



**Република Србија**  
**АПЕЛАЦИОНИ**  
**СУД У БЕОГРАДУ**  
**Гж 4552/24**  
**9.10.2024. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ**, у већу састављеном од судије Сање Агатоновић, председника већа, и судија Весне Секулић и Данице Косовац, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Анета Ацић, адвокат из Београда, Ресавска 40в/9, против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Страхиња Миловановић, адвокат из Београда, Краља Милана 22, ради утврђења права својине и исплате, одлучујући о жалби тужиоца изјављеној против пресуде Другог основног суда у Београду П 1473/21 од 16.4.2024. године, у седници већа одржаној дана 9.10.2024. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована жалба тужиоца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Другог основног суда у Београду П 1473/21 од 16.4.2024. године.

**Образложење**

Пресудом Другог основног суда у Београду П 1473/21 од 16.4.2024. године, првим ставом изреке одбијен је као неоснован примарни тужбени захтев којим је тражено да се утврди да је тужилац стекао право својине суинвестирањем свог сувласничког удела на постојећем објекту у изградњу новог објекта, и то на стану број 4, ниво (спратност) – ниско приземље, површине 28,55 м<sup>2</sup>, у стамбеном објекту у ..., ..., на катастарској парцели број ..., лн. Број ... КО ..., што би тужени био дужан да призна и трпи да тужилац упише своје право својине у регистар непокретности и друге јавне књиге, а другим ставом изреке, одбијен је као неоснован примарни тужбени захтев којим је тражено да се обавезе тужени да тужиоцу преда у посед испражњен од свих лица и ствари означени стан. Трећим ставом изреке, одбијен је као неоснован евентуални тужбени захтев којим је тражено да се обавезе тужени да тужиоцу исплати износ од 33.000 евра у динарској противвредности на дан исплате са законском

затезном каматом од дана подношења тужбе до исплате. Четвртим ставом изреке обавезан је тужилац да туженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 136.125,00 динара.

Благовремено изјављеном жалбом, тужилац је побијао првостепену пресуду из свих разлога прописаних чланом 373 став 1 Закона о парничном поступку (“Службени гласник РС” бр. 72/11 ... 18/20).

Испитујући правилност првостепене пресуде, сагласно овлашћењима предвиђеним чланом 386 Закона о парничном поступку, Апелациони суд у Београду је оценио да жалба тужиоца није основана.

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 Закона о парничном поступку, на које другостепени суд пази по службеној дужности у смислу одредбе члана 386 став 3 истог закона, а изрека првостепене пресуде је јасна и у њеном образложењу су дати потпуни разлози о битним чињеницама, тако да 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, парничне странке су биле у облигационом односу по основу уговора о суинвестирању од 24.11.2003. године, чији је предмет била изградња стамбеног објекта у ..., у ..., на катастарској парцели број... (нови број ...) КО ..., по којем је тужилац дао своју идеалну половину на предметној парцели и постојећем објекту, а тужени се обавезао да ће о свом трошку изградити нови стамбени објекат по систему “кључ у руке”. Уговорено је да ће власницима – суинвеститорима, односно тужиоцу и његовој сестри, у новоизграђеном објекту припасти по два стана од по 20 м<sup>2</sup> и 50 м<sup>2</sup>, а да ће остатак припасти туженом, с тим што је чланом 11 предвиђено да уколико тужени прекорачи дозвољену површину од 520-550 м<sup>2</sup>, дужан је да власницима – суинвеститорима да одређену квадратуру у процентима све преко 550 м<sup>2</sup>. Тужени је на основу уговореног пренео тужиоцу у својину два стана, и то стан – гарсоњеру, површине 23 м<sup>2</sup>, у ... у ... и стан број 5 у ...у ..., површине 52 м<sup>2</sup>, односно укупно 75 м<sup>2</sup>, уместо уговорених 70 м<sup>2</sup>, па му је тужилац на име разлике исплатио износ од 3.900 евра. Предметни објекат саграђен је 2005. године, а сви станови, који су припали туженом, су продати 2006. године и почетком 2007. године, укључујући и стан број 4 који је предмет тужбеног захтева и који је продат трећем лицу 2006. године. Објекат који је изграђен има нето површину 760,05 м<sup>2</sup> и бруто површину 967,45 м<sup>2</sup>, те би тужиоцу по основу уговорене сразмере из чланова 4 и 11 уговора о суинвестирању требало да припадне још 26,73 м<sup>2</sup>, што би, према тржишној вредности на дан вештачења – 24.05.2023. године за стан на ниском приземљу, износило 33.278,85 евра. Тужени је са другим суинвеститором – власником, сестром тужиоца, закључио уговор о регулисању имовинско-правних односа од 22.6.2004. године и анекс уговора о суинвестирању од 20.9.2004. године, којима је констатовано да је изграђена површина објекта већа од предвиђене уговором о суинвестирању и да истој по основу члана 11 припада још један стан, тако да су њој припали - стан број 2 на ниском приземљу, површине 21,34 м<sup>2</sup>; стан број 6 на високом приземљу, површине 22,40 м<sup>2</sup>, и стан број 5 на високом приземљу, површине 57 м<sup>2</sup>.

Тужилац је против туженог пред Другим основним судом у Београду водио два поступка - први по тужби од 9.9.2004. године, ради утврђења да је власник 43,75 м2 од укупне површине објекта у ... у ..., постојећег на кп.број ... КО ..., који је окончан решењем П 476/15 (постало правноснажно дана 28.10.2015. године), којим није дозвољено преиначење тужбе учињено поднеском тужиоца дана 9.4.2015. године и којим је тужба одбачена због непостојања правног интереса, и други по тужби тужиоца од 10.3.2016. године, којом је тражио да суд обавезе туженог да му преда у својину и посед стамбени простор површине 26,26 м2 или исплати новчану динарску противвредности износа од 39.390 евра по средњем курсу НБС на дан исплате, са законском затезном каматом од дана доношења пресуде до исплате, а која је поднеском од 14.4.2016. године, уређена тако што је тражено да суд обавезе туженог да тужиоцу преда у својину и посед стамбени простор површине 26,26 м2, с тим што се те обавезе може ослободити уколико тужиоцу исплати новчану динарску противвредност износа од 39.390 евра по средњем курсу НБС на дан исплате, са законском затезном каматом од дана доношења пресуде до исплате, а који поступак је, такође, окончан решењем о одбачају тужбе П 757/16 од 22.9.2017.године, које је постало правноснажно дана 29.1.2021. године.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је разматрајући прво приговор пресуђене ствари, применом одредбе чланова 203 и 359 Закона о парничном поступку, оценио да је исти неоснован, из разлога што ни у једном од два поступка које је тужилац покренуо против туженог није мериторно одлучено доношењем пресуде која је постала правноснажна, већ су тужбе одбачене, те се не ради о правноснажно пресуђеној ствари.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је, у складу са члановима 17 став 1, 262 став 1, 360 став 1 и 2, 361 став 1, 362, 371, 388, 389 став 2 Закона о облигационим односима и члановима 20 став 1, 21, 37 и 45 Закона о основама својинскоправних односа, одбио као неосноване захтеве тужиоца. Ценећи примарни тужбени захтев за утврђење права својине тужиоца на стану број 4 и за обавезивање туженог да тужиоцу наведени стан преда у посед, првостепени суд је закључио да не постоји пасивна легитимација из разлога што тужени није носилац права својине, нити држалац стана који се примарним тужбеним захтевом тражи. Првостепени суд је имао у виду да тужилац током поступка није оспоравао наводе туженог да он није власник предметног стана, нити је у прилог чињеници да је предметни стан и даље у својини туженог предлагао извођење доказа. Првостепени суд такође оценио да тужилац, у смислу одредбе члана 194 Закона о парничном поступку, нема правни интерес за подношење тужбе за утврђење, јер је захтев за чинидбу, односно пренос у својину додатне квадратуре већ доспео. Даном изградње објекта веће квадратуре, још 2005. године, доспела је обавеза туженог из члана 11 уговора, те тужилац против њега, у смислу одредбе члана 262 Закона о облигационим односима, по оцени првостепеног суда, може истицати облигационо-правни захтев за предају додатне квадратуре у својину и посед или исплату новчане противвредности. С обзиром на закључак првостепеног суда да тужилац током поступка није доказао да је предметни стан број 4 у својини и поседу туженог, то је закључио да је неоснован и захтев да се тужени обавезе да му тај стан преда. Првостепени суд је имао у виду да обавеза туженог на

предају додатне квадратуре тужиоцу произлази из одредбе члана 11 уговора о суинвестирању и чињенице да је изградио објекат веће квадратуре од уговорене, али да се ради о обавези *inter partes*, којом се не може дирати у већ стечена својинска права трећих лица. Да би суд могао да обавезе туженог да испуни своју уговорну обавезу и преда тужиоцу додатну квадратуру, потребно је, по оцени првостепеног суда, да се тражени стан налази у својини и поседу туженог, док је тужени током поступка тврдио да нема својинских овлашћења на траженом стану, те како се ради о негативној чињеници, на тужиоцу је, по оцени првостепеног суда, као лицу које тврди да има неко право терет доказивања да се предметни стан налази у својини туженог, што тужилац, у смислу одредбе члана 231 Закона о парничном поступку, током поступка није доказао. Осим тога, првостепени суд је из налаза вештака грађевинске струке утврдио да би тужиоцу по основу уговорене сразмере из чланова 4 и 11 уговора о суинвестирању требало да припадне још 26,73 м<sup>2</sup>, а не 28,55 м<sup>2</sup>, колико тражени стан има, па би усвајањем постављеног захтева тужени био обавезан да преда више него што би био дужан по својој уговорној обавези, па првостепени суд закључио да је неоснован примарни тужбени захтев.

Како је примарни тужбени захтев одбијен као неоснован, првостепени суд је, у смислу одредбе члана 197 став 2 Закона о парничном поступку, одлучивао о евентуално постављеном тужбеном захтеву, ценећи да је потраживање по евентуалном тужбеном захтеву застарело, те је због тога и тај захтев одбијен као неоснован. Евентуалним тужбеним захтевом тражено је да суд обавезе туженог да тужиоцу исплати износ од 33.000 евра у динарској противвредности на дан исплате, са законском затезном каматом од дана подношења тужбе до исплате, на име разлике од 210,05 м<sup>2</sup> у изграђеним квадратима преко уговорене квадратуре до 550 м<sup>2</sup>, а што је 13,6%, односно 28,55 м<sup>2</sup> тржишне противвредности стамбене површине посебног дела изграђеног објекта у ..., у ..., на катастарској парцели број ..., лн.број ... КО ... Ради се о обавезивању туженог на испуњење уговорне обавезе из члана 11 уговора о суинвестирању од 24.11.2003. године, односно о потраживању из уговорног односа два физичка лица, а које потраживање, у смислу одредбе члана 371 Закона о облигационим односима застарела за 10 година. Застарелост тужиоачевог потраживања је по оцени првостепеног суда у смислу одредбе члана 361 Закона о облигационим односима почела да тече даном када је стамбени објекат који је био предмет уговора о суинвестирању изграђен, што је најкасније 2005. година, имајући у виду да је у пројекту изведеног објекта наведено да је објекат изграђен 2005. године, док је руком дописано да је усељен 1.10.2004. године. Како је предметни објекат завршен 2005. године, тужилац од тада може захтевати од туженог испуњење његове обавезе из члана 11 уговора, односно предају у својину додатне квадратуре или исплату тржишне противвредности, па је тако застарелост утуженог потраживања почела тећи 2005. године и застарелост је, у смислу одредбе члана 360 став 2 и 362 Закона о облигационим односима, по оцени првостепеног суда, наступила 2015. године. Како је тужба у овој правној ствари поднета 29.3.2021. године, односно након што је застарелост већ наступила, првостепени суд је закључио да је потраживање по евентуалном тужбеном захтеву застарело. Првостепени суд је имао у виду да се, према одредби члана 388 Закона о парничном поступку, застаривање прекида подизањем тужбе против дужника у циљ утврђења, обезбеђења или остваривања потраживања, али како је тужба у предмету П 757/16, која је за предмет имала и обавезивање туженог на

исплату противвредности површине 26,26 м<sup>2</sup> стамбеног простора такође поднета након што је застарелост већ наступила, односно тек дана 10.03.2016. године, иста није довела до прекида застарелости, јер је потраживање у том моменту већ било застарело. Тужба у поступку П 476/15, који је окончан решењем о одбачају тужбе поднета је дана 9.9.2004. године, односно у оквиру рока застарелости, али иста није имала за предмет обавезивање туженог на исплату тржишне противвредности квадратуре, већ утврђење права својине тужиоца, односно за предмет није имала потраживање које се тражи евентуалним тужбеним захтевом, па тако иста није довела до прекида тока застарелости. Осим тога, обе од поменутих тужби су одбачене, па и да су имале за предмет то потраживање и да су поднете у оквиру рока застарелости, у смислу одредбе члана 389 став 2 Закона о облигационим односима, сматрало би се да прекида није било.

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

Неосновано се жалбом тужиоца побија простепена пресуда у првом и другом ставу изреке којма су одбијени захтеви тужиоца за утврђење права својине на стану број 4, ниво (спратност) – ниско приземље, површине 28,55 м<sup>2</sup>, у стамбеном објекту у ..., ..., на катастарској парцели бр. ..., лн.број ... КО ... и предају истог тужиоцу. Примарним тужбеним захтевима о којима је одлучено у првом и другом ставу изреке побијане пресуде тужилац је тражио испуњење уговора о суинвестирању Ов 24266/2003 од 25.11.2003. године, који је закључен међу парничним странкама. Међутим, нити наведеним уговором о суинвестирању нити било којим уговором или споразумом закљученим међу парничним странкама није предвиђена обавеза туженог да тужиоцу по испуњењу услова из члана 11 у вези са чланом 4 наведеног уговора о суинвестирању пренесе право својине управо на стану који је предмет захтева из тужбе о којима је одлучено у првом и другом ставу изреке. Како таква обавеза туженог није установљена сагласношћу воља страна уговорница - парничних странака, то ни суд не може утврдити право својине тужиоца на тачно одређеном стану и обавезати туженог да, тужбом одређени стан, преда у својину тужиоцу.

Неосновано се жалбом тужиоца побија првостепена пресуда и у трећем ставу изреке којим је одлучено о евентуалном захтеву за исплату одређеног новчаног износа. Супротно жалбеним наводима, правилно је првостепени суд ценио приговор застарелости. Како је објекат који је био предмет уговора о суинвестирању изграђен током 2005. године, што се утврђује из Пројекта изведеног објекта за прибављање одобрења за изградњу објекта изграђеног без грађевинске дозволе из августа 2006. године, а тужба у овој парници поднета 29.3.2021. године, то је десетогодишњи рок застарелости протекао, те је правилно првостепени суд одбио као неоснован и евентуални тужбени захтев. Околност да је на Пројекту изведеног објекта за прибављање одобрења за изградњу објекта изграђеног без грађевинске дозволе из августа 2006. године, руком дописано да је наведени објекат усељен дана 1.10.2004. године, не доводи у питање утврђену чињеницу када је предметни објекат изграђен будући да се и сам тужилац приликом подношења тужбе позвао и уз тужбу приложио

Пројекат изведеног објекта за прибављање одобрења за изгрању објекта изграђеног без грађевинске дозволе из августа 2006. године из кога произлази да је објекат саграђен 2005. године. Тужилац и не би могао без окончаних радова на предметном објекту тражити извршење обавезе туженог из члана 11 у вези са чланом 4 уговора о суинвестирању, при чему је прву тужбу са захтевом за утврђење права својине на предметном објекту тужилац поднео још дана 9.9.2004. године. Правилно је првостепени суд оценио да раније покренута два поступка нису утицала на ток застарелости тим пре што су оба поступка окончана одбачајем тужбе, а према одредби члана 389 Закона о облигационим односима сматра се да није било прекида застарелости ако повериочева тужба буде одбачена, при чему нису испуњени услови из члана 390 Закона о облигационим односима да и у случају одбачаја тужбе изузетно може доћи до прекида тока застарелости (ако је тужба против дужника одбачена због ненадлежности суда или ког другог узрока који се не тиче суштине ствари, па поверилац подигне поново тужбу у року од три месеца од дана правноснажности одлуке о одбацивању тужбе, сматра се да је застаревање прекинуто првом тужбом; исто се односи и на позивање у заштиту, и за истицање пребијања потраживања у спору, као и у случају кад је суд или други орган упутио дужника да своје пријављено потраживање остварује у парничном поступку).

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

Правилно је првостепени суд одлучио о трошковима парничног поступка у складу са члановима 150, 153 и 154 Закона о парничном поступку, чију је висину определио сагласно одредбама Адвокатске тарифе и Таксене тарифе важећим у време пресуђења.

На основу изложеног, применом члана 390 у вези са чланом 387 став 1 тачка 2 и применом члана 401 тачка 2 Закона о парничном поступку, одлучено је као у изреци ове пресуде.

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

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић