



Република Србија  
ВРХОВНИ СУД  
Рев 112/2024  
24.12.2025. године  
Београд

## У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранке Дражић, председника већа, Марине Милановић и Весне Мاستиловић, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Славко Макаји, адвокат из ..., против тужених ББ, ВВ и „Беобест“ ДОО, сви из ..., чији је заједнички пуномоћник Снежана Стојановић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиље изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3452/22 од 17.05.2023. године, у седници одржаној 24.12.2025. године, донео је

## ПРЕСУДУ

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија тужиље изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3452/22 од 17.05.2023. године.

## Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 7515/18 од 09.02.2022. године, није дозвољено преиначење тужбе према поднеску тужиље од 14.05.2021. године (став 1. изреке); одбијен је тужбени захтев тужиље којим је тражила да се утврди да је постала ванкњижни власник на двособном стану број 7, ламела 2, први спрат, чија је површине 52,43 м<sup>2</sup>, а састоји се од улаза, купатила, две собе, дневног боравка и жардињере 1 и 2, изграђеног на кп бр. ../2 њива 2. класе површине 13 ари и 0,5м<sup>2</sup>, уписане у лн .. КО .. по правном основу заједничког улагања, те да се обавезу тужени да трпе укњижбу у јавној евиденцији о непокретностима у СКН Звездара, као и да се наложи РГЗ СКН Звездара да у року од 15 дана изврши укњижбу права својине на непокретности описаној у ставу првом изреке у корист тужиље на основу ове пресуде по њеној правноснажности, као неоснован (став 2. изреке); одбијен је тужбени захтев тужиље којим је тражила да се обавезу тужени да у року од 15 дана по исходавању употребне дозволе предају тужиљи у посед и на коришћење стан описан у претходном ставу, с тим да се тужени могу ослободити ове обавезе исплатом 57.200 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС који важи на дан исплате у месту испуњења са каматом по стопи прописаној Законом о затезној камати на годишњем нивоу у висини референтне каматне стопе Европске централне банке на главне операције за рефинансирање увећане за 8 процентних поена, почев од подношења тужбе до исплате, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, као неоснован (став 3. изреке);

одбијен је предлог тужиље за одређивање привремене мере којим је тражила да се забрани туженима да отуђе и оптерете непокретност – стан означен у каталогу станова и пословног простора инвеститора „Беобест“ ДОО као стан 7, ламела 2, први спрат, површине 52,43 м<sup>2</sup> изграђеног на кп бр. ../2 КО .. уз упис забележбе забране у катастар непокретности до правноснажног окончања поступка (став 4. изреке); одбијен је захтев тужених за накнаду трошкова парничног поступка (став 5. изреке).

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 3452/22 од 17.05.2023. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба тужиље и потврђена пресуда Вишег суда у Београду П 7515/18 од 09.02.2022. године у ставу првом, другом, трећем и четвртном изреке; ставом другим изреке, укинута је одлука о трошковима парничног поступка садржана у ставу петом изреке наведене пресуде и предмет враћен истом суду на поновни поступак у укинutom делу.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилца је благовремено изјавила ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду на основу одредбе члана 408. Закона парничном поступку – ЗПП („Службени гласник Републике Србије“ број 72/11 ... 18/20) и оценио да ревизија тужиље није основана.

У поступку доношења побијане пресуде нема битних повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП, на коју се позива ревидент, није законски разлог из члана 407. ЗПП због којег се ревизија може изјавити. Нема ни других битних повреда одредаба парничног поступка из члана 407. ЗПП због којих се ревизија може изјавити. Другостепени суд није пропустио да примени, нити је неправилно применио одредбе процесног закона, што је било или могло бити од утицаја на законитости и правилност побијане одлуке.

Према утврђеном чињеничном стању, кп ../2 је по култури њива 2. класе, на којој се налази предметни стан. Према изводу РГЗ СКН Звездара као носилац права својине уписано је тужено предузеће „Беобест“ ДОО Београд са уделом 1/1. Дана 21.08.2001. године закључен је договор о заједничком улагању између тужиље и тужене ВВ, а чланом 3. наведено је да тужилца са инвеститорима (првотуженом и друготуженом) улаже у овај посао износ од 33.500 DM и да су инвеститори сагласни да тужилци припадне у власништво једнособан стан укупне површине 31 м<sup>2</sup> који ће се налазити на другом спрату прве зграде која ће се градити на предметној локацији и који у означеном пројекту носи ознаку стана број 23. Дана 21.09.2001. године између тужиље и тужених ВВ и АА закључен је договор о међусобним правима и обавезама у којем је назначено да су тужене ВВ и ББ главни инвеститори, а тужилца суинвеститор и да настављају даљу сарадњу, а чланом 3. договора констатовано је да тужилца у заједничку изградњу улаже део новца који добија продајом свог стана који се налази у Улици ... и носи ознаку 23, површине 31 м<sup>2</sup>, те да део новца у

износу од 33.500 DM по том основу улаже и у договору са главним инвеститором ВВ треба да добије стан исте површине, спратности и квалитета као и стан који продаје, с тим што би стан требало да буде изграђен до краја 2002. године. Анексом договора о заједничком улагању од 08.05.2004. године закљученим између тужиље и тужених, чланом 1. констатовано је да је анекс допуна договора закљученог 21.08.2001. године који се односи на изградњу стана од 31 м<sup>2</sup> који ће бити власништво тужиље, а на новој грађевинској парцели у насељу ..., коју чине парцеле ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., те да је инвеститор градње на предметној локацији предузеће „Беобест“ ДОО Београд кога представљају директор ВВ и заменик и сувласник ББ; чланом 2. анекса прописано је да се анексом договор допуњује због пролонгирања рокова изградње, па су се инвеститор и улагач АА споразумно договорили да улагачу АА, по свим другим истим условима, припадне стан веће нето стамбене површине за 70% од претходно договорене, односно да она реализацијом договореног посла, под другим истим условима, добије стан оквирне површине 52 м<sup>2</sup> и да је нови претпостављени рок почетка градње 2004. године, а завршетак у 2005. години и да инвеститори АА у моменту отпочињања радова исплате и одређени износ у новцу који би износио од 1.000 до 2.000 евра, делом приликом отпочињања радова, а делом током изградње. Стан број 7 на првом спрату, површине 52,43 м<sup>2</sup> није изграђен на првобитној локацији ... на некој од парцела које су означене у договору о заједничком улагању, већ је на кп ../2 КО ... у Улици ... саграђен стан бр. 7. по измењеној пројектној документацији. Тужиља је исплатила средства неопходна за заједничку изградњу непокретности, а ВВ и ББ су наведена средства примиле, што су потврдиле потписом на наведеном договору, на коме је констатовано и да није дошло до размене непокретности из Уговора о размени непокретности од 21.09.2001. године овереног пред Петим општинским судом у Београду Ов. бр. П 1632/2001 и да тај уговор о размени АА представља обезбеђење за њен новац плаћен туженим ВВ и ББ све до изградње новог стана, те да тужиља до момента изградње њеног стана може становати у једном од станова ВВ и ББ у сутерену зграде у Улици ... у Београду и то без накнаде. Наведени договор садржи потписе уговорних страна. Ниједан од наведених договора – уговора, анекс ни уговор о размени нису раскинути између парничних странака. Тужене нису испуниле своју уговорну обавезу ни по уговору ни по анексу истог, нити су тужиљи вратиле новац уложен за заједничку изградњу стана. Стан број 7 у ламели 2 површине 52,43 м<sup>2</sup> који је предмет тужбеног захтева не постоји на терену.

На основу утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су закључили да пошто стамбено-пословни објекат и стан број 7 на првом спрату површине 52,43 м<sup>2</sup> није изграђен на првобитној локацији ... на некој од парцела које су означене у договору о заједничком улагању, већ на кп ../2 КО ... у Улици ... по измењеној пројектној документацији, и то у површини од 31,81 м<sup>2</sup>, то нису испуњени услови да тужиља по основу уговора - договора о заједничком улагању и изградњи непокретности и анекса договора о истом од 08.05.2004. године постане власник стана који је опредељен тужбеним захтевом тужиље, па се тужени не могу обавезати ни на предају стана који не постоји на наведеној парцели, јер парничне странке нису промениле предмет обавезе сагласно, због чега тужбени захтев тужиље није основан, а нису испуњени ни услови да се тужени ослободе обавезе плаћањем новчаног износа тужиљи у смислу одредбе члана 196. ЗПП.

По становишту овог суда, неосновани су ревизијски наводи тужиле о погрешној примени материјланог права.

Одредбом члана 20. Закона о основама својинскоправних односа прописано је да се право својине стиче по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем (став 1.). Право својине с тиче се и одлуком државног органа на начин и под условима одређеним законом (став 2.).

Одредбом члана 17. Закона о облигационим односима, прописано је да су стране у облигационом односу дужне да изврше своју обавезу и да су одговорне за њено испуњење. Одредбом члана 148. став 1. истог Закона прописано је да уговор ствара права и обавезе из уговорне стране (став 1.). Испуњење обавезе и последица неиспуњења прописане су одредбом члана 262. став 1. Закона о облигационим односима тако што је поверилац у обавезном односу овлашћен да од дужника захтева испуњење обавезе, а дужник је дужан испунити је савесно у свему како она гласи.

Одредбом члана 196. ЗПП прописано је да тужилац који у тужби тражи да му се досуди испуњење дуговане чинидбе може да предложи да тужени уместо дуговане чинидбе плати одређени новчани износ или да испуни неку другу чинидбу (став 1.). Суд није дужан да испитује да ли новчани износ који је тужилац прихватио да прими уместо дуговане неновчане чинидбе одговара вредности неновчане чинидбе (став 2.).

Одредбом члана 344. ЗПП прописано је да ако је тужилац у тужби тражио да му се преда одређена ствар или туженом наложи испуњење неке чинидбе, а истовремено је у тужби или до закључења главне расправе изјавио да је вољан да уместо ствари прими неку другу чинидбу или новчани износ, суд ће, ако усвоји тужбени захтев, да изрекне у пресуди да тужени може да се ослободи од давања ствари или чинидбе чије му је испуњење наложено, ако плати тај новчани износ или испуни ту другу чинидбу.

У конкретном случају тужиле свој тужбени захтев заснива на извршењу уговорне обавезе тужених на основу Анекса договора о заједничком улагању странака од 08.05.2004. године, који према члану 1 представља допуну договора (уговора) о заједничком улагању странака од 21.08.2001. године (који је тужиле закључила са туженим ВВ и ББ), а према члану 2 истог је допуњен тако што због пролонгирања рокова изградње странке су се споразумно договориле да улагачу АА (овде тужиле) по свим другим истим условима припадне стан веће нето стамбене површине за 70% од претходно договорене, оквирно 52 м<sup>2</sup> (уместо претходно договорених 31 м<sup>2</sup>), те да се нови претпостављени рок односи на почетак градње 2004. а завршетак у 2005. години, на који начин су странке (по наводима тужиле) споразумно промениле предмет обавезе у погледу површине стана. Предметни стан број 7 површине 52,42 м<sup>2</sup> на кп ../2 КО .. тужиле је показан према каталогу станова из 2010. године. Међутим, међу парничним странкама је неспорно да наведени стан на терену не постоји, није саграђен, па тужиле тражи други одговарајући стан на другој локацији.

Врховни суд прихвата дате разлоге нижестепених судова да код чињенице да стамбено–пословни објекат и стан број 7 на првом спрату површине 52,43 м<sup>2</sup> не постоји – није саграђен на првобитној локацији ... на некој од наведених катастарских парцела, већ на кп ../2 КО ... у Улици ... број .. и по измењеној пројектној документацији, да нису испуњени услови да тужила по основу уговора – договора о заједничком улагању и изградњи непокретности који је закључила са првотуженом и друготуженом и Анекса договора о заједничком улагању од 08.05.2004. године постане власник стана који није изграђен на једној од кп .., .., .., .., .., .., .. и .., нити се тужени могу обавезати да прибаве употребну дозволу и предају тужили други одговарајући стан на коришћење који је изграђен на другој катастарској парцели, због немогућности продаје стана који је био предмет Анекса договора странака од 08.05.2004. године. Уговорне стране могу само споразмно променити предмет обавезе тако што би тужени уместо уговореног стана дали тужили други стан, што у конкретном случају парничне странке нису учиниле, те како на уговореној локацији стан који је био предмет договора – уговора и анекса није ни саграђен, то су нижестепени судови правилно одбили тужбени захтев тужиле као неоснован у целости, па нису испуњени ни услови да се тужени ослободе обавезе плаћањем новчаног износа тужили у вредности стана, у смислу одредбе члана 196. и члана 344. Закона о парничном поступку.

Наиме, из одредаба члана 196. и 344. ЗПП произилази да факултативно овлашћење не представља тужбени захтев, већ грађанско-правну понуду тужиоца туженом да се ослободи испуњењем онога што представља предмет тужбеног захтева исплатом одређене суме. Стога факултативно овлашћење суд не може расправљати ни одлучивати о њему, а исто је могуће једино код усвајања тужбеног захтева, када тужени има овлашћење да одабере начин на који ће се ослободити обавезе. Како је у конкретном случају тужбени захтев тужиле одбијен као неоснован, то је без утицаја на другачију одлуку суда наведено факултативно овлашћење, како су то правилно утврдили нижестепени судови.

Са изнетих разлога, неосновани су ревизијски наводи о погрешној примени материјалног права у смислу напред цитираних законских одредби.

Неосновани су и ревизијски наводи у односу на део става првог изреке другостепене пресуде којом је потврђен став први изреке првостепене пресуде, којим није дозвољено преиначење тужбе тужиле према поднеску од 14.05.2021. године.

Одредбом члана 199. став 1. ЗПП прописано је да тужилац може до закључења главне расправе да преиначи тужбу (став 1.). После достављања тужбе туженом за преиначење тужбе потребан је пристанак туженог. Суд ће да дозволи преиначење и када се тужени томе противи, ако сматра да би то било целисходно за коначно решење односа међу странкама и ако оцени да поступак по преиначеној тужби неће знатно да продужи трајање парнице. Сматраће се да постоји пристанак туженог на преиначење тужбе ако се он упусти у расправљање о главној ствари по преиначеној тужби, а није се пре тога противио преиначењу.

Одредбом члана 200. ЗПП прописано је да је преиначење тужбе промена истоветности захтева, повећање постојећег или истицање другог захтева уз постојећи (став 1.). Ако тужилац преиначује тужбу тако што услед околности које су настале после подношења тужбе, захтева из истог чињеничног основа други предмет или новчани износ, тужени таквом преиначењу не може да се противи (став 2.).

Сходно цитираним одредбама, Врховни суд прихвата дате разлоге нижестепених судова да је тужба у овој парници поднета 26.03.2018. године уз коју је тужили достављен и каталог станова и пословног простора инвеститора „Беобест“ ДОО Београд из 2010. године, те да је тек поднеском од 14.05.2021. године тужила определила тужбени захтев тако што је тражила утврђење права својине на стану број 4, површине 49,53 м2 који се налази на кп ../2 КО .., којем преиначењу су се тужени противили, због чега је правилна одлука нижестепених судова, јер би поступање по преиначеној тужби продужило трајање парнице и да нису испуњени услови за преиначење тужбе јер до истог није дошло због промењених околности насталих након подношења тужбе, па је правилном применом материјалног права одлучено о истом.

Ревизијским наводима понављају се жалбени наводи тужиле који су детаљно цењени и образложени у побијаној пресуди, а које разлоге прихвата и на које упућује и овај суд, због чега је ревизија тужене одбијена као неоснована.

Са изнетих разлога одлучено је као у изреци, применом члана 414. ЗПП.

**Председник већа-судија,  
Бранка Дражић, с.р.**

**За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић**