



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 1662/2019**  
**26.11.2020. године**  
**Београд**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија Слађане Накић Момировић, председника већа, Добриле Страјина и Марине Милановић, чланова већа, у парници тужиоца Општине Вождовац из Београда, коју заступа Јавни правобранилац Општине и умешача на страни тужиоца АА из ..., против тужених ЈП „РТС“ из Београда и ББ из ..., чији је пуномоћник Миодраг Папић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж бр. 2035/17 од 11.12.2017. године, у седници већа одржаној дана 26.11.2020. године, донео је

**РЕШЕЊЕ**

**УКИДА СЕ** пресуда Апелационог суда у Београду Гж бр. 2035/17 од 11.12.2017. године и предмет ВРАЋА другостепеном суду на поновно суђење.

**Образложење**

Пресудом Првог основног суда у Београду П 74175/2010 од 17.01.2012. године, ставом првим изреке усвојен је тужбени захтев тужиоца те је утврђено да је ништав уговор о закупу стана број ..., бр. ..., по структури троипособан, површине 93,58 м<sup>2</sup>, који се налази у улици ... број ..., на ... спрату, закључен дана 06.08.1999. године између ЈП „Радио телевизије Србије“ као закупадавца и ББ као закупца, што су тужени дужни признати и трпети. Ставом два пресуде утврђено је да је ништав уговор о откупу стана број ..., по структури троипособан, површине 93,58 м<sup>2</sup>, који се налази у улици ... број ..., на ... спрату, закључен дана 14.08.1999. године, под бројем ... између ЈП „Радио телевизија Србије“ са једне стране и ББ са друге стране, што су тужени дужни признати и трпети. Ставом три изреке наложено је ББ из ... да се са свим лицима и стврима исели и стана број ..., бр. ..., по структури троипособног, површине 93,58 м<sup>2</sup>, који се налази у улици ... број ..., на шестом спрату и испразњеног од лица и ствари преда тужиоцу у року од 15 дана од дана правноснажности пресуде под претњом извршења. Ставом четири изреке обавезани су тужени да тужиоцу солидарно накнаде трошкове парничног поступка у износу од 163.750,00 динара.

Решењем истог суда П 74175/2010 од 10.01.2017. године исправљена је пресуда Првог основног суда у Београду П 74175/2010 од 17.01.2012. године, исправљена решењем тог суда П 74175/10 од 31.08.2012. године, тако што у ставу трећем изреке другом реду иза речи „стана ... бр. ...“ треба да стоји „...“, као и у ставу другом изреке у

другом реду где се бришу прве две речи и то: „број ...“, а у четвртном реду истог става иза речи „године“ уместо „...“ треба да стоји „... број ...“, док у преосталом делу пресуда остаје неизмењена.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж бр. 2035/17 од 11.12.2017. године ставом првим изреке укинута је пресуда Првог основног суда у Београду П 74175/10 од 17.01.2012. године исправљена решењем истог суда од 31.08.2012. године. Ставом другим изреке укинута је решење Првог основног суда у Београду П 74175/10 о исправци пресуде од 10.01.2017. године. Ставом трећим изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражено да се утврди да је ништав уговор о закупу стана ... број ..., закључен дана 06.08.1999. године између тужених ЈП „РТС“ из Београда и ББ из ... и уговор о откупу стана у улици ... број ..., на шестом спрату по структури троипособан, површине 93,58 м<sup>2</sup>, закључен дана 14.08.1999. године под бр. ... бр. ... . Ставом четвртим изреке одбијен је као неоснован захтев тужиоца којим је тражио да се из стана у улици ... број ..., на шестом спрату, по структури троипособан, површине 93,58 м<sup>2</sup>, исели тужени ББ са свим стварима и лицима и да исти преда у државину тужиоцу Градској Општини Вождовац. Ставом пет изреке обавезан је тужилац Општина Вождовац да туженом ББ на име трошкова поступка исплати износ од 550.500,00 динара.

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

Друготужени је дао одговор на ревизију тужиоца, у коме је оспорио основаност ревизијских навода. Трошкове ревизијског поступка је определио и тражио.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у границама ревизијских разлога прописаних одредбом члана 399. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 125/04 и 111/09) у вези са одредбом члана 506. став 1. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 72/11...55/14) и утврдио да је ревизија основана.

Према утврђеном чињеничном стању тужилац Општина Вождовац је са правним претходником туженог ЈП „Радио телевизија Србије“, РТБ – ООУР програми Радио Београда, дана 07.01.1975. године закључила уговор који је за предмет имао „замену права даваоца станова на коришћење“. Чланом 1. тог уговора регулисано је да је Општина давалац на коришћење стана у улици ... број ..., ... спрат, стан број ... , површине 92,70 м<sup>2</sup>, насеље ... и да то право преноси на ООУР програми Радио Београда, док је другим чланом наведеног уговора прописано да ООУР програми Радио Београда је давалац на коришћење стана број ..., на ... спрату, улаз ..., површине 93,58 м<sup>2</sup>, у згради солитер „...“ у улици ... – ... – ..., па то право преноси на Општину. Чланом 4. наведеног уговора прописано је да се тим уговором не дира у својинска права на становима из члана 1. и 2. уговора. Правни претходник туженог ЈП „Радио телевизија Србије“ је дана 16.01.1975. године донео решење којим је стан број ..., у улици ... број ..., дао на коришћење ВВ. На основу тог решења дана 27.01.1975. године закључен је уговор о коришћењу тог стана између Градског стамбеног предузећа и ВВ. Потом је ВВ предметни стан откупио од Општине

Вождовац, тако што је са истом, као носиоцем права располагања на предметном стану дана 27.12.1992. године закључио и оверио уговор о откупу стана. Са друге стране Општина Вождовац, Комисија за расподелу станова је решењем од 26.12.1974. године стан број ..., у улици ..., површине 93,58 м<sup>2</sup>, доделила ГГ, да исти користи са супругом, децом и мајком. На основу тог решења ГГ је са Београдском заједницом становања дана 11.11.1977. године закључио уговор о коришћењу предметног стана, а када је са својом породицом престао да користи предметни стан, Извршно веће Скупштине СРС се 1989. године обратило Општини Вождовац тражећи сагласност да једанпут располаже предметним станом, па је тражену сагласност добило и Извршно веће је решењем од 13.02.1990. године предметни стан дало на коришћење ДД, који је потом са ЈП за стамбене услуге дана 18.10.1990. године закључио уговор о коришћењу предметног стана и исти користио до 01.10.1991. године, када се из истог иселио. Након тога па до 1995. године предметни стан није коришћен. Године 1995. одлуком РТС-а предметни стан је дат на привремено чување ББ, овде туженом. Одлуком и решењем Генералног директора РТС-а од 06.08.1999. године, предметни стан додељен је у закуп на неодређено време ББ да исти користи са члановима свог породичног домаћинства. На основу ове одлуке и решења између ЈП „РТС“ и ББ, закључен је уговор о закупу стана ... бр. ... од 06.08.1999. године, а потом је ББ дана 14.08.1999. године предметни стан откупио од РТС-а и у јавној евиденцији непокретности уписао се као власник. Дана 04.02.1999. године Општина Вождовац је донела решење по основу кога је део стана број ... у улици ... број ... у ..., чија је укупна површине 84 м<sup>2</sup> и то део који износи 24 м<sup>2</sup>, дала у закуп на неодређено време АА, овде умешачу.

Налазећи да је тужилац поступао у свему у складу са обавезама из уговора о замени станова на коришћење од 07.01.1975. године и вршио располагање станом број ... у улици ... број ..., тужилац је остао носилац права располагања на предметном стану због чега првотужени ЈП „РТС“ није могао исти дати у закуп, а ни закључити уговор о откупу на основу претходно закљученог уговора о закупу са друготуженим, првостепени суд је применом одредбе члана 103. и 109. Закона о облигационим односима одлучио као у ставу првом, другим и трећем изреке, при чему је имао у виду и прихватио наводе тужиоца да друготужени већ има решену стамбену потребу, што је утврдио увидом у решење Одељења за комунално – стамбене и грађевинске послове Општине Врчар број 360-515/94 од 04.01.1996. године, да се истим додељује ЂЂ из ..., супрузи друготуженог на коришћење у својству закупца на неодређено време стан број ..., површине 72 м<sup>2</sup>, у улици ... број ..., те да ће именована стан користити са супругом и своја два сина.

Побијаном пресудом, другостепени суд је оценио да су тужилац и правни претходник туженог РТС-а уговором од 1975. године уступили један другом право да једнократно располажу станом који је био и остао у власништву овог другог, да су наведено право једнократног располагања становима и један и други искористили и то правни претходник туженог „РТС-а“ тако што је стан на коме је власник тужилац доделио на коришћење ВВ, који је потом са Општином Вождовац као власником, закључио уговор о откупу предметног стана, док је Општина Вождовац своје право једнократног располагања искористила тако што је стан у улици ... број ... дала на коришћење ГГ, па иако по уговору о размени закљученим са правним претходником туженог РТС-а на то није имала право, Општина Вождовац је своје право једнократног располагања које је већ

била искористила, потом уступила Извршном већу Скупштине СРС које је предметни стан доделило свом функционеру ДД. Према томе, након што је Општина Вождовац искористила своје право једнократног располагања, тужени РТС је био овлашћен да предметни стан на коме је задржао својинска овлашћења, јер иста уговором о размени нису преношена, а који је у међуремену испражњен, дао у закуп лицу по свом нахођењу, као и да са тим лицем, овде друготуженим ББ закључи уговор о откупу стана и пренесе му својинска овлашћења која уговором о размени никада нису дирана, па је одлучио као у изреци своје пресуде.

По оцени Врховног касационог суда основано се ревизијом тужиоца оспорава побијана пресуда, указивањем да је због погрешне примене материјалног права чињенично стање остало непотпуно утврђено, због чега нема услова за преиначење побијане пресуде.

Одредбом члана 103. став 1. Закона о облигационим односима прописано је да уговор који је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима је ништав, ако циљ повређеног правила не упућује на неку другу санкцију, или ако закон у одређеном случају не прописује што друго. Ставом 2. истог члана прописано је да, ако је закључене одређеног уговора забрањено само једној страни, уговор ће остати на снази ако у закону није што друго предвиђено за одређени случај, а страна која је повредила законску забрану сносиће одговарајуће последице.

Одредбом члана 109. став 1. Закона о облигационим односима прописано је да на ништавост суд пази по службеној дужности и на њу се може позивати свако заинтересовано лице, а ставом 2. да право да захтева утврђење ништавости има и јавни тужилац.

Одредбом члана 17. став 1. тачка 1. Закона о становању прописано је да се од откупа по одредбама овог Закона изузима стан чији носилац станарског права, односно члан његовог породичног домаћинства има у својини други стан који је одговарајући за то породично домаћинство, у смислу овог Закона.

Врховни касациони суд не прихвата наведени правни став другостепеног суда, јер исти није дао разлоге на основу чега је закључио да се у конкретном случају – по уговору од 07.01.1975. године ради о праву једнократног располагања замењених станова, јер то из садржине наведеног уговора не произилази, обзиром да у наведеном уговору замена станова није ограничена ни једнократним ни временским располагањем. Другостепени суд није утврдио ни дао разлоге, ни да ли је наведени уговор о замени станова из 1975. године стављен ван снаге или не, а ако није, није утврдио ко има право располагања предменим станом. Од утврђења наведених чињеница зависи и правилно утврђење активне легитимације тужиоца.

Осим наведеног, другостепени суд није утврдио да ли је друготужени у време закључивања уговора о закупу (06.08.1999. године) и уговора о откупу (14.08.1999. године) предметног стана, већ имао решену стамбену потребу, или не, јер није извршио увид у решење Одељења за комуналне, стамбене и грађевинске послове Општине Врачар

број 360-515/94 од 04.01.1996. године, који је здружен у списима предмета, а којим је супрузи друготуженог – ЋЋ из ... додељен у својству закупца на неодређено време стан број ..., површине 70 м<sup>2</sup>, у улици ... број ..., који ће користити са супругом, овде друготуженим и два сина и није утврдио да ли је купац са закуподавцем по том решењу закључила уговор о откупу тог стана, или не.

Од утврђења наведених чињеница зависи и испуњеност услова за примену члана 103. и 109. Закона о облигационим односима и члана 17. став 2. Закона о становању.

Са изнетих разлога побијана другостепена пресуда је морала бити укинута.

У поновном поступку другостепени суд ће отклонити указане неправилности и донети правилну и на закону засновану одлуку.

Са изнетих разлога одлучено је као у изреци решења на основу члана 407. став 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 125/04, 111/09) у вези са одредбом члана 506. став 1. („Службени гласник РС“ број 72/11...55/14).

**Председник већа-судија,  
Слађана Накић Момировић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић