



**Република Србија**  
**АПЕЛАЦИОНИ**  
**СУД У БЕОГРАДУ**  
**Гж 3622/22**  
**14.12.2023. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ**, у већу састављеном од судија Весне Целетовић Цуцић, председника већа, Весне Дамјановић и Александре Лековић, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Зоран Р.Стојковић, адвокат из Београда, ул.Краљице Марије бр.71, против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Никола Р.Рашић, адвокат из Београда, ул.Милоша Поцерца бр.23, ради дуга, одлучујући о жалбама парничних странака изјављеним против пресуде Првог основног суда у Београду П 22495/13 од 1.7.2021. године, исправљене решењем истог суда П 22495/13 од 2.10.2023. године, у седници већа одржаној дана 14.12.2023. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБАЦУЈЕ СЕ** жалба тужиље изјављена против става првог изреке пресуде Првог основног суда у Београду П 22495/13 од 1.7.2021. године, исправљена решењем истог суда П 22495/13 од 2.10.2023. године, као недозвољена.

**УКИДА СЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П 22495/13 од 1.7.2021. године, исправљена решењем истог суда П 22495/13 од 2.10.2023. године.

**Образложење**

Побијаном пресудом, ставом првим изреке делимично је усвојен тужбени захтев и обавезан тужени да тужиљи на име дуга исплати износ од 8.844 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, са законском затезном каматом почев од 1.8.2010. године до коначне исплате, у року од 15 дана по пријему преписа пресуде. Ставом другим изреке одбијен је тужбени захтев којим је тражено да се обавезе тужени да тужиљи преко досуђеног износа од 8.844 евра до траженог износа од 17.322 евра, исплати износ од још 8.478 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са законском затезном каматом од 1.8.2020. године до коначне исплате, као неоснован. Ставом трећим изреке одлучено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Против наведене пресуде тужиља и тужени су благовремено изјавили жалбе, и то тужиља побијајући пресуду у целости због битне повреде одредаба парничног

поступка и погрешне примене материјалног права, а тужени побијајући исту у ставу првом и трећем изреке из свих законом прописаних разлога, како то следи из садржаја изјављених жалби.

Тужени је доставио одговор на жалбу тужиље, а трошкове другостепеног поступка је тражио и исте определио.

Приликом претходног разматрања дозвољености жалби, Апелациони суд у Београду је оценио да жалба тужиље није дозвољена у делу у коме се побија став први изреке првостепене пресуде којим је делимично усвојен тужбени захтев тужиље. Ово због тога што тужиља нема правни интерес за изјављивање жалбе против дела одлуке у коме је успела са тужбеним захтевом, па је у том делу њена жалба одбачена као недозвољена.

Испитујући правилност ожалбене пресуде, на основу овлашћења прописаних одредбом члана 386. Закона о парничном поступку ("Сл.гласник РС" бр.72/11 са каснијим изменама и допунама), Апелациони суд у Београду је оценио да су жалба тужиље у преосталом делу као и жалба туженог основане.

Према утврђеном чињеничном стању, дана 27.6.2008. године парничне странке су закључиле уговор о заједничкој градњи (суинвестирању) новог објекта на кат.парцели бр.... уписаној у ЗКУЛ ... КО ..., који уговор је оверен пред Другим општинским судом у Београду под пословним броје Ов 8967/08. Чланом 12 овог уговора парничне странке су уговориле да тужиљи у новоизграђеном објекту, као компензација за уложено власништво припадне 315м<sup>2</sup> нето стамбене површине саграђене у четири стамбене јединице и три гаражна места по систему "кључ у руке", стим да ће се након израде идејног решења потписати Анекс уговора којим ће се ближе дефинисати величина, структура и позиција стамбеног и гаражног простора, квалитет занатских и финалних радова, опремљености простора и слично. Наведеним чланом уговорне стране су постигле споразум да тужени сноси трошкове одговарајућег смештаја тужиље у висини од 1000 евра месечно, стим да се исплата врши шестомесечно, унапред и то за све време док траје градња од момента напуштања станова и предаје истих у посед туженом, до повратка у новоизграђени објекат као и то да у случају да се рок градње продужи преко 18 месеци тужени за сваки месец закашњења плаћа додатне пенале у висини од 1000 евра месечно. Након тога, парничне странке су дана 26.2.2009. године закључиле Анекс уговора о заједничкој градњи (суинвестирању) Ов 4389/09 којим је прецизирано да тужиљи припадне у власништво стан бр.02 површине 81,30 м<sup>2</sup> у приземљу, стан бр.05 површине 85,05 м<sup>2</sup> на првом спрату, стан бр.08 површине 69 м<sup>2</sup> и стан бр.09 површине 85,05 м<sup>2</sup>, оба на другом спрату, а чија укупна површина износи 320,40 м<sup>2</sup>, све по систему "кључ у руке". Према члану 2 овог Анекса, уговорне стране су се споразумеле да тужиља пре пријема кључева и уласка у посед предметних станова исплати туженом разлику квадрата која се тада утврди по цени од 1.800 евра по м<sup>2</sup>. Тужиља је своју непокретност-кућу у улици ... у ... са две зграде, предала туженом у посед 1.3.2009. године а иста је уведена у посед станова у новоизграђеном објекту 1.8.2010. године. Дана 1.3.2009. године тужени је тужиљи на име трошкова одговарајућег смештаја исплатио износ од 6.000 евра за првих 6 месеци док јој за преостали период (11 месеци) до увођења у посед станова није платио трошкове смештаја. Из исказа туженог и саслушаних сведока ВВ и ГГ

првостепени суд је утврдио да су након завршетка градње објекта, у становима који су припали тужили, ван пројекта изведени додатни радови на захтев тужиле и у договору са њом, тако што су у три стана дограђена три могра чвора, изведена звучна изолација на зидовима између ходника и станова тужиле као и између њених станова и станова са којима се исти граниче те су постављене ролетне са електро подизачима. За ове додатно изведене радове тужилца није платила туженом никакву накнаду. Вештачењем од стране судског вештака грађевинске струке, на који парничне странке након изјашњења вештака (писменог и усменог на рочишту) нису имале примедби, утврђено је да су евидентна одступања у квадратури станова који су припали у власништво тужили, сходно закљученом Анексу уговора, у свим стамбеним јединицама услед дограђених тоалета у становима 2, 5 и 9, изведене звучне изолације на зидовима ка ходнику зграде као и суседним становима и да су постављене ролетне са електро подизачима. Према налазу и мишљењу вештака укупна нето површина станова који су предати тужили износи 312,75 м<sup>2</sup>, што је мање од Анексом уговорене површине од 320,40 м<sup>2</sup>, да та разлика износи 7,65 м<sup>2</sup>, да је изградњом ВЦ-тоалета у становима бр.2, 5 и 9 и звучне изолације на зидовима станова бр.2, 5, 8 и 9, који су припали тужили, умањена површина станова за 4,53 м<sup>2</sup> ( на име звучне изолације 2,10 м<sup>2</sup> + 2,43 м<sup>2</sup> на име изградње ВЦ-тоалета у становима 2, 5 и 9) те да вредност свих изведених радова (изградња три ВЦ-тоалета, звучне изолације и постављање електромотора-подизача ролетни) износи 431.288,00 динара или 3.668 евра.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да је до умањења површине станова за 4,53 м<sup>2</sup> који су предати тужили дошло искључиво услед накнадно изведених радова које је тужени извео на захтев тужиле па је оценио да тужилца нема право на накнаду за наведено умањење у износу од 8.154 евра, али како су станови тужиле умањени за још 3,12 м<sup>2</sup> ( разлика од 7,65м<sup>2</sup> утврђена вештачењем између површине станова која је предата тужили и Анексом уговорене површине и површине настале накнадно изведеним радовима) то је нашао да је обавеза туженог да на име разлике квадрата у односу на закључени Анекс уговора и Уговор о заједничкој градњи исплати тужили износ од 5.616 евра као и износ од 11.000 евра на име трошкова смештаја, односно да укупна обавеза туженог према тужили износи 16.616 евра. Са друге стране, првостепени суд је закључио да је тужилца у обавези да туженом на име вредности накнадно изведених радова исплати износ од 3.668 евра као и износ од 4.104 евра на име разлике у квадратима од 2,28м<sup>2</sup> (разлика квадратуре која је припала тужили у складу са налазом вештака и оне утврђене Уговором о заједничкој градњи, односно 317,28м<sup>2</sup>-315м<sup>2</sup>), односно укупан износ од 7.772 евра. Умањењем обавезе тужиле према туженом првостепени суд је делимично усвојио тужбени захтев и обавезао туженог да тужили исплати укупан износ од 8.844 евра (16.616 -7.772 евра) са законском затезном каматом од 1.8.2010. године до исплате, док је у преосталом делу за износ од још 8.478 евра као и за камату на тај износ тужбени захтев одбио као неоснован и одлучио као у ставу првом и другом изреке ожалбене пресуде применом чл.12 Уговора о заједничкој градњи, чл.1 и 2 Анекса уговор те чл.262, 277, 295 и 395 ЗОО-а.

Међутим, оваква одлука првостепеног суда се за сада не може прихватити као правилна, јер је иста захваћена битном повредом одредаба парничног поступка из чл.374 ст.2 тач.12 ЗПП-а, а на шта се основано указује изјављеним жалбама.

Наиме, према стању у списима следи да су парничне странке уговором о заједничкој градњи од 27.6.2008. године уговориле да тужилји у новоизграђеном објекту, као компензација за уложено власништво припадне 315м<sup>2</sup> нето стамбене површине саграђене у четири стамбене јединице и три гаражна места по систему “кључ у руке”, стим да ће се након израде идејног решења потписати Анекс уговора којим ће се ближе дефинисати величина, структура и позиција стамбеног и гаражног простора, квалитет занатских и финалних радова, опремљености простора и слично (чл.12). Након тога, парничне странке су дана 26.2.2009. године закључиле Анекс уговора о заједничкој градњи (суинвестирању) Ов 4389/09 којим је прецизиран чл.12 уговора о заједничкој градњи утолико што је предвиђено да тужилји припадне у власништво стан бр.02 површине 81,30 м<sup>2</sup> у приземљу, стан бр.05 површине 85,05 м<sup>2</sup> на првом спрату, стан бр.08 површине 69 м<sup>2</sup> и стан бр.09 површине 85,05 м<sup>2</sup>, оба на другом спрату, а чија укупна површина износи 320,40 м<sup>2</sup>, све по систему “кључ у руке”, стим да пре пријема кључева и уласка у посед наведених станова тужилја исплати туженом разлику квадрата која се тада утврди по цени од 1800 евра по м<sup>2</sup> (чл.1 и 2). Наведеним Анексом промењен је чл.12 уговора о заједничкој градњи само у погледу површине непокретности које припадају тужилји у власништво по систему “кључ у руке” утолико што тужилји по овом Анексу припада у власништво 320,40м<sup>2</sup>, стим да ће тужилја пре пријема кључева и уласка у посед непокретности исплатити туженом разлику квадрата која се тада појави. Вештачењем од стране судског вештака грађевинске струке, првостепени суд је утврдио да постоје евидентна одступања у квадратури станова који су припали у власништво тужилји, сходно закљученом Анексу уговора, у свим стамбеним јединицама услед дограђених тоалета у становима 2, 5 и 9, изведене звучне изолације на зидовима ка ходнику зграде као и суседним становима и да су постављене ролетне са електро подизачима. Надаље, из налаза и мишљења истог вештака утврђено је да укупна нето површина станова који су предати тужилји по систему “кључ у руке” износи 312,75 м<sup>2</sup>, што је мање од Анексом уговорене површине од 320,40 м<sup>2</sup>, да та разлика износи 7,65 м<sup>2</sup>, да је изградњом ВЦ-тоалета у становима бр.2, 5 и 9 и звучне изолације на зидовима станова бр.2, 5, 8 и 9, који су припали тужилји, умањена површина станова за 4,53 м<sup>2</sup> ( на име звучне изолације 2,10 м<sup>2</sup> + 2,43 м<sup>2</sup> на име изградње ВЦ-тоалета у становима 2, 5 и 9) те да вредност свих изведених радова износи 431.288,00 динара или 3.668 евра. Како је површине непокретности које су припале тужилји у власништво услед изведених радова смањена за 4,53м<sup>2</sup>, првостепени суд је утврдио да тужилји за наведено умањење не припада накнада, јер су накнадно изведени радови урађени на захтев тужилје, односно да истој припада накнада само за преосталих 3,12м<sup>2</sup> (7,65-4,53м<sup>2</sup>). Са друге стране, приликом одлучивања о постојању потраживања туженог према тужилји, првостепени суд је закључио да је тужилја у обавези да (осим вредности накнадно изведених радова у износу од 3.668 евра), исплати туженом и разлику у квадратима од 2,28м<sup>2</sup> у износу од 4.104 евра. Међутим, имајући у виду напред наведено, овакав заључак првостепеног суда се за сада не може прихватити као правилан јер је исти у супротности са стањем у списима и то садржајем Анекса уговора о заједничкој градњи и утврђеним чињеничним стањем из кога таква обавеза тужилје према туженом не произилази, обзиром да из стања у списима следи да је тужилји заједно са умањењем површине припало у власништво 317,28м<sup>2</sup>, а што је мање од Анексом уговорене површине од 320,40м<sup>2</sup>. Стим у вези, нејасно је и то због чега је првостепени суд оценио да је тужилја у обавези да туженом исплати разлику у површини од 317,28м<sup>2</sup> која јој је припала према налазу вештака и 315м<sup>2</sup> утврђене уговором о заједничкој градњи, с обзиром да из стања у

списима следи да је површина непокретности које припадају тужиљи у власништво коначно опредељена и прецизирана Анексом уговора о заједничкој градњи, којим је измењен чл.12 уговор о заједничкој градњи само у погледу површине непокретности утолико што је иста повећана у односу на уговором предвиђену (са 315 на 320,40м<sup>2</sup>), па како ожалбена пресуда на ове околности уопште нема разлоге то је остало нејасно да ли је првостепени суд исте ценио и од каквог су значаја за доношење одлуке, а дати разлози у овом делу су нејасни и противречни. Стога, како су у образложењу ожалбене пресуде у погледу постојања обавезе тужиље према туженом, а од чијег правилног утврђења зависи коначан исход парнице, дати разлози који су нејасни, неразумљиви и противречни сами себи и стању у списима, то је ожалбена пресуда морала бити укинута и предмет враћен првостепеном суду на поновни поступак.

Истовремено је укинута и одлука о трошковима поступка садржана у ставу трећем изреке ожалбене пресуде јер иста зависи од коначног исхода спора у смислу чл.165 ЗПП-а.

У поновном поступку, првостепени суд ће отклонити недостатке на које је указано овим решењем, тако што ће након спроведеног доказног поступка, правилном оценом свих изведених доказа у смислу чл.8 ЗПП-а, о постављеном тужбеном захтеву тужиље донети нову одлуку за коју ће дати јасне и на закону засноване разлоге.

Председник већа-судија  
**Весна Целетовић Цуцић, с.р.**

За тачност отправака  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић