



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 13678/2025
21.01.2026. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Гордане Комненић, председника већа, др Илије Зиндовића и Драгане Миросављевић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., кога заступа пуномоћник Драган Стојковић, адвокат из ..., против туженог ББ из ..., кога заступа пуномоћник Војо Беслаћ, адвокат из ..., ради накнаде штете, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4309/24 од 28.10.2024. године, у седници одржаној 21.01.2026. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4309/24 од 28.10.2024. године.

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 тужени ББ да тужиоцу АА на име накнаде штете исплати износ од 320.000,00 динара са законском затезном каматом од 20.06.2008. године до коначне исплате; ставом трећим изреке одбијен захтев 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 за исплату износа од 770.000,00 динара на име мање изграђене површине стана за 6,44м² 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.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 4309/24 од 28.10.2024. године, која је донета након отварања расправе пред тим судом, ставом првим изреке, укинута је пресуда Другог основног суда у Београду П бр.433/19 од 08.07.2020. године у ставу другом, четвртм и шестом изреке. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца да се обавезе тужени да му на име накнаде штете исплати 320.000,00 динара са законском затезном каматом од 20.06.2008. године до исплате и износ од 770.000,00 динара на име мање изграђене површине стана са законском затезном каматом од

10.12.2007. године до исплате, као неоснован. Ставом трећим изреке, обавезан је тужилац да туженом на име трошкова парничног поступка исплати 768.000,00 динара. Ставом четвртим изреке, обавезан је тужилац да туженом на име трошкова другостепеног поступка исплати износ од 96.750,00 динара. Ставом петим изреке, одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне другостепене пресуде, тужилац је благовремено изјавио ревизију, због погрешне примене материјалног права, са позивом на одредбу члана 404. ЗПП.

Тужени је доставио одговор на ревизију тужиоца.

Имајући у виду да је одлуком другостепеног суда преиначена првостепена пресуда то произлази да се ревизија тужиоца може разматрати у смислу члана 408. у вези члана 403. став 2. ЗПП.

Врховни суд је испитгао побијану пресуду применом одредбе члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Србије“ број 72/11 ... 10/23) и утврдио да ревизија тужиоца није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, странке су закључиле уговор о заједничкој градњи објекта 27.03.2004. године, чија је садржина у битном утврђена. Суштина је да тужилац за градњу уступа грађевинско земљиште на којем има право коришћења, а тужени се обавезује да изгради вишестамбени објекат. Уговорено је да по завршетку изградње тужиоцу у искључиву својину припада трособан стан површине 70м², комплетно опремљен по систему „кључ у руке“, а да туженом у искључиву својину припадају остали станови у новосаграђеном објекту. Није спорно да је тужиоцу за уступљено земљиште парцеле на којој је градња изведена припао стан у посед којег је ступио 25.06.2006. године. Вештачењима је потврђено да предметни стан има површину мању од уговорене. Иако у уговору није наведено да ли је у питању нето грађевинска или нето корисна површина од 70м², по употребљеној одредници „кључ у руке“ правилно је закључити да се уговорено односило на нето површину стана 70м². У време ступања у посед затечено је стање које је изискивало да се одређени недостаци отклоне.

Другостепени суд је одбио тужбени захтев тужиоца на име накнаде штете због мање површине стана и накнаде за исплаћене радове, као трошкова које је тужилац сносио.

Захтев о ком је одлучено за накнаду штете за издатке учињене у отклањању недостатака у стану када је тужилац одлучио да у посед ступи је одбијен као неоснован уз образложење да је тужилац био дужан да о нађеним недостацима без одлагања обавести туженог, а да тужилац по уласку у стан 25.06.2006. године није поступио на тај начин, није обавестио туженог писмено, усмено, нити на било који други начин о уоченим недостацима већ је такав захтев истакао тек у поднетој тужби 10.12.2007. године. Стога је тужилац преклудиран у овом захтеву, јер је наступила материјална преклузија као санкција за непредузимање законом прописаних радњи. Одсуство обавештења о уоченим недостацима из члана 614. и члана 615. Закона о облигационим односима за тужиоца има значење губитка права из члана 618. Закона о облигационим односима.

У погледу накнаде за мању површину стана од 70 м², другостепени суд закључује да је усељењем тужиоца у стан извршена деоба те да се са тим основом тужилац сагласио да му на удео припадне управо спорни стан. У уговору није опредељено који тачно стан ће припасти тужиоцу већ је била позната само површина а након завршетка изградње објекта није закључен посебан споразум нити анекс па се

усељењем у спорни стан може сматрати да је постигнут договор о физичкој деоби и да је тужиоцу у својину припао стан у који се уселио.

По оцени Врховног суда на утврђено чињенично стање другостепени суд је правилно применио материјално право.

Правилно другостепени суд закључује да се у конкретном случају ради о неименованом уговору и да се у овом случају спорни однос може решити применом одредби члана 630-641 ЗОО. У конкретном случају странке су закључиле уговор о суинвестирању изградње одређеног објекта. Уговор о заједничком инвестирању није регулисан као посебан именовани уговор, па се у таквом случају имају применити одредбе Закона о грађењу а у недостатку одредби које би регулисале однос између странака примењују се одредбе уговора о делу и члан 630. став 1. ЗОО који упућује на примену одредби уговора о делу између странака. Уговором је постигнут договор да тужиоцу на име свог улагања – плаца и осталих активности које је имао, добије стан од 70 м². Након завршетка зграде ушао је у стан. По наводима тужиоца исти је имао недостатак па је морао да изводи одређене радове. Међутим, према члану 614. ЗОО, став 1. предвиђено је да је наручилац дужан прегледати извршено дело чим је то по редовном току ствари могуће и о нађеним недостацима без одлагања обавестити посленика. Према ставу 2. истог члана, ако наручилац на позив посленика да прегледа и прими извршени рад то не уради без оправданог разлога, сматра се да је рад примљен. Радове које је тужилац извео не спадају у категорију скривених радова. Тужилац није на време обавестио туженог о уоченим недостацима, па стога тужени не може одговарати за недостатке који су се могли опазити обичним прегледом сходно члану 614. ЗОО. Правилно је закључено да одсуство обавештења о уоченим недостацима из члана 614. и члана 615. ЗОО, за тужиоца као наручиоца из уговора о делу има значење губитка права из члана 618. ЗОО, којом одредбом је прописано право да захтева отклањање недостатака, право на накнаду штете или раскид уговора и снижење накнаде. Тужилац није пружио доказе да је туженог обавестио о изведеним недостацима. Осим тога, пре извођења тих радова тужилац је био дужан да отклањање недостатака на стану захтева од туженог, па ако тужени то не уради у одређеном року могао је да ангажује друге извођаче који би отклонили назначене недостатке. О свему томе било је неопходно да тужени буде обавештен. Уредно обавештавање посленика о недостацима ствари подразумева да постоји јасан опис у чему се ти недостаци састоје. Такво понашање од стране тужиоца у овом случају је изостало јер наводно обавештавање туженог телефоном да постоје недостаци не може се прихватити као чврст доказ да је тужени поступио сходно одредбама закона и уредно обавестио туженог о недостацима на предметном стану.

У погледу накнаде за мању површину стана од 4 м², правилно је поступио другостепени суд када је тужбени захтев и у том делу одбио. Тужилац је насилно ушао у стан, који је касније продао. Приликом вештачења од стране вештака грађевинске струке констатовано је да вештак није могао да уђе у стан већ је вештачење спроведено само на основу техничке документације. Према документацији назначени стан има површину пројектовану 70 м², нето корисне површине а по казивању тужиоца стан има 4 м², мање. Међутим, уласком у стан, обзиром да у уговору између тужиоца и туженог није било предвиђено који стан ће припасти тужиоцу, који број стана на ком спрату, произлази да је уселењем у стан извршена деоба између тужиоца и туженог, те да је тужени изабрао да у својину му припадне предметни стан. У уговору није предвиђено да ли треба да му припадне стан од 70 м², бруто или нето. Међутим, тужилац је сам изабрао стан у који се уселио па се може сматрати да је на такав начин извршена деоба по закљученом уговору и да му припада предметни стан.

Због свега изнетог, Врховни суд налази да су ревизијски наводи тужиоца неосновани и да не могу довести до другачије одлуке суда. Тужилац је имао времена да другачије реагује и у погледу лоше изведених радова, и у погледу договора са туженим да се определи који му стан припада али то није учинио па се стога, може прихватити став нижестепеног суда да је на овакав начин тужилац пропустио рокове везано за обавештавање о лоше изведеним радовима на предметном стану и да се може прихватити тумачење да је на овакав начин уласком у стан тужиоца извршена деоба по закљученом уговору, јер је тај стан тужилац самоиницијативно изабрао.

Правилна је одлука суда о трошковима поступка.

Имајући у виду напред изнето, на основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија
Гордана Комненић, с.р.**

За тачност исправака
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић