



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 9607/2025
31.07.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Матковић Стефановић, председника већа, Татјане Ђурица и Мирјане Андријашевић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Вера Биљетина, адвокат из ..., против тужених 1. Задужбине Веселина Лучића, Београд, чији је пуномоћник Милан Дунђеровић, адвокат из ..., и 2. Градске општине Стари Град, Београд, коју заступа Градско правобранилаштво града Београда, Одељење за општину Стари Град, ради утврђења ништавости уговора, одлучујући о ревизији првотужене изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2307/23 од 20.03.2025. године, у седници одржаној 31.07.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужене Задужбине Веселин Лучић, Београд, изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2307/23 од 20.03.2025. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 74/22 од 16.11.2022. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиоца па је утврђено да је апсолутно ништав и да не производи правно дејство Уговор о преносу права коришћења и управљања на непокретностима закључен и оверен између првотужене и друготужене пред Другим општинским судом у Београду Ов 848/2000 од 14.09.2000. године у делу којим је друготужена Градска општина Стари Град пренела на првотужену Задужбину Веселина Лучића право коришћења на стану бр. ..., на трећем спрату зграде лево са степеништа у ул. ... бр. 5 у Београду, саграђене на кат.парц. ..., по структури двособан, површине 71 м² и уписаног у ЛН ... КО Стари Град, а што су тужени дужни да признају и трпе. Ставом другим изреке обавезани су тужени да тужиоцу, на име накнаде трошкова парничног поступка солидарно исплате износ од 445.500,00 динара са законском затезном каматом на наведени износ почев од извршности пресуде па до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 2307/23 од 20.03.2025. године, одбијене су жалбе тужених и потврђена је пресуда Вишег суда у Београду П 74/22 од 16.11.2022. године и одбијени су захтеви парничних странака за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, првотужена је благовремено изјавила ревизију, због битних повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 1 ЗПП, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду, у смислу члана 408. Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС", бр. 72/2011, 49/2013-УС, 74/2013- УС, 55/2014, 87/2018, 18/2020 и 10/2023 у даљем тексту: ЗПП) Врховни суд је оценио да је ревизија првотужене неоснована.

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. Наводима ревидента да је побијана одлука неразумљива, упућује се на апсолутно битну повреду из одредбе члана 374. став 2. тачка 12. Закона о парничном поступку која не представља дозвољени ревизијски разлог. Такође, несачињавање службене белешке након увида у списе предмета Агенције за реституцију не представља повреду из члана 374. став 2. тачка 7. ЗПП, већ формални недостатак који не утиче на правилност одлуке, нити може у ревизији да се истиче.

Према утврђеном чињеничном стању од стране првостепеног суда, тужилац је као носилац станарског права на стану број .. у Београду у ул. ... бр. ..., површине 37 м², на ком је носилац права располагања био Град Београд извршио замену непокретности за стан број .. у ул. ...бр. 5 у Београду, на ком је носилац права управљања била друготужена општина Стари Град. Ова замена је одобрена закључком Комисије за стамбена питања СП Стари Град од 26.07.1991. године, те је тужилац са друготуженом дана 18.10.1991. године закључио Уговор о замени станова, уз обавезу да плати разлику у прометним вредностима станова. Дана 19.06.1992. године извршена је примопредаја стана број .. у ул. ... бр.5 у Београду, уз обавезу тужиоца да пријави коришћење електричне енергије и да закључи уговор о коришћењу стана са Општинским фондом за становање. Тужилац је дана 09.07.1992. године са Јавним предузећем за стамбене услуге закључио уговор о коришћењу стана бр. .. у ул. ... бр. 5 на неодређено време, а потом је 30.07.1992. године закључио уговор о стицању сусвојине који је оверен пред Првим општинским судом у Београду 30.07.1992. године на стану број .. у ул. ...б р.5. Овим уговором је друготужена која је била носилац права располагања пренела тужиоцу право сусвојине на предметном стану и то у идеалном делу од 54,92/100 што чини 39 м², док је друготужена остала носилац права располагања на 45,08 идеалних делова што чини 32 м². Општина Стари Град се сагласила да стицалац сусвојине као носилац права располагања на преосталих 45,08/100 идеалних делова стана може даље да откупљује, док га у целини не стекне у својину, а сходно одредбама ЗОС-а, те се сагласила да , као носилац права располагања на стану бр. .. у ул. ...бр.5, као стицалац сусвојине може укњижити ово право у земљишним књигама код надлежног суда на делу стана на коме је власник. Тужилац је на дан 17.12.1991. године у потпуности извршио исплату уговорене разлике у прометним вредностима стана. Од дана увођења у посед тужилац је заједно са члановима свог породичног домаћинства у државини наведеног стана, од 16.07.1992. године има пријављено пребивалиште на адреси у ул. ...бр. ..., обвезник је пореза за 2017. годину за предметну непокретност.

Друготужена Општина Стари Град је са Универзитетом у Београду универзитетском задужбином дана 14.09.2000. године под Ов.848/200 закључила Уговор о преносу права коришћења и управљања на непокретности на пословном простору и становима у пословно-стамбеној згради у ул.бр. 5 у Београду тако што је право управљања и коришћења на непокретности у државној својини пренето без накнаде на Универзитет у Београду универзитетску задужбину „Веселин Лучић" којом управља Задужбински савет Универзитета у Београду. Истим уговором Општина Стари град је дала сагласност универзитетској задужбини „Веселин Лучић" да упише своје право коришћења на непокретности у државној својини у земљишној књизи без њеног присуства. Решењем РГЗ, Служба за катастар непокретности Београд 1 од 14.09.2000. године дозвољен је упис права коришћења не непокретностима у државној својини у корист задужбине Веселина Лучића са уделом 1/1 и то на пословном простору и становима где спада и стан број 8, површине 71 м², на трећем спрату зграде. У листу

непокретности број ... КО Стари град и у В листу 1. део уписана је стамбена зграда за колективно становање у ул. ... 5 на кат парцели број ... а као носилац права коришћења, на државној својини РС, уписана је Задужбина Веселина Лучића, Београд, Студентски трг 1. У В листу 2. део уписан је стан бр. ..., лево са степеништа, на трећем спрату, двособан, на кат.парц ... у ул. ... бр.5, а као носилац права коришћења, на државној својини РС, уписана Задужбина Веселина Лучића, Београд, Студентски трг 1.

Уговор о стицању сусвојине од 30.07.1992. године измењен је односно исправљен Анексом од 30.06.2016. године овереним од стране Јавног бележника. Тужилац је захтевом од 29.08.2016. године тражио од друготужене ГО Стари Град да са Задужбином закључи Анекс уговора о преносу права коришћења и управљања од 14.09.2000 године а у циљу правилног и законитог уписа у јавне књиге права сусвојине на стану бр.8, на трећем спрату, лево са степеништа у згради у ул. ... бр. .. у Београду. До подношења тужбе у овој правној ствари односно до закључена главне расправе наведени Анекс није закључен.

Из решења Агенције за реституцију број 46-001976/2013 од 02.04.2019. године, утврђено је да је наведеним решењем одбијен у целости захтев Задужбине Веселина Лучића за враћање одузете имовине, односно обештећење и то зграде за колективно становање и грађевинско земљиште у ул. ... бр. .. у Београду и да је решењем Министарства финансија број 46-00-00925/2017-13 од 04.06.2019. године, одбијена жалба поднета против решења Агенције за реституцију број 46-001976/2013 од 02.04.2019. године.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је применом чланова 103., 105. и 109. Закона о облигационим односима и чланова 3., 20., 33. и 41. Закон о основама својинскоправних односа, становишта да тужилац као лице које је закључило уговор о стицању сусвојине на предметном стану са друготуженом и као вишегодишњи држалац непокретности има правни интерес за подношење тужбе, да су тужени били несавесни приликом закључена спорних правних послова, односно да су били упознати или су према околностима конкретног случаја морали бити упознати да је делом стана већ располагао у корист тужиоца, а да тужилац као савестан купац који је раније закључио пуноважан уговор и коме је непокретност предата у посед има јачи правни основ за стицање права сусвојине у односу на несавесног стицаоца који је касније закључио правни посао ради стицања права коришћења на истој непокретности, те да је ништав правни посао који за предмет има пренос права коришћења од стране лица које није власник, па је првостепени суд утврдио ништавост предметног уговора.

Другостепени суд прихвата закључак првостепеног суда о ништавости предметног уговора. Осим тога истиче и додатне аргументе. Према становишту другостепеног суда, тужилац је по основу уговора о коришћењу стана бр. 565/92 од 09.07.1992. године стекао станарско право на стану бр. .. површине 71 м² у улици ...бр. .. у Београду, у који стан се уселио дана 19.6.1992. године са члановима породичног домаћинства заједно са супругом и синовима и од тада станује у истом. Станарско право представља право трајног и несметаног коришћења стана ради задовољавања личних и породичних стамбених потреба и право учешћа у управљању стамбеним зградама, у смислу члана 2 Закона о стамбеним односима ("Службени гласник СРС", бр. 55/90), који је био на снази у време када је тужилац стекао станарско право. На основу уговора о стицању сувојине, овереног пред Првим општинским судом у Београду дана 30.07.1992. године под Ов бр. 17736/92, тужилац је постао сувласник идеалног дела од 39/71 стана бр. .. у улици ... бр. 5 у Београду, а на преосталом делу стана је остао носилац станарског права. Како тужилац није закључио уговор о откупу преосталог дела наведеног стана до 31.12.1995. године, од тог дана је у складу са чланом 31 Закона о становању ("Службени гласник РС", бр. 50/92 са каснијим изменама и допунама) наставио да користи предметни стан и у преосталом делу који није откупљен, као купац на неодређено време. Тужена општина Стари град, као носилац права коришћења, у делу на коме тужилац није стекао

својину, је уз сагласност Републичке дирекције за имовину Републике Србије спорним уговором о преносу права коришћења и управљања на непокретности од 14.9.2000. године на тужену Задужбину Веселина Лучића пренела без накнаде право коришћења непокретности у државној својини и то зграде у улици ... бр. 5 у Београду, у оквиру које је на Задужбину пренето и право коришћења на стану бр. .. површине 71 м² на трећем спрату предметне зграде. У време закључена спорног уговора од 14.09.2000. године на снази су били уговор о стицању сусвојине на стану Ов бр. 17736/92 од 10.07.1992. године и уговор о коришћењу стана бр. 562 од 09.07.1992 године, по основу којих уговора је тужилац постао сувласник идеалног дела од 39/71 наведеног стана, које право се састоји из права држања, коришћења и располагања претним уделом на стану, у смислу члана 3. Закона о основама спојинскоправних односа и закупац на неодређено време идеалног дела од 32/71 предметног стана, с обзиром да није испуњен ниједан од услова за престанак закупа друштвеног стана на неодређено време прописан члановима 33 и 35 Закона о становању, који се у складу са чланом 10 истог закона примењују на уговоре о коришћењу стана закључене пре ступања на снагу Закона о становању. Сходно наведеном, тужена Градска општина Стари Град. Уговором о преносу права коришћења и управљања на непокретности од 14.09.2000. године није могла да, на основу члана 5. став 3. Закона о средствима у својини Републике Србије ("Службени гласник РС" бр. 32/97), важећег у време закључена предметног уговора, пренесе на тужену Задужбину Веселина Лучића право коришћења на стану бр. .. у улици ... бр. 5 у Београду, које право нема, јер у тренутку закључења наведеног уговора корисник предметног стана није била Градска општина Стари град него тужилац. Како нико не може пренети на другог више права него што сам има, пренос права коришћења на наведеном стану од стране општине Стари град, која није носилац предметног права, се има сматрати недозвољеним и противним начелу аутономије воље, начелу савесности и поштења и начелу забране злоупотребе права. Имајући у виду наведено, уговор о преносу права коришћења и управљања на непокретности од 14.09.2000. године, којим се преноси право коришћења на наведеном стану је ништав.

Ревизијом се оспорава изнето становиште нижестепених судова. Ревидент истиче да су судови погрешно применили одредбе члана 194. ЗПП и одредбу члана 109. став 1. ЗОО. Тужилац нема правни интерес за утврђење ништавости предметног правног посла, с обзиром на то да је учинио неспорним да нема ваљан основ за стицање права власништва на предметној имовини, на шта је указивала и Република Србија, раније трећетужена. Несхватљиво је на основу чега су нижестепени судови утврдили да Република Србија, Републичка дирекција за имовину није пасивно легитимисана. У време када су првотужени и друготужени, уз сагласност Републике Србије, закључили Уговор о преносу права коришћења и управљања предметном непокретношћу од 14.09.2000. године, тужилац није био уписан као носилац било каквих права на предметној непокретности, нити је постојао терет у катастру непокретности који би спречио првотужену, као савесног стицаоца, да закључи уговор, посебно јер јој је предметна непокретност одузета у поступку национализације имовине. Поступак реституције није правноснажно окончан јер је у току спор пред Управним судом у односу на предметне непокретности, што додатно указује на недостатак правног интереса тужиоца.

Насупрот ревизијским наводима, по оцени Врховног суда одлуке нижестепених судова засноване су на правилној примени материјалног права. Парнични поступак у односу на трећетужену, Републику Србију, Републичку дирекцију за имовину је правноснажно окончан па су ревизијски наводи у погледу потпуне пасивне легитимације ирелевантни. У ревизији се као и првостепеном и у другостепеном поступку поново указује на недостатак правног интереса тужиоца, који су нижестепени судови правилно оценили као неоснован, о чему су дати детаљни разлози које прихвата и Врховни суд без потребе за понављањем истих. У време закључена спорног уговора од 14.09.2000. године

на снази су били Уговор о стицању сусвојине на стану Ов бр. 17736/92 од 10.07.1992. године и Уговор о коришћењу стана бр. 562 од 09.07.1992 године, по основу којих уговора је тужилац постао сувласник идеалног дела од 39/71 наведеног стана и закупац на неодређено време идеалног дела од 32/71 предметног стана, па следи да спорни уговор неспорно угрожава стечена права тужиоца. Осим тога, поступак пред Управним судом на који указује ревидент, не представља претходно питање за овај спор, јер не доводи у питање чињеницу да тужилац има правни интерес да тражи утврђење ништавости предметног уговора.

Из утврђеног чињеничног стања произлази да су тужени закључили Уговор о преносу права коришћења и управљања на непокретности на пословном простору и становима у пословно-стамбеној згради у ул. ... бр.5 у Београду од 14.09.2000. године у оквиру кога је на првотужену пренето и право коришћења на стану бр. .. површине 71 м² на трећем спрату предметне зграде, иако друготужени у време закључења тог уговора није био носилац права располагања нити је могао пренети право које није имао. Претходно, тужилац је на основу раније закљученог уговора са друготуженим стекао стварноправна овлашћења у погледу исте непокретности. Стога је правилан закључак нижестепених судова да је предметни уговор између тужених закључен супротно императивним нормама облигационог права, односно да је у делу који се односи на спорну непокретност ништав у складу са одредбама чланова 103. и 105. Закона о облигационим односима.

Из свега напред наведеног Врховни суд је, применом члана 414. става 1. ЗПП, одлучио као у изреци.

Председник већа-судија
Татјана Матковић Стефановић, с.р.

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић