



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 3516/2018**  
**30.07.2020. године**  
**Београд**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бисерке Живановић, председника већа, Споменке Зарић и Зоране Делибашић, чланова већа, у парници тужилаца АА из ... и ББ из ..., чији је пуномоћник Ноел Ђуришић, адвокат из ..., против тужених ВВ из ..., чији је пуномоћник Ненад Давидовић, адвокат из ..., Општине Стари град Београд, коју заступа Јавни правобранилац Општине Стари град и Јавног предузећа за стамбене услуге Београд, ради утврђења ништавости уговора и исељења, одлучујући о ревизији тужиоца ББ изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 7327/13 од 15.08.2014. године, на седници већа одржаној 30.07.2020. године, донео је

**Р Е Ш Е Њ Е**

**УКИДА СЕ** пресуда Апелационог суда у Београду Гж 7327/13 од 15.08.2014. године у односу на тужиоца ББ и списи враћају том суду на поновно суђење.

**Образложење**

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 7327/13 од 15.08.2014. године, преначена је пресуда Првог основног суда у Београду П 12137/12 од 15.05.2013. године, у ставу првом изреке, тако што је одбијен као неоснован тужбени захтев тужилаца АА из ... и ББ из ..., да се утврди да су ништави: уговор о закупу стана бр. ..., у згради у Ул. ... у ..., Општина ..., у приземљу, корисне површине 8 м<sup>2</sup>, који се састоји од једне собе и једне шупе, закључен између тужених ВВ из ..., као закупца и Јавног предузећа за стамбене услуге Београд, као закуподавца, под бројем 108/99 од 02.11.1999. године; уговор о откупу стана који се састоји од једне собе бр. ..., у приземљу зграде у ул. ... у ..., површине 8 м<sup>2</sup>, закључен између тужених ВВ из ..., као купца и Општине Стари град Београд, као продавца IV-01/36 бр. 360-573/99, оверен пред Првим општинским судом у Београду под 1/1 Ов 166/2000 дана 27.01.2000. године; уговор о закупу стана бр. ..., у згради у ул. ... у ..., ... у приземљу, корисне површине 11 м<sup>2</sup>, који се састоји од једне собе и једне шупе, закључен између тужених ВВ из ..., као закупца и Јавног предузећа за стамбене услуге Београд, као закуподавца, под бројем 59-56/2000 дана 14.07.2000. године и уговор о откупу стана који се састоји од једне собе бр. ..., у приземљу зграде у ул. ... у ..., површине 11 м<sup>2</sup>, закључен између тужених ВВ из ..., као купца, и Општине Стари град Београд, као продавца IV -01/36 бр. 360-573/99, оверен пред Првим општинским судом у Београду под 1/1 Ов.бр. 166/2000 дана 27.01.2000. године, па да се обавезе тужени ВВ да се са свим лицима и стварима исели из стана бр. ... у згради у ул. ... у ..., Општина ..., у приземљу, који се састоји од једне собе и једне шупе и исти празан од лица и ствари преда на

располагање и коришћење Општини Стари град Београд. Ставом другим изреке, преиначено је решење о трошковима, садржано у ставу другом изреке пресуде Првог основног суда у Београду П 12137/12 од 15.05.2013. године, тако што свака странка сноси своје трошкове. Ставом трећим изреке, одбијена је као неоснована жалба туженог ВВ из ... и потврђено решење о трошковима садржано у делу става трећег изреке првостепене пресуде, у којем је одбијен захтев туженог ... за накнаду трошкова поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, ревизију је благовремено изјавио тужилац ББ, због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Тужени ВВ је поднео одговор на ревизију.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду применом члана 408. ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11, 55/14) и утврдио да је ревизија тужиоца ББ основана.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилца АА је власница четворособног стана у згради у ул. ... (једна са улице и друга из дворишта), уписана у ЗКУЛ 635 парцела бр. ... КО ..., која је национализована решењем Комисије за национализацију од 26.05.1958. године и прешла у друштвену својину, осим поменутог четворособног стана који је остао у својини власнице зграде пок. ГГ, правне претходнице тужилца АА. Тужилац ББ је власник пословног простора у истој згради. Тужени ВВ се у току 1999. године обратио Одељењу за имовинско-правне и стамбене послове СО Стари Град, ради давања сагласности за закључење уговора о закупу некомфорног стана бр. ..., површине 8 м<sup>2</sup> у приземљу дворишне зграде у ул. ... . Тужени ВВ је оснивач Предузећа за ... "ДД" д.о.о. ..., које се такође обратило захтевом за давање у закуп истог стана, ради решавања стамбеног питања радника туженог ВВ. На седници Комисије за стамбена питања ИО СО Стари Град одржаној 21.10.1999. године, донет је закључак којим је туженом ВВ дата сагласност да закључи уговор о закупу спорног стана на неодређено време, па је 02.11.1999. године, између ЈП за стамбене услуге Београд као закуподавца и туженог ВВ као закупца, закључен уговор о закупу спорног стана, а 27.01.2000. године је закључен уговор о откупу истог стана између општине Стари град као продавца и туженог ВВ као купца. Закључком ИО СО Стари град од 22.06.2000. године измењен је закључак од 21.10.1999. године уколико што је уместо површине од 8 м<sup>2</sup> за стан број ... у приземљу зграде у ул. ..., означена површина од 11 м<sup>2</sup>, због чега је 14.07.2000. године закључен нови уговор о закупу између ЈП за стамбене услуге Београд као закуподавца и туженог ВВ као закупца, са новоозначеном површином стана од 11 м<sup>2</sup> (који се састоји од једне собе), па је 20.07.2000. године закључен нови уговор о откупу стана, такође са новоозначеном површином од 11 м<sup>2</sup>. Претходно је 27.01.2000. године закључен уговор о споразумном раскиду претходног уговора о откупу између општине Стари град као продавца и ВВ као купца. Претходно је у спорном стану као носилац станарског права живео ЂЂ, по уговору о коришћењу стана из 1966. године, са којим је закључен уговор о откупу оверен 26.10.1995. године, а ништавост тог уговора је утврђена пресудом из марта 2000. године. Уговором о купопродаји овереним 05.05.1998. године тужени ВВ је од ЕЕ купио 1/5 петособног стана од 151 м<sup>2</sup> (неусељив) у ул. ... за 200.000,00 динара, а уговором овереним 15.11.2001. године преосталих 4/5 стана за 1.728.000,00 динара. Исти стан као

неусељив, тужени ВВ је уговором о купопродаји отуђио ЖЖ 17.10.2006. године, за цену од 150.000 евра. Тужени ВВ уписан је као власник објекта бр. ... у приземљу који се састоји из једне собе у ул. ... .

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да су спорни уговор о закупу и уговор о откупу ништави применом члана 7. Закона о становању ("Службени гласник РС" бр. 50/92...101/2005), у вези са чланом 35. истог Закона и чланом 103. Закона о облигационим односима, пошто тужени ВВ није могао имати својство закупца, јер је у време закључења уговора о закупу и уговора о откупу имао у својини други стан, због чега је тужбени захтев усвојен.

Другостепени суд преиначио је првостепену пресуду и одбио тужбени захтев, јер је на правилно утврђено чињенично стање погрешно примењено материјално право, закључујући да је тужени ВВ савесни стицалац спорног стана, јер се њему није могао наметнути несразмеран терет преиспитивања постојања сагласности Дирекције за имовину, односно Владе Републике Србије за отуђење спорног стана у смислу члана 8а став 1. и 2. Закона о средствима у својини Републике Србије ("Службени гласник РС" бр. 53/95...101/2005), а улога туженог ВВ у овом правном послу је исцрпљена подношењем захтева туженој општини за закуп, а касније и откуп стана.

По оцени Врховног касационог суда овакво становиште другостепеног суда за сада се не може прихватити као правилно.

Према члану 9. Закона о средствима у својини Републике Србије ("Службени гласник РС" бр. 53/95...101/2005), важећег у време закључења спорних уговора, стамбене зграде и станови у државној својини дају се на коришћење запосленим, изабраним и постављеним лицима у органима, јавним службама (јавна предузећа, установе) и другим организацијама из члана 1. тачка 2. овог Закона и другим лицима утврђеним законом, по основу закупа на неодређено или одређено време. Према ставу 3. уговора, други правни посао или акт којим се даје на коришћење стамбена зграда, односно стан у државној својини лицу које није наведено у ставу 1. овог члана, ништав је. Одредбом члана 8а. истог Закона прописано је да о отуђењу непокретности које користе јавне службе одлучује Влада Републике Србије (став 1). О прибављању и давању на коришћење, односно у закуп, као и о отказу уговора о давању на коришћење, односно у закуп и стављању хипотеке на непокретности које користе јавне службе из члана 1. тачка 2. овог закона, одлучује орган јавне службе утврђен законом, односно статутом јавне службе, уз сагласност Дирекције (став 2).

Према члану 49. став 2. истог Закона, применом прописа и општих аката из става 1. овог члана (прописи и општи акти донети до дана ступања на снагу овог Закона), не могу се решавати стамбене потребе лица која нису наведена у члану 9. став 1. овог Закона. Према ставу 3. истог члана, уговор, други правни посао или акт који је закључен, односно донет супротно ставу 2. овог члана, ништав је.

Према члану 24. став 1. Одлуке о начину стицања, коришћења и располагања становима општине Стари град ("Сл. лист Града Београда" бр. 7/97) извршни одбор може дати у закуп на неодређено време мање некомфорне стамбене јединице, које се извођењем радова на инвестиционом и техничком одржавању могу оспособити за коришћење и испуњавати минималне хигијенске услове за становање. Према ставу 3, да би извршни одбор дао у закуп на одређено, односно неодређено време стан из става

1. и 2. овог члана претходно треба утврдити да је стан мање квадратуре и прибавити мишљење да се стан користи дуже од пет година од стране лица које је поднело захтев за легализацију, да је лице у тешком материјалном положају и да нема на други начин решено стамбено питање.

Из списка произлази да је тужени ВВ, у време подношења захтева за давање спорног стана у закуп био запослен у предузећу „ДД“ доо, чији је оснивач, а не у државном органу. Услед пропуста у примени цитираних одредаба чланова 9. и 49. Закона о средствима у својини Републике Србије, другостепени суд је пропустио да утврди и оцени значај ове чињенице на пуноважност оспорених уговора.

Осим тога, другостепени суд није оценио да ли су били испуњени услови прописани ставом 3. члана 24. Одлуке о начину стицања, коришћења и располагања становима општине Стари град ("Сл. лист Града Београда" бр. 7/97), имајући у виду да из списка произлази да је у периоду који претходи закључењу оспорених уговора предметни стан користио ЂЂ, а не тужени ВВ, да током поступка није утврђено да је тужени ВВ у тешком социјалном положају и да нема на други начин решено стамбено питање, што је био услов за давање у закуп стана на којима право располагања има општина СО Стари град, а сагласност мора да се добије од Владе РС, односно Дирекције.

Закључак другостепеног суда о савесности туженог ВВ је споран и из разлога што су услови за доделу стана у закуп из средстава државне својине и потом право на откуп по бенефицираним ценама, неупоредиво нижим од тржишних, прописани императивним прописима, који туженом ВВ нису могли бити непознати (посебно услов запослења у државном органу), а савесним се не може сматрати учесник у заснивању односа који је противан закону.

Имајући у виду да је услед погрешне примене материјалног права чињенично стање погрешно и непотпуно утврђено, ревизија тужиоца ББ је усвојена и другостепена пресуда укинута.

У поновном поступку, другостепени суд ће правилном применом материјалног права, утврдити чињенице од значаја за одлучивање на које је указано и донети правилну и закониту одлуку.

Из наведених разлога, применом члана 416. став 2. Закона о парничном поступку, одлучено је као у изреци.

**Председник већа-судија  
Бисерка Живановић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић