



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев1 13/2016
08.02.2017. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Предрага Трифуновића, председника већа, Јелене Боровац и Звездане Лутовац, чланова већа, у парници тужиље Републике Србије – Министарство одбране, Војно грађевински центар „Београд“, коју заступа Дирекција за имовинскоправне послове, Београд, против тужених АА из ...-..., чији је пуномоћник Љиљана Божић, адвокат у ... и тужене Стамбене зграде у улици ... број ... у ..., кога заступа председник скупштине зграде ББ, а чији је пуномоћник Марија Новаковић, адвокат у ..., ради утврђења ништавости уговора, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду број Гж 1366/11 од 26.09.2012. године, поступајући по одлуци Уставног суда број Уж 3760/2013 од 13.09.2016. године, у седници већа одржаној 08.02.2017. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија туженог АА изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду број Гж 1366/11 од 26.09.2012. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду број П 7987/10 од 09.12.2010. године је одбијен тужбени захтев тужиље којим је тражила да се утврди да је ништав уговор о уређивању међусобних односа приликом претварања заједничких просторија у приземљу стамбене зграде у стамбени простор закључен између тужених, оверен код Четвртог општинског суда у Београду под бројем Ов .../... од 22.05.2001. године (став 1.). Другим ставом изреке је тужилац обавезан да туженом АА накнади парничне трошкове од 350.000,00 динара и туженој Стамбеној згради износ од 411.250,00 динара.

Апелациони суд у Београду је пресудом број Гж 1366/11 од 26.09.2012. године преиначио назначену пресуду вишег суда у првом ставу изреке тако што је усвојио тужбени захтев тужиље и утврдио да је ништав уговор о уређивању међусобних односа приликом претварања заједничких просторија у приземљу зграде у стамбени простор који је закључен између скупштине зграде у улици ... број ... у ... и АА из ..., а оверен код Четвртог општинског суда у Београду под бројем Ов .../... дана 22.05.2001. године. Преиначено је решење о трошковима поступка тако што су тужени обавезани да тужили на име накнаде трошкова парничног поступка солидарно исплати износ од 130.937,50 динара, а тужени АА се обавезује да тужили (погрешно написано туженој) исплати још и износ од 391.937,50 динара у року од 15 дана.

Против правноснажне пресуде апелационог суда тужени АА је благовремено изјавио ревизију због битне повреде парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је решењем број Рев 37/2013 од 23.01.2013. године одбацио ревизију туженог АА као недозвољену.

Уставни суд Републике Србије је одлуком број Уж 3760/2013 од 07.07.2016. године усвојио уставну жалбу АА и утврдио да је решењем Врховног касационог суда број Рев 37/13 од 23.01.2013. године повређено право подносиоца уставне жалбе на правично суђење зајемчено чланом 32. став 1. Устава Републике Србије, док се у преосталом делу уставна жалба одбацује. Поништено је решење Врховног касационог суда број Рев 37/13 од 23.01.2013. године и одређено да исти суд донесе нову одлуку о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду број Гж 1366/11 од 26.09.2012. године.

Одлучујући поново о ревизији туженог АА на основу 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 и 55/14) Врховни касациони суд је нашао да ревизија туженог није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 362. став 2. тачка 9. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Нема битне повреде поступка из тачке 12. наведеног члана, на коју се ревидент позива јер изрека пресуде није у супротности са њеним разлозима, а дато образложење је јасно и непротивречно.

Из утврђених чињеница произилази да је зграда у улици ... број ... у ... била власништво државе СФРЈ, односно правног претходника тужиље. Решењем Органа за стамбене и гарнизонске послове Војне поште ... од 26.09.1991. године туженом АА је као војном лицу додељена просторија тада кућног савета (бивши дечији вртић) и дата му је на коришћење као службени стан. На основу тог решења тужени АА је као купац 07.10.1992. године закључио уговор о закупу просторије за привремени смештај са Војно грађевинском дирекцијом „Београд“, као куподавцем. У уговору је наведено да је куподавац предао у закуп просторије туженом АА која ја адаптирана просторија кућног савета. У наведеној стамбеној згради је у периоду од 01.07.1992. године до 01.07.1996. године, од укупно 24 стана откупљен 21 стан.

Туженом АА је решењем Војне поште ... Београд од 14.02.2000. године одобрена ванредна додела стамбеног зајма за прибављање стана у гарнизону ... и уговором о стамбеном зајму који је тужени АА као корисник зајма закључио са „ВВ“ ..., као даваоцем зајма, предвиђено је да банка исплаћује стамбени зајам овде туженом за куповину стана у ... у ... улици број .../.../... са роком враћања од 40 година, те да се зајам исплаћује на основу решења Војне поште ... Београд о додели стамбеног зајма од 14.02.2000. године. Истог месеца, 28.02.2000. године тужени АА је као инвеститор са туженом Скупштином зграде закључио уговор о уређивању међусобних односа приликом претварања заједничких просторија у приземљу зграде у стамбени простор. Уговор је оверен пред Четвртим општинским судом у Београду под бројем Ов .../... од 22.05.2001. године и њиме је предвиђено да је предмет уговора уређивање међусобних односа, односно права и обавеза по реализацији одлуке Скупштине зграде и одлуке

власника станова у наведеној згради о давању права на претварање заједничких просторија у приземљу зграде (површине око 74 м²) у стамбени простор туженом АА као инвеститору. Правноснажном пресудом Четвртог општинског суда у Београду број П 729/06 од 15.11.2006. године је одбијен тужбени захтев тужене Стамбене зграде да се утврди да је ништав и да не производи правно дејство уговор о уређењу међусобних односа приликом претварања заједничке просторије у стамбени простор закључен између тужених.

На основу овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је нашао да предметни уговор није у супротности са одредбама члана 2. став 1. тачка 16. и члана 27. Закона о изградњи објеката, те да због тога није основан тужбени захтев тужиоца да се утврди да је предметни уговор апсолутно ништав, па је тужбени захтев одбио.

Апелациони суд је оценио да је првостепени суд погрешно применио материјално право и изнео је другачије правно становиште. Навео је да је погрешан закључак првостепеног суда да је предметним уговором од 28.02.2000. године туженом АА дата на коришћење заједничка просторија јер се у то време више није радило о заједничкој просторији, већ о стамбеној јединици, односно стану чији је власник тужиља. Ово зато што је предметна просторија током 1991. године адаптирана у стамбени простор од стране правног претходника тужиље као власника зграде, а затим као службени стан дат на коришћење туженом АА, војном лицу на служби код тужиље (решењем од 26.09.1991. године), на основу којег је закључен и уговор о закупу.

Врховни касациони суд налази да је закључак апелационог суда правилан.

Законом о средствима и финансирању Југословенске народне армије („Службени лист СФРЈ“ број 53/1984 и 57/1989) је прописано да стамбени фонд ЈНА чине стамбене зграде, станови као посебни делови зграде, пословне просторије и гараже које се налазе у стамбеним зградама или у саставу стамбених зграда у стамбеном фонду ЈНА, као и пратећи објекти, инсталације и уређаји који служе само тој згради или њеном делу, а који су изграђени средствима ЈНА (члан 45.).

Тужиља је била власник стамбене зграде (као и станова и заједничких просторија и других делова зграде) у којој се налази спорни стан који је адаптацијом од заједничких просторија претворен у стан током 1991. године. До тада су корисници посебних делова зграде (станова) имали само право трајног коришћења заједничких просторија јер ни они нису били власници станова већ носиоци станарских права. Тек је у периоду од 1991. до 1993. године уследио откуп станова у стамбеној згради и измењена је власничка структура само станова у згради.

Новелираним чланом 19. став 2. Закона о основама својинскоправних односа („Службени лист СРЈ“ број 29/1996) је предвиђено да власници посебних делова зграде имају право заједничке недељиве својине на заједничким деловима зграде и уређајима у згради. Међутим, у време ступања на снагу овог Закона, власници станова у згради у улици ... број ... у ... нису били власници предметне просторије, јер она још од 1991. године више није била заједничка просторија зграде. Тужиља је као власник заједничке просторије променила њену намену адаптацијом у току 1991. године и претворила је у стан, тако да каснији сопственици посебних делова зграде, односно станова, више нису могли ни да стекну право заједничке недељиве својине на предметној просторији. Зато

они нису могли да 28.02.2000. године са туженим АА закључе спорни уговор чије утврђење ништавости тужила тражи у овом поступку.

Чланом 36. Закона о надзиђивању зграда и претварању заједничких просторија у станове (који је важио у време претварања и који је престао да важи на основу Закона о престанку важења Закона о надзиђивању зграда и претварању заједничких просторија у станове Службени гласник РС број 46/94) је било превиђено да на зградама из стамбеног фонда Југословенске народне армије на којима право располагања у целини или већим делом има Савезни секретаријат за народну одбрану, надзиђивање и претварање заједничких просторија у станове од старне инвеститора изван Југословенске народне армије се може вршити само у случају кад надзиђивање и претварање није предвиђено програмом стамбене изградње у Југословенској народној армији.

Врховни касациони суд је нашао да је правилан закључак другостепеног суда да је тужена Стамбена зграда располагала правом које није имала зато што је тужила већ извршила претварање заједничких просторија у стан 1991. године и доделила га као закупцу АА. Станари у наведеној згради више нису имали на коришћењу ове заједничке просторије. Зато је уговор који су закључили тужени противан принудним прописима и ништав на основу члана 103. став 1. Закона о облигационим односима јер је закључен супротно Закону о средствима и финансирању Југословенске народне армије. Осим тога, није било нужно да тужени АА на овај начин решава стамбено питање, јер га је већ имао решеним. Прво, закљученим уговором о закупу, а потом ванредном доделом стамбеног зајма за прибављање стана у Гарнизону ..., који је реализовао уговором са банком за куповину стана у ... у ... улици број .../.../... са роком враћања од 40 година, и то непосредно пре него што је закључен овај спорни уговор.

Неприхватљива је ревидентова тврдња да је питање ништавости уговора решено правноснажном пресудом Окружног суда у Београду број Гж 2180/07 од 30.05.2007. године, којом је одбијен тужбени захтев Стамбене зграде у улици ... број ... у ... против АА из ... којим је тражено утврђење ништавости управо овог спорног уговора од 22.05.2001. године. Ово зато што је у наведеној парници предмет утврђења била правилност давања сагласности власника станова у стамбеној згради за претварање заједничких просторија у стан. Чињеница што у тој парници није расправљено и питање да ли је Стамбена зграда уопште могла да располаже са заједничким просторијама, није сметња да се у овој парници по тужби власника тих просторија расправе друга спорна питања и утврди ништавост уговора по другом основу. Такође, не може се прихвати ни ревидентова тврдња да тужила није био власник заједничких просторија. Власништво тужиле произилази из самог Закона о средствима и финансирању Југословенске народне армије („Службени лист СФРЈ“ број 53/84 и 57/89). Тим законом је регулисано питање финансирања изградње стамбених зграда са становима који су давани војним и цивилним лицима на служби у ЈНА на коришћење као носиоцима станарског права, а држава је била власник стамбене зграде, те заједничких просторија и других заједничких делова стамбене зграде. Опште је позната чињеница да је тужила ради збрињавања породице активних војних лица и грађанских лица на служби у ЈНА које су под притиском и присилом напустили места својих пребивалишта у бившим републикама СФРЈ, организовала њихово смештање у заједничке просторије многих стамбених зграда којих је била власник, (као што је и овај конкретан случај) с тим што је тужила прописала и спровела процедуру. Кабинет Савезног секретаријата за народну одбрану је 18.09.1991. године донео наредбу да се

што хитније изузму и адаптирају за становање потребан број заједничких просторија у стамбеним зградама, слободне пословне просторије, као и друге погодне просторије у стамбеним зградама. Допуном одлуке од 31.12.1991. године утврђене су инвестиционе вредности радова за уређење 218 просторија из основне одлуке и још 312 нових просторија (укупно 530). Према томе, овим одлукама и наредбама, станари зграде у улици ... број ... (у то време носиоци станарског права) били су лишени коришћења заједничких просторија, како фактички тако и правно, које су реализоване решењем о давању адаптираних заједничких просторија у закуп туженом АА (26.09.1991. године). Касније су уследили откупи станова и доношење Закона о изменама и допунама закона о основама својинскоправних односа (1996.), али власници станова у наведеној згради више нису имали ни могли да стекну право заједничке недељиве својине на заједничким деловима зграде (на које се позивају), конкретно на заједничким просторијама које су претходно претворене у стан и додељене на коришћење туженом АА. Чињеница што су АА додељене заједничке просторије на привремено коришћење не утиче на другачије решење ове парнице јер је непосредно пре него што ће тужени да закључе спорни уговор, тужени АА на основу решења Војне поште ... Београд од 14.02.2000. године, остварио кредит ради решавања стамбеног питања и куповине стана у ... у улици ... број .../.../..., чиме би се решило његово стамбено питање прибављањем стана у Гарнизону

Ни осталим наводима ревизије не доводи се у сумњу правилност примене материјалног права, па је Врховни касациони суд оценио да ревизија туженог АА није основана, и одлучио је као у изреци на основу члана 405. став 1. ЗПП.

**Председник већа-судија
Предраг Трифуновић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић