



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 2016/2015
28.04.2017. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија Снежане Андрејевић, председника већа, Бисерке Живановић и Споменке Зарић, чланова већа, у парници тужиоца Града Београда, кога заступа Градски јавни правобранилац Београд, против тужених АА из ..., ББ из ..., које заступа Љубица Хоџић, адвокат из ... и Јавног предузећа "Градско стамбено" из Београда, ради утврђења ништавости уговора и иселења, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 6830/2013 од 23.02.2015. године, у седници одржаној 28.04.2017. године, донео је

Р Е Ш Е Њ Е

УКИДА СЕ пресуда Апелационог суда у Београду Гж 6830/2013 од 23.02.2015. године и предмет враћа истом суду на поновно суђење.

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 бр. ... – ИО од 25.05.2000. године. Ставом другим изреке, утврђено је да је ништав уговор о закупу стана бр. ...-.../... од 29.09.2000. године, закључен између ЈП за стамбене услуге у Београду и туженог АА. Ставом трећим изреке, утврђено је да је ништав уговор о откупу стана ... бр. ...-.../... од 29.09.2000. године, закључен између тужиоца Града Београда и туженог АА, оверен пред Другим општинским судом у Београду Ов бр. .../... дана 09.10.2000. године. Ставом четвртим изреке, одбијен је, као неоснован, тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди 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 Ов бр. .../... дана 11.12.2000. године. Ставом петим изреке, одбијен је, као неоснован, тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавеже тужени ББ да се са свим лицима и стварима исели из трособног стана бр. ... у ..., ул. ... бр. ..., на ... спрату, површине 84 м2 и да тако испражњени стан преда на слободно коришћење и располагање тужиоцу Граду Београду. Ставом шестим изреке, одбијен је приговор ненадлежности суда, као неоснован. Ставом седмим изреке, одбијен је приговор

стварне ненадлежности Првог основног суда, као неоснован. Ставом осмим изреке, обавезан је тужилац Град Београд да надокнади туженом ББ трошкове парничног поступка у износу од 156.000,00 динара. Ставом деветим изреке, обавезан је тужени АА да надокнади тужиоцу Граду Београду трошкове парничног поступка у износу од 104.000,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 6830/2013 од 23.02.2015. године, ставом првим изреке, одбијене су као неосноване жалбе тужиоца и тужених АА и ББ и потврђена пресуда Првог основног суда у Београду П 25254/2011 од 28.06.2013. године, у ставу четвртном, петом, шестом, седмом и ставу осмом изреке. Ставом другим изреке, преиначена је пресуда Првог основног суда у Београду П 25254/2011 од 28.06.2013. године, у ставу првом, ставу другом и ставу трећем изреке, тако што је одбијен као неоснован тужбени захтев тужиоца Града Београда, којим је тражио да се утврди да је ништаво решење Извршног одбора Скупштине Града Београда бр. ...-ИО од 25.05.2000. године, затим којим је тражио да се утврди да је ништав уговор о закупу стана бр. ...-.../... од 29.09.2000. године, закључен између ЈП за стамбене услуге у Београду и туженог АА, те којим је тражио да се утврди да је ништав уговор о откупу стана ... бр. ...-.../... од 29.09.2000. године, закључен између тужиоца Града Београда и туженог АА, оверен пред Другим општинским судом у Београду Ов бр. .../... дана 09.10.2000. године. Ставом трећим изреке, преиначено је решење о трошковима садржано у ставу деветом изреке и обавезан тужилац Град Београд да накнади туженом АА трошкове парничног поступка у износу од 78.000,00 динара.

Против правноснажне другостепене пресуде тужилац је благовремено изјавио ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Тужени су поднели одговор на ревизију.

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), Врховни касациони суд је утврдио да је ревизија основана.

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 Скупштине Града Београда је, решавајући по поднетој молби, донео решење од 25.05.2000. године, којим је дао сагласност ЈП "Стамбене услуге" РЈ ..., да АА може закључити уговор о закупу стана бр. ..., на ... спрату, површине 84 м², који се налази у ул. ... бр. ... 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 закупац су закључили уговор о закупу поменутог

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 Другим општинским судом у Београду Ов .../... од 09.10.2000. године. Према потврди Града Београда, Градске управе Секретаријата за имовинско-правне послове од 18.10.2000. године, купац 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, уговор 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.

Полазећи од овако 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 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 исељење, у смислу члана 37. Закона о основама својинско-правних односа.

Другостепени суд није прихватио закључак првостепеног суда да су решење Извршног одбора Скупштине Града Београда од 25.05.2000. године, уговор о закупу и уговор о откупу закључени између тужиоца и туженог АА ништави правни послови јер се туженом АА не може ставити на терет преиспитивање правне ваљаности дате сагласности од стране ИО Скупштине Града Београда пошто је улога туженог АА у спорном правном односу исцрпљена подношењем захтева Јавном предузећу за стамбене услуге за давање стана у закуп, а касније тужиоцу Граду Београду за откуп стана, те да је тужени АА у целини био савестан приликом закључења уговора о закупу и уговора о откупу, на основу одлуке надлежног органа, а у свом праву тужени АА није узнемираван од стране трећег лица све до подношења тужбе у овој парници. Апелациони суд се, такође, позвао на одлуку Европског суда за људска права „Gladysheva против Русије“ (представка број 7097/10 од 06.11.2011. године) сматрајући да та одлука подржава наведено становиште. Зато је првостепену пресуду преиначио одбијањем тужбеног захтева за утврђење ништавости решења Извршног одбора Скупштине Града Београда од 25.05.2000. године, уговора о закупу стана и уговор о откупу закључених између органа тужиоца и туженог АА.

У погледу одлуке којом је одбијен тужбени захтев за ништавост купопродајног уговора закљученог између туженог АА и туженог ББ, другостепени

суд је прихватио становиште првостепеног суда и у том делу потврдио првостепену пресуду.

Основано се ревизијом истиче битна повреда одредаба парничног поступка из члана 361. став 1. ЗПП (погрешним означавањем према нумерацији из сада важећег ЗПП) јер су изрека побијане пресуде и дати разлози нејасни и противречни.

Тужени АА није стекао спорни стан исплатом тржишне купопродајне цене у слободном правном промету. Услови за доделу стана у закуп из средстава државне својине и потом право на откуп по бенефицираним ценама, неупоредиво нижим од тржишних (тужени АА је стан откупио за 250.742,55 динара, а продао га исте године за 2.250.000,00 динара), прописани су императивним одредбама Закона о средствима у својини Републике Србије. Туженом АА ти услови нису могли бити непознати, што је потврђено његовим исказом (који је прихваћен од стране првостепеног суда) да је био незапослен и живео код родитеља, те да се пријавио на конкурс за доделу стана који је био расписан за запослена, изабрана и постављена лица у органима и јавним службама. Код таквог стања, нејасан је и противречан закључак другостепеног суда да је тужени АА савестан и да му се не може на терет ставити преиспитивање сагласности државног органа, пошто му је морало бити познато да за доделу стана не испуњава услове те да је учесник у заснивању односа који је противан закону. Неприхватљив је закључак другостепеног суда дат у прилог савесности туженог АА, да он није узнемираван од стране трећег лица све до подношења тужбе у овој парници, с обзиром на то да је стан отуђио исте године када га је стекао, а није могао бити узнемираван у праву које је отуђио.

Погрешно је позивање Апелационог суда у Београду на одлуку Европског суда за људска права „Gladysheva против Русије“ (представка број 7097/10 од 06.11.2011. године), оценом да је тај суд у сличној правној ствари закључио да би евентуални ризик грешке који учини државно тело требало да сноси сама држава, а да се пропусти не би смели исправљати на штету појединца. Одлуком „Gladysheva против Русије“, промовисан је принцип заштите савесног, односно *bona fide* купца (купца у доброј вери) и утврђена је 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, исељена 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, које чињенице се не односе на туженог АА, па је нејасно како је другостепени суд закључио да се правно становиште изражено у тој одлуци на њега може применити.

Одлука о тужбеном захтеву у односу на туженог ББ је у конексном односу са одлуком у односу на туженог АА, због чега је изрека другостепене пресуде

којом је делимично преиначена првостепена пресуда противречна. Зато је ревизија тужиоца усвојена и побијана другостепена одлука укинута у целини.

У поновном поступку, другостепени суд ће отклонити неправилности на које је указано, па ће правилном применом материјалног права донети закониту одлуку.

Из наведених разлога применом члана 406. став 1. ЗПП, Врховни касациони суд је одлучио као у изреци.

**Председник већа-судија
Снежана Андрејевић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић