



Republika Srbija
VRHOVNI SUD SRBIJE
Rev 3118/05
18.05.2006. godina
Beograd

U IME NARODA

Vrhovni sud Srbije u Beogradu, u veću sastaljenom od sudija: Predraga Trifunovića, predsednika veća, Mirjane Grubić, Vesne Popović, Jasminke Stanojević i Milomira Nikolića, članova veća, u parnici tužilaca AA, koga zastupa staralac za poseban slučaj BB i BB, čiji je punomoćnik AB, advokat, protiv tuženih Grada Novog Sada, koga zastupa Gradsko javno pravobranilaštvo Novi Sad i VV, čiji je punomoćnik BA, advokat, radi poništaja ugovora o otkupu stana, odlučujući o reviziji tužene VV, izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Novom Sadu Gž. broj 1157/2004 od 25.8.2005. godine, u sednici održanoj 18.5.2006. godine, doneo je

P R E S U D U

ODBIJA SE kao neosnovana revizija tužene VV, izjavljena protiv presude Okružnog suda u Novom Sadu Gž. broj 1157/2004 od 25.8.2005. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Presudom Opštinskog suda u Novom Sadu P. broj 986/2002 od 2.10.2003. godine, stavom prvim izreke, odbijen je prigovor presuđene stvari. Stavom drugim izreke poništen je Ugovor o otkupu stana iz društvene svojine broj 464-1828/92 zaključen 28.7.1993. godine između prodavca Opštine Novi Sad i kupca VV na kome su potpisi stranaka overeni kod Opštinskog suda u Novom Sadu pod brojem Ov. 21979/93, 28.7.1993. godine. Stavom trećim izreke, utvrđeno je da se stan koji je sada upisan u ZK.ul. broju aa kao četvorosoban sa nus prostorijama levo od ulaza na prvom spratu višestambene zgrade GG, sagrađene na parceli broj vv K.O. DD i stan koji je sada upisan u ZK.ul. broju gg kao jednosoban stan sa nus prostorijama na prvom spratu višestambene zgrade GG sagrađenoj na katastarskoj parceli broj vv K.O. DD čine jednu celinu i to četvorosoban stan koji se sastoji od ostave, površine 6,58 m², ostave površine 4,20 m², kuhinje površine 13,82 m², hodnika površine 16,52 m², kupatila površine 8,72 m², tri sobe u čeonom delu zgrade i to soba površine 13,94 m², soba površine 31,53 m², soba od 44,61 m², te jedna soba prema dvorištu površine 28,89 m², terase - predsoblja površine 0,83 m², predsoblja površine 5,70 m², kupatila površine 1,72 m², kuhinje površine 10,39 m², ukupne površine 187,45 m², a koji se nalazi na prvom spratu sa leve strane u zgradi GG, sagrađenoj na parceli vv K.O. DD, te da su vlasnici ovog celog četvorosobnog stana površine 187,45 m², tužioci AA i BB i to svako u ½ dela, što su prvo i drugotuženi dužni priznati i trpeti da se u zemljišnim knjigama u ZK. ul. broj aa K.O. DD pored sada postojećeg upisa četvorosobnog stana izvrši još upis podataka da taj stan ima tri sobe u čeonom delu zgrade i ima ukupnu površinu od 187,45 m² i da se u ZK. ul. broju gg K.O. DD, izvrši brisanje upisa jednosobnog stana sa nus prostorijama na prvom spratu višestambene zgrade GG sagrađene na parceli broj vv K.O. DD i pravo vlasništva drugotužene VV na tom stanu, kao i brisanje upisa istog jednosobnog stana iz osnovnog ZK.ul. broj aa K.O. DD, sve u roku od 15 dana od dana pravnosnažnosti presude. Stavom četvrtim izreke obavezani su prvo i drugotuženi da tužiocima naknade troškove postupka i to solidarno u iznosu od 75.150,00 dinara, a samo tužena drugog reda u iznosu od 131.000,00 dinara, sve sa zakonskom zateznom kamatom o presuđenja do isplate, u roku od 15 dana. Stavom petim izreke odbijen je zahtev drugotužene za naknadu troškova postupka.

Presudom Okružnog suda u Novom Sadu Gž. broj 1157/2004 od 25.8.2005. godine odbijena je kao neosnovana žalba drugotužene i potvrđena prvostepena presuda.

Protiv pravnosnažne presude donesene u drugom stepenu tužena VV blagovremeno je izjavila reviziju zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primene materijalnog prava.

Vrhovni sud je ispitao pobijanu presudu u smislu člana 386. ZPP ("Službeni list SFRJ" broj 4/77, 36/77... i "Službeni list SRJ" br. 27/92, 31/93, sa kasnijim izmenama i dopunama), koji se primenjuje na osnovu člana 491. stav 4. Zakona o parničnom postupku ("Službeni glasnik RS" broj 125/2004) i našao da je revizija neosnovana.

U postupku nije učinjena bitna povreda odredaba parničnog postupka iz člana 354. stav 2. tačka 11. ZPP, na koju Vrhovni sud pazi po službenoj dužnosti, a nema ni bitne povrede odredaba parničnog postupka iz tačke 14. tog člana, na koju se ukazuje u reviziji, jer nižestepene presude sadrže jasne i argumentovane razloge o odlučnim činjenicama.

Sve relevantne okolnosti, bitne za donošenje zakonite i pravilne odluke, u ovoj pravnoj stvari, razjašnjene su izvođenjem potrebnih dokaza, tako da je utvrđeno da je jednosobni stan sa nus prostorijama na prvom spratu višestambene zgrade GG, sagrađene na katastarskoj parceli broj vv, upisane u ZK.ul. broj gg K.O. DD, kao vlasništvo drugotužene, na osnovu Ugovora o otkupu stana iz društvene svojine sačinjenim između tuženog grada Novog Sada, kao prodavca i tužene VV - kupca, overenog kod Opštinskog suda u Novom Sadu pod Ov. brojem 21979/93 - 28.7.1993. godine, čini jednu celinu sa četvorosobnim stanom, čiji prostorije su pobrojane u izreci presuđene presude, na istom spratu, u označenom objektu, a na kome su tužioci sudoprocili sa po 1/2 dela.

prvostepene presude, na istom spratu, u označenom objektu, a na koje su tužiocu saviasnici sa po 72 ueia.

Na utvrđeno činjenično stanje pravilno je primenjeno materijalno pravo i to odredba člana 16. stav 1. Zakona o stanovanju povezano sa članom 103. Zakona o obligacionim odnosima. Iako je ugovor o otkupu stana specifičan ugovor stambenog prava, njegov poništaj može se tražiti i iz razloga predviđenih odredbama Zakona o obligacionim odnosima, s obzirom da se na ništavost ugovora iz člana 103. Zakona o obligacionim odnosima može pozvati svako zainteresovano lice, a sud o njoj vodi računa po službenoj dužnosti (član 109.), s tim što se pravo na isticanje ništavosti ne može ugasiti (član 110.) U skladu sa ovim, tužiocu su aktivno legitimisani u ovoj parnici. Ugovor o otkupu stana, čija se punovažnost osporava, u suprotnosti je sa odredbom člana 16. stav 1. Zakona o stanovanju, kojom je regulisano da je nosilac prava raspolaganja na stanu u društvenoj svojini dužan da nosiocu stanarskog prava na njegov zahtev u pismenoj formi omogući otkup stana koji koristi pod uslovima propisanim ovim Zakonom. Dakle, uslov da bi se nosilac prava raspolaganja mogao pojaviti kao prodavac stana pri zaključenju ugovora je da ima pravo raspolaganja na stanu u društvenoj svojini ili da je vlasnik celog stana u državnoj svojini. Istovremeno, pravo na otkup stana pripada samo nosiocu stanarskog prava odnosno zakupcu stana na stanu u društvenoj svojini.

U konkretnom slučaju, stan koji je bio predmet zaključenog ugovora o otkupu stana između tuženih bio je u svojini tužilaca i njihovih pravnih prethodnika, a nosilac stanarskog prava odnosno zakupac stana u svojini građana nema pravo na otkup stana (prvotuženi je priznao tužbeni zahtev).

Pošto jedino punovažni ugovor o otkupu stana ima svojinsko-pravno dejstvo, a posledica utvrđenja ništavosti ugovora je da se smatra da on nikada nije ni nastao, ispravno su prvostepeni i drugostepeni sud zaključili da su prvo i drugotuženi dužni da trpe brisanje odnosno uspostavljanje zemljišno-knjižnog stanja po valjanom pravnom osnovu, kako je odlučeno u stavu drugom izreke presude Opštinskog suda.

Neosnovano se ističe u reviziji da je drugostepena presuda zahvaćena bitnom povredom odredaba parničnog postupka iz člana 354. stav 1. ZPP zbog toga što je Okružni sud nepravilno primenio odredbu člana 375. ZPP. Naprotiv, u presudi drugostepenog suda ocenjeni su žalbeni navodi koji su od odlučnog značaja.

Nije osnovana tvrdnja podnosioca revizije da je drugotužena održajem stekla pravo svojine na spornom stanu zato što ga sa porodicom nesmetano koristi još od 8.12.1951. godine. Prema članu 28. stav 4. i članu 72. stav 2. Zakona o osnovama svojinsko-pravnih odnosa savestan držalac nepokretne stvari, na koju drugi ima pravo svojine, stiče pravo svojine na tu stvar održajem protekom 20 godina, a državina je savesna ako držalac ne zna ili ne može znati da stvar koju drži nije njegova. Pri tom, savesnost mora da postoji ne samo u momentu sticanja državine, već za sve vreme trajanja državine, koja treba da bude takva da posednik prema redovnom toku stvari nije mogao da sumnja da nije stekao pravo koje faktički vrši. U dokaznom postupku je utvrđeno da drugotužena nije bila savesna, jer joj je od vremena useljenja u stan moralo biti poznato da se on nalazi u privatnom vlasništvu, pošto u rešenju o dodeli stana od 8.12.1951. godine stoji da se ono mora dostaviti i kućevlasniku, a iz ugovora zaključivanih sa Preduzećem za gazdovanje stambenim zgradama iz Novog Sada proizilazi da je obračunavan deo stanarine koji je vraćan vlasniku koji ne koristi svoj stan.

Ostalim navodima u reviziji napada se ocena izvedenih dokaza i utvrđeno činjenično stanje, a iz ovih razloga se revizija ne može izjaviti na osnovu člana 385. stav 3. ZPP.

Na osnovu člana 393. ZPP odlučeno je kao u izreci.

Predsednik veća - sudija

Predrag Trifunović, s.r.

Za tačnost otpravka

Upravitelj pisarnice

Mirjana Vojvodić

OK