



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 20547/2023
19.06.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Јелице Бојанић Керкез, председника већа, Весне Станковић и Радославе Мађаров, чланова већа, у парници тужиоца Општине Вождовац из Београда, коју заступа Јавни правобранилац Општине Вождовац, са умешачем на страни тужиоца АА из ..., против тужених ЈП РТС из Београда и ББ из ..., кога заступа Миодраг Папић, адвокат из ..., ради утврђења ништавости и иселења, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 898/21 од 03.10.2022. године, на седници одржаној дана 19.06.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПРЕИНАЧАВА СЕ пресуда Апелационог суда у Београду Гж 898/21 од 03.10.2022. године у трећем, четвртном и петом ставу изреке тако што се утврђује ништавост уговора о закупу троипособног стана број 23/VI у ..., ..., површине 93,58м², закљученог дана 06.08.1999. године под 18 број 0875 и ништавост уговора о откупу истог стана закљученог дана 14.08.1999. године под 18 број 0877 између туженог ЈП РТС из Београда и туженог ББ из ..., па се обавезује тужени ББ из ... да се свим лицима и стварима исели из троипособног стана број 23/VI, ... и да исти празан од лица и ствари преда у државини тужиоцу и одбија захтев туженог ББ за обавезивање тужиоца на накнаду трошкова парничног поступка.

ОБАВЕЗУЈУ СЕ тужени да на име трошкова целог поступка тужиоцу солидарно исплате износ од 739.500,00 динара, у року од 15 дана од пријема пресуде.

ОДБИЈА СЕ као неоснован захтев туженог ББ за обавезивање тужиоца на накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П 74175/10 од 17.01.2012. године, првим ставом изреке, утврђена је ништавост уговора о закупу троипособног стана површине 93,58м² на шестом спрату зграде број ... у Улици ... у ..., закљученог дана 06.08.1999. године између ЈП Радио телевизија Србије као закуподавца и туженог ББ, као закупца. Другим ставом изреке утврђена је ништавост уговора о откупу стана описаног у првом ставу изреке, закљученог између тужених дана 14.08.1999. године од 18. број 0877. Трећим ставом изреке, обавезан је тужени ББ да се са свим лицима и

стварима исели из троипособног стана површине 93,58 м² лоцираног на шестом спрату зграде број ... у Улици ... у ... и да исти празан од лица и ствари преда тужиоцу. Четвртим ставом изреке обавезани су тужени да тужиоцу солидарно накнаде трошкова парничног поступка у износу од 163.750,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 898/21 од 03.10.2022. године, донетом на расправи одржаној у другостепеном поступку, првим ставом изреке, укинута је пресуда Првог основног суда у Београду П 74175/10 од 17.01.2012. године, исправљена решењем истог суда од 31.08.2012. године. Другим ставом изреке укинута је решење Првог основног суда у Београду П 74175/10 о исправци пресуде донете дана 10.01.2017. године. Трећим ставом изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев којим је тражено утврђење ништавости уговора о закупу троипособног стана површине 93,58м² лоцираног на шестом спрату зграде број ... у Улици ... у ..., закљученог између тужене дана 06.08.1999. године под 18. број 0875 и уговора о откупу истог стана закључен 14.08.1999. године под 18 бр. 087. Четвртим ставом изреке одбијен је као неоснован захтев тужиоца којим је тражено обавезивање туженог ББ да се са свим лицима и стварима исели из стана описаног у трећем ставу изреке и да исти празан од лица и ствари преда у државину тужиоцу. Петим ставом изреке обавезан је тужилац да туженом ББ на име трошкова парничног поступка исплати износ од 656.250,00 динара.

Против правоснажне пресуде донете у другостепеном поступку тужилац је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права.

Тужени су доставили своје одговоре на ревизију тужиоца.

Испитујући правилност побијане пресуде применом члана 399. ЗПП („Службени гласник РС“ број 125/04 и 111/09), који се примењују сходно одредби члана 506. став 1. ЗПП „Службени гласник РС“ број 72/11 са изменама и допунама), Врховни суд је нашао да је ревизија тужиоца основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 361. став 2. тачка 9, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је са туженим ЈП Радио телевизија Србије – РТБ-ООУР Програм Радија Београд дана 07.01.1975. године закључио уговор о замени права даваоца стана на коришћење чијим је чланом 1. тужилац своје право на стану број 11/1 површине 92,70м² у ..., ... број ... пренео на саговорача, а чланом 2. ЈП Радио телевизија Србије, РТБ-ООУР је тужиоцу уступио своје право на стану број 23/VI површине 93,58 м² на Б улазу зграде број ... у Улици ... у Чланом 4. уговора наведено је да се овим уговором не дира у својинска права на описаним стамбеним јединицама. Решењем од 16.01.1975. године правни претходник туженог правног лица је стан у Улици ... дао на коришћење ВВ, који га је од тужиоца откупио дана 27.12.1992. године. Стан у Улици ... тужилац је дана 26.12.1974. године прво дао на коришћење ГГ, а по његовом иселењу, уз сагласност тужиоца, Извршно веће скупштине СРС је дана 13.12.1990. године стан дао на коришћење ДД који је исти користио до 01.10.1990. године. Даном 04.02.1999. године тужилац је део стана површине 24м², за који је навео да има површину од 84м², дао у закуп на неодређено време АА, умешачу на страни тужиоца, а тужени ЈП РТС је дана 06.08.1995. године стан у Улици ... прво дао на привремено коришћење туженом ББ, са којим је на основу одлуке и решења генералног директора ЈП РТС од 06.08.1999. године истог датума

закључио уговор о закупу на неодређено време 18. број 0875, на основу кога је закупац дана 14.08.1999. године са ЈП РТС као даваоцем стана у закуп на неодређено време, закључио уговор о откупу стана. ЂЂ супруга туженог ББ, дана 06.06.1996. године закључила је уговор о закупу на неодређено време стана површине 72 м² у, који јој је на коришћење дат за њу као носиоца станарског права, за њеног супруга и два сина, као чланове породичног домаћинства.

Код овако утврђеног чињеничног стања, другостепени суд је првостепену пресуду укинуо и тужбени захтев као неоснован одбио. У образложењу своје одлуке је навео да уговор о размени закључен дана 07.01.1975. године садржи правну празнину јер замена права даваоца стана на коришћење није ограничена ни временски ни бројем располагања, па како је за разлику од туженог ЈП РТС тужилац предметним станом у ..., ... располагао више пута и како је стан у Улици ... откупљен дана 27.12.1992. године од стране ВВ коме га је правни претходник туженог ЈП РТС дао на коришћење, то се угасила обавеза туженог ЈП РТС да тужиоцу омогући даље располагање станом у Улици ..., због чега тужилац није активно легитимисан за подношење тужбе.

Према становишту Врховног суда, одлука другостепеног суда је погрешно заснована на одредби члана 109. став 1. ЗОО, који прописује обавезу суда да по службеној дужности пази на ништавост и члана 138. став 1. ЗОО, који предвиђа гашење обавезе једне уговорне стране када у двостраном уговору испуњење њене обавезе постане немогуће због догађаја за који одговара друга страна.

Уговором о размени од 07.01.1975. године тужилац и правни претходник туженог правног лица разменили су право располагања на становима чији су власници били и то право нису условили једнократним располагањем нити су га временски ограничили. На основу наведеног уговора правни претходник туженог ЈП РТС је станом у Улици ... располагао тако што га је дао на коришћење ВВ, који је тај стан откупио дана 27.12.1992. године, а тужилац је станом у Улици ... располагао више пута, али на основу тужиоцевих одлука и решења о располагању није дошло до откупа тог стана.

У таквој чињеничној и правној ситуацији, тужени ЈП РТС није био овлашћен да 1995. године стан да на привремено коришћење, а дана 06.08.1999. године у закуп на неодређено време ББ, јер је у то време, а и у време доношења ревизијом побијене одлуке, на снази био уговор о размени закључен дана 07.01.1975. године.

Чланом 10. Закона о облигационим односима прописано је да су стране у облигационим односима слободне да у границама принудних прописа јавног поретка и добрих обичаја своје односе уреде по својој вољи.

Наведени уговор о размени од 07.01.1975. године садржи јасне одредбе, па тумачењу истих на начин учињен од стране другостепеног суда није било места, посебно имајући у виду да од стране уговарача исти није побијан. Како тужени ЈП РТС није имао право располагања станом у Улици ... ни током 1995. године, када га је туженом ББ дао на привремено коришћење, а ни током 1999. године када је закључен уговор о закупу на неодређено време, а затим и уговор о откупу, произлази да су оба наведена уговора из 1999. године закључена од стране туженог ЈП РТС, као неовлашћеног лица, те су као противни принудним прописима ништави у смислу члана 103. став 1. ЗОО.

Осим тога, уговор о закупу на неодређено време од 06.08.1999. године између тужених је закључен у време када је ЂЂ, супруга туженог ББ по уговору од 26.06.1998. године о закупу на неодређено време стана површине 69м² у ..., ..., имала решену стамбену потребу своје породице, с обзиром да јој је исти, као носиоцу станарског права, додељен за њу, за њеног супруга и два сина.

Чланом 33. став 1. тачка 5. Закона о становању („Службени гласник РС“ број 50/92 са изменама и допунама), прописано је да уговор о закупу друштвеног стана престаје закупом другог друштвеног стана добијеног за све чланове породичног домаћинства, а на основу наведеног уговора тужени ББ и његова супруга ЂЂ су истовремено били закупци на неодређено време на два стана у друштвеној својини, од којих је предметни стан у Улици ... тужени ББ и откупио дана 14.08.1999. године.

Из наведеног следи да у време доношења одлуке о додели спорног стана на привремено коришћење и у трајни закуп, а тиме последично и у време закључења уговора о откупу стана са туженим ББ, тужени ЈП РТС није био титулар права располагања које је према пуноважном уговору о размени из 1975. године припадало тужиоцу, то су предметни уговори ништави сходно члану 101. став 1. Закона о облигационим односима, који ову санкцију, безусловљену роковима за подношење тужбе за њено утврђење (члан 110. ЗОО), предвиђа ако је уговор противан принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима.

Сагласно правном дејству ништавости, односно околности да тужени ББ није имао и нема пуноважан правни основ за државину предметног стана, усвојен је и тужбени захтев за његово иселење и предају стана у посед тужиоцу, као титулару права располагања, односно давања на коришћење у закуп на одређено или неодређено време.

На основу изложеног, применом члана 407. став 1. ЗПП, одлучено је као у првом ставу изреке.

Сагласно успеху странака у спору, применом члана 150. ЗПП, одбијен је захтев туженог ББ за накнаду трошкова парничног поступка.

Применом члана 149. став 1, 150. 158. и 159. став 1. и 2. ЗПП, сагласно успеху у спору, тужиоцу није признат износ од по 22.500,00 динара за састав тужбе и седам правно образложених поднесака, износ по 24.000,00 динара за приступ законског заступника на 12 одржаних рочишта и по 12.750,00 динара за приступ законског заступника на 13 неодржаних рочишта (трошкови првостепеног поступка), затим износ од по 24.000,00 динара за приступ на два одржана рочишта и 12.750,00 динара за приступ на једно неодржано рочиште (трошкови другостепеног поступка) и износ од 45.000,00 динара за састав ревизије.

**Председник већа – судија
Јелица Бојанић Керкез, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић