



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 20328/2024
11.12.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Гордане Комненић, председника већа, др Илије Зиндовића и Марије Терзић, чланова већа, у парници тужиоца Привредног друштва „СПВ Авала“ д.о.о. Београд, са седиштем у Београду, чији је законски заступник Привредно друштво Грађевинска дирекција Републике Србије д.о.о. Београд, кога заступа Државно правобранилаштво, против туженог АА из ..., чији је пуномоћник Бојан Узелац, адвокат из ..., ради раскида и ништавости уговора, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2902/24 од 05.06.2024. године, у седници одржаној 11.12.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Апелационог суда у Београду Гж 2902/24 од 05.06.2024. године, тако што се жалба туженог **ОДБИЈА** као неоснована и потврђује пресуда Вишег суда у Београду П 1967/22 од 31.01.2024. године у ставовима другом и трећем изреке.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 1967/22 од 31.01.2024. године, ставом првим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се раскине уговор о купопродаји непокретности стана број ... -... од 30.12.2020. године оверен пред јавним бележником Нином Штиклић из ... под Опу 1121-220 дана 30.12.2020. године закључен између тужиоца, као продавца и туженог, као купца. Ставом другим изреке, усвојен је евентуални тужбени захтев и утврђено да је ништав и да не производи правно дејство уговор о купопродаји непокретности стана бр. ... -... од 30.12.2020. године оверен пред јавним бележником Нином Штиклић из ... под Опу 1121-220 дана 30.12.2020. године закључен између тужиоца, као продавца и туженог, као купца што је тужени дужан признати и трпети. Ставом трећим изреке, обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка од 186.750,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 2902/24 од 05.06.2024. године, ставом првим изреке, преиначена је пресуда Вишег суда у Београду П 1967/22 од 31.01.2024. године у ставу другом изреке, тако што је одбијен као неоснован тужбени

захтев тужиоца да се утврди да је ништав и да не производи правно дејство уговор о купопродаји непокретности стана бр. ...-... од 30.12.2020. године оверен пред јавним бележником Нином Штиклић из ... под Опу 1121-220 дана 30.12.2020. године закључен између тужиоца, као продавца и туженог, као купца што је тужени дужан признати и трпети. Ставом другим изреке, преиначено је решење о трошковима поступка садржано у ставу трећем изреке првостепене пресуде, тако што је обавезан тужилац да туженом накнади трошкове поступка од 257.696,60 динара. Ставом трећим изреке, обавезан је тужилац да туженом накнади трошкове другостепеног поступка од 217.378,40 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду применом одредбе члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11... 10/23) и члана 92. Закона о уређењу судова („Службени гласник РС“, број 10/23) и утврдио да је ревизија тужиоца основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, нити је учињена нека друга битна повреда одредаба ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању, тужени је у сталном радном односу у МУП-у РС од 03.11.2018. године. Распоређен је у Служби за ..., Одељење за ... са местом рада у Београду где и живи. Родом је из ... где је до 10.04.2017. године имао пријављено пребивалиште када је извршио промену пребивалишта на територији Града Београда. Сада живи као ... у ... смештају објекта СУП-а Србије „...“. Током 2020. године тужилац је објавио конкурс за продају станова по повољним условима у Београду и то за припаднике снага безбедности. Тужени је 07.05.2020. године поднео пријаву по наведеном конкурс Секретаријату комисије МУП-а у којој је навео да је без стана, затим податке о боравишту уз приложену фотокопију личне карте, као и пореско уверење надлежног органа и изјаву. У пријави је навео да под пуном материјалном и кривичном одговорношћу изјављује да су подаци које је унео у пријаву веродостојни као да он и чланови његовог домаћинства нису од 01.06.2018. године отуђили из својине стан или породичну стамбену зграду на територији Републике Србије, као и на територијама бивших СФРЈ. Истовремено уз пријаву је приложена и оверена изјава истог дана којом тужени изјављује да он и чланови његове породице немају у власништву стан односно породичну стамбену зграду на територији Републике Србије. Након спроведеног управног поступка о испуњености услова туженог за куповину стана по повољним условима, између тужиоца, као продавца и туженог, као купца закључен је уговор о купопродаји 30.12.2020. године и исти је оверен код јавног бележника Нине Штиклић под Опу 1121-220. По основу тог уговора тужилац је купио стан у улици ... број ... у ... – ... пројектоване површине 80,84м² по структури троипособан стан за цену од 44.462 евра. Тужилац није уведен у поседе с обзиром да се накнадно сазнало да тужени има у свом власништву имовину на територији Републике Србије. Увидом у податке катастар непокретности за КО ... и то листове непокретности број ..., ... КО ..., произлази да је тужени уписан као сувласник на земљишту површине 114м² са уделом од 1/10 улица ... и са тим делом на породичној

згради изграђеној без одобрења за градњу у улици ... број ... у Тужени је уписан и као сувласник са уделом од 2/20 на земљишту површине 116м² као и породичне стамбене зграде на катастарској парцели ... са уделом од 1/10 на земљишту површине 87м² и породичне стамбене зграде уписане на катастарској парцели ... у улици ... број ...

Одлучујући о захтеву за утврђивање ништавости полазећи од одредбе члана 103. ЗОО као и члана 5. ст. 1. и 4. Закона о посебним условима за реализацију пројекта и изградње станова за припаднике снага безбедности и члана 3. Одлуке министара унутрашњих послова о испуњености услова за куповину стана под повољним условима, првостепени суд је оценио да је захтев основан. Ово из разлога јер је тужени у пријави за куповину стана пропустио да наведе да има у сусвојини друге непокретности.

Другостепени суд није прихватио овакву правну аргументацију у погледу утврђивања ништавости спорног уговора налазећи да је чланом 5. Закона о посебним условима за реализацију пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности („Службени гласник РС“, бр. 41/18... 62/23) прописано да право на куповину стана под повољнијим условима имају припадници снага безбедности који испуњавају услове из овог закона и подзаконских прописа донетих на основу овог закона који немају трајно решено стамбену потребу или имају неодговарајући стан. Комисија тужиоца је донела одлуку да тужени испуњава све услове за куповину стана под повољним условима јер је лице са нерешеном стамбеном потребом, те да наведена одлука тужиоца о додели стана туженом никада није стављена ван снаге нити је њена пуноважност доведена у питање. Осим тога члан 5. цитираног закона у ставу 1. је прописано да право на куповину стана имају не само лица која немају трајно решено стамбену потребу већ и лица која имају неодговарајући стан. Према Одлуци министра унутрашњих послова, нерешена стамбена потреба постоји ако лице које је конкурисало за закључење уговора овакве садржине на територији Републике Србије нема у својину непокретност која задовољава његове стамбене потребе. Тужени има центар животних активности од 2017. године у Београду где живи као подстанар и то најпре у приватном смештају а потом у самачком објекту тужиоца. Како се нерешено стамбено питање везује за центар животних активности одређеног лица, то је закључио да је првостепени суд на правилно утврђено чињенично стање погрешно применио материјално право па је преиначио првостепену одлуку и одбио тужбени захтев тужиоца за утврђивање ништавости спорног уговора.

По оцени Врховног суда, оваква правна аргументација другостепеног суда није правилна. Ово из разлога што је чланом 5. став 1. Закона о посебним условима за изградњу станова за припаднике снага безбедности („Службени гласник РС“, бр. 41/2018) прописано ко има право на куповину стана. Ставом 5. цитирачног члана прописано је да услове, начин и поступак за утврђивање испуњености услова за куповину стана под повољним условима Влада ће посебним актом ближе одредити. Одлуком министра унутрашњих послова о испуњености услова за куповину стана под повољнијим условима бр. 535/19-14 од 07.03.2019. године предвиђени су услови и поступак за куповину станова припадника МУП-а. Према члану 3. назначене одлуке прописано је да припадник МУП-а који стиче право на откуп треба да испуни услове да нема трајно решену стамбену потребу, ако он или члан његовог породичног домаћинства нема у својини стан односно породичну стамбену зграду на територији

Републике Србије. Чланом 4. Одлуке прописано је да неодговарајући стан има припадник МУП-а ако он и/или члан његовог породичног домаћинства имају у својини један или више станова, односно једну или више породичних зграда, чија укупна површина није већа од 92м². Чланом 8. Одлуке прописано је да приоритет за куповину стана под повољнијим условима има припадник МУП-а који нема трајно решено стамбену потребу.

Тужилац је у поднетој пријави навео нетачне податке у вези напред прописаних услова. Према евиденцији РГЗ, тужилац у време подношења пријаве био је власник и то: породичне стамбене зграде површине 114м² у улици ... број ... КО ..., парцела број ... уписана у ЛН ..., са уделом 1/10; породичне стамбене зграде површине 116м² у улици ... КО ..., парцела број ... уписана у лист непокретности ... са уделом 2/20; породичне стамбене зграде површине 87м² у улици ... КО ..., парцела број .../... уписане у ЛН ... са уделом 1/10. Значи тужилац је непријављивањем описане имовине у свом власништву себе сврстао у категорију лица која немају у власништву стан или породичну стамбену зграду на територији Републике Србије и користећи право приоритета на које није имао право дошао у позицију да закључи уговор о куповини стана. Да је поступио у складу са наведеним прописима тужилац не би дошао у привилеговану позицију закључења уговора. Даље цитирани прописи својство власника на одређеној непокретности као услов за куповину стана нису ограничили на место пребивалишта купца припадника МУП-а већ се то односи на целу територију Републике Србије. Стога аргументација другостепеног суда да тужени нема пребивалиште у ... већ на територији Града Београда где му је центар животних активности, а на којој територији нема власништво на непокретностима и ту решену стамбену потребу, те да га та чињеница квалификује за лице које има право на куповину стана под посебним условима, није прихватљива. Тужени није испуњавао услове да се нађе у категорији лица која имају право на куповину станова под тим условима, приликом подношења пријаве дао је нетачне податке. Стога је првостепени суд правилно закључио да је спорни уговор ништав и не производи правно дејство.

Правилна је и одлука о трошковима парничног поступка, у смислу одредбе чл. 153. и 154. ЗПП-а.

Имајући у виду напред изнето на основу члана 416. став 1. ЗПП одлучено је као у изреци.

**Председник већа - судија
Гордана Комненић,с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић