



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 30706/2023
29.10.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија Драгане Маринковић, председника већа, Зорице Булајић и Ирене Вуковић, чланова већа, у парници тужилаца „Investsem“ ДОО Љубљана (Република Словенија) и АА из ..., које заступа пуномоћник Мила Јанковић, адвокат из ..., против тужених Јавног предузећа „Градско стамбено“ Београд и ББ из ..., кога заступа пуномоћник Драгољуб Ђорђевић, адвокат из ..., ради утврђења ништавости и чинидбе, одлучујући о ревизији тужилаца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3730/20 од 20.02.2023. године, у седници одржаној 29.10.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужилаца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3730/20 од 20.02.2023. године.

ОДБИЈА СЕ захтев туженог ББ за накнаду трошкова одговора на ревизију.

Образложење

Пресудом Другог основног суда у Београду П 28749/13 од 25.09.2015. године, ставом првим изреке, одбијен је предлог туженог ББ за прекид поступка у овој правној ствари до правноснажног окончања поступка у предмету П 57224/10. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев тужилаца којим су тражили да се утврди апсолутна ништавост уговора о коришћењу стана број 31-1/1847 од 11.12.1989. године, закљученог између Основне заједнице становања чији је правни следбеник Јавно предузеће за стамбене услуге и ББ са свим правним последицама које је до сада произвео. Ставом трећим изреке, одбијен је тужбени захтев тужилаца којим су тражили да се утврди апсолутна ништавост одлуке „Аутокомерц“ Љубљана од 05.09.1989. године, а којом се туженом ББ додељује станарско право на гарсоњери у стамбеној кући у улици ... број број .., стан број .., укупне површине 27,35 м², са свим правним последицама које је до сада произвела. Ставом четвртим изреке, тужени ББ је обавезан да ослободи стан број 7, на првом спрату у улици ... број .. у Београду од свих лица и ствари и да исти преда у посед и власништво тужилци АА. Ставом петим изреке, одлучено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 3730/20 од 20.02.2023. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба тужилаца и потврђена првостепена пресуда у ставовима другом и трећем изреке. Ставом другим изреке, преиначена је првостепена пресуда у ставу четвртном изреке, тако што је одбијен као неоснован тужбени захтев којим је тражено да се тужени ББ обавезе да ослободи стан број 7, на првом спрату у улици ... број .. у Београду, од свих лица и ствари и да исти преда у посед и у власништво тужиљи АА. Ставом трећим изреке, преиначена је одлука о трошковима поступка из става петог изреке првостепене пресуде, тако што су обавезани тужиоци да туженом ББ на име трошкова поступка исплате износ од 103.500,00 динара. Ставом четвртим изреке, обавезани су тужиоци да туженом ББ накнаде трошкове другостепеног поступка у износу од 87.200,00 динара. Ставом петим изреке, одбијен је као неоснован захтев тужилаца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужиоци су благовремено изјавили ревизију, због погрешне примене материјалног права, битних повреда одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и прекорачења тужбеног захтева пред другостепеним судом, са позивом на одредбу члана 404. ЗПП.

Тужени ББ је поднео одговор на ревизију тужилаца, са захтевом за накнаду трошкова одговора на ревизију.

Врховни суд је испитао побијану пресуду на основу члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку - ЗПП („Службени гласник РС“ број 72/11 ... 18/20 и 10/23 - други закон), који се примењује на основу члана 506. став 2. тог закона и утврдио да ревизија није основана.

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. Пред другостепеним судом није учињена повреда поступка из члана 407. став 1. тачка 5. ЗПП, прекорачењем тужбеног захтева, јер је другостепени суд по одржаној расправи делимично потврдио првостепену пресуду и делимично преиначио, а чињенично правни закључак другостепеног суда не чини прекорачење тужбеног захтева које постоји када је досуђено више од онога што је тражено, односно када је одлучено о другоме, а не о ономе што је тужбом тражено, што овде није случај.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац „Investsem“ ДОО Љубљана је правни следбеник ранијег тужиоца Предузећа „Аутокомерц“ ДД Љубљана, док је тужено ЈП „Градско стамбено“ правни следбеник раније туженог ЈП Стамбене услуге. По уговору о међусобним правима и обавезама у заједничкој стамбеној изградњи који је закључен 27.06.1985. године, између „Аутокомерц“ Љубљана, Представништво Београд и Стамбене задруге „Наш стан“ Београд, изграђен је стан на првом спрату, гарсоњера, нето површине 27,35 м², број .., на локацији ... и извршена примопредаја наведеног стана између Стамбене задруге и другог уговарача, власника стана „Аутокомерц“ о чему је сачињен записник о примопредаји од 20.01.1989. године. Решењем о додели стана на коришћење од 15.10.1985. године, „Аутокомерц“ је на основу одлуке Радничког савета од 15.06.1985. године, доделио ВВ, комерцијалном референту у представништву Београд, спорни стан, а на основу овог решења

закључили су Уговор о станарском праву 23/85 од 20.11.1985. године, којим „Аутокомерц“ предаје имаоцу станарског права ВВ и његовим члановима породице на коришћење предметни стан. Специјалним пуномоћјем од 05.05.2005. године, ВВ је овластио супругу АА да на своје име може да изврши откуп предметног стана. Тужилца АА је са „Аутокомерцом“, као продавцем закључила уговор о откупу предметног стана 25.07.2005. године, који је оверен у Четвртом општинском суду у Београду под Ов 10554/05. Између истих уговарача закључен је 24.08.2005. године и анекс уговора о откупу стана, такође оверен у Четвртом општинском суду, којим су се сагласили да се уговорена цена на име откупа уплати продавцу преко отвореног нерезидентног рачуна. Решењем Другог општинског суда у Београду од 21.09.2007. године, дозвољена је укњижба права власништва на посебном физичком делу зграде, овде предметном стану, са додаташњег корисника Стамбена задруга „Наш стан“ Београд, преко ванкњижног корисника „Аутокомерц“ ДД у корист тужилца АА. Раднички савет „Аутокомерц“ ТОЗД Унутрашња трговина је одлуком од 05.09.1989. године, доделио станарско право на спорном стану туженом ББ, с тим да му станарско право на додељени стан престаје уколико му из било ког разлога престане радни однос у ДО „Аутокомерц“. На основу наведене одлуке, између правног претходника туженог ЈП „Градско стамбено“ и туженог ББ, као носиоца станарског права, закључен је уговор о коришћењу спорног стана дана 11.12.1989. године, којим је констатовано да је датум уселења 06.09.1989. године, од ког датума почиње тећи обавеза плаћања станарине и осталих трошкова. Туженом ББ је престао радни однос 31.03.1991. године код „Аутокомерца“. Решење о додели предметног стана ВВ од 15.10.1985. године, никада није стављено ван снаге, а у то време тек је отпочела изградња зграде у којој се стан налази, при чему се тужилца и њен супруг никада нису уселили у спорни стан, већ су се уселили у једнособан стан на Новом Београду површине 36 м², који је купљен на име тужилца АА, од новца који је сада пок. ВВ (преминуо 2005. године) добио од фирме која је срушила собу у којој је живео на Аутокоманди и нешто уштеђевине коју је тужилца заједно са својом децом поседовала. Тужени ББ се уселио у предметни стан одмах након завршене изградње, а он и супруга не поседују непокретности, већ живе у стану који је предмет ове парнице.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, које је другостепени суд утврдио оценом изведених доказа након одржане расправе, другостепени суд је закључио да супруг тужилца, сада покојни ВВ није стекао станарско право на предметном стану у смислу одредаба Закона о стамбеним односима („Службени гласник РС“ број 9/85 – пречишћен текст од 07.03.1985. године), важећег у време доношења решења о додели стана на коришћење од 15.10.1985. године, јер се у стан никада није уселио, нити је закључио уговор о коришћењу стана са правним претходником туженог ЈП Градско стамбено. Тужени ББ се у предметни стан уселио, након што му је додељен одлуком Радничког савета „Аутокомерц“ о додели стана од 05.09.1989. године, а затим је закључио уговор о коришћењу стана 11.12.1989. године са Основном заједницом становања. Тужиоци нису доказали да је наведену одлуку о додели стана од 05.09.1989. године, туженом ББ (која је на словеначком језику), донело Представништво у Београду, које за то није имало овлашћење, нити да лице које је потписало одлуку није за то имало овлашћење, па предметна одлука о додели стана туженом ББ од 05.09.1989. године и закључени уговор о коришћењу стана са правним претходником туженог ЈП Градско стамбено, нису ништави у смислу члана 103. Закона о облигационим односима, нити су противни одредбама Закона о стамбеним односима („Службени гласник СРС“ број 9/85 – пречишћен текст) важећим у време доделе стана.

Одлучујући о основаности тужбеног захтева да тужени ББ ослободи предметни стан од свих лица и ствари и исти преда у посед и у власништво тужиљи АА, другостепени суд је најпре решио као претходно питање у овој парници, ко има јачи правни основ на државину предметног стана, односно да ли је тужени ББ у обавези да се из истог исели и преда га у државину и својину тужиљи АА. Имајући у виду одредбу члана 16. став 1. Закона о становању („Службени гласник РС“ број 50/92 ... 101/2005) важећег у време откупа стана, другостепени суд је закључио да тужиља АА није имала право на откуп предметног стана јер њен покојни супруг није био носилац станарског права, па није ни могао да је специјалним пуномоћјем овласти да на своје име изврши откуп. Зато тужиља АА није могла стећи право својине на предметном стану, без обзира што је то право уписала у јавне књиге, па нема право да тражи предају у државину предметног стана од туженог ББ који га држи на основу стеченог станарског права. Без утицаја је чињеница да му је престао радни однос 31.03.1991. године, јер правни претходник тужиоца „Investsem“ ДОО није тражио његово исељење након престанка радног односа, већ је такав захтев истакнут тек у тужби тужиље АА и њеног супруга поднетој 31.07.2003. године. Зато је другостепени суд у том делу преиначио првостепену пресуду и одбио тужбени захтев.

По оцени Врховног суда, становиште другостепеног суда је правилно.

Одредбама Закона о стамбеним односима („Службени гласник РС“ број 9/85 – пречишћен текст од 07.03.1985. године), које су важиле у време доделе предметног стана супругу тужиље и туженом ББ, утврђена су права и обавезе грађана у коришћењу стана. Садржина станарског права дата је у члану 2. став 1, тако да грађанин који се уселио у стан у друштвеној својини на основу уговора о коришћењу стана стиче право да тај стан трајно користи ради задовољења личних и стамбених потреба под условима утврђеним овим законом, као и да сагласно посебном закону учествује у управљању стамбеним зградама (станарско право). Станарско право грађанин стиче даном законског уселења у стан по члану 11, а носилац станарског права може имати станарско право само на један стан по члану 12, наведеног закона. По члану 16. носилац станарског права на исти стан може бити само једно лице и може се на основу члана 34. дати на коришћење само једном носиоцу станарског права, при чему давалац стана на коришћење издаје акт о давању стана на коришћење лицу које треба да се усели у тај стан у складу са самоуправним општим актом, односно прописом о давању стана на коришћење. Давалац стана на коришћење даје на коришћење станове у складу са самоуправним општим актом, односно прописом о давању стана на коришћење, (члан 35. став 1.). Уговор о коришћењу стана закључује се између лица које је добило стан на коришћење и самоупрвне интересне заједнице становања на основу акта даваоца стана на коришћење, при чему се закључује у писменом облику (члан 39. закона) и нарочито садржи поред осталог назначење акта о давању стана на коришћење, с тим што се уговор о коришћењу стана закључује на неодређено време ако овим законом није друкчије одређено (члан 40. Закона). Уколико се носилац станарског права коме је додељен стан, без оправданог разлога не усели у стан у року од 30 дана од дана закључења уговора, уговор престаје да важи при чему се у рок из овог члана (став 1.) не рачуна време потребно за припремање стана за уселење које не може бити дуже од 60 дана (члан 44. наведеног закона).

Следом наведених материјално правних одредаба, правилно је становиште другостепеног суда да супруг тужиље АА није стекао станарско право на предметном стану, јер се у исти није уселио, нити је закључио уговор о коришћењу стана са правним претходником ЈП Градско стамбено, будући да се станарско право стиче даном законског уселења у стан што значи, да постоји правни основ за уселење а то је поред акта о давању стана на коришћење и закључен уговор о коришћењу стана. Указивање у ревизији на Уговор о станарском праву 23/85 од 20.11.1985. године, којим „Аутокомерц“ предаје имаоцу станарског права ВВ и његовим члановима породице на коришћење предметни стан, су без утицаја јер се уговор о коришћењу стана закључује у писменом облику између лица које је добило стан на коришћење и самоупрвне интересне заједнице становања на основу акта даваоца стана на коришћење (члан 39. закона). Тужиоци са друге стране нису доказали да је одлука о додели стана туженом ББ од 05.09.1989. године, донета у незаконито спроведеном поступку, односно да су одлука о додели стана и уговор о коришћењу стана од 11.12.1989. године ништави и противни принудним прописима. Код утврђеног да супруг тужиље није стекао својство носиоца станарског права на предметном стану, то тужиља у смислу члана 16. став 1. Закона о становању („Службени гласник РС“ број 50/92 ... 101/2005) није имала право на откуп спорног стана, по правилном становишту другостепеног суда, па тужени ББ има јачи правни основ на државину, код утврђења да је на предметном стану стекао станарско право, јер се у исти законито уселио (и у њему без прекида станује) на основу акта о давању стана на коришћење и закљученог уговор о коришћењу стана, па тужиља нема право да тражи његово иселење из стана.

Према члану 12. Закона о парничном поступку, ако одлука зависи од претходног решења питања да ли постоји неко право или правни однос, а о том питању још није донео одлуку суд или други надлежни орган (претходно питање) суд може сам да реши то питање ако посебним прописом није другачије предвиђено. Одлука суда о претходном питању има правно дејство само у парници у којој је то питање решено. Када суд решава претходно питање одлука се уноси у образложење пресуде као елеменат чињеничног стања. То значи да је супротно наводима ревизије, другостепени суд био овлашћен да реши као претходно питање, јачи правни основ на државину предметног стана и у ситуацији када је тужиља закључила уговор о откупу предметног стана и извршила упис права својине на своје име у јавној књизи, а поступак по тужби туженог ББ против тужилаца, за утврђење ништавости уговора о откупу стана је у прекиду. Наводи ревизије којима се указује да је туженом ББ престао радни однос 31.03.1991. године и да му је тада престало станарско право, чиме је наступио раскидни услов остварен престанком радног односа, нису основани. Наиме, одредбама члана 54. Закона о стамбеним односима („Службени гласник РС“ број 9/85 – пречишћен текст од 07.03.1985. године) које су важиле у време доделе предметног стана, било прописано да ако је носиоцу станарског права дат стан на коришћење по основу радног односа, давалац стана на коришћење може му отказати уговор о коришћењу стана и кад носиоцу станарског права престане радни однос у основној организацији удруженог рада, односно радној заједници на основу његове изјаве да прекида радни однос и због изречене мере престанка радног односа због теже повреде радне обавезе. У случају из наведеног става овог члана носиоцу станарског права може давалац стана на коришћење дати отказ најдоције три месеца после престанка својства радника носиоца станарског права у ком случају отказни рок износи 30 дана и тече од првог дана нареденог месеца. У случају из става 1. овог члана носиоцу станарског права обезбедиће се приликом иселења нужни смештај. Одредбе става 1. овог члана не

примењују се ако је носилац станарског права дуже од 10 година или краће време, утврђено самоуправним општим актом о давању стана на коришћење био у радном односу са даваоцем стана на коришћење. Раднику који има 20 година укупног радног стажа, а дуже од пет година ради у основној организацији удруженог рада или радној заједници у којој је добио стан на коришћење не може се отказати уговор о коришћењу стана по одредбама става 1. овог члана. Отказ уговора о коришћењу стана даје се носиоцу станарског права тужбом која се подноси надлежном суду (члан 57.). Туженом ББ је престао радни однос 31.03.1991. године у време важења Закон о стамбеним односима ("Службени гласник СРС" бр. 12/90, 47/90, 55/90, "Службени гласник РС", бр. 3/90,7/90) који у прелазној и завршној одредби члана 60. прописује да постојећи уговори о коришћењу стана, уговори о подстанарским односима и уговори о закупу који су закључени до дана ступања на снагу овог закона остају на снази. Лице коме је на основу самоуправног општег акта, односно прописа дат одређени стан на коришћење са станарским правом, одлуком донетом пре ступања на снагу овог закона, по њеној правоснажности стиче станарско право на том стану уселењем у стан и закључењем уговора о коришћењу стана у складу са прописима који су важили у време доношења одлуке о додели стана. Из наведеног следи, да станарско право на стан добијен на коришћење по основу радног односа не престаје по сили закона у моменту престанка радног односа, већ отказом уговора о коришћењу стана тужбом надлежном суду, који се може дати (али и не мора). Код утврђења да правни претходник тужиоца „Investsem“ ДОО Љубљана, као давалац стана на коришћење, није тражио иселење туженог ББ по престанку радног односа 31.03.1991. године, односно тужбом отказао уговор о коришћењу стана, без утицаја је чињеница да су његово иселење тражили тужила АА и њен супруг, тужбом која је поднета Другом општинском суду у Београду 31.07.2003. године. Следом наведеног као неосновани су оцењени сви ревизијски наводи о погрешној примени материјалног права.

Захтев туженог ББ за накнаду трошкова одговора на ревизију је одбијен применом члана 165. ЗПП, јер ови трошкови нису били потребни ради вођења парнице.

На основу члана 414. став 1. ЗПП, Врховни суд је одлучио као у изреци.

**Председник већа – судија
Драгана Маринковић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић