



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Прев 444/2024**  
**24.10.2024. године**  
**Београд**

## **У ИМЕ НАРОДА**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Миљуш и Татјане Матковић Стефановић, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Нинослав Мајачић, адвокат у ..., против тужених: ХК КОМГРАП АД Београд у стечају, чији је пуномоћник Александар Мајкић, адвокат у ... и МИПРО ДОО Ђевђелија, Република Северна Македонија, чији је пуномоћник Никола Вуловић, адвокат у ..., ради утврђења, вредност предмета спора 14.071.400,00 динара, одлучујући о ревизији тужиље изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда ЗПЖ 1254/23 од 29.03.2023. године, у седници већа одржаној дана 24.10.2024. године, донео је

## **ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија тужиље изјављена против пресуде Привредног апелационог суда ЗПЖ 1254/23 од 29.03.2023. године.

**ОДБИЈА СЕ** захтев туженог МИПРО ДОО Ђевђелија, за накнаду трошкова ревизијског поступка.

## **Образложење**

Првостепеном пресудом П 5781/21 од 15.11.2022. године у ставу I констатовано је да је тужба повучена у односу на ЗЗ Југопрогрес РО Ђевђелија, Република Северна Македонија и ЗЗ Аграриакооп РО Ђевђелија, Република Северна Македонија. У ставу II изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиље да се утврди да је власник стана бр. .. који је по структури двособан, површине 64,4 м<sup>2</sup> и који се налази на .. спрату на кућном бр. .. на Булевару ... у Београду, уписаног у лист непокретности бр. ..., на кат. парц. бр. .. КО ..., што би тужени ХК Комграп ад Београд и „Мипро“ доо Ђевђелија били дужни да трпе, као и да се тужиља на основу ове пресуде упише у катастар непокретности Београд као власник стана. У ставу III одбијен је тужбени захтев да се утврди да је ништав уговор закључен између тужених ХК Комграп Београд у стечају и Мипро доо Ђевђелија, који је оверен пред Првим општинским судом у Београду Ов 12774/09 од 25.09.2009. године, Анекс оверен пред Првим општинским судом у Београду Ов 15447/09 од 13.11.2009. године и Анекс 2 оверен пред Првим општинским судом у Београду Ов 27001/2010 од 11.03.2010. године, и да

као такви не производе правно дејство. У ставу IV обавезана је тужила да туженом ХК Комграп ад Београд у стечају накнади трошкове парничног поступка у износу од 386.750,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде па до исплате и у ставу V обавезана је тужила да туженом Мипро доо Ђевђелија накнади трошкове парничног поступка у износу од 1.114.750,00 динара.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 1254/23 од 29.03.2023. године, одбијена је као неоснована жалба тужиле и потврђена првостепена пресуда у ставу II, III, IV и V изреке, и одбијен је захтев тужиле за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужила је изјавила благовремену и дозвољену ревизију, због погрешне примене материјалног права.

Тужени Мипро доо Ђевђелија је поднео одговор на ревизију тужиле и тражио је накнаду трошкова ревизијског поступка.

Испитујући побијану пресуду по одредбама члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 10/23 – др. закон), Врховни суд је одлучио да ревизија тужиле није основана.

У доношењу побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју суд у ревизијском поступку пази по службеној дужности.

Предмет тужбеног захтева је утврђење права својине тужиле на стану, по основу купопродаје и по основу одржаја.

Према чињеничном стању утврђеном у првостепеном поступку, Југопрогрес РО Ђевђелија, Представништво у Београду је као купац 25.11.1988. године закључио под бројем 2748 Уговор о купопродаји са ГП Комграп као продавцем, за купопродајну цену од тадашњих 243.997.880,00 динара, који уговор је за предмет имао стан на коме је власништво предмет спора у овој парници. По том уговору је 33 Југопрогрес Ђевђелија, правни претходник туженог Мипро доо Ђевђелија, исплатила купопродајну цену продавцу. Правни претходник тужиле, сада пок. ББ засновао је радни однос у Земљорадничкој задрузи „Југопрогрес“ дана 02.10.1988. године, радни однос му је престао 22.09.1989. године када је засновао радни однос у Југопрогрес КД, а одлуком Југопрогрес КД од 24.12.1990. године укинута је пословна јединица Београд са 31.12.1990. године и ББ је разрешен дужности руководиоца. Утврђено је да је сада пок. ББ на име удружених наменских средстава за стан у Београду по уговору 2748 33 Југопрогресу РО Ђевђелија уплатио износ од 30.000.000,00 динара. Утврђено је и да је одређене новчане износе по признаницама од 12.08.1989. године и од 05.10.1989. године дао директору 33 Југопрогрес на име уплате за купљени стан. Укупан износ који је дао на тај начин износи 30% од уговорене вредности стана. Уговор о купопродаји непокретности од 16.09.2009. године је закључен и оверен између ХК Комграп и Мипро Ђевђелија, као правног следбеника некадашњег купца стана, Југопрогреса, за исти стан, којим је уговором констатовано да је купац исплатио продавцу купопродајну цену стана у целости на основу Уговора од 25.11.1988. године и Анекса уговора бр. 2748 од 26.07.1990. године. Анексом уговора од 23.11.2009. године

су прецизирани подаци о непокретности, Анексом бр. 2 од 11.03.2009. године извршена исправка назива купца, у односу на Уговор о купопродаји који је оверен под Ов 12774/09 од 25.09.2009. године, који анекси су такође оверени. Друготужени је уписан у катастру непокретности као власник стана. Правни претходник тужиље је ступио у посед предметног стана на основу овлашћења директора Југопропрогес КД да преузме кључеве од стана, и да ће користити стан у име организације, па је записником о примопредаји стана од 31.10.1990. године констатовано да је купцу Југопрогресу РО Ђевђелија предат стан и да га у име купца прима ББ. Првостепени суд је утврдио да је управо Југопрогрес Ђевђелија, правни претходник туженог Мипро доо Ђевђелија, исплатио купопродајну цену предметног стана продавцу, правном претходнику туженог Комграп ад Београд у стечају. Даље је првостепени суд из исказа пок. ББ утврдио да је исти усмено договорио са тадашњим директором Земљорадничке задруге „Југопрогрес“ да заснује радни однос у представништву Задруге у Београду, да ће заузврат Задруга купити стан за пок. ББ, те да је предметни стан управо и купљен за потребе правног претходника тужиоца који се у стан уселио 31.10.1990. године, а што је суд утврдио из записника о примопредаји стана за који утврђује да је истим тадашњи купац предметног стана овластио пок. ББ да преузме кључеве у име купца. Такође је утврђено да тада саслушани пок. ББ није знао колико је износила купопродајна цена, да је вероватно постојао правилник којим се регулише питање стамбених потреба запослених, да њему то није било важно, те је истицао у поступку пред првостепеним судом да је он у конкретном случају добио кадровски стан, а уплате купопродајне цене вршио је на руке тадашњем директору уз признаницу, а на захтев тада законског заступника друготуженог, иако је знао да такав начин уплате у тада друштвеној фирми није био законит. Такође, првостепени суд утврдио је да правни претходник тужиље није исплатио купопродајну цену, имајући у виду да је према налазу и мишљењу судског вештака утврђено да је правни претходник тужиље исплатио 30% од тада уговорене цене за коју је ЗЗ „Југопрогрес“ купио предметни стан, и код чињенице да је приликом вештачења услед опште познате хиперинфлације у време закључења уговора и исплате купопродајне цене, вршена ревалоризација уплаћених износа.

Код овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд, полазећи од тада важећег Закона о стамбеним односима, закључује да у конкретном случају није било неопходних одлука надлежних органа даваоца стана на коришћење правном претходнику тужиље, нити је спроведен поступак доделе стана на коришћење, те закључује да пок. ББ није могао да стекне својство носиоца станарског права, а с тим у вези ни да купи стан који је користио, имајући у виду да у конкретном случају није донета одлука да се омогући стицање сусвојине на стану у смислу Закона о сусвојини, који је важио у спорном периоду када је пок. ББ ступио у посед стана. Одлучујући о евентуалном стицању права својине одржајем, првостепени суд, утврђује да у сваком случају правни претходник тужиље није био савестан, имајући у виду његов исказ, те чињеницу да је знао да стан користи без законито прописане процедуре по тада важећем Закону о станарском праву, као и чињенице да је знао да у погледу решавања стамбених потреба радника у тада друштвеном предузећу није спроведена процедура, а такође да је знао да на име купопродајне цене незаконито уплаћује на руке тадашњем законском заступнику правног претходника друготуженог и на признаницу, нити је од утицаја то што је моментом отварања наслеђа тужиља постала савестан држалац, јер до дана закључења главне расправе није протекло законски рок од 20 година, па закључује да нису испуњени услови из чл. 28. Закона о основама својинскоправних односа за стицање права својине на предметној непокретности одржајем. Одлучујући о

пуноважности Уговора о купопродаји стана од 25.11.1988. године, првостепени суд је примењујући одредбе Закона о облигационим односима, који је важио у моменту када је закључен уговор, нашао да је исти пуноважан, јер је закључен у прописаној писаној форми, одређена је купопродајна цена, утврђен предмет купопродаје, те има допуштен основ, те исти сходно чл. 103. Закона о облигационим односима, није ништав. Првостепени суд закључује да су предметни уговори и анекси из 2009. и 2010. године закључени у складу са позитивним законским прописима, а тужени Мипро доо Ђевђелија, као купац уписан је у катастар непокретности као власник предметног стана и да је предметним уговором који је закључен на основу раније закљученог уговора о купопродаји исте непокретности из 1988. године само прецизиран предмет купопродаје уговорне стране, те закључује применом одредбе чл. 46. и 51. Закона о облигационим односима и члана 103. истог закона да је предметни уговор пуноважан.

Другостепени суд одбија жалбу тужиоца и потврђује одлуку првостепеног суда прихватајући у свему разлоге првостепеног суда.

Врховни суд налази да су нижестепени судови правилно применили материјално право у одлучивању о тужбеним захтевима.

На основу Уговора о купопродаји закљученог између правних претходника странака под бројем 2748 дана 25.11.1988. године, правни претходник туженог Мипро Ђевђелија стекао је правни основ за стицање стварних права (право својине или право коришћења у друштвеној својини) на предметном стану, за који је исплатио купопродајну цену са свог рачуна, односно свог правног претходника, продавцу. Купац је и ступио у посед стана, без обзира што је кључеве, по овлашћењу купца, од продавца преузео правни претходник тужиље, јер је посед преузео од продавца у име „организације“, тј. купца. Усмени договор који је правни претходник имао са директором купца стана нема значај правног основа за стицање права својине правног претходника тужиље на стану. Правилно нижестепени судови закључују да је према тада важећем Закону о стамбеним односима правни претходник тужиље, као радник код послодавца који је купио стан, макар и за потребе радника, морао у за то предвиђеном поступку стећи својство носиоца станарског права, да би га у даљем току законских измена могао стећи у својину, под условима предвиђеним законом. Законом о стамбеним односима („Сл. гласник СРС“, бр. 9/85, 18/85-испр. и 11/88) којим је у спорном периоду било уређено питање стицања станарског права, односно право на коришћење станова у друштвеној својини, стицало се станарско право даном законитог уселења у стан (члан 11.) на основу одлуке надлежног органа ЗЗ Југопрогрес РО Ђевђелија о давању стана на коришћење (члан 36.) правном претходнику тужиље, донете у поступку расподеле стана, што је изостало. Ни према одредбама Закона о сусвојини на стану („Службени гласник РС“ бр. 14/1988), правни претходник тужиље није могао стећи право својине на предметном стану ни у идеалном делу уз друштвену својину послодавца, улагањем личних средстава и друштвених средстава за изградњу или куповину стана, у смислу члана 1. и 2. тог закона, јер се сусвојина на стану могла стећи под условима прописаним одредбама тог закона – ако је то предвиђено самоуправним општим актом друштвено правног лица и на основу писменог уговора у складу са законом, којим би се уредило отуђење целог стана, коришћење и веће поправке на стану, све у оквиру програма решавања стамбених потреба радника (члан 3 и 4). Такав поступак стицања сусвојине на стану на основу улагања личних средстава правног претходника тужиље, уз обавезан писмени уговор, је изостао. Правни

претходник тужиље није био савесни држалац стана, зато што је државину стекао тако што је по овлашћењу послодавца примио кључеве од продавца у име послодавца - купца стана, а знао је да није власник стана – за то није имао правни основ. Према томе, правни претходник тужиље није стекао својину на предметном стану његовим држањем, по основу одржаја, у смислу одредбе члана 28. Закона о основама својинскоправних односа, нити је његова правна следбеница, наследница, од тренутка отварања наслеђа (15.07.2018. године) савесни држалац стана више од 20 година. Према томе, ни тужиља није стекла право својине на предметном стану одржајем.

Предње чињенице део су утврђеног чињеничног стања, па наводи ревидента којим исте чињенице побија, нису дозвољени ревизијски разлози у смислу одредбе члана 407. став 2. Закона о парничном поступку.

Осим тога, ревизијски наводи тужиоца којим указује да није било потребе за вештачењем и да је купопродајна цена за предметну непокретност исплаћена односно да је уплатама оца тужиоца у три наврата предметни стан преплаћен, су жалбени наводи на које је другостепени суд одговорио дајући јасне и темељне разлоге, па се ревидент у смислу одредбе члана 414. став 2. Закона о парничном поступку у том делу упућује на образложење другостепене одлуке.

Врховни суд прихвата разлоге изнете у правноснажној другостепеној пресуди за одбијање тужбеног захтева за утврђење ништавости уговора и анекса, о чему је одлучено у другом ставу изреке првостепене пресуде, па се ревидент у смислу одредбе члана 414. став 2. Закона о парничном поступку упућује на образложење нижестепених судова, без потребе за детаљнијим образлагањем одлуке.

Како не постоје разлози због којих је ревизија изјављена, као ни разлози о којима ревизијски суд води рачуна по службеној дужности, Врховни суд је применом одредбе члана 414. став 1. Закона о парничном поступку, одлучио као у ставу првом изреке.

Врховни суд је одбио захтев туженог Мипро ДОО Ђевђелија за накнаду трошкова одговора на ревизију, применом одредбе члана 154. став 1. ЗПП, јер ти нису били потребни за одлучивање о ревизији.

**Председник већа – судија  
Бранко Станић,с.р.**

За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић