



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 5013/2019**  
**04.11.2020. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Божидара Вујичића, председника већа, Весне Субић и Јелице Бојанић Керкез, чланова већа, у парници тужиоца Републике Србије, коју заступа Државно правобранилаштво, са седиштем у Београду, против тужених АА из ..., чији је привремени заступник Јелена Ћировић, адвокат из ... и ББ из ..., чији је пуномоћник Владимир Шумкарац, адвокат из ..., ради утврђења и исељења, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3946/18 од 13.06.2019. године, у седници већа одржаној дана 04.11.2020. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3946/18 од 13.06.2019. године.

**Образложење**

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 3946/18 од 13.06.2019. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена пресуда Вишег суда у Београду П 32/2015 од 06.02.2018. године, којом је одбијен тужбени захтев да се утврди да је ништав и да не производи правно дејство уговор о купопродаји непокретности закључен између тужених и оверен пред Првим општинским судом у Београду Ов број 5014/94 од 10.05.1994. године, одбијен тужбени захтев да се утврди да је ништав и да не производи правно дејство анекс уговора о купопродаји непокретности закључен између тужених и оверен пред Првим општинским судом у Београду Ов 3708/95 од 27.03.1995. године, одбијен тужбени захтев да се обавезе тужена ББ да се са свим лицима и стварима исели из куће у ..., у улици ..., саграђене на кат. парцели ... и уписане у ЛН ... КО ... и да кућу испражењену од свих лица из ствари преда у посед на слободно коришћење и располагање тужиоцу и обавезан тужилац да туженој ББ из ... накнади трошкове парничног поступка у износу од 502.500,00 динара. Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизију, због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду, у смислу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС”, бр. 72/2011..бр18/2020, у даљем тексту: ЗПП), Врховни касациони суд је оценио 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, а на друге битне повреде одредаба парничног поступка због којих се ревизија може изјавити према члану 407. став 1., наводима ревизије се одређено не указује.

Према утврђеном чињеничном стању, породична зграда са гаражом број ... у улици ..., сада улица ..., без земљишта била је у власништву ВВ, која је исту продала као неусељиву Интересној заједници за стамбену изградњу и управљање становима за потребе радника и функционера савезних органа, по основу Уговора о купопродаји овереног пред Првим општинским судом у Београду Ов број 3393/1982 од 29.03.1982. године, за купопродајну цену од 3.500.000,00 динара. Решењем Комисије за стамбена питања Скупштине СФРЈ од 16.04.1982. године, предметни стан - вила је додељен на коришћење ГГ, сада покојном оцу тужене. После очеве смрти, тужена је 03.04.1993. године закључила уговор о коришћењу овог стана – виле од 149 м<sup>2</sup> са подрумом, путем закупа на неодређено време.

Решењем Другог општинског суда у Београду Р 656/93 од 08.02.1994. године утврђено је да предлагач овде тужена АА као носилац станарског права стекла право откупа стана у вили у улици ..., на којој је власник и носилац права располагања Савезна Република Југославија, Савезна скупштина, Административна комисија. Истим решењем утврђено је да цена стана виле износи 1.752.257,106 старих динара и АА је обавезана да овај износ уплати противнику предлагача у року од 8 дана од дана правноснажности тог решења. Овим решењем је констатовано и да ће, уколико предлагач и противник предлагача не закључе уговор о откупу предметног стана у року од 8 дана од дана правноснажности решења, донето решење замењивати уговор о откупу и служити предлагачу као основ за укњижбу под условом да је у предвиђеном року извршила уплату укупне цене стана.

Решењем Окружног суда у Београду Гж 2319/94 од 30.03.1994. године одбијена је као неоснована жалба противника предлагача и наведено решење је потврђено. По правноснажности решења и извршеном откупу АА је приступила продаји предметне непокретности.

Дана 10.05.1994. године пред Првим општинским судом у Београду оверен је Уговор о купопродаји непокретности Ов 5014/94 закључен између тужене АА, као продавца и тужене ББ, као купца, чији је предмет био спорни стан у вили у улици ... површине 149 м<sup>2</sup>, која је као ЗК тело 2 уписана у ЗКУЛ ... на кат. парцели ... КО ... . Члановима 2. и 3. Уговора је констатовано да купопродајна цена износи 223.500,00 нових

динара. Решењем Министарства финансија РС, Ресора за имовинскоправне послове од 12.05.1994. године дато је одобрење за закључење овог купопродајног уговора. Накнадно је 27.03.1995. године закључен и оверен код истог суда Анекс наведеног купопродајног уговора под Ов број 3708/95, којим су уговарачи констатовали да је у међувремену дошло до промене назива у улици и промене броја.

Решењем Врховног суда Србије Рев 5400/94 од 23.11.1994. године усвојена је ревизија противника предлагача, укинута је решење Окружног суда у Београду Гж 2319/94 од 30.03.1994. године и решење Другог општинског суда у Београду Р 656/93 од 08.02.1994. године и предмет је враћен првостепеном суду на поновни поступак.

У поновном поступку, решењем Другог општинског суда у Београду Р 382/95 од 16.12.1999. године одбијен је предлог ради доношења решења које замењује уговор о откупу стана у улици ... у ... површине 149 м<sup>2</sup>, решењем Окружног суда у Београду Гж 1969/2000 од 20.04.2000. године одбијена је жалба предлагача АА и решење првостепеног суда од 16.12.1999. године је потврђено, а ревизија предлагача одбијена као неоснована, решењем Врховног суда Србије Рев 905/01 од 15.11.2001. године.

Из записника Републичке дирекције за имовину од 17.05.2007. године утврђено је да је изласком на лице места констатовано да спорну кућу у улици ... користи породица – мајка и синови ДД.

Решењем РГЗ Службе за катастар непокретности од 15.12.2008. године дозвољена је укњижба у корист Републике Србије између осталих и на згради број ... улици ..., на кат. парцели ... уписаној у лист непокретности ... КО .... И парцела и зграда уписане су као државна својина Републике Србије.

Код изнетог стања ствари, правилно су нижестепени судови оценили да није основан тужбени захтев за утврђење ништавости уговора о купопродаји и анекса уговора и за иселење и предају непокретности у посед тужиоцу.

Чланом 27. став 2. Закона о имовини СРЈ („Службени лист СРЈ“, број 41/93 ... 30/2000) прописано је да Савезна влада утврђује стамбене зграде и станове који се не могу откупљивати односно продавати ако су потребни савезним органима за репрезентативне и друге потребе.

Одлуком административне комисије Скупштине СФРЈ од 23.07.1991. године о одређивању стамбених зграда и станова на којима право располагања има СФРЈ који се не могу продавати односно откупљивати, („Службени лист СФРЈ“ број 57/91 од 26.07.1991. године) која је ступила на снагу осмог дана од објављивања, и списком који чини саставни део ове одлуке, предвиђене су стамбене зграде и станови који се не могу продавати односно откупљивати, обухваћена је и спорна непокретност.

Наведена Одлука престала је да важи 05.05.1992. године, ступањем на снагу Одлуке административне комисије Скупштине СФРЈ од 15.04.1992. године, („Службени лист СФРЈ“ број 26/92).

Продаја непокретности туженој ББ је извршена уговором од 10.05.1994. године.

На пуноважност уговора о продаји непокретности туженој као савесном купцу, нема утицаја Одлука Савезне владе о утврђивању стамбених зграда и станова на којима право својине има СРЈ, који се не могу откупљивати односно продавати („Службени лист СРЈ“ број 5/97 од 31.01.1997. године), која је ступила на снагу 08.02.1997. године. Том Одлуком је предвиђено да се не могу откупљивати односно продавати стамбене зграде и станови на којима право својине има СРЈ, који се могу користити за репрезентативне и друге потребе Савезних органа а које се налазе на простору означеном као Дедиње, Сењак и Топчидерско брдо, као и културно историјски споменици и зграде под посебном заштитом државе, наведени на списку који је саставни део ове одлуке. Тачком 2. одлуке је предвиђено да изузетно стамбену зграду и стан може откупити носилац станарског права, односно закупац, односно могу им се продати на основу Одлуке Савезне владе, а о чему се доноси посебно решење под одређеним условима. У списку стамбених зграда и станова који се изузимају из откупа односно продаје, спорни стан је наведен под бројем ... .

Из наведеног произлази да је забрана откупа односно продаје овде спорне непокретности престала да важи 05.05.1992. године када је ступила на снагу Одлука административне комисије Скупштине СФРЈ од 15.04.1992. године („Службени лист СФРЈ“ број 26/92) и забрана није важила све до 08.02.1997. године када је ступила на снагу Одлука Савезне владе о утврђивању стамбених зграда и станова на којима право својине има СРЈ, који се не могу откупљивати односно продавати („Службени лист СРЈ“ број 5/97 од 31.01.1997. године).

У том периоду је, дакле, постојала законска могућност пуноважног откупа односно продаје предметне непокретности. Како је решењем Другог општинског суда у Београду Р 656/93 од 08.02.1994. године, које је постало правноснажно 30.03.1994. године, утврђено да је овде тужена АА као носилац станарског права, стекла право откупа спорног стана, то је она, исплатом откупне цене стана, постала ималац права својине на откупљеном стану, а затим је у својству продавца, допуштеним правним послом пуноважно располагала станом односно пренела га у ванкњижну својину туженој ББ као купцу, уговором закљученим 10.05.1994. године.

С тога и по оцени Врховног касационог суда нису испуњени услови из члана 103. Закона о облигационим односима за утврђивање ништавости уговора о купопродаји непокретности, са анексом тог уговора, а како тужбеним захтевом није тражено утврђење ништавости уговора о откупу стана, то је без утицаја коначан исход ванпарничног поступка у којем је 20.04.2000. године донето правноснажно решење о одбијању предлога овде тужене АА за доношење решења којим се замењује уговор о откупу стана.

Како је тужена ББ исплатила туженој АА купопродајну цену стана и ушла у државину непокретности, у којој се и даље налази, није основан ни захтев тужиоца за иселење тужене ББ као савесног стицаоца из спорног стана и захтев за предају непокретности тужиоцу у државину и несметано коришћење. Иселење тужене ББ из стана који је по основу пуноважног правног посла купила од тужене АА, као лица које је стан

стекло откупом, из разлога што је накнадно одбијен предлог тужене АА за доношење решења којим се замењује уговор о откупу стана, водило би повреди начела заштите савесног, односно bona fide купца (купца у доброј вери), повреди права на имовину из члана 1. Протокола 1 уз Европску конвенцију за заштиту људских права и основних слобода и права на дом из члана 8. Европске конвенције. Опште прихваћени стандард заштите права, промовисан у одлуци Европског суда за људска права од 06.11.2011. године, у предмету „Gladysheva против Русије“ (представка број 7097/10), као принцип заштите савесног, односно bona fide купца (купца у доброј вери) стана купљеног од физичког лица које је стан стекло откупом од Града Москве, обезбеђен је пресудама нижестепених судова донетим у овој парници, а у чијем оспоравању ревизија тужиоца није основана.

Из наведених разлога, Врховни касациони суд је одлучио као у изреци, применом члана 414. ЗПП.

**Председник већа – судија  
Божидар Вујичић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић