улагањем сукцесивно свако према тренутним могућностима то постићи, као и да сваком од њих остане по један стан и један локал. У међувремену им је постало отежано финансирање, због чега је дошло до њихових првих пословних сукоба, услед размимоилажења у приступу. До 2007. године испуњавали су усмено уговорене обавезе и улагали свако своја новчана средства равномерно, а након 2007. године, односно 2008. године, само тужени је наставио да учествује у градњи и инвестира самостално. Објекат је тада био у фази завршних грубих радова пре кровљења, и 2008. године је тужилац престао да долази на градилиште. Тужени је 04.09.2007. године позвао тужиоца ради даљег договора о подели до тада изграђеног објекта, а потом га је 15.10.2008. године обавестио да је објекат завршен и утврдио да је однос улагања тужилац 20%, тужени 80%. Тужилац је поднео предлог за деобу пред Другим општинским судом у Београду у ком је одређено вештачење, али ком се тужени није одазвао. Након тужиоцевог одласка, тужени је без његове сагласности као другог инвеститора закључивао уговоре о купопродаји станова у згради, а такође је то радио и раније у току изградње. Ни тужилац ни тужени нису водили грађевински дневник, нити су имали комплетну другу евиденцију, осми сачуваних појединих уговора, рачуна, признаница, фактура и отпремница. Поред наведених заједничких улагања, у припрему кат.парцеле и у градњу вршили су и заједничке уплате Дирекцији за грађевинско земљиште Београда, а за онај део који нису уплатили, обавезани су правноснажном пресудом.

На основу тако достављене парцијалне евиденције, спроведено је вештачење преко комисије судских вештака сачињене од судских вештака економске и грађевинске струке, из којих вештачења је првостепени суд, прихватајући једну од понуђених варијанти, одредио да је на основу тужиоцевих улагања његов допринос у изградњу предметне зграде 15,58% од укупне тржишне вредности.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је нашао да су тужилац и тужени стекли право својине на изграђеној непокретности у складу са општим принципом имовинског права, позивајући се на одредбе 73 Закона о облигационим односима, те 21, 22, 23 Закона о основама својинскоправних односа, тако што су својим средствима изградили нову ствар, а тако су стекли основ за сусвојину. Нашао је да тужилац основано потражује право сусвојине сразмерно висини свог улагања, коју је одредио применом члана 23 став 1 ЗОСПО, према сразмерној вредности удела у објекту у односу на укупну вредност објекта утврђену вештачењем. Навео је и да је уговор о заједничкој градњи такав правни посао, по основу кога се стиче право својине на уговорени начин, сразмерно висини улагања, а предметна непокретност је саграђена и то преко 90% изграђености како је вештачењем утврђено, па основано тужилац тражи свој сусвојински удео сразмерно својим улагањима. Оценио је да су странке закључиле усмени уговор о градњи, који производи правно

дејство, у складу са начелом аутономије воље из члана 10 Закона о облигационим односима, али такође је нашао да усмени уговор о деоби који није закључен у писаној форми производи правно дејство уколико је извршен, а сувласнички удео утврдио на основу стварних доприноса, утврђених вештачењем. Такође је оценио да у конкретном случају нема места подвођењу њиховог односа под уговор о ортаклуку, из разлога што је договор био да одређене стамбене и пословне јединице задрже за себе, па је оценио да је у питању усмени уговор о суинвестирању у заједничку изградњу. Такође је разматрао да ли је дошло до раскида истог уговора одласком тужиоца са градилишта, што је нашао да није јер се може раскинути само уговор који није извршен, а предметни уговор се сматра извршеним.

Првостепени суд је нашао и да одсуство грађевинског дневника није од утицаја на остварење права тужиоца, јер је исправност и висина обрачуна утврђена у спору, а обојица су се одредили према послу на тај начин да не воде грађевински дневник нити званичну потпуну и формалну евиденцију. Нашао је и да то што је тужени неовлашћено располагао становима, не омета утврђење права сусвојине тужиоца, јер се то располагање дешавало након што је тужилац отишао са градилишта 2007/2008. године, а у овом спору се утврђује право сусвојине на основу уложених тужиочевих новчаних средстава, које се може касније претворити у новчана права приликом деобе међу парничним странкама.

Оваква одлука не може се прихватити као правилна, јер је првостепени суд на основу правилно утврђених важних чињеница за доношење одлуке о тужбеном захтеву, погрешно применио материјално право делимично одбијајући тужбени захтев, на шта се жалбом тужиоца основано указује.

По члану 20 став 1 Закона о основама својинскоправних односа, право својине стиче се по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем. По самом закону право својине се стиче стварањем нове ствари, спајањем, мешањем, грађењем на туђем земљишту, одвајањем плодова, одржањем, стицањем својине од невласника, окупацијом и у другим случајевима одређеним законом (члан 21). Међутим, стицање права својине на непокретностима није у потпуности слободно, јер су услови за то ограничени законом, а у конкретном случају Законом о изградњи објеката (Сл. Гласник бр. 44/95, 24/96 и 16/97), важећем у време започињања изградње. Тим законом, и то чланом 2 тачка 16, прописано је да је инвеститор лице за чије потребе се гради објекат, односно које финансира изградњу објекта и на чије име се издаје грађевинска дозвола. Према прописима важећим у време издавања грађевинске дозволе за предметну зграду, није била дозвољена измена инвеститора по грађевинској дозволи, као што је то дозвољено чланом 142 Закона о планирању и изградњи (Сл. Гласник РС бр. 72/2009 са каснијим изменама и допунама), али који закон се не примењује на решавање по захтевима поднетим до дана ступања на снагу тог закона, већ се примењују тада важећи прописи, сходно самосталном чл. 88 (с1) Закона о изменама и допунама тог закона (Сл. Гласник РС бр. 24/11). У том смислу, власник објекта који се гради је инвеститор односно лице на чије име је издата грађевинска дозвола, који изградњом, и то оригинерним путем, стиче право својине на изграђеном објекту, и који након изградње то своје право може да преноси другим лицима деривативним путем.

У конкретном случају, првостепени суд је правилно утврдио чињенично стање

да су тужилац и тужени усмено договорили заједничку изградњу зграде на земљишту које су откупили од претходних власника и уписали се са 1/2 удела, да су прибавили одобрење за изградњу (грађевинску дозволу) које гласи на обојицу, те да се од почетка тежило да улагања буду равномерна према могућностима у датом тренутку, јер је тужилац имао новац који је желео да инвестира у изградњу а тужени је имао искуство у изградњи објеката. Ово чињенично стање несумњиво произлази из приложених исправа, и није било спорно између странака.

Такав њихов усмени уговор, да заједнички уложе своја средства ради изградње зграде, како би продајом станова прибавили корист коју ће међу собом делити, није именовани уговор, али тако уговорена права и обавезе упућују на примену правних правила уговора о ортаклуку из параграфа 723-758 Српског грађанског законика - СГЗ, који се примењује као правно правило на основу чл. 4 Закона о неважности правних прописа донетих пре 06.04.1941. године и у току непријатељске окупације. Уговор о ортаклуку производи правна дејства и када није закључен у писаној форми, али се у конкретном случају може сматрати да је формализован, кроз заједничку куповину земљишта (са објектима), упис на том земљишту са једнаким уделима, те заједничко прибављање грађевинске дозволе која гласи на име и тужиоца и туженог, што све несумњиво указује на сагласну вољу да заједничким улагањем изграде зграду и на исти начин стекну својину на истој. У грађевинској дозволи могли су бити исказани и другачије расподељени удели, да је таква била сагласна уговорна воља, па како то није случај већ удели нису опредељени, то се примењује претпоставка једнакости сувласничких удела, из чл. 13 став 2 Закона о основама својинскоправних односа. Како се носилац грађевинске дозволе као власник објекта у изградњи не може мењати у смислу наведеног Закона о изградњи објеката, то се правно становиште првостепеног суда на ком заснива делимично одбијање тужбеног захтева, не може прихватити као правилно јер је супротно наведеним императивним одредбама.

Неправилно је и правно становиште првостепеног суда да се предметни уговор не може квалификовати као уговор о ортаклуку, због тога што су странке уговориле да одређене посебне делове изграђеног објекта задрже за себе. Та околност могла би бити од значаја приликом деобе користи, која се врши након завршеног ортакког посла а не раније, сходно параграфу 744, а према правилима из параграфа 739-741 СГЗ.

Не може се прихватити као правилно ни позивање првостепеног суда на одредбу 23 став 1 Закона о основама својинскоправних односа, јер се наведеном одредбом регулише случај када дође до случајног мешања ствари, раније већ постојећих, које припадају разним власницима, а не конкретан случај када је уговорено ортакко стварање нове ствари – изградња зграде. Да је тако, произлази из одредбе чл. 23 став 2 истог закона, којом се регулише својина на ствари насталој спајањем односно мешањем с обзиром на савесност односно несавесност ранијих власника, а у овом случају стварање нове ствари је резултат сагласне уговорне воље савесних странака.

Из наведених разлога, околност да ли су тужилац и тужени испунили уговорену обавезу да у ортаклук уложе једнак део, и да ли су се у току изградње појавили непредвиђени трошкови у којима јесу или нису учествовали на једнаке делове, јесте околност која би евентуално утицала на њихов облигационоправни однос у смислу деобе користи (јер су приступили изградњи како би продајом станова остварили корист

вишу од уложених средстава), али не и на деобу главног посла што је у конкретном случају стицање права сусвојине на згради на равне делове. Због тога, неправилно чињенично утврђење првостепеног суда у погледу уложених удела у предметну изградњу утврђених вештачењем, не утиче на правилност чињеничног стања од значаја за одлуку о тужбеном захтеву, па услед тога нема разлога за укидање првостепене пресуде сходно чл. 361 и 362 ЗПП.

При овако заузетом правном становишту, апелациони суд је имао у виду и да је тужени без тужиочеве сагласности располагао појединим становима као посебним деловима зграде, што нема утицаја на правна дејства заједничког посла. Наиме, заједничка изградња води оригинерном стицању својине учесника у изградњи на целој згради, а њихово стицање својине на посебним деловима зграде, па следствено и могућност преношења својине деривативним путем, подразумева деобу заједничке ствари, која неспорно у конкретном случају није извршена, па је стога располагање посебним деловима пре извршене деобе, без правног дејства у односу на ортаке.

Из наведених разлога, применом чл. 380 став 4 ЗПП, одлучено је као у првом ставу изреке.

Неосновано се жалбом туженог побија обрачун висине трошкова поступка које је тужилац имао у спору због ангажовања пуномоћника адвоката. Такав обрачун је првостепени суд извршио на основу награде прописане за вредност предмета спора у ком делу је првостепени суд нашао да је тужилац успео у спору, према износу награде која је Тарифом о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката (АТ) важећом у време закључења главне расправе прописана за вредност тужбеног захтева од 6.000.000,00 до 12.000.000,00 динара, а како је тужилац у опредељеном захтеву тражио.

Међутим, основано жалба тужиоца побија одлуку о трошковима парничног поступка. Тужиоцу применом одредбе чл. 149, 150 и 159 ЗПП сходно успеху у спору и у складу с опредељеном висином трошкова поступка према члану 3 став 1 ЗПП припадају трошкови за заступање од стране пуномоћника, адвоката правилно обрачунати од стране првостепеног суда као и трошкови на име таксе на тужбу у износу од 39.300,00 динара и обрачунате судске таксе за пресуду 97.500,00 динара, по Таксеној тарифи Закона о судским таксама (ТТ), што укупно чини износ од 1.015.800,00 динара. Стога је применом одредбе члана 387 тачка 3 ЗПП преиначена одлука о трошковима поступка као ставом другим изреке ове другостепене одлуке.

Тужиоцу сходно успеху у жалбеном поступку, применом члана 149 и 150 ЗПП припадају трошкови другостепеног поступка за састав жалбе 60.000,00 динара по Тарифи о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката важећој у време предузимања радње - подношења жалбе ("Службени гласник РС" бр.37/21) и таксе на жалбу 97.500,00 динара по ТТ, крећући се у оквиру опредељеног захтева тужиоца за трошкове другостепеног поступка, то је применом члана 161 ЗПП одлучено као ставом трећим изреке ове другостепене одлуке.

**Председник већа-судија**  
Весна Филиповић,с.р.

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић