



**Republika Srbija**  
**VRHOVNI SUD SRBIJE**  
**Rev 1676/07**  
**04.09.2008. godina**  
**Beograd**

Vrhovni sud Srbije u Beogradu, u veću sastavljenom od sudija: Snežane Andrejević, predsednika veća, Slađane Nakić-Momirović, Vladimira Tamaša, Ljubice Milutinović i Milomira Nikolića, članova veća, u parnici tužioca AA, koga zastupa AB, advokat, protiv tužene Državne zajednice Srbija i Crna Gora, Ministarstvo odbrane Beograd, koju je zastupala Direkcija za imovinsko-pravne poslove, Odeljenje u Beogradu, radi sticanja bez osnova, odlučujući o reviziji tuženog izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Sremskoj Mitrovici Gž.139/07 od 23.02.2007. godine, u sednici veća održanoj dana 04.09.2008. godine, doneo je

**R E Š E N J E**

UKIDAJU SE presude Opštinskog suda u Rumi, Odeljenja u Irigu P.58/03 od 06.03.2006. godine i Okružnog suda u Sremskoj Mitrovici Gž.139/07 od 23.02.2007. godine i predmet vraća prvostepenom sudu na ponovno suđenje.

**O b r a z l o ž e n j e**

Presudom Opštinskog suda u Rumi, Odeljenje u Irigu P.58/03 od 06.03.2006. godine, obavezan je tuženi da tužiocu na ime povraćaja otkupne kupoprodajne cene isplati iznos od 580.224,49 dinara zajedno sa zakonskom zateznom kamatom od 29.11.2005. godine do konačne isplate. Istom presudom obavezan je tuženi da isplati tužiocu na ime neosnovanog obogaćenja iznos od 538.891,00 dinara sa zakonskom zateznom kamatom od 29.11.2005. godine do konačne isplate i da tužiocu isplati troškove parničnog postupka u iznosu od 135.100,00 dinara.

Presudom Okružnog suda u Sremskoj Mitrovici Gž.139/07 od 23.02.2007. godine odbijena je žalba tuženog i potvrđena navedena presuda opštinskog suda.

Protiv drugostepene odluke, blagovremeno je izjavio reviziju tuženi zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primene materijalnog prava.

Vrhovni sud je ispitao pobijanu odluku u smislu čl.399. ZPP i nalazi da je revizija osnovana.

Prema utvrđenom činjeničnom stanju, tužilac je koristio stan u aa, po ugovoru o otkupu, koji je zaključen između stranaka i overen pred sudom 22.07.1993. godine. Tužilac je isplatio celokupnu otkupnu cenu stana 27.07.1993. godine u iznosu od 1.063.508,753 tadašnjih dinara u korist Vojnog servisa NBJ. Otkupna cena istog stana u vreme presuđenja je iznosila 580.224,49 dinara. Tužilac je u julu i avgustu 1993. godine renovirao predmetni stan: gletovao je zidove, lepio tapete, krečio, postavio nove prozore, promenio elektroinstalaciju, uveo kanalizacionu instalaciju, postavio keramičke pločice u kuhinji i kupatilu, bojler, kadu, tuš-baterije i dr. Vrednost ovih radova na dan 29.11.2005. godine je iznosila 538.891,00 dinara. Pravnosnažnom presudom Opštinskog suda u Rumi P.181/97 od 22.11.2000. godine, poništen je navedeni ugovor o otkupu primenom čl.103. Zakona o obligacionim odnosima.

Na utvrđeno činjenično stanje, nižestepeni sudovi su primenom čl.104. Zakona o obligacionim odnosima usvojili tužbeni zahtev i obavezali tuženog da isplati tužiocu otkupnu cenu stana prema cenama u vreme presuđenja sa kamatom. Takođe, nalazeći da je tužilac u vreme renoviranja stana bio savesno lice, primenom čl.210. stav 2. i 214. Zakona o obligacionim odnosima, obavezali su tuženog da tužiocu isplati vrednost uložениh sredstava i rada u adaptaciji stana, prema cenama u vreme presuđenja sa kamatom.

Po oceni Vrhovnog suda nižestepenim odlukama je pogrešno primenjeno materijalno pravo zbog čega je činjenično stanje ostalo nepotpuno utvrđeno.

U slučaju ništavosti ugovora prema čl.104. stav 1. Zakona o obligacionim odnosima, svaka ugovorna strana je dužna da vrati drugoj sve ono što je primila po osnovu takvog ugovora. Kako je tuženi primio iznos otkupne cene stana, pravnosnažnošću presude, kojom je utvrđena ništavost ugovora, tuženi ima obavezu povraćaja primljenog novčanog iznosa. Međutim, kod odmeravanja visine dugovanog iznosa, nižestepeni sudovi su pogrešno primenili materijalno pravo vezivanjem visine duga za otkupnu cenu stana u vreme presuđenja. Otkupna cena je prema Zakonu o stanovanju različito obračunavana u vreme uplate tužioca 1993. godine i u vreme presuđenja, usled čega je neprihvatljiva i protivna članu 104. i 394. Zakona o obligacionim odnosima metodologija obračuna duga po osnovu restitucije ništavog ugovora, primenom obračuna cene otkupa istog stana u vreme presuđenja. Kako je tužilac otkupnu cenu uplatio 27.07.1993. godine, usled obezvređenosti isplaćenog iznosa u uslovima inflacije, tužiocu pripada saglasno načelu jednakih vrednosti uzajamnih davanja valorizovani iznos po stopi rasta cena na malo, navedene uplate sa kamatom. Iznos duga po navedenoj metodologiji nije utvrđen zbog pogrešne primene materijalnog prava, pa je visina duga po ovom osnovu ostala sporna.

Istovremeno postoji pogrešna primena materijalnog prava i kod odmeravanja visine duga, koji je tužiocu dosuđen

po osnovu sticanja bez osnova usled renoviranja stana. Tužiocu su kao savèsnom licu po ovom osnovu dosuđeni ukupni troškovi ulaganja u stan, prema cenama u vreme veštaćenja, jer su radovi izvedeni pre podnošenja tužbe za utvrđenje ništavosti ugovora o otkupu. Međutim, iz specifikacije radova proizilazi da su izvedeni radovi tužioca i tekućeg i investicionog održavanja stana i zgrade, koji nisu razdvojeni, već u celini stavljeni na teret tuženom kao davaocu stana na korišćenje i prodavcu. Odredbama čl.7. stav 2. Zakona o stanovanju je propisano da ugovor o zakupu pored ostalog, sadrži i prava i obaveze ugovornih strana u korišćenju i održavanju stana. Obaveze održavanja stambenih zgrada i stanova regulišu i odredbe čl.12. istog zakona, kao i odredbe Zakona o održavanju stambenih zgrada. Prema čl.7. ugovora o zakupu, koji je tužilac zaključio sa Komandom garnizona Novi Sad 28.08.1985. godine o korišćenju predmetnog stana, propisano je da je zakupac obavezan da vrši tekuće održavanje stana i da ovi troškovi ne ulaze u visinu ugovorene zakupnine. Iz liste radova izvedenih od strane tužioca, specificiranih nalazom i mišljenjem veštaka proizilazi, međutim, da su dosuđenim iznosom u korist tužioca obuhvaćeni i troškovi krećenja, lepljenja tapeta i drugi, koji spadaju u troškove tekućeg održavanja stana i predstavljaju materijalnu obavezu zakupca. Takođe, nije utvrđeno vreme iseljenja tužioca iz stana, niti je ocenjena relevantna okolnost dugogodišnjeg korišćenja stana nakon izvođenja radova od strane tužioca i njegove porodice, što je od značaja, jer tužiocu pripada naknada u visini investicionih radova, kojima je povećana vrednost vraćenog stana, ali ne i naknada za radove tekućeg održavanja, kojima je tužilac poboljšavao uslove svog stanovanja.

U ponovnom postupku prvostepeni sud će otkloniti ukazane nepravilnosti i doneti pravilnu i na zakonu zasnovanu odluku.

Sa iznetih razloga, Vrhovni sud je odlučio kao u izreci rešenja, na osnovu odredbi čl.407. stav 2. ZPP.

Predsednik veća-sudija

Snežana Andrejević, s.r.

Za tačnost otpravka

Upravitelj pisarnice

Mirjana Vojvodić

vg