



**Република Србија**  
**АПЕЛАЦИОНИ**  
**СУД У БЕОГРАДУ**  
**Гж 4309/24**  
**28.10.2024. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ**, у већу састављеном од судија Јелене Стојилковић, председника већа, Тајјане Лемајић и Марије Бошковић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., кога заступа пуномоћник Драган Стојковић, адвокат из Београда, улица Ресавска бр. 26, против туженог ББ из ..., кога заступа пуномоћник Војо Беслаћ, адвокат из Београда, Пожаревачка бр. 36, ради накнаде штете, одлучујући о жалбама парничних странака, изјављеним против пресуде Другог основног суда у Београду П 433/19 од 08.07.2020. године, након јавне расправе одржане пред другостепеним судом дана 28.10.2024. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**УКИДА СЕ** пресуда Другог основног суда у Београду П.бр.433/19 од 8.7.2020.године у ставу другом, четвртом и шестом изреке.

**ОДБИЈА СЕ** тужбени захтев тужиоца АА из ... којим је тражио да се обавези тужени ББ из ... да му на име накнаде штете исплати износ од 320.000,00 динара, са законском затезном каматом почев од 20.06.2008. године до исплате, и износ од 770.000,00 динара на име мање изграђене површине стана, са законском затезном каматом почев од 10.12.2007. године, па до исплате, као неоснован.

**ОБАВЕЗУЈЕ СЕ** тужилац АА да туженом ББ на име трошкова парничног поступка исплати износ од 768.000,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема писменог отправка пресуде.

**ОБАВЕЗУЈЕ СЕ** тужилац АА да туженом ББ на име трошкова другостепеног поступка исплати износ од 96.750,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема писменог отправка пресуде.

**ОДБИЈА СЕ** захтев тужиоца АА за накнаду трошкова другостепеног поступка.

## Образложење

Пресудом Другог основног суда у Београду П 433/19 од 08.07.2020. године, ставом првим изреке, није дозвољено објективно преиначење тужбе учињено поднеском од 22.11.2019. године. Ставом другим изреке делимично је усвојен тужбени захтев и обавезан је тужени ББ да тужиоцу АА на име накнаде штете исплати износ од 320.000,00 динара, са законском затезном каматом почев од 20.06.2008. године до коначне исплате. Ставом трећим изреке одбијен је захтев тужиоца за исплату камате на износ од 320.000,00 динара за период од дана подношења тужбе до 20.06.2008. године. Ставом четвртим изреке одбијен је тужбени захтев тужиоца за исплату износа од 770.000,00 динара на име мање изграђене површине стана за 6,44 м<sup>2</sup> од уговорене, са каматом од дана подношења тужбе до исплате. Ставом петим изреке обавезан је тужени да изврши уговорну обавезу и уради целокупну пропратну и техничку документацију, технички пријем и укњижење целог објекта и свих станова. Ставом шестим изреке одлучено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Поводом изјављених жалби парничних странака, пресудом Апелационог суда у Београду Гж 6874/20 од 06.06.2022. године, донетом на основу одржане расправе пред другостепеним судом, ставом првим изреке укинута је наведена првостепена пресуда у ставу првом, другом, четвртм, петом и шестом изреке. Ставом другим изреке одбачена је као недозвољена жалба тужиоца, изјављена против става петог изреке првостепене пресуде. Ставом трећим изреке одлучено је да се не дозвољава преиначење тужбе као из поднеска од 22.11.2019. године. Ставом четвртим изреке одбијен је тужбени захтев тужиоца АА којим је тражио да се обавезе тужени ББ да му на име накнаде штете исплати износ од 320.000,00 динара, са законском затезном каматом почев од 20.06.2008. године до исплате и износ од 770.000,00 динара на име мање изграђене површине стана, са законском затезном каматом почев од 10.12.2007. године до исплате. Ставом петим изреке обавезан је тужени да изврши технички пријем и укњижење целог објекта и станова стамбене зграде у ..., у улици ..., када се стекну услови за то. Ставовима од шестог до осмог изреке одлучено је о трошковима поступка, тако што је обавезан тужилац да туженом на име трошкова поступка исплати износ од 768.000,00 динара, накнади туженом трошкове другостепеног поступка у износу од 78.750,00 динара и одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизију, побијајући пресуду у деловима у којима је тужбени захтев одбијен и одлуку о трошковима спора (ставови четири, шест, седам и осам изреке), указивањем да је чињенично стање нетачно утврђено и да је пресуда у том делу, захваћена битном повредом поступка и погрешном применом материјалног права.

Решењем Врховног суда Рев 17102/2022 од 31.01.2024. године укинута је пресуда Апелационог суда у Београду Гж 6874/20 од 06.06.2022. године у делу којим је тужбени захтев тужиоца одбијен и у делу којим је одлучено о трошковима поступка и предмет у том делу, враћен другостепеном суду на поновно суђење.

Апелациони суд у Београду је испитао побијану пресуду, у оквиру овлашћења из члана 386 Закона о парничном поступку (“Службени гласник РС” бр. 72/11, са каснијим изменама и допунама), и оценио да је, сагласно члану 383 став 4 ЗПП, нужно заказати главну расправу пред другостепеним судом, јер је првостепена пресуда већ једанпут била укинута, а у складу са налогом из решења Врховног суда Рев 17102/22 од 31.01.2024. године.

На одржаној расправи у доказном поступку Апелациони суд у Београду је поново извео доказе који су изведени пред првостепеним судом, па је, након њихове оцене, у складу са одредбом члана 8 ЗПП, утврдио следеће чињенично стање.

Тужилац, у својству инвеститора и корисника грађевинског земљишта, је са туженим, у својству суинвеститора, дана 27.03.2004. године закључио Уговор о заједничкој градњи објекта у улици ..., укупне површине 695 м<sup>2</sup>, који су оверели пред Првим општинским судом у Београду дана 31.03.2004. године, под Ов 4063/04, а којим је уговорено да ће инвеститор обезбедити документацију за реализацију предметног посла, док ће суинвеститор сносити трошкове израде целокупне инвестиционе, техничке и пројектне документације за изградњу наведеног објекта, извршити снимање локације и механичко испитивање тла, те сносити трошкове око издавања потребних административних докумената, обезбеђење свих потребних сагласности за све инсталационе прикључке и за сав потребан грађевински материјал и радну снагу за изградњу наведеног објекта који је требало изградити по систему “кључ у руке”, а у свему према условно-пројектно-техничкој документацији. Уговорено је да по завршетку изградње у оквиру наведеног стамбеног објекта инвеститору, овде тужиоцу, у искључиву својину припада трособан стан површине 70 м<sup>2</sup>, комплетно опремљен по систему “кључ у руке”, а што је подразумевало потпуно завршен стан, док би суинвеститору у искључиву својину припали остали станови у новосаграђеном објекту. Деоба новоизграђеног стамбеног објекта представљала би писмени споразум о физичкој деоби предметног новоизграђеног објекта, а била би утврђена анексом уговора, након израде главног пројекта за предметни објекат. Уговорен је и рок од годину дана у коме ће стамбена зграда бити изграђена и бити поднет захтев за технички пријем и то од дана почетка грађевинских радова на предметном стамбеном објекту, односно од дана добијања решења о градњи, а који рок се може споразумно продужити услед временских и елементарних непогода, више силе и промене позитивно-правних прописа, те да ће суинвеститор инвеститору месечно плаћати казнене пенале у износу месечне закупине сличног стана и на сличној локацији, а који ће износ странке споразумно одредити, с тим да наведени пенали не могу прећи 2% од вредности непокретности коју ће инвеститор стећи наведеним уговором, и то ако дође до непоштовања наведеног рока, а у случају да странке продуже наведени рок у писменом облику. Тужени је са изградњом наведеног стамбеног објекта почео 22.03.2004. године, а одобрење за градњу је издато 13.05.2004. године. Даном 25.06.2006. године, тужилац је насилно ушао у стан бр.5 у новоизграђеном објекту, више од годину дана од дана који је према уговору био рок за завршетак радова и предају стана тужиоца, а коначно се у стан уселио у јуну 2008. године, након што је исти у потпуности довршио, јер у моменту када је ушао у посед стана није био завршен и подобан за коришћење. У циљу завршетка радова у предметном стану површине 61,38 м<sup>2</sup> + тераса 5,10 м<sup>2</sup>, тужилац је ангажовао ... ради санирања кварова на водоводној и канализационој инсталацији,

купатила и кухиње, за глетовање и кречење стана основном белом бојом и отклањања кварова на електроинсталацији стана. Предметни радови су завршени 20.06.2008. године, а њихова вредност је износила 320.000,00 динара. Тужилац је предметни стан отуђио уговором о размени од 06.02.2014. године. Тужилац је уз поднесак од 31.03.2009. године доставио налаз и мишљење комисије судских вештака, из кога произлази да разлика између уговореног трособног стана од 70 м<sup>2</sup> и стварне површине износи 6,44 м<sup>2</sup>. У складу са финансијски опредељеном вредности мање изграђене површине стана за 6,44 м<sup>2</sup>, коју су судски вештаци проценили да износи 770.000,00 динара, тужилац је прецизирао тужбени захтев. Пуномоћник туженог се противио коришћењу наведеног налаза, будући да о вештачењу нису обавештени, нити су истом присуствовали. У каснијој фази поступка (након делимичног укидања првостепене пресуде), пуномоћник тужиоца је приложио нови налаз судског вештака од 02.04.2019. године, из кога произилази да предметни стан има за 4 м<sup>2</sup> мању површину од уговорене, а по уговору који је између странака потписан. Пуномоћник туженог се противио коришћењу и овог налаза из истих разлога, о вештачењу није обавештен, истом није присуствовао, а исто је обављено без непосредног мерења и уласка у стан. На рочишту пред другостепеним судом судски вештак Анђушић Снежана је појаснила да она није имала могућности да физички изврши мерење предметног стана, јер је исти у међувремену отуђен и у њему се налази треће лице (тужилац је закључио уговор о размени), била је на лицу места, користила је документацију судских вештака који су у ранијој фази поступка обавили мерење, и осталу писмену документацију којом је располагала, у складу са правилима струке, утврдила је да предметни стан има мању површину од уговорене за 4 м<sup>2</sup>. У уговору који је између парничних странака закључен није наведено да ли је у питању нето грађевинска или нето корисна површина од 70 м<sup>2</sup>, па је она пошла од нето корисне површине и у том смислу је налаз рађен и утврђена разлика од 4 м<sup>2</sup>, чиме је смањена вредност стана за 3.800 евра. У претходном вештачењу је направљена очигледна омашка у величини терасе када је наведено да је она површине 1,95 м<sup>2</sup>, а она је у ствари већа и износи 4,37 м<sup>2</sup> и отуда је ова разлика у квадратури.

Одредбом члана 630 Закона о облигационим односима је предвиђено да уговор о грађењу представља уговор о делу којим се извођач радова обавезује да према одређеном пројекту сагради у уговореном року одређену грађевину на одређеном земљишту, односно на већ постојећем објекту изврши какве друге грађевинске радове, а наручилац се обавезује да за то исплати одређену цену. То даље значи да се за недостатке грађевине примењују одредбе уговора о делу, па и на уговор о заједничкој градњи који је између парничних странака закључен 31.03.2004. године. Наиме, одредба члана 641 Закона о облигационим односима која регулише уговор о грађењу, указује на одредбу члана 614-621 Закона о облигационим односима, којима је прописана одговорност за недостатке код уговора о делу. Дакле, наручилац радова је дужан прегледати извршено дело, чим је то по редовном току ствари могуће и о нађеним недостацима без одлагања обавестити посленика, односно извођача, тако и после прегледа и примања извршеног рада извођач више не одговара за недостатке који су се могли опазити обичним прегледом, изузев ако је знао за њих и није их отклонио. Тужилац након уласка у стан 25.06.2006. године, није поступио у складу са напред цитираном одредбом Закона о облигационим односима (није обавестио туженог писмено, нити на било који други начин о уоченим недостацима) примио је извршени

рад, односно стан, о уоченим недостацима није обавестио без одлагања туженог на законом прописан начин, то се има сматрати да је рад примљен и тужени не одговара за недостатке који су се тада могли уочити обичним прегледом.

Дакле, обавештавање наручиоца радова о нађеним недостацима било у квалитету, било у количини односно мањку изведених радова или употребљеног материјала је основни услов да би наручилац могао да оствари своје право према извођачу радова по основу његове одговорности за недостатке. То обавештење мора бити конкретно, тако да из њега јасно произилази у чему се недостатци састоје. Тужилац тврди да су недостатци на водоводној и канализационој инсталацији купатила и кухиње, глетовање и кречење стана постојали у тренутку уселења у предметни стан 25.06.2006.године. Како о уоченим недостацима тужилац није обавестио туженог већ је такав захтев истакао тек у поднетој тужби 10.12.2007.године то је тужилац преклудиран у свом захтеву, наступила је материјална преклузија као санкција за непредузимање законом прописаних радњи. Тужилац је у прилог свог захтева да је имао потраживане трошкове и да је претрпео штету доставио уговор и рачун односно налаз комисије вештака тек уз поднесак предат суду 31.03.2009. године. Тужилац приликом уласка у стан примио извршени рад, није обавестио туженог о уоченим недостацима, с тога после извршеног прегледа и пријема тужени не одговара за недостатке који су се могли опазити обичним прегледом сходно члану 614 Закона о облигационим односима. Одсуство обавештења о уоченим недостацима из члана 614 и члана 615 Закона о облигационим односима за тужиоца као наручиоца из уговора о делу има значење губитка права из члана 618 Закона о облигационим односима којом одредбом је прописано право да захтева отклањање недостатака, право на накнаду штете или раскид уговора и снижање накнаде.

Оценом исказа парничних странака које су саслушане у првостепеном и другостепеном поступку и сведока чији искази су прочитани у другостепеном поступку уз сагласност пуномоћника парничних странака произилази да су њихови искази у погледу битне чињенице били противречни, стога је оцена прибављених исказа нужно подразумевала анализу како сваког од њих засебно тако и у међусобној повезаности а цењена је и њихова сагласност са другим изведеним доказима. Осим оцене садржине исказа, узето је у обзир и њихово целокупно држање, као и процесно понашање странака у поступку, и са тим у вези зашто странке нису предлагале доказе које су могле да предложе и приложе на околност својих навода.

Следом изнетог, исказ тужиоца као парничне странке у погледу битне чињенице да је туженог обавестио о недостацима које је уочио приликом насилног уласка у стан 25.06.2006.године је био у противречности са исказом туженог, као и са исказима саслушаних сведока да на предметном стану уопште нису постојали недостатци а што је подразумевало њихову оцену како у међусобној повезаности тако и у складу са изведеним писменим доказима.

На основу такве анализе оцењено је да се не може поклонити вера наводима тужиоца да је о недостацима на спорном стану обавестио туженог како телефонским путем 18.04.2006.године тако и касније усмено након насилног уласка у стан будући да тај његов навод није поткрепљен ниједним релевантним доказом и у том делу је исказ

неологичан, неживотан и неуверљив, одликује се несигурношћу, недоследношћу и у одређеним деловима његов исказ садржи индиректне и дистанцирајуће наводе, и није звучно кредибилно. Ово нарочито када се има у виду и чињеница да из исказа саслушаних сведока а којима је овај суд поклатио веру и то ВВ и ГГ који су лично били у стану тужиоца непосредно пре његовог усељења произилази да на стану нису постојала никаква оштећења. Њихови искази садрже детаље који доприносе њиховој конкретности и животности и чине да њихови искази представљају једну логичну целину.

Тужилац је имао могућност да уколико су наведена оштећења заиста и постојала да одмах након уласка у стан ангажује стручно лице, судског вештака, ради обезбеђења доказа који би детаљно описао да ли оштећења заиста постоје, у чему се састоје, те који је новчани износ потребан да би се иста отклонила и да након тога туженог о истом обавести на начин који би представљао релевантан доказ (нпр. предајом обавештења са налазом препорученом пошиљком) а што је тужилац пропустио да учини већ је тек подношењем тужбе указао туженом да су оштећења на предметном стану постојала, што је довело до како је напред изнето материјалне преклузије те је из тог разлога тужбени захтев тужиоца одбијен као неоснован.

Наиме, тужилац сходно одредби члана 231 ЗПП у прилог своје тврдње да је обавестио туженог о недостатцима на стану како телефонским путем тако и усмено односно пре подношења тужбе није доставио релевантне доказе. Парничне странке су дужне да савесно користе права која су им призната законом и да своје процесно понашање ускладе са одредбама Закона о парничном поступку те да пруже доказе за своје тврдње да би чињенично стање било прихватљиво за суд у циљу доношења правилне одлуке. Оно мора бити доказано до степена вероватноће која искључује сваку разумну сумњу, а за своје наводе странке морају дати логично и објективно прихватљиво објашњење. Међутим, имајући у виду приложене писмене доказе, исказе парничних странака и сведока у оном делу у коме се њихови искази поклапају тужилац поред тога што је преклудирао за истицање овог захтева није ни доказао чињеничне наводе тужбе до степена вероватноће који искључује сваку разумну сумњу и за своје наводе није дао логично и објективно прихватљиво објашњење због чега је његов тужбени захтев који се односи на накнаду штете за отклањање недостатака на предметном стану одбијен као неоснован.

Тужбени захтев тужиоца који се односи на исплату накнаде штете а због разлике у квадратури стана будући да је стан у који се насилно уселио имао мању квадратуру од оне која је уговорена такође је неоснован.

Наиме, парничне странке су закључиле уговор о заједничкој градњи 27.03.2004. године, који је оверен 31.03.2004. године где је тужилац био уговорна страна инвеститор – корисник грађевинског земљишта, а тужени суинвеститор и у члану 4 у ставу првом је било предвиђено да су се уговорне стране споразумеле да по завршетку изградње у оквиру стамбеног објекта инвеститору АА, тужиоцу у искључиву својину припадне трособан стан, површине 70 м<sup>2</sup>, комплетно опремљен по систему “кључ у руке” а у ставу трећем је било предвиђено да деоба новоизграђеног стамбеног објекта утврђена на начин описан у претходном ставу, представља писмени споразум о

физичкој деоби предметног новоизграђеног објекта између инвеститора и суинвеститора, с тим да ће прецизна подела новосаграђеног објекта бити утврђена анексом уговора а по изграђеном главном пројекту за предметни објекат. Међу парничним странкама није било спорно да оне нису закључиле писмени анекс уговора којим би била извршена деоба новоизграђеног стамбеног објекта, као и да се тужилац насилно уселио управо у стан који је њему и требало да припадне на основу њиховог усменог договора. На име тужиоца је издата правоснажна грађевинска дозвола 13.05.2004. године у којој је прецизно наведено да се одобрава извођење радова на изградњи стамбеног објекта спратности П+1+Пк, укупне стамбене површине 394,16м<sup>2</sup>, са степеништим простором површине 44,86 м<sup>2</sup> укупне БГП 552,60 м<sup>2</sup> са укупно 9 станова, с тим што се у нивоу приземља налазе три стана у нивоу првог спрата три стана и у нивоу поткровља три стана, с тим да ни један стан од оних за које је издата грађевинска дозвола а по претходном пројекту није имао површину од 70 м<sup>2</sup>. Такође сва каснија писмена документација, акт о урбанистичким условима, уговор који је закључен са Дирекцијом за грађевинско земљиште и изградњу Београда, је била узмеђу осталог на име тужиоца из чега недвосмислено произилази да имајући у виду напред наведено, не постоји ни један стан површине од 70 м<sup>2</sup>, а како је то било предвиђено уговором о суинвестирању.

Код чињенице да уговором о заједничкој градњи није био тачно опредељен стан који ће након завршетка изградње стамбеног објекта припасти тужиоцу, већ је била позната само његова површина, те да након завршетка изградње стамбеног објекта није закључен писмени споразум, анекс између тужиоца као инвеститора и туженог као суинвеститора о физичкој деоби новоизграђеног стамбеног објекта, којим би било прецизно утврђено који посебни делови зграде припадају којем од уговорача, те да из исказа парничних странака недвосмислено произилази да се тужилац насилно уселио у стан који је и требало да му припадне, то даље значи да су странке постигле усмени договор о физичкој деоби и да је тужиоцу у својину припао управо стан у који се и уселио. Између странака је постигнут усмени уговор о деоби који је у целости извршен то је тужбени захтев тужиоца којим потражује накнаду штете због мање изграђене површине стана неоснован. Уговор о деоби не представља уговор о промету непокретности па се за његову пуноважност не тражи испуњење услова из члана 4 Закона о промету непокретности. У конкретном случају парничне странке су постигле усмени договор о деоби (који је у целости извршен) по којем је спорни стан припао тужиоцу.

Из наведених разлога одлучено је као у изреци пресуде сходно одредби члана 387 став 1 тачка 6 Закона о парничном поступку.

Одлука о трошковима парничног поступка донета је применом одредби члана 165 став 2 у вези са чланом 153, 154, и 163 ЗПП, па су туженом који је у овом спору успео, (осим у незнатном делу), био заступан од стране пуномоћника из реда адвоката признати трошкови и то за састав одговора на тужбу и два поднеска у износу од по 22.500,00 динара, за приступ пуномоћника на 22 одржана рочишта по 24.000,00 динара и за приступ на 10 неодржаних рочишта у износу од по 12.750,00 динара, за састав жалбе износ од 45.000,00 динара, а што све чини износ од 768.000,00 динара, а одмерено је обзиром на важећу АТ у време доношења ожалбене одлуке.

Како је тужени успео са жалбом то су му признати трошкови другостепеног поступка у складу са опредељеним захтевом а сходно одредби члана 165 а које је имао на име приступа пуномоћника на три одржана рочишта пред другостепеним судом у износу од по 18.000,00 динара, за једном неодржаном рочишту износ од 9.750,00 динара и за састав жалбе износ од 33.000,00 динара, а што све чини износ од 96.750,00 динара с обзиром на важећу АТ.

Захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка одбијен је као неоснован будући да са жалбом није успео, па је донета одлука као у изреци у ставу петом изреке сходно члану 165 ЗПП.

**Председник већа-судија  
Јелена Стојилковић с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић