



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 72/26
11.2.2026. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судије Иване Марковић Радојевић, председника већа, Олге Арсовић и Зорице Банковић, чланова већа, у парници тужилаца АА из ..., ББ из ..., ВВ из ..., ГГ из ..., ДД из ..., чији је заједнички пуномоћник адвокат Дарко Мишчевић из Београда, ул. Костолачка 19/1, против туженог ЋЋ из ..., са умешачима ЕЕ из ..., чији је пуномоћник адвокат Душан Теодосијевић из Београда, ул. Курсулина 4 и ЖЖ из ..., ради утврђења права својине и предаје у posed, одлучујући о жалби умешача ЕЕ изјављеној против пресуде Трећег основног суда у Београду П 2354/18 од 24.06.2024. године, у седници већа одржаној 11.2.2026. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба умешача ЕЕ и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Трећег основног суда у Београду П 2354/18 од 24.06.2024. године.

ОДБИЈА СЕ захтев умешача ЕЕ за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Ожалбеном пресудом првим ставом изреке, утврђено је да су тужиоци на основу грађења, уговора о изградњи пословног простора, стекли право својине на локалима који се налазе у стамбено-пословној згради саграђеној на кат. Парцели ... уписаној у Б лист први део ЛН ... КО ... и то: АА на локалу број 20 пов. 19,61м², ББ на локалу број 4 пов. 19,35м², ВВ на локалу број 5 пов. 17,15м², ГГ на локалу број 3 пов. 19,61м², ДД на локалу број 9 пов. 19,61м², што је тужени дужан да призна, а која пресуда ће служити као подобна исправа за упис права власништва у корист тужилаца код РГЗ Службе за катастар непокретности Сурчин. Другим ставом изреке, наложено је туженом да тужиоцима преда у државину предметне непокретности и то: АА локал број 20, ББ локал број 4, ВВ локал број 5, ГГ локал број 3, ЕЕ локал број 8. Трећим ставом изреке, обавезан је тужени да свим тужиоцима на име трошкова поступка плати износ од 768.287,50 динара.

Против ове пресуде благовремену жалбу изјавио је умешач ЕЕ, побијајући исту

у целости, из свих законских разлога.

Испитујући правилност и законитост првостепене пресуде у смислу одредбе члана 386 ЗПП (“Службени гласник РС”, број 72/11 са каснијим изменама и допунама), апелациони суд је нашао да је жалба неоснована.

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП, на које овај суд као другостепени пази по службеној дужности. Апелациони суд налази да није учињена ни битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП на коју се садржином жалбе 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 исте датим у образложењу.

Према чињеничном утврђењу првостепеног суда, тужиоци су са туженим као извођачем радова током 1998. године закључили уговоре о придруживању инвестицији, а потом 27.02.1999. године, уговоре о изградњи пословног простора – локала, у којима је наведено да се истим замењује раније закључен уговор о придруживању инвестицији. По тим уговорима, тужиоци су са туженим уговорили да тужени као извођач у оквиру пословног објекта у ... на парцели ... КО ... изгради пословни простор који се састоји од по једног локала сваком тужиоцу у високом приземљу и то: са тужилом АА је уговорена изградња локала број 20 пов. 23,50м², са тужилом ББ локала број 4 пов. 23,50м², са тужилом ВВ локала број 5 пов. 21,50м², са тужиоцем ГГ локала број 1 пов. 23,50м², и са тужиоцем ЕЕ локала број 22, пов. 23,50м². Чланом 3, уговорне стране су сагласно констатовале да је пословни објекат у моменту закључења уговора започет и изграђен око 50% у делу у ком се налазе описани локали, у свему према техничкој документацији, а извођач се обавезује да неће ни у чему мењати пројекат, нити одступити од пројекта у току изградње у делу који се односи на локал који је предмет уговора, без писане сагласности наручиоца. Чланом 6 уговора, одређена је цена једног квадратног метра пословног простора од 650 ДЕМ у динарској противвредности по највишем курсу на дан закључења уговора, а ставом два да је предрачунска цена за локал који је предмет уговора 15.275 ДЕМ у динарској противвредности, по најповољнијем курсу у моменту закључења уговора. Чланом 7 уговора констатовано је да је наручилац уговорену цену из члана 6 став 2 исплатио у целости до момента потписивања уговора, а извођач гарантује да је цена по квадратном метру која је утврђена у члану 6 став 1 уговора фиксна, и да се не може мењати по било ком основу. Чланом 8, констатовано је да ће на завршетку изградње пословног простора уговорне стране извршити мерење изграђене површине применом норми и стандарда ЈУС, и на основу тога сачинити коначни обрачун. Настале међусобне обавезе по коначном обрачуну, уговорне стране дужне су да измире у року од 8 дана, а наручилац не може захтевати предају предметног пословног простора пре испуњења своје обавезе по коначном обрачуну. Решењем Општине Сурчин од 28.01.2008. године, инвеститору ЂЂ одобравају се изведени радови на изградњи пословног објекта у улици ... у ..., ..., са правом коришћења у корист туженог са 1/1 на парцели ... КО ... на којој парцели је уписана стамбено-пословна зграда, објекат изграђен без одобрења за градњу, као приватна својина ЂЂ са целим уделом, и на основу кога је тужени и уписан као ималац права на објекту са 1/1. Умешачи су са туженим закључили уговоре о купопродаји

локала и то: ЕЕ локала број 3, површине 23м², 4 површине 23м² и 5 површине 18м², по уговору овереном 23.01.2009. године, а умешач ЖЖ за локал 1, површине 23м² и 2 површине 23м², по уговору овереном 23.01.2009. године.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, позивајући се на одредбе 63, 635, 636 став 4 Закона о облигационим односима, те члана 3 Закона о основама својинскоправних односа у вези са чланом 21 и 37 тог закона, првостепени суд је закључио да су тужиоци уплатом уговорених новчаних средстава учествовали у изградњи, дакле стварању нове ствари - предметних локала, на парцели на којој тужени има право коришћења, па су на тај начин стекли право својине на предметним локалима и имају право да уђу у посед тих локала. Оценио је неоснованим истакнути приговор застарелости, јер се тужбеним захтевом тражи утврђење права својине који захтев не застарева. Такође је оценио неоснованим приговор да уговор који представља правни основ за стицање права својине - уговор о грађењу, не задовољава форму будући да исти није оверен пред судом, јер то није услов за пуноважност уговора о грађењу по одредбама Закона о облигационим односима. Надаље, из утврђења да су тужиоци исплатили фиксну цену, и код чињенице да је померен уговорени рок завршетка изградње од стране туженог, закључио је да су неосновани и наводи да има места повећању цене по основу коначног обрачуна након изградње локала, јер се после пада у дужничку доцњу тужени не може користити овим правом. Наиме, код утврђеног чињеничног стања да су тужиоци са туженим 27.02.1999. године закључили уговоре о изградњи пословног простора - локала, којима је уговорена фиксна цена по једном квадратном метру од 650 ДЕМ, те да је предрачунска цена за локал уговорена 15.275 ДЕМ у динарској противвредности и у целости исплаћена до потписивања уговора, а та цена је одређена као фиксна и не може се мењати по било ком основу, то је оценио да су тужиоци у целости испунили своју уговорну обавезу. Ценио је при том и наводе туженог да су радови коштали више него што је предвидео, али погрешна процена и кашњење у изградњи јесте ризик који сноси тужени, који је такође био у доцњи, јер је уговорени рок завршетка изградње био 1999. године, а објекат је изграђен 2008. године према сагласним исказима странака, и то не у потпуности довршен. Ценио је такође да је у току градње мењана уговорена површина локала, али како тужени не спори површину локала описаних тужбеним захтевом, утврдио је право својине тужилаца на предметним локалима на траженој површини, ценећи такође и да је међу странкама неспорно да су уговорене површине локала веће него што су површине изграђених локала на којима је утврђено право својине, те да не постоји обавеза тужилаца на доплату по том основу, јер су исплатили целокупну цену предвиђену по једном квадратном метру за уговорену површину.

Апелациони суд у Београду оцењује да је на основу потпуно и правилно утврђеног чињеничног стања које несумњиво произлази из изведених доказа, оцењених правилном применом чл. 7, 8 те 228-231 ЗПП, првостепени суд правилно применио материјално право садржано у наведеним одредбама Закона о облигационим односима и Закона о основама својинскоправних односа, на које разлоге овај суд као другостепени упућује, не образлажући пресуду детаљно применом чл. 396 став 2 ЗПП.

Супротно жалбеним наводима, правилно је првостепени суд тумачио одредбе уговора о заједничкој изградњи на начин да је уговорена фиксна цена по квадратном метру и да су сви тужиоци, свако по свом уговору, исплатили уговорену цену пре

потписивања уговора о заједничкој изградњи. Одредба чл. 8 тих уговора, која говори о сачињавању коначног обрачуна по завршетку изградње и након мерења, уз евентуалну обавезу доплате цене, према оцени и овог суда, може се активирати само у случају да се по завршетку изградње мерењем испоставило да је изграђена већа површина од уговорене. То овде није случај, јер је било неспорно међу странкама да локали који су предмет тужбеног захтева имају површину мању од уговорене, што се односи на уговорени локал за сваког тужиоца понаособ. С тим у вези, неосновано се жалбом указује на погрешну примену материјалног права погрешним тумачењем уговора. Наиме, тумачење одредаба уговора долази у обзир само уколико су исте нејасне, а у конкретном случају прихвата се правилан закључак да је одредба којом је уговорена фискална цена довољно јасна и да се не мора тумачити. Жалбено указивање на одредбу члана 637 став 1 ЗОО, којом је прописано овлашћење извођача радова да захтева измену цене радова у случају да се после закључења уговора повећају цене елемената на основу којих је она одређена за више од 10%, у конкретној ситуацији не може бити од значаја за другачију одлуку. То је због тога што из резултата доказног поступка несумњиво произлази да тужени није на правно ваљан начин, а то је писаним путем, позвао тужиоце на сачињавање коначног обрачуна, нити на евентуалну исплату доплате цене, нити на примопредају и коначно регулисање односа поводом предметних уговора, нити је доказао елементе услед којих је ово повећање настало, посебно код чињенице да је са извођењем радова био у доцњи скоро 10 година. Због тога је без утицаја на другачију одлуку и жалбено указивање на одредбу члана 638 ЗОО, којом се наручиоцима радова даје право раскида уговора у случају да не прихватају повећање цене, јер им тужени није ни тражио исплату повећане цене. У том смислу, ни НАТО агресија на СРЈ Југославију током 1999. године, која би несумњиво представљала вишу силу, не може утицати на уговорне односе странака у ситуацији када тужени као извођач радова није према тужиоцима на ваљан начин истицао никакав захтев с тим у вези, ни пре ни након подношења тужбе, а много након престанка тих околности.

Имајући у виду да су уговори о грађењу несумњиво закључени у писаној форми, то чињеница ко је извршио уплату цене, да ли сама уговорна страна или њен најближи сродник, конкретно отац или супруг, како се жалбом указује за тужиле ВВ и ББ, нису од утицаја на оцену ваљаности уговора. Исто тако је без утицаја на ваљаност уговора, и обавезу туженог да предајом у посед локала тужиоцима изврши своју уговорену престајацију, околност да је тужени током изградње мењао површине и бројеве у односу на првобитни пројекат. Полазећи од уговорене обавезе туженог као извођача радова да не одступа од пројекта и не мења површину локала, супротно жалбеним наводима, тужиоци нису били дужни да предлажу грађевинско вештачење ради идентификације и утврђења коначне површине локала.

Најзад, наводи жалбе умешача да је умешач савесни власник локала 3, 4 и 5, није од утицаја на одлуку тужбеног захтева у овом поступку, имајући у виду чињеницу која из списка произлази да је тужени уписан као искључиви власник целе изграђене стамбене зграде, па је због тога он дужан да изврши своју уговорну обавезу по ваљаном правном основу и тужиоцима преда у својину локале уговорене 1999. године. На ту обавезу не може бити од утицаја то што је накнадно тужени поново прометовао исте локале, закључујући уговоре са умешачима.

Приликом одлучивања, апелациони суд је имао у виду и остале некоментарисане

жалбене наводе али је нашао да исти нису могли да буду од утицаја на законитост и правилност првостепене пресуде, како у односу на утврђено чињенично стање, тако и на примењено материјално право, те је применом чл. 390 и 401 тачка 2 ЗПП, одлучено као у изреци, потврђивањем и одлуке о трошковима поступка донете правилном применом одредаба чл. 150, 153, 154 и 163 ЗПП.

Имајући у виду да умешач није успео у другостепеном поступку то му сходно чл. 153 ЗПП не припада накнада трошкова тог поступка, те је применом чл. 165 став 1 ЗПП одлучено као у другом ставу изреке.

Председник већа-судија
Ивана Марковић Радојевић,с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић