



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 10415/2025
19.09.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Весне Субић, председника већа, Радославе Мађаров и Зорице Булајић, чланова већа, у парници тужиоца Стамбене заједнице улица ... број ..., Ужице, чији је пуномоћник Малина Ђокић, адвокат из ..., против туженог АА из ..., чији је пуномоћник Сретен Никитовић, адвокат из ..., ради исељења, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2454/24 од 05.03.2025. године, у седници одржаној 19.09.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2454/24 од 05.03.2025. године.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2454/24 од 05.03.2025. године, преиначена је пресуда Основног суда у Ужицу П 452/24 од 11.06.2024. године, тако што је усвојен тужбени захтев и наложено туженом да испразни од лица и ствари и преда тужиоцу домарски стан број 61, у поткровљу стамбене зграде у улици ... број ..., површине 48 м², који се састоји од предсобља, дечје собе, купатила, дневне собе, трпезарије, кухиње, оставе и отворене терасе површине 30 м², као и да му накнади парничне трошкове од 129.800,00 динара, са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужени је благовремено изјавио ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. ЗПП учињене у поступку пред другостепеним судом, погрешне примене материјалног права и погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања.

Ревизија је дозвољена по одредби члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 10/23), па је Врховни суд испитао побијану пресуду у смислу члана 408. ЗПП и утврдио да је ревизија неоснована.

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. Другостепени суд је навео јасне разлоге због којих је оценио као основане жалбене наводе, па супротно указивању туженог није учињена релативно битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању, одлуком надлежног органа Стамбене зграде у улици ... број .. од 23.03.2001. године, за најбољег понуђача поводом прикупљених понуда за издавање спорног стана изабран је тужени. На основу те одлуке, дана 26.03.2001. године између Стамбене зграде, као закуподавца и туженог, као закупца закључен је уговор о закупу ове непокретности на девет година, са утврђеном месечном закупнином од 200 немачких марака. Издавању стана претходило је доношење правноснажне пресуде по тужби Стамбене зграде против домара ББ који га је користио као службени стан, у којој парници је утврђено да постоји активна легитимација Стамбене зграде да штити право заједничке недељиве својине на домарском стану. Последњи уговор о закупу овог стана закључен је између странака 08.01.2021. године за период до 31.12.2022. године, за месечну закупнину од 150 евра. Дана 05.12.2022. године, скупштина тужиоца донела је одлуку да са туженим не закључи нови уговор о закупу и наложено му је да се из стана исели. Одлука је туженом уручена 12.12.2022. године. У јавној евиденцији непокретности је, на основу захтева надлежног органа локалне самоуправе од 08.11.2022. године, на стану уписано право јавне својине Града Ужица.

Са полазиштем на овако утврђене чињенице првостепени суд, позивом на одредбе чланова 18., 20., 22., 27., 34., 42., 43., 45. и 72. Закона о јавној својини, члана 19. став 2. Закона о основама својинскоправних односа и чланова 71. и 73. Закона о становању и одржавању зграда, налази да је у конкретном случају, пошто је тужилац одбио да закључи нови уговор о закупу, у питању материјалноправни однос својинскоправне природе. Пошто Град Ужице није обухваћен тужбом иако је са тужиоцем у односу нужног супарничарства, одбија тужбени захтев позивом на члан 211. ЗПП.

Другостепени суд не прихвата становиште првостепеног суда да је материјалноправни однос стварноправне природе, пошто је између странака закључен уговор о закупу на одређено време за који су меродавне одредбе члана 567, 585. и 595. Закона о облигационим односима. По овим одредбама, након истека времена за који је уговор о закупу закључен купац има обавезу да врати закуподавцу закупљену ствар.

По становишту Врховног суда правилно је другостепени суд одлучио када је обавезао туженог да тужиоцу врати стан у чијем је поседу, по правном основу уговора о закупу закљученог између странака.

Чињенично је разјашњено да је први уговор о закупу домарског стана на одређено време, уз одређену месечну закупнину, закључен 26.03.2001. године између Стамбене зграде - овлашћеног правног лица у смислу тада важеће одредбе члана 11. Закона о одржавању стамбених зграда („Службени гласник РС“ бр. 44/96, 46/98 и 1/01), као закуподавца и туженог, као закупца. Последњи уговор о закупу на одређено време за период до 31.12.2022. године закључиле су странке. Из садржине уговора и

утврђених чињеница не следи да су странке приликом уговарања имале у виду посебне прописе.

Према Закону о облигационим односима, уговором о закупу обавезује се закуподавац да преда одређену ствар закупцу на употребу, а овај се обавезује да за то плаћа одређену закупнину (члан 567. став 1.); одредбе ове главе неће се примењивати на закупе одређене посебним прописима (члан 568.); купац је дужан чувати закупљену ствар и по престанку купа вратити је неоштећену (члан 585. став 1.); уговор о закупу закључен на одређено време престаје самим протеклом времена за које је закључен (члан 595. став 1.); кад по протеклу времена за које је уговор о закупу закључен купац продужи да употребљава ствар, а закуподавац се томе не противи, сматра се да је закључен нов уговор о закупу неодређеног трајања под истим условима као и претходни (члан 596. став 1.).

У конкретном случају, утврђено је да је протекло време за које је уговор закључен, а да је пре истека тог времена тужилац донео одлуку да се туженом више стан не издаје и о томе га благовремено обавестио. Након тога покренуо је ову парницу 16.01.2023. године.

Тужени и његова породица су у поседу стана по правном основу купа, нема података да су странке приликом закључења уговора предвиделе примену посебних прописа у међусобним односима, посед стана туженом по првом закљученом уговору предао је правни претходник тужиоца, а по последње закљученом уговору тужилац, па су за спорни однос меродавне наведене материјалноправне одредбе облигационог права. Пошто нема података да тужилац право на посед црпи и из права власника непокретности, неосновано се ревизијом указује да повраћај индивидуално одређене ствари по члану 37. Закона о основама својинскоправних односа може тражити једино власник.

Из наведених разлога, на основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија
Весна Субић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић