



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 270/2018
14.05.2020. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија Слађане Накић Момировић, председника већа, Марине Милановић и Добриле Стајина, чланова већа, у парници тужиоца Града Београда, кога заступа Градски јавни правобранилац, Београд, против тужених АА из ... и ББ из ..., које заступа Љубица Хоџић, адвокат из .. и Јавног предузећа „Градско стамбено“ из Београда, ради ништавости уговора и иселења, одлучујући о ревизији првотуженог АА и друготуженог ББ, обојица из ..., изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3453/2017 од 07.09.2017.године, у седници већа одржаној дана 14.05.2020.године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужених АА и ББ, обојице из ..., изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3453/2017 од 07.09.2017.године у делу изреке под ставом један.

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Апелационог суда у Београду Гж 3453/2017 од 07.09.2017.године у преосталом делу изреке, тако што се одбијају жалбе тужиоца Града Београда и тужених АА и ББ, обојица из ... и потврђује пресуда Првог основног суда у Београду П бр.25254/2011 од 28.06.2013.године у делу изреке под ставом четири, пет, осам и девет.

Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П бр.25254/2011 од 28.06.2013.године, ставом првим изреке, утврђено је да је ништаво решење Извршног одбора Скупштине града Београда број 360-1100/2000-ИО од 25.02.2000.године. Ставом другим, утврђено је да је ништав уговор о закупу стана број ...-... од 29.09.2000.године закључен између ЈП за стамбене услуге у Београду и првотуженог АА. Ставом трећим изреке, утврђено је да је

ништав уговор о откупу стана ... бр. ...-.../. од 29.09.2000.године закључен између тужиоца и првотуженог, оверен пред Другим општинским судом у Београду под Ов бр .../... дана 09.10.2000.године. Ставом четвртим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је ништав и да не производи правно дејство уговор о купопродаји стана закључен између првотуженог АА, као продавца и друготуженог ББ, као купца, оверен пред Петим општинским судом у Београду под Ов бр. .../... дана 11.12.2000.године, као неоснован. Ставом петим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца, којим је тражио да се обавезе друготужени ББ да се са свим лицима и стварима исели из трособног стана број ... у ... у улици ... број ... на ... спрату, површине 84 м² и да тако испражњен стан преда на слободно коришћење и располагање тужиоцу Граду Београду, као неоснован. Ставом шестим изреке, одбијен је приговор ненадлежности суда као неосновн. Ставом седмим изреке, одбијен је приговор стварне ненадлежности Првог основног суда у Београду, као неоснован. Ставом осмим изреке, обавезан је тужилац да надокнади друготуженом ББ трошкове парничног поступка у износу од 156.000,00 динара. Ставом деветим изреке, обавезан је првотужени АА да надокнади тужиоцу Граду Београду трошкове парничног поступка у износу од 104.000,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 3453/2017 од 07.09.2017.године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба тужених АА и ББ и потврђена пресуда Првог основног суда у Београду П бр.25254/2011 од 28.06.2013.године у ставу првом, другом, трећем, шестом и седмом изреке. Ставом другим изреке, преиначена је напред наведена пресуда у ставу четвртном и петом изреке, тако што је усвојен тужбени захтев тужиоца па је утврђено да је ништав и да не производи правно дејство уговор о купопродаји стана закључен између туженог АА, као продавца и туженог ББ, као купца, оверен пред Петим општинским судом у Београду под Ов бр. .../... дана 11.12.2000.године, те је тужени ББ обавезан да се са свим лицима и стварима исели из напред наведеног стана и да тако испражњен стан преда на слободно коришћење и располагање тужиоцу Граду Београду. Ставом трећим изреке, преиначено је решење о трошковима поступка садржано у ставу осмом и деветом изреке првостепене пресуде, тако што су тужени АА и ББ обавезани да тужиоцу солидарно накнаде трошкове поступка у износу од 156.000,00 динара. Ставом четвртим изреке, обавезани су тужени АА и ББ да тужиоцу на име накнаде трошкова другостепеног поступка солидарно исплате износ од 60.000,00 динара. Ставом петим изреке, обавезани су тужени АА и ББ да тужиоцу на име трошкова поступка по ванредном правном леку солидарно исплате износ од 60.000,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, првотужени АА и друготужени ББ благовремено су изјавили ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка из члана 407. став 1. тачка 3. ЗПП и због погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду у смислу члана 399. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 125/04 ... 111/09), који се примењује на основу члана 506. став 1. ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 55/14) Врховни касациони суд налази да је ревизија првотуженог и друготуженог делимично основана.

У поступку пред нижестепеним судовима није начињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 361. став 2. тачка 9. Закона о парничном поступку, на коју повреду ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању тужени АА је Извршном одбору Града Београда поднео молбу за решавање стамбеног питања у којој је навео да су он и супруга незапослени и да имају двоје деце. Извршни одбор Сукупштине града Београда је, решавајући по поднетој молби, донео решење од 25.05.2000.године, којим је дао сагласност ЈП „Стамбене услуге“ РЈ „Раковица“ да АА може закључити уговор о закупу стана број ... на .. спрату, површине 84 м², који се налази у улици ... број ... у ..., на неодређено време, на ком Град Београд има право коришћења, а стан ће користити са члановима породичног домаћинства, супругом ВВ и синовима ГГ и ДД. На основу наведеног решења, ЈП за стамбене услуге у Београду, као закуподавац и тужени АА, као купац су закључили уговор о закупу наведеног стана, а дана 29.09.2000.године тужени АА је као купац закључио са Градом Београдом, као продавцем уговор о откупу истог стана, оверен пред Другом општинским судом у Београду под Ов бр. .../... од 09.10.2000.године. Према потврди Града Београда, Градске управе, Секретаријата за имовинскоправне послове од 18.10.2000.године, тужипац АА је у целости исплатио уговорену цену по уговору о откупу стана у износу од 250.742,55 динара. Тужени АА је као продавац закључио са туженим ББ, као купцем уговором о купопродаји предметног стана за купопродајну цену од 2.250.000,00 динара, оверен код Петог општинског суда у Београду Ов бр. .../... дана 11.12.2000.године. Купац ББ је продавцу исплатио купопродајну цену у целости и уведен је у посед стана. Предметни стан није укњижен у земљишним и другим јавним књигама. Налази се у дозиданом етажу зграде за који није издата употребна дозвола. Купац ББ је за продају стана сазнао преко огласа, при чему је као купац био савестан, проверио је целокупну документацију везану за стан преко својих адвоката и након провере, утврдивши да су сва документа везана за власништво на стану валидна, приступио закључењу напред наведеног уговор.

На основу утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је применом члана 103. Закона о облигационим односима утврдио да су решење Извршног одбора Скупштине града Београда од 25.05.2000.године, уговор о закупу стана и уговор о откупу, закључени између органа тужиоца и туженог АА ништави, јер су супротни одредбама члана 9. и 49. Закона о средствима у својини Републике Србије. Истовремено првостепени суд је одбио тужбени захтев за утврђење ништавости купопродајног уговора закљученог између туженог АА и туженог ББ оценом да је тужени ББ савесни стицалац спорне непокретности, јер није могао имати сазнања да је спорно право на стану који је намеравао да купи и у чијем је несметаном поседу 12 година и дуже и да је по основу уговора о купопродаји који је у целости извршен, стекао право својине по члану 20. Закона о основама својинско-правних односа, због чега тужилац неосновано тражи његово иселење у смислу члана 37. Закона о основама својинскоправних односа.

Другостепени суд је поступајући по примедбама датим у решењу Врховног касационог суда Рев 2016/2015 од 28.04.2017.године, правилно поступио прихватајући правни став првостепеног суда да су решење Извршног одбора Скупштине града Београда од 25.05.2000.године, уговор о закупу, уговор о откупу предметног стана закључени

између тужиоца и туженог АА ништави правни послови у смислу члана 103. Закона о облигационим односима, као и да нису основани истакнути приговори апсолутне и стварне ненадлежности суда, па је правилном применом материјалног права одлучио, као у ставу првом изреке побијане пресуде и дао разлоге које прихвата и овај суд.

Одредбом члана 9. став 1. Закона о средствима у својини Републике Србије, прописано је да се стамбене зграде и станови у државној својини дају на коришћење запосленим, изабраним и постављеним лицима у органима, јавним службама и другим организацијама из члана 1. тачка 2. тог закона и другим лицима утврђеним законом по основу закона на неодређено или одређено време, док је одредбом става 2. истог члана прописано да Влада Републике Србије прописује начин и критеријуме давања стамбених зграда и станова у закуп, а одредбом става 3. истог члана прописано је да уговор, други правни посао или акт којим се даје на коришћење стамбена зграда, односно стан у државној својини лицу који није наведено у ставу 1. тог члана, ништав је.

Одредбом члана 49. став 1. истог закона, прописано је да ће се до доношења прописа из члана 9. тог закона стамбене потребе изабраних и постављених лица и запослених у државним органима и организацијама, органима и организацијама територијалних јединица, јавним службама и другим организацијама из члана 1. тачка 2. подтачка 3. тог члана, решавати у складу са прописима и општим актима донетим до дана ступања на снагу тог закона. Одредбом става 2. истог члана прописано је да применом прописа и општих аката из става 1. тог члана не могу се решавати стамбене потребе лица која нису наведена у члану 9. став 1. тог закона. Ставом 3. је наведено да уговор, други правни посао или акт који је закључен, односно донет супротно ставу 2. тог члана је ништав.

Другостепени суд је правилно применио материјално прво одлучујући као у ставу првом изреке побијане пресуде. Наиме, другостепени суд је закључио да је првостепени суд правилно утврдио да истакнути приговори апсолутне и стварне ненадлежности суда нису основани, а да је тужбени захтев тужиоца делимично основан; да тужени АА не спада у круг лица коме би спорни стан могао бити дат на коришћење, с обзиром да исти није био запослено, изабрано или постављено лице у органима, јавним службама и другим организацијама из члана 1. Закона о средствима у својини РС, због чега је и решење Извршног одбора Скупштине града Београда од 25.05.2000.године, којим је ЈП за Стамбене услуге дата сагласност да са туженим АА закључи уговор о коришћењу спорног стана, противно наведеној законској одредби, па је ништаво и без правног дејства; како је на основу таквог ништавог решења закључен уговор о закупу спорног стана са туженим АА, то је исти сходно члану 9. став 3. Закона о средствима у својини Републике Србије и сходно члану 103. Закона о облигационим односима ништав правни посао, јер је противан принудним прописима; како је уговор о закупу са туженим АА без правног дејства, то исти никада није стекао својство закупца на предметном стану, па нису ни били испуњени услови прописани одредбом члана 16. Закона о становању за закључење уговора о откупу стана, те је и сам уговор о откупу стана ништав правни посао, јер је закључен супротно принудним прописима, у смислу члана 103. Закона о облигационим односима.

Са изнетих разлога, ова је суд је одбио као неосновану ревизију тужених АА и ББ изјављену против другостепене пресуде у делу изреке под ставом један и одлучио као у ставу првом изреке ове пресуде и у том делу неће давати детаљније образложење сходно члану 405. став 2. Закона о парничном поступку.

Међутим, основани су ревизијски наводи првотуженог АА и друготуженог ББ, који се односе на преостали део изреке другостепене пресуде у односу на утврђење ништавости уговора о купопродаји, иселење друготуженог и на трошкове парничног поступка.

Одредбом члана 28. став 2. Закона о основама својинских прописа прописано је да савестан и законит држалац непокретне ствари, на коју други има право својине, стиче право својине на ту ствар одржајем протеком 10 година.

Одредбом члана 37. истог закона утврђено је да власник тужбом може захтевати од држаоца повраћај индивидуално одређене ствари, те да мора доказати да на ствари чији повраћај тражи има право својине и да се ствар налази у фактичкој власти туженог.

Одлуком Европског суда за људска права Gladysheva protiv Rusije (представка бр. 7097/10 од 06.01.2011.године) промовисан је принцип заштите савесног (bona fide) купца (купца у доброј вери) и утврђена повреда права на имовину из члана 1. Протокола 1 Европске конвенције и права на дом из члана 8. Европске конвенције, подносиоце представке, зато што је без накнаде иселена из стана који је купила по тржишној купопродајној цени од другог власника-укњиженог физичког лица (који га је купио од супруге лица које је стан стекло откупом од Града Москве, а накнадно је откривено незаконито поступање у поступку откупа) и у ком је живела дуги низ година са дететом.

У конкретном случају није спорна чињеница да је друготужени ББ, као савесни купац закључио уговор о купопродаји предметног стана Ов бр. .../... дана 11.12.2000.године са првотуженим АА, да су уговорне престације извршене у целости, те да је од дана купопродаје, након исплаћене купопродајне цене, по ваљаном правном послу ушао у посед и државину истог који је несметано користио све до покретања ове парнице, дана 17.11.2011.године, а који користи и сада. На њега се може применити и правно становиште изражено у наведеној одлуци Еевропског суда-принцип заштите савесног купца. Осим наведеног, друготужени ББ је сходно члану 28. став 2. Закона о основама својинскоправних односа стекао право својине на предметном стану одржајем, протеком законског рока од 10 година, због чега нису испуњени услови за примену члана 103. Закона о основама својинскоправних односа, а нису испуњени самим тим ни услови за примену одредаба члана 37. Закона о основама својинскоправних односа.

Са изнетих разлога, овај суд је делимично уважио ревизију тужених АА и ББ и преиначио другостепену пресуду, тако што је потврдио првостепену пресуду у делу изреке под ставом четири и пет и одлуку о трошковима парничног поступка садржану у ставу осам и девет изреке, па је одлучио као у ставу другом изреке ове пресуде, применом одредбе члана 407. став 1. ЗПП.

Тужени АА и ББ, трошкове ревизијског поступка нису тражили, па им исти нису ни досуђени.

**Председник већа-судија,
Слађана Накић Момировић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић