



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 11908/2024**  
**04.06.2025. године**  
**Београд**

## **У ИМЕ НАРОДА**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранке Дражић, председника већа, Марине Милановић и Весне Мاستиловић, чланова већа, у парници тужиоца Општине Мали Зворник, коју заступа Општинско правобранлаштво у Малом Зворнику, против тужених Основне школе „Бранко Радичевић“ у Малом Зворнику и АА из ..., чији је пуномоћник Александар Грујичић адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2790/23 од 01.02.2024. године, у седници одржаној 04.06.2025. године, донео је

## **ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2790/23 од 01.02.2024. године.

## **Образложење**

Пресудом Основног суда у Лозници П 1185/22 од 17.07.2023. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев, па је утврђено да је ништав уговор о закупу стана за службене потребе на одређено време закључен између првотужене и друготужене. Ставом другим изреке, усвајен је тужбени захтев, па је утврђено да је ништаво решење о додели стана на коришћење путем закупа на одређено време првотужене број .. од 17.12.1998. године. Ставом трећим изреке, обавезани су првотужени и друготужена да тужиоцу солидарно на име накнаде трошкова исплате 126.000,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде па до исплате, док је захтев за накнаду трошкова парничног поступка преко досуђеног износа до траженог од 148.500,00 динара са законском затезном каматом од извршности до исплате одбијен. Ставом четвртим изреке, захтев друготужене да се обавезе тужилац да плати трошкове парничног поступка у износу од 186.500,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде па до исплате је одбијен.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 2790/23 од 01.02.2024. године, ставом првим изреке жалба је усвојена и пресуда Основног суда у Лозници П 1185/22 од 17.07.2023. године у побијаном делу преиначена, тако што је одбијен тужбени захтев којим је тражено да се утврди да су ништави уговор о закупу стана за службене потребе на одређено време закључен између првотужене и друготужене и решење о додели стана на коришћење путем закупа на одређено време првотужене број .. од

17.12.1998. године, и обавезана тужила да друготуженој на име накнаде трошкова поступка исплати износ од 165.150,00 динара са законском затезном каматом од извршности па до исплате. Ставом другим изреке, обавезана је тужила да друготуженој на име накнаде трошкова жалбеног поступка исплати износ од 66.600,00 динара, а ставом трећим изреке одбијен захтев тужиле за накнаду трошкова жалбеног поступка.

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

Испитујући побијану пресуду у смислу члана 408. Закона о парничном поступку, Врховни суд је нашао да ревизија тужиоца није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Нису учињене ни битне повреде одредаба парничног поступка из члана 383, 394. и 231. ЗПП, с обзиром да је на утврђено чињенично стање у првостепеном поступку другостепени суд преиначујући првостепену пресуду правилно применио материјално право, правилно ценећи терет доказивања из члана 321. ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању, друготужена је запослена у првотуженој основној школи као наставница ... од 1996. године. У том тренутку школа није располагала станом, па је друготужена уселена у стан који је користио претходни професор. После разговора одговорних из општине и школе договорено је да ће друготуженој бити додељен стан чији је претходни власник био ББ, па је решењем број .. од 17.12.1998. године, које је донето на основу одлуке из члана 102.-109. Правилника о стамбеним односима школе, друготуженој додељен службени стан на коришћење путем закупа на одређено време ради становања за време за које обавља послове и радне задатке професора ... . У том решењу је констатовано да престанком радног односа по било ком основу друготуженој престаје и право коришћења стана за службене потребе, а да ће се у случају пензионисања преселити у други стан који је првотужена дужна да јој обезбеди. Уговором о закупу стана за службене потребе који је закључен између првотужене, као закуподавца и друготужене, као закупца одређено је да купац на име месечне закупнине сноси трошкове инвестиционог одржавања зграде без одређивања новчаног износа. Уговор је закључен на одређено време, потписан од стране друготужене и директора првотужене. Уговорне стране су се сагласиле да је коришћење овог стана везано за вршење послова и радних задатака професора ... и да се купац обавезао да ће се у случају престанка вршења тих послова иселити из стана и исти предати купцу у року од 30 дана од дана престанка вршења службене дужности, односно након вршења послова и радних задатака професора ... . У време када је донето спорно решење и закључен спорни уговор, власник стана је био ББ, који је са ДП „РАВНАЈА“ закључио Уговор о размени станова (оверен 10.11.2000. године). ДП „РАВНАЈА“ је потом овај стан продала Фонду за солидарну изградњу закључењем Уговора о купопродаји стана од 29.08.2001. године. Фонд је исти пренео Уговором о преносу стана Основној школи „Бранко Радичевић“ Мали Зворник Ов бр. 940/02 године, као службени без могућности откупа, намењен за становање професора

... . Исти је пренет Основној школи „Бранко Радичевић“ са даном 31.12.2001. године. Дана 27.02.2019. године, друготужена је потписала изјаву да није сагласна са изменама уговора о закупу стана за службене потребе на одређено време и решење о додели стана на коришћење путем закупа. Тужила је уписана као власник овог стана, а као корисник уписана је првотужена.

На основу утврђеног чињеничног стана првостепени суд је усвојио тужбени захтев и утврдио ништавост уговора о закупу стана за службене потребе закључен између првотужене и друготужене и решење о додели стана на коришћење путем закупа на одређено време донето од стране првотужене од 17.12.1998. године, са образложењем да у тренутку закључења уговора о закупу између првотужене и друготужене власник предметног стана није била ни општина ни школа, већ ББ, након њега ДП „РАВНАЈА“, касније Фонд за солидарну стамбену изградњу, након чега је стан дат на коришћење школи, а након тога као власник стана уписана је Општина Мали Зворник, позивајући се на одредбе члана 5. и 7. Закона о становању који је важио у моменту закључења предметног уговора о закупу („Службени гласник РС“, бр. 50/92... 48/94).

Другостепени суд је преиначио првостепену пресуду одбијањем тужбеног захтева са образложењем да се на спорни однос не може применити одредба члана 5. и 7. Закона о становању и одредба члана 4. Закона о промету непокретности, већ спорни однос треба расправити као облигационо-правни однос у складу са одредбама члана 567.-599. Закона о облигационим односима, које регулишу уговор о закупу.

Правилно је по налажењу Врховног суда, другостепени суд применио материјално право.

Одредбом члана 567.-599. Закона о облигационим односима, прописано је да уговором о закупу обавезује се закуподавац да преда одређену ствар закупцу на употребу, а овај се обавезује да му за то плаћа одређену закупнину.

Одредбом члана 569. став 1. истог закона, прописано је да закуподавац је дужан предати закупцу закупљену ствар у исправном стању, заједно са њеним припацама.

Обавеза закуподавца првотуженог извршена је предајом ствари ради које је уговор закључен, независно од власништва ствари која се даје у закуп, а закључењем спорног уговора о закупу уговорне стране, овде тужене ступиле су у облигационо-правни однос. Тужени су се у правном промету понашали сагласно начелима савесности и поштења (члан 12. ЗОО) и забране злоупотребе права (члан 13. ЗОО), када је првотужени донео решење о додели стана на коришћење путем закупа на одређено време, и када су првотужени и друготужени закључили уговор о закупу стана за службене потребе на одређено време и то док друготужена обавља послове професора ... код првотужене. Код друготужене је постојала свест да јој се тиме не решава стамбена потреба, с обзиром да ће стан користити на одређено време и то само док обавља послове професора ... . Односи уговорних страна су били јасно дефинисани у уговору о закупу стана. Спорни уговор је резултат усменог договора и воље свих парничних странака и потврђује њихов договор да након што је друготуженој понуђен

посао у ... да се истој додели спорни стан. Правни послови који су закључени потом који су имали за предмет спорни стан, закључивани су ради стварања услова за реализацију наведеног договора да тужене закључе уговор о закупу стана на одређено време, те да друготужена путем закупа на одређено време стан користи ради становања за време док обавља посао професора ... у првотуженој основној школи.

Закупнина, односно цена закупа представља битан елемент уговора о закупу и о том елементу се мора постићи сагласност воља уговорних страна које могу слободно уредити питања везана за закупнину (вид, обим и слично). Друготужена као купац на име месечне закупнине сноси трошкове инвестиционог одржавања зграде без одређивања новчаног износа, што су тужени изричито предвидели у уговору.

Нису основани наводи у ревизији тужиље да су предметно решење о додели стана од 17.12.1998. године и спорни уговор о закупу ништави, јер је стан додељен од стране неовлашћеног органа првотужене када није била ни власник, ни корисник предметног стана, с обзиром на напред наведене одлучне чињенице и заузето правно становиште.

Са изнетих разлога, сагласно одредби члана 414. Закона о парничном поступку, одлучено је као у изреци.

**Председник већа - судија  
Бранка Дражић, с.р.**

**За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић**