



**Република Србија**  
**АПЕЛАЦИОНИ**  
**СУД У БЕОГРАДУ**  
**Гж 4156/23**  
**7.3.2024. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ**, у већу састављеном од судије Сање Агатоновић, председника већа и судија Данице Косовац и Весне Секулић, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Славица Томашевић, адвокат из Београда, Македонска 19/17, против туженог “Neimar - V” акционарско друштво за грађевинарство и трговину Београд, са седиштем у Београду, Кнегиње Зорке 2, чији је пуномоћник Душан Делевић, адвокат из Београда, Капетана Завишића 10, ради стицања без основа, одлучујући о жалби тужиље изјављеној против пресуде Првог основног суда у Београду П 2477/18 од 27.2.2019. године, у седници већа одржаној дана 7.3.2024. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована жалба тужиље и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П 2477/18 од 27.2.2019. године, у другом ставу изреке.

**ОДБИЈА СЕ** као неоснован захтев тужиље за накнаду трошкова другостепеног поступка.

**Образложење**

Пресудом Првог основног суда у Београду П 2477/18 од 27.2.2019. године, првим ставом изреке делимично је усвојен тужбени захтев, па је обавезан тужени да тужиљи на име стицања без основа исплати износ од 193.460,68 динара са законском затезном каматом од 11.8.2005. године до исплате. Другим ставом изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев у делу преко досуђеног за износ од још 276.372,40 динара са законском затезном каматом од 2.4.2018. године до исплате. Трећим ставом изреке, обавезан је тужени да тужиљи накнади трошкове парничног поступка у износу од 109.365,00 динара.

Благовремено изјављеном жалбом тужиља је побијала првостепену пресуду из свих разлога прописаних чланом 373 став 1 Закона о парничном поступку (“Службени гласник РС”, бр. 72/11...18/20) у другом ставу изреке. Трошкове другостепеног поступка опредељено је тражила.

Тужени је доставио неблагоприятни одговор на изјављену жалбу тужиље, који Апелациони суд није узео у разматрање у смислу члана 380 став 3 Закона о парничном поступку.

Испитујући правилност првостепене пресуде у побијаном делу сагласно овлашћењима предвиђеним чланом 386 Закона о парничном поступку, Апелациони суд је оценио да је жалба тужиље неоснована.

У првостепеном поступку, нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачке 1, 2, 3, 5, 7 и 9 Закона о парничном поступку, на које другостепени суд пази по службеној дужности, а изрека првостепене пресуде у потврђујућем делу је јасна и у њеном образложењу су дати потпуни разлози о битним чињеницама које су у сагласности са изведеним доказима, због чега се она неосновано побија и указивањем на битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 Закона о парничном поступку.

Према утврђеном чињеничном стању и стању у списима, тужила - купац и тужени - продавац закључили су дана 3.12.2003. године, уговор о финасирању изградње непокретности оверен истог дана код Првог општинског суда у Београду под Ов 4843/03, којим се тужени обавезао да за тужиљин рачун изгради непокретности по систему "кључ у руке" и то троипособан стан на другом спрату број 17 површине 104,78м<sup>2</sup> на локацији ... у ... улици у ... и гаражно место, ниско приземље, ознака гаражног места ... површине 14,67м<sup>2</sup>. Чланом 3 наведеног уговора утврђена је цена 1м<sup>2</sup> стамбеног простора на дан 3.12.2003. године у износу од 81.286,00 динара, што за уговорену површину стана од 104,78 м<sup>2</sup> износи 8.517.147,00 динара и гаражног места 54.190,00 динара, што за уговорену површину од 14,67 м<sup>2</sup> износи 794.697,30 динара, тако да целокупна вредност уговорених непокретности износи укупно 9.312.114,30 динара. Чланом 5 уговорено је да ће се по завршетку изградње уговореног стана извршити мерење изграђене површине применом ЈУС У.С2 100 ("Службени лист СРЈ" бр. 32/2002), те ће се након тога сачинити анекс уговора о коначном обрачуна, а да евентуално настале обавезе по коначном обрачуна у односу на стварно изграђену површину уговорне стране су дужне да измере у року од 8 дана од дана достављања обрачуна. Дана 5.2.2004. године парничне странаке су закључиле анекс 1 уговора о финасирању изградње оверен дана 6.2.2004. године код Првог општинског суда у Београду под Ов 333/24 којим је измењен основни уговор од 3.12.2003. године тако да члан 1 став 1 основног уговора гласи да се тужени - продавац обавезује да за рачун тужиље – купца, на основу услова утврђених овим уговором изгради непокретности по систему "кључ у руке" и то троипособан стан на другом спрату број 17 површине 104,78м<sup>2</sup> на локацији ... у ... улици у ... (са површином станарске оставе) и гаражно место ознаке ..., ниско приземље, површине 14,67м<sup>2</sup>, а уговорено је да се тужила - купац обавезује да туженом - продавцу исплати разлику између вредности гараже број 14 и претходно уговорене гараже број ..., за већу површину од 0,09 м<sup>2</sup> по цени од 55.323,00 динара за 1м<sup>2</sup>, што за површину од 0,09 м<sup>2</sup> износи 4.979,10 динара на дан закључења тог анекса. Дана 2.8.2005. године парничне странке су оверили анекс II уговора о финасирању изградње код Петог општинског суда у Београду под Ов

14324/05, заведен код туженог под бројем 749 дана 18.4.2005. године, чији је предмет коначни обрачун. Чланом 2 анекса констатовано је да је тужени – продавац изградио и тужилји – купцу предао, без примедби на квалитет изведених радова стан број ... у ... површине 102,40 м<sup>2</sup> и гаражу број 14 на истој адреси површине 14,76 м<sup>2</sup>, те да укупна вредност измерене површине изграђеног стана и гараже износи 9.316.991,40 динара, који износ је тужилја – купац уплатила на рачун туженог – продавца. Решењем РГЗ - СКН Звездара број 952-02-6-814/2018 од 22.2.2018. године, дозвољен је упис права својине тужилје са уделом од 1/1 на стану број ... у ... корисне површине 99 м<sup>2</sup>, као и гараже број ... на истој адреси површине 15 м<sup>2</sup>, са дотадашњег власника – туженог.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд у складу са члановима 210, 214 и 371 Закона о облигационим односима разматрајући приговор застарелости потраживања оценио да исти није основан, јер се у конкретном случају има применити општи рок застарелости од 10 година, који није истекао пошто од закључења анекса II (оверен дана 2.8.2005. године, заведен код туженог дана 18.4.2005. године), када је утврђена коначна површина изграђеног стана од 102,40 м<sup>2</sup> и уплаћен коначан износ купопродајне цене према коначном обрачуну, па до дана подношења тужбе 19.3.2015. године, није протекао рок од десет година. Првостепени суд је оценио да је тужени – продавац дужан да тужилји – купцу врати новчани износ износ од 193.460,68 динара, с обзиром да се уговором од 3.12.2003. године, обавезао да изгради стан површине 104,78 м<sup>2</sup>, а да је анексом II констатовано да је тужени изградио стан површине 102,40 м<sup>2</sup>, што је за 2,38 м<sup>2</sup> мања квадратура од првобино уговорене, па како је тужилја – купац за предметни стан туженом – продавцу уплатила износ од 9.316.991,40 динара, односно износ од 81.286,00 динара за 1 м<sup>2</sup>, то је више платила износ од 193.460,68 динара, што представља вредност мање квадратуре од 2,38 м<sup>2</sup>, који износ тужени – продавац држи без основа, па је обавезао туженог да тужилји исплати износ од 193.460, 68 динара са законском затезном каматом од 11.8.2005. године, крећући се у границама постављеног захтева у складу са чланом 3 став 1 Закона о парничном поступку, иако је оценио да би тужилја имала право на законску затезну камату од стицања – закључења анекса II дана 18.4.2005. године. Првостепени суд је оценио да су парничне странке анексом II уговора (оверен дана 2.8.2005. године, заведен код туженог дана 18.4.2005. године) констатовале изграђену квадратуру стана, те је тужилја примила квадратуру од 102,40 м<sup>2</sup> без примедби, а да је иста имала могућност да истакне примедбе на мерење стана и изграђену површину, што она није учинила већ је такво стање прихватила и ушла у посед предметног стана, па је као неоснован одбио тужбени захтев за износ од 276.372,40 динара са траженом законском затезном каматом, а који износ представља новчану противвредност за 3,4м<sup>2</sup>, који је разлика у површини стана констатован коначним обрачуном - анексом II и укњижене површине стана.

По оцени Апелационог суда, првостепени суд је на правилно и потпуно утврђено чињенично стање, правилно применио материјално право дајући за своју одлуку у потврђујућем делу разлоге које у целости прихвата и Апелациони суд и сходно члану 396 став 2 Закона о парничном поступку на исте упућује.

Неосновани су жалбени наводи о непотпуном утврђеном чињеничном стању и погрешној оцени доказа указивањем да одлука о одбијајућем делу тужбеног захтева

није у складу са изведеним доказима у списима пошто није прихваћен исказ сведока ББ да је тужила тек приликом пријема решења о укњижби 2018. године сазнала да је предметни стан површине 99 м<sup>2</sup>, на којој квадратури је тужени претходно био укњижен. Наведеним жалбеним наводима тужила указује на битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374 став 1 у вези са чланом 8 Закона о парничном поступку. Таквим оспоравањем тужила сама оцењује изведене доказе и на свој начин интерпретира чињенично стање. Првостепени суд је међутим, супротно жалбеним наводима, а поступајући у складу са начелом слободне оцене доказа и ценећи исказ наведеног сведока у склопу осталих приложених писаних доказа имао непосредна сазнања о начину давања исказа самог сведока, те је своје уверење које је стекао о истинитости изложених навода исказао кроз оцену доказа у побијаној пресуди и при том је дао јасне и довољне разлоге због којих је у наведеном делу није прихватио исказ сведока ББ.

У смислу одредбе члана 8 Закона о парничном поступку, суд по свом уверењу одлучује које ће чињенице узети као доказане а на основу савесне и брижљиве оцене сваког доказа засебно и свих доказа заједно, као и на основу резултата целокупног доказног поступка. При оцени доказа суд нема обавезу да се руководи формалним правима, односно ограничењима, али је дужан да сваки доказ засебно и потом све доказе заједно оцењује у складу са правилима логичког закључивања, опште познатим чињеницама и оним што је животно прихватљиво. Правилној оцени исказа сведока, као и сваког другог доказа, претходи анализа садржине исказа у контексту оних чињеница које су суду потребне као релевантне за доношење долуге, при чему искази могу бити уопштени или конкретни и детаљни, док оцена доказа зависи између осталог и од тога да ли су сведоци заинтересовани за исход спора.

Неосновани су жалбени наводи тужиле да је побијана одлука у одбијајућем делу донета на основу погрешне примене материјалног права, односно без икакве примене материјалног права, указујући да није имала разлог да сумња у савесност и поштење туженог, који је био дужан да поступи са повећаном пажњом у смислу члана 18 Закона о облигационим односима, нити да је имала сазнања из ког ралога је тужени укњижио стан на мању површину од предате по коначном обрачуна из анекса II.

Одредбом члана 17 Закона о облигационим односима прописано је да су стране у облигационом односу дужне да изврше своју обавезу и одговорне су за њено испуњење.

Одредбом члана 18 став 1 Закона о облигационим односима прописано је да је страна у облигационом односу дужна да у извршавању своје обавезе поступа са пажњом која се у правном промету захтева у одговарајућој врсти облигационих односа (пажња доброг привредника, односно пажња доброг домаћина), ставом 2 истог члана прописано је да је страна у облигационом односу дужна да у извршавању обавезе из своје професионалне делатности поступа с повећаном пажњом, према правилима струке и обичајима (пажња доброг стручњака), док је ставом 3 истог члана прописано да је страна у облигационом односу дужна да се у остваривању свог права уздржи од поступка којим би се отежало извршење обавезе друге стране.

По оцени Апелационог суда, правилно је првостепени суд оценио да је тужила потписивањем анекса II прихватила и потврдила да је тужени – продавац изградио и да је истој предао стан број 17 површине 102,40 м<sup>2</sup>, без примедби на квалитет изведених радова, па како је тужила – купац исплатила цену за квадратуру од 104,78 м<sup>2</sup> колико је првобитно било уговорено, правилн је обавезао туженог да применом правила о стицању без основа тужили – купцу врати више уплаћени износ за разлику у квадратури од 2,38 м<sup>2</sup> у износу од 193.460,68 динара, јер се за толико основ за наплату није остварио. Околност да је предметни стан у Катастру непокретности уписан са површином од 99 м<sup>2</sup>, код чињенице да тужила током поступка није доставила, нити предложила извођење доказа на околност стварно предате квадратуре, уз њено признање и прихватање квадратуре наведене закљученим анексом II да је истој предат стан од 102,40 м<sup>2</sup>, није од утицаја, јер је иста била у могућности да при закључењу наведеног анекса којим је извршен коначни обрачун истакне примедбе на предату квадратуру, што иста није учинила, па је правилан закључак првостепеног суда да захтев за исплату новчане накнаде на име мање уписане површине стана није основан.

Приликом доношења одлуке Апелациони суд је ценио и остале жалбене наводе али их посебно не образлаже, јер су исти без утицаја на могућност другачијег пресуђења.

На основу изложеног, применом члана 390 у вези са чланом 387 став 1 тачка 2 Закона о парничном поступку, донета је одлука садржана у првом ставу изреке ове пресуде.

Како тужила није успела са жалбом то је применом члана 165 став 1 у вези са чланом 153 Закона о парничном поступку, одбијен као неоснован њен захтев за накнаду трошкова другостепеног поступка, одлуком садржаном у другом ставу изреке.

**Председник већа-судија**  
Сања Агатоновић, с.р.

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић