



Република Србија  
ВРХОВНИ СУД  
Рев 891/2022  
26.09.2024. године  
Београд

## У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Драгане Бољевић и Јасмине Симовић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., кога заступа Зоран Јевтић адвокат из ..., против туженог Града Београда, кога заступа Градско правобранилаштво из Београда, ради поништаја одлука и чинидбе, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4193/18 од 18.03.2021. године, на седници одржаној 26.09.2024. године, донео је

## ПРЕСУДУ

**ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** пресуда Апелационог суда у Београду Гж 4193/18 од 18.03.2021. године тако што се **ОДБИЈА** жалба тужиоца и потврђује пресуда Првог основног суда у Београду П 10633/17 од 25.01.2018. године.

## Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П 10633/17 од 25.01.2018. године, ставом првим изреке, одбијен је захтев тужиоца да се пониште решења градоначелника Града Београда од 25.12.2008. године којим је утврђено да тужилац не испуњава услове за учешће на конкурс за продају 1000 станова изграђених према Одлуци о условима продаје 2000 социјално непрофитних станова у Београду и број 360-2127/09-Г од 14.07.2009. године, као и 70 одлука од 25.05.2009. године Комисије за стамбена питања градоначелника Града Београда означених бројевима наведеним у том ставу о продаји стана лицима која су остварила приоритетно место на ранг листи, и за обавезивање туженог да изврши расподелу станова у складу са позитивним прописима. Другим ставом изреке обавезан је тужилац да накнади туженом трошкове парничног поступка од 248.250,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 4193/18 од 18.03.2021. године, преиначена је означена првостепена пресуда тако што је усвојен тужбени захтев (став први изреке) и тужени обавезан да накнади тужиоцу трошкове поступка, и то првостепеног од 129.900,00 динара (став други изреке) и другостепеног од 16.800,00 динара (став трећи изреке).

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужени је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права.

Тужилац је поднео одговор на ревизију.

Испитујући побиијану пресуду у смислу члана 408. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11, 49/13-УС, 74/13-УС, 55/14, 87/18, 18/20, 10/23), Врховни суд је утврдио да је ревизија туженог основана.

У поступку доношења побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, на основу Одлуке о условима продаје 2000 социјално непрофитних станова у Београду („Службени лист Града Београда“, број 7 од 11.04.2005. године; у даљем тексту: Одлука), тужени је расписао јавни конкурс за продају 1000 станова, на који се 26.12.2007. године пријавио тужилац у својству радника МУП РС – Полицијске управе за Град, означивши да је подстанар у категорији 20 до 25 година. По позиву туженог од 28.01.2008. године, тужилац је пријаву допунио, између осталог овереним изјавама – својом (о станодавцима, периодима и адресама на којима је становао) и станодаваца (о подстанарском коришћењу станова на више адреса), доказима о својини на становима у Лазаревцу, у зградама бр. ..., .. у улици ..., као и у улицама ... и ... (раније ...), уговором од 2000. године о подстанарском односу код ББ, изводом из листа непокретности од 14.01.2008. године за стан .. у улици ... у Лазаревцу за који је навео да у њему живи као подстанар код ББ од 01.01.2000. године.

Провером на терену од 09.12.2008. године Комисија за стамбена питања градоначелника туженог није никог затекла у стану број .. у улици ... у Лазаревцу, али је обавештена од станара те зграде да су они дали сагласност тужиоцу да заједничке просторије у згради адаптира у стан, након чега је тужени по службеној дужности прибавио доказе из којих произлази да је тужиоцу 20.07.2000. године дозвољено да адаптира заједничке просторије (вешерницу) у улици ... (сада ...) број .. у Лазаревцу, а 31.08.2000. године и да користи тако формиран стан број .. од 94,91 м<sup>2</sup> у поткровљу, за који је иначе пријавио да га користи као подстанарски од 01.01.2000. године (решења Општинске управе Општине Лазаревац, Одељења за комунално-стамбене, грађевинске и урбанистичке послове бр. 351-100/2000-02 од 20.07.2000. године и 351-126/2000-02 од 31.08.2000. године). Имајући наведено у виду, градоначелник туженог донео је 25.12.2008. године тужбом оспорено решење број 360-4656/08 којим је, на основу члана 34. став 3, 10-28. и 32. Одлуке, утврдио да тужилац не испуњава услове за учешће на конкурс за продају 1000 станова израђених према Одлуци, јер за свој подстанарски статус није пружио одговарајуће доказе, односно пружио је доказе који су супротни утврђеним чињеницама, због чега се није могло са сигурношћу утврдити основ за његово бодовање по основима и мерилима за утврђивање реда првенства из чл. 10-28. Одлуке

У наставку поступка по поменутом јавном конкурс, надлежни орган туженог донео је 25.05.2009. године 70 одлука да се може закључити уговор о купопродаји стана, чија је структура, површина и локација наведена у тим одлукама, донетим засебно за сваког од 70 прворанжираних полицајаца на коначној ранг листи. Против сваке од тих одлука тужилац је 05.06.2009. године поднео приговор, доставивши уз њега уговор Ов 2332/2000 оверен 24.08.2000. године у Општинском суду у Лазаревцу о заједничкој изградњи стана који је закључио са ББ, правноснажну пресуду истог суда на основу признања П 935/2000 од 11.09.2000. године којом је он признао право својине на адаптираном стану ББ и решење истог суда од 21.11.2001. године (исправљено 26.12.2007. године) о укњижби права својине ББ на предметном стану. Пошто су означени докази били достављени тек уз тужиочев приговор 05.06.2009. године, а не уз пријаву на конкурс у року из Одлуке, оспореним решењем бр. 360.2127/09 од 14.07.2009. године, констатовано је да је решењем број 360-4656/08 од 25.12.2008. године правилно утврђено да тужилац не испуњава услове за учешће у конкурс и тужиочев приговор је одбијен.

Имајући у виду утврђене и неоспорене чињенице, прибављене доказе које је током спроведеног конкурса тужилац сукцесивно прилагао, између осталог и његов уговор са ББ (судски оверен 20.08.2000. године) о заједничкој изградњи којим се

обавезао тужилац да обезбеди (осим већ прибављених урбанистичких и грађевинских услова за адаптацију заједничких просторија у стамбени простор у улици ...) и пројекат изградње, грађевинску и употребну дозволу, а ББ да финансира и за свој рачун заврши целокупну градњу и новосаграђени стамбени простор уступи тужиоцу за становање са члановима породице без плаћања било какве накнаде у року од три године од уселења (а ако тужилац реши своје стамбено питање на други начин пре истека три године да плаћа тужиоцу по 300 евра месечно), првостепени суд је закључио да је тужбени захтев неоснован. Како је закључио да је оспорено решење градоначелника од 14.07.2009. године законито, јер је тужени задоцнио са достављањем документације из које би се могао извести закључак да је треће лице, а не тужилац, власник стана број .. формираног адаптацијом заједничке просторије у поткровљу зграде број .. у Улици ... у Лазаревцу, за који тужилац наводи да га користи као подстанар и да нема места поништају тог решења, првостепени суд је извео даљи закључак да стога нема места ни поништају 70 оспорених одлука од 25.05.2009. године, а ни одлуке градоначелника туженог од 25.12.2008. године (јер тужилац није благовремено доказао да спада у круг запослених којима се, у складу са одредбама наведене Одлуке о условима продаје 2000 социјално непрофитних станова у Београду могу ови станови продати након коначне ранг листе), због чега нема места ни обавези туженог да на други начин изврши расподелу станова, те је одбио тужбени захтев.

Другостепени суд је преиначио првостепену одлуку нашавши да је првостепени суд погрешно применио материјално право. Према ставу другостепеног суда, комисија туженог није могла без претходних даљих провера (не само увидом на лицу места), да утврди да тужилац има решено стамбено питање, нарочито када се има у виду да је на стану за који тужилац тврди да га користи као подстанар књижни власник друго лице и да се право својине стиче уписом у јавну књигу за коју важи претпоставка да је истинита и потпуна, све имајући у виду и остале доказе које је тужилац доставио у прилогу свог приговора од 05.06.2009. године (уговор о заједничкој градњи, пресуду на основу признања, решење о укњижби) због чега се није могао извести закључак о испуњености услова за одбијање тужиоцевог приговора. Имајући наведено у виду, другостепени суд је преиначио првостепену пресуду и усвојио тужбени захтев.

Изложено правно схватање другостепеног суда не може се прихватити, а ревизијом туженог основано се побија.

Продаја 1000 социјално непрофитних станова на јавном конкурсном вршена је на начин, под условима и у поступку прописаном Одлуком о условима продаје 2000 социјално непрофитних станова у Београду („Службени лист Града Београда“, број 7 од 11.04.2005. године). Изграђени станови могли су да се продају запосленима у правним лицима чији је круг био прописан чланом 4. те одлуке, који су без стана, у радном односу на неодређено време, пријављени на територији Града Београда најмање годину дана пре расписивања конкурса и кредитно способна (члан 7). Лицем без стана сматра се лице које само, као ни члан његовог породичног домаћинства на територији Града Београда, односно у месту који гравитира Београду (из кога се може средствима редовног јавног саобраћаја свакодневно уредити долазак на посао или одлазити са посла) нема стан или породичну стамбену зграду у својини и сусвојини, односно које станује као подстанар, између осталог (члан 8). Пребивалиште се доказује важећом личном картом, боравиште пријавом боравка (члан 7. ст. 3. и 4) а стамбени статус писменима наведеним у члану 12. став 3. Одлуке. Утврђивање реда првенства и предност на ранг листи, као и првенство подстанарског статуса у случају да су бодови на ранг листи исти по свим основама, прописани су одредбама чл. 29. и 30, а поступак и органи одлучивања и случајеви у којима се заштита остварује у судском поступку одредбама чл. 31-38. Овлашћење надлежног органа да податке по поднетим пријавама, по потреби, провери увидом на лицу места или на други начин и утврђено стање констатује записнички, односно службеном белешком и да не врши бодовање по

основама за који нису приложени одговарајући докази произлази из одредаба члана 32. ст. 2. и 3. Одлуке. Доношење предлога ранг листе који објављује Комисија, на који сваки учесник у конкурс у може уложити приговор о коме одлучује градоначелник туженог и доноси коначну ранг листу, против које одлуке се може остварити заштита у судском поступку, уређено је одредбама члана 34. На основу коначне ранг листе Комисија доноси одлуку о продаји стана лицу које је остварило приоритетно место на ранг листи, која се објављује, а један примерак доставља учеснику у конкурс (чл. 35. и 36) с тим да се и против те одлуке може поднети приговор градоначелнику који по приговору одлучује и доноси коначну одлуку о продаји стана лицу које је остварило приоритетно место на ранг листи, а против његове одлуке може се остварити заштита у судском поступку (члан 37).

Супротно схватању другостепеног суда, тужени је био овлашћен да донесе одлуку о пријави тужиоца без обавезе да отвара усмену расправу, на основу приложених и прибављених доказа према којима је стан, за који је тужилац пријавио на конкурс да га користи од 01.01.2000. године као подстанарски, настао адаптацијом заједничке просторије у стан, на основу грађевинске и употребне дозвола које су 2000. године издате управо тужиоцу. Првостепени суд је правилно поступио када је прихватио разлоге из одлука од 25.12.2008. године и 14.07.2009. године, које су донете у свему у складу са Одлуком о условима продаје 2000 социјално непрофитних станова у Београду. Прва одлука почива на околностима утврђеним на основу приложених и у складу са Одлуком прибављених доказа и на правилном закључку да за свој подстанарски статус тужилац није пружио одговарајуће доказе, односно да је пружио доказе који су супротни утврђеним чињеницама, због чега се није могао са сигурношћу утврдити основ за његово бодовање по основима и мерилима за утврђивање реда првенства из чл. 10-28. Одлуке. Касније донетом одлуком се правилно констатује да је тужилац тек по истеку рока из Одлуке доставио доказе да је у власништву трећег лица стан који тужилац користи као подстанарски (за шта је доказ приложио тек уз допуну пријаве), иако је тужиоцу издата употребна дозвола за коришћење тог стана након што је он формиран адаптацијом заједничких просторија (за шта је доставио доказе тек уз свој приговор од 05.06.2009. на одлуке од 25.05.2009. године), због чега су претходне одлуке, на основу расположивих доказа, правилно донете.

Ситуацију у којој тужилац није доставио све потребе доказе, односно у којој је задоцнио са доставом свих потребних података на основу којих би се, у складу са Одлуком, могао извести поуздан закључак о његовом стамбеном статусу, односно да ли је подстанар или власник стана, треба сагледати и у контексту јединства правног поретка (чл. 4. став 1. и 194. став 1. Устава РС) и правила према коме се одредбе (начела) Закона о облигационим односима, на основу члана 23. тог закона, примењују и у питањима која нису уређена другим законом, при чему се одредбе које се односе на уговоре сходно примењују и на друге правне послове (члан 25. став 3). Правила која се и у конкретном случају примењују односе се на то да су стране у заснивању облигационих односа и остваривању права и обавеза из тих односа дужне да се придржавају начела савесности и поштења (члан 12), да им је забрањено вршење права противно циљу због кога су она законом установљена или призната (члан 13), као и да су дужне да у извршавању своје обавезе поступају са пажњом која се у правном промету захтева у одговарајућој врсти облигационих односа (пажња доброг привредника, односно пажња доброг домаћина) и да се у остваривању свог права уздржавају од поступка којим би се отежало извршење обавезе друге стране (члан 18. ст. 1. и 3).

Несумњиво је да се право својине на основу правног посла, сагласно одредби члана 33. Закона о основама својинскоправних односа, стиче уписом у јавну књигу или на други одговарајући начин одређен законом, да за податке из јавне књиге важи претпоставка тачности и да је у конкретном случају треће лице укњижено као власник

стана број .. у улици ... број .. у Лазаревцу, за који је тужилац (истина, тек уз допуну пријаве) доставио доказ да га од 01.01.2000. године користи по основу уговора о подстанарском односу. Упркос томе, приликом подношења пријаве на конкурс, тужилац је морао имати у виду и знати да је тужени овлашћен (чланом 32. Одлуке, која је објављена у службеном гласилу туженог у складу са чл. 196. Устава) да податке из пријаве провери увидом на лицу места и на други начин, а то значи и прибављањем доказа од надлежног органа општине на својој територији. С тим у вези, а имајући у виду да су Одлуком детаљно прописани строги услови за учешће на јавном конкурс за куповину стана под непрофитним условима, тужилац је био дужан да поступи са дужном пажњом и отклони сваки могући неспоразум или сумњу у то да ли стан у коме станује користи као подстанар или као власник. Ово нарочито зато што је надлежни орган њему издао све дозволе потребне за стицање права својине на стану адаптираном од заједничких просторија и то на основу бројних писаних доказа које је тужилац прикупљао током више година да би му грађевинска и употребна дозвола могле бити издате. Пре и ради издавања ових дозвола прочитаних у спроведеном поступку (што произлази из њихове садржине), тужилац је приложио уговор Ов 16/96 од 05.07.1996. године о преносу права трајног коришћења, урбанистичке услове 106 од 19.01.1998. године, урбанистичку дозволу 350-93/96-02 од 02.03.1999. године, електроенергетску сагласност 393/1998 од 16.02.2000. године, урбанистичку сагласност 350-16/2000-02 од 02.06.2000. године, уговор 1621 од 02.06.2000. године који је закључио са Дирекцијом за изградњу Лазаревца Ј.П. о учешћу у уређењу грађевинског земљишта и ЗК уложак од 18.07.2000. године. Из наведених уговора и одлука такође проистичу права која, попут уписа у јавну књигу, делују и према трећим лицима и производе правне последице. Уосталом, на основу права која проистичу из употребне дозволе, тужилац је и био овлашћен да пренесе право својине на новоизграђеном стану трећем лицу које се затим, након што му је тужилац признао тужбени захтев на основу чега је била донета пресуда на основу признања 11.09.2000. године, и књижило као власник тог стана. Дакле, да би предупредио закључак туженог да он није подстанар, већ да има стан у својину и да стога не спада у круг запослених који имају право да купе стан под повољним, непрофитним условима из Одлуке, тужилац је требало, у складу са начелима савесности, поштења и дужне пажње, да достави доказе којима би се отклонила могућност таквог закључка, што он није учинио.

Пошто је првостепени суд, за разлику од другостепеног, донео правилну одлуку када је закључио да је тужбени захтев неоснован јер тужилац није пружио ваљане доказе о томе да је благовремено поднео конкурсну документацију која би га легитимисала као пуноправног учесника на конкурс, те су правилне сукцесивно доношене оспорене одлуке туженог и не постоји обавеза туженог да на други начин врши расподелу станова, другостепена одлука је преиначена, тужиочева жалба, којом он понавља наводе из тужбе, које је износио и током првостепеног поступка, одбијена и првостепена пресуда потврђена, применом члана 416. став 1. ЗПП.

**Председник већа – судија  
Бранислав Босиљковић, с.р.**

За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић