



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 1530/22
25.09.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Меланије Сантовац, председника већа, Драгане Марчетић и Иде Никитовић, чланова већа, у парници тужиоца ЈКП “Градска чистоћа” Београд, Мије Ковачевића 4, чији је законски заступник Градско јавно правобранилаштво, Тиршова 3, Београд, против туженог АА из ..., чији је пуномоћник Светлана Бојовић, адвокат из Земуна, Вере Димитријевић 14, ради утврђења ништавости уговора и предаје у посед, одлучујући о жалбама парничних странака изјављеним против пресуде Трећег основног суда у Београду П 2040/18 од 10.11.2020. године, након расправе одржане пред другостепеним судом 25.09.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

УКИДА СЕ пресуда Трећег основног суда у Београду П 2040/18 од 10.11.2020. године.

ОДБИЈА СЕ тужбени захтев тужиоца ЈКП “Градска чистоћа” Београд да се утврди да је апсолутно ништав и да не производи правно дејство Уговор о закупу стана бр. 12387 од 07.11.2001. године, који је закључен између тужиоца ЈКП “Градска чистоћа” Београд, као закуподавца и туженог АА из ..., као закупца, на стану бр. ..., ... у ..., као неоснован.

ОДБИЈА СЕ тужбени захтев тужиоца ЈКП “Градска чистоћа” Београд да се утврди да је апсолутно ништав и да не производи правно дејство Уговор о откупу стана оверен, пред Петим општинским судом у Београду под Ов 16381/2001 од 06.12.2001. године, који је закључен између тужиоца ЈКП “Градска чистоћа” Београд, као продавца, и туженог АА из ..., као купца, на стану бр. ..., ..., ..., као неоснован.

ОДБИЈА СЕ тужбени захтев тужиоца ЈКП “Градска чистоћа” Београд да се утврди да је апсолутно ништав и не производи правно дејство Анекс уговора о откупу стана, оверен пред Петим општинским судом у Београду под Ов 1064/2002 од 30.01.2002. године, закључен између тужиоца ЈКП “Градска чистоћа” Београд, као продавца и туженог АА из ..., као купца, на стану бр. ..., ..., ..., као неоснован.

ОДБИЈА СЕ тужбени захтев тужиоца ЈКП “Градска чистоћа” Београд да се обавезе тужени АА из ... да се исели са свим лицима и стварима из стана бр. ... који се налази у поткровљу, ..., ..., по структури једнособан, корисне површине 42 м2, који се састоји од једне собе, једне кухиње, једног купатила са клозетом, једног предсобља и једног подрума и тако испражњен преда тужиоцу на слободно коришћење и располагање, као неоснован.

ОДБИЈА СЕ предлог за одређивање привремене мере којим је тужилац ЈКП “Градска чистоћа” Београд тражио да се забрани туженом АА из ... да до правноснажног окончања овог парничног поступка отуђи или на било који начин располаже станом бр. ..., ..., ..., те да се наложи Републичком геодетском заводу-Служби за катастар непокретности Гроцка да у јавну књигу упише забрану отуђења и сваког другог располагања станом бр., ..., катастарска парцела ... КО ... до правноснажног окончања овог спора.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужилац ЈКП “Градска чистоћа” Београд да туженом АА из ... на име трошкова поступка исплати износ од 148.750,00 динара са законском затезном каматом од извршности до исплате, у року од 15 дана од достављања преписа пресуде.

О б р а з л о ж е њ е

Побијаном пресудом Трећег основног суда у Београду П бр. 2040/2018 од 10.11.2020. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиоца, па је утврђено да је апсолутно ништав и да не производи правно дејство уговор о закупу стана бр. 12387 од 07.11.2001. године, закључен између тужиоца, као закуподавца и туженог, као закупца, на стану бр. ..., ..., ..., а што је тужени дужан да призна и трпи.

Ставом другим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиоца, па је утврђено да је апсолутно ништав и да не производи правно дејство уговор о откупу стана оверен пред Петим општинским судом у Београду под Ов 16381/2001 од 06.12.2001. године, закључен између тужиоца, као продавца, и туженог, као купца, на стану бр., ..., а што је тужени дужан да призна и трпи.

Ставом трећим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиоца, па је утврђено да је апсолутно ништав и не производи правно дејство анекс уговора о откупу стана оверен пред Петим општинским судом у Београду под Ов 1064/2002 од 30.01.2002. године, закључен између тужиоца, као продавца и туженог, као купца, на стану бр., ..., а што је тужени дужан да призна и трпи.

Ставом трећим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца да се обавезе тужени АА из ... да се исели са свим лицима и стварима из стана бр. ..., који се налази у поткровљу,, по структури једнособан, корисне површине 42 м2, који се састоји од једне собе, једне кухиње, једног купатила са клозетом, једног предсобља, једног подрума и тако испражњен преда тужиоцу на слободно коришћење и располагање, као неоснован.

Ставом петим изреке, обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 274.875,00 динара.

Ставом шестим изреке, усвојен је предлог за одређивање привремене мере, па је забрањено туженом да до правноснажног окончања овог парничног поступка отуђи или на други начин располаже станом бр., па је наложено Републичком геодетском заводу-Служби за катастар непокретности Гроцка, да у јавну књигу упише забрану отуђења и сваког другог располагања станом бр., кп ... КО ..., до правноснажног окончања овог спора.

Против наведене пресуде жалбу су благовремено изјавили тужилац, побијајући је у ставу четвтом изреке и то из свих законом прописаних разлога и тужени, побијајући пресуду због погрешне примене материјалног права и погрешно утврђеног чињеничног стања, и то у ставу првом, другом, трећем, петом и шестом изреке.

Испитујући правилност побијане пресуде у смислу одредбе члана 386 Закона о парничном поступку – ЗПП („Сл. гласник РС”, бр.72/11 са изменама и допунама), другостепени суд је сагласно члану 383 став 4 ЗПП нужно заказати расправу пред другостепеним судом јер је првостепена пресуда већ једанпут била укинута, а побијана пресуда се заснива на погрешно и непотпуном утврђеном чињеничном стању, како се то основано указује жалбом туженог.

На одржаној расправи у доказном поступку другостепени суд је поново извео доказе који су изведени пред првостепеним судом, па је након њихове оцене у складу са одредбом члана 8 ЗПП утврдио следеће чињенично стање:

На основу Одлуке члана 20 Скупштине Града Београда о начину и условима и роковима коришћења и враћања средстава солидарности, ЈКП “Градска чистоћа” Београд - Комисија за стамбене послове за решавање стамбених потреба радника је решавајући по пријави АА по конкурсу за доделу стана на коришћење, на седници од 14.05.1996. године, донета одлука којом је АА, овде туженом, дат на коришћење стан, као закупцу, и то једноособан стан бр. ..., површине 45,11 м² у стамбеној згради у

Пресудом Трећег општинског суда у Београду П1 435/99 од 29.01.1999. године, која је постала правноснажна 13.06.2001. године и извршна 10.09.2001. године, а којом је усвојен тужбени захтев тужилаца ББ из ... и ВВ из ... и поништене Одлука Стамбене комисије туженог ЈКП “Градска чистоће” из Београда бр. 12386 од 14.05.1996. године, којом је, између осталог, АА додељен на коришћење, као закупцу, једноособан стан, површине 45,11 м², у поткровљу, стан бр. ..., у стамбеној згради у ..., ..., и Одлука другостепене Стамбене комисије бр. 8066 и 8005 од 13.06.1996. године, у делу којим је одбијен приговор тужилаца на одлуке о додели станова, између осталих, и овде туженом АА.

Спорни Уговор о закупу предметног стана закључен је 07.11.2001. године између закупадавца, тужиоца, и закупца, овде туженог, и истим је уговорено да закупадавца даје, а купац прима на коришћење на неодређено време једноособан стан бр. ..., у ..., ..., у поткровљу, у ..., а који стан има укупну површину од 42,45 м², а састоји се од једне собе, једне кухиње, једног купатила, једног предсобља, једне терасе и једног

подрума, те има 529 бодова, као и да су чланови домаћинства ГГ, супруга закупца и ДД, кћи закупца.

Тужилац и тужени су закључили након тога Уговор о откупу стана оверен пред Петим општинским судом у Београду Ов 16381/2001 од 06.12.2001. године, а који је сачуњен 26.11.2001.године, а предмет уговора о откупу је наведени стан. У уговору о откупу је наведено да купац користи предметни стан на основу Уговора о коришћењу стана на неодређено време, те да је купац поднео продавцу писмени захтев са потребном документацијом под бр. 11723/2001 од 24.11.2001. године за откуп предметног стана, да је купац дао писмену изјаву 24.10.2001. године којом је сагласан да стан откупи у 480 месечних рата, као и да стан откупљује сагласно условима утврђеним одредбама Закона о становању ("Сл. гласник РС", бр. 50/92) и Упутства о начину утврђивања откупа цене стана ("Сл. гласник РС", бр. 52/92), те да продавац продаје купцу предметни стан по цени од 170.904,64 динара, која цена је утврђена на дан 24.10.2001. године, са роком отплате од 480 месеци и месечном ратом од 356,05 динара. Истим уговором, и то чланом 4, купац је могао раскинути уговор једностраном изјавом воље у писменој форми у случају и под условима предвиђеним одредбама члана 26 Закона о становању.

Након тога, тужилац је са туженим закључио и Анекс уговора о откупу, који је оверен пред Петим општинским судом у Београду под Ов.бр. 1064/2002 од 30.01.2002. године, који је сачињен 29.01.2002. године између тужиоца, као продавца и туженог, као купца, којим је констатовано да је купац до закључења предметног анекса уговора, по основном Уговору о откупу стана продавцу исплатио 1,96% вредности предметног стана и да је купац 27.12.2001. године поднео писмени захтев да укупан остатак дуга исплати једнократно. Чланом 2 уговорне стране су сагласно констатовале да остатак дуга износи 180.166,86 динара и да је поменути износ утврђен на основу обрачуна који је саставни део овог анекса.

Тужени је у Катастру непокретности као власник стана, који је предмет сва три оспорена уговора, уписан са уделом од 1/1.

Чињенице које се тичу доделе стана туженом, поништаја одлуке о додели стана, садржаја спорних уговора чија се ништавост тражи, као и лица које је као власник уписано на спорном стану, овај суд је утврдио читањем писаних доказа.

Тужилац у току поступка није спорио да је тужени савестан, односно да у време закључења спорних уговора, па све до покретања ове парнице, није знао да су пресудом Трећег општинског суда у Београду П1 435/99 од 29.01.1999. године, која је постала правноснажна 13.06.2001. године, а извршна 10.09.2001. године, којом су поништене Одлука Стамбене комисије туженог бр. 12386 од 14.05.1996. године, којом је, између осталог, АА додељен на коришћење као закупцу једнособан стан, површине 45,11 м², у подкровљу, стан бр. ..., у стамбеној згради у ..., и Одлука другостепене Стамбене комисије бр. 8066 и 8005 од 13.06.1996. године, у делу којим је одбијен приговор тужилаца на одлуке о додели стана, између осталих, и овде туженом АА.

Одредбом члана 103 став 1 Закона о облигационим односима је прописано да су у заснивању облигационих односа и остваривању права и обавеза из тих односа стране

дужне да се придржавају начела савесности и поштења.

Одредбом члана 103 став 1 Закона о облигационим односима је прописано 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.

Чланом 104 истог закона је прописано да у случају ништавости уговора свака уговорна страна дужна је да врати другој све оно што је примила по основу таквог уговора, а ако то није могуће, или ако се природа оног што је испуњено противи враћању, има се дати одговарајућа накнада у новцу, према ценама у време доношења судске одлуке, уколико закон што друго не одређује. Али, ако је уговор ништав због тога што је по својој садржини или циљу противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима, суд може одбити, у целини или делимично, захтев несавесне стране за враћање оног што је другој страни дала, а може и одлучити да друга страна оно што је примила по основу забрањеног уговора преда општини на чијој територији она има седиште, односно пребивалиште, или боравиште. Приликом одлучивања суд ће водити рачуна о савесности једне, односно обеју страна, о значају угроженог добра или интереса, као и моралним схватањима.

Одредбом члана 28 став 2 Закона о основама својинско правних односа прописано је да савестан и законити држалац непокретне ствари, на коју други има право својине, стиче право својине на ту ствар одржајем протеклом десет година.

Одредбом члана 37 истог закона утврђено је да власник тужбом може захтевати од држаоца повраћај индивидуално одређене ствари, те да мора доказати да на ствари чији повраћај тражи има право својине и да се ствар налази у фактичкој власти туженог.

Одлуком Европског суда за људска права у предмету Gladysheva против Русије (одлука бр.7097/10 од 06.01.2011.године) промовисан је принцип заштите савесног (bona fide) купца (купца у доброј вери) и утврђена повреда права на имовину из члана 1. Протокола 1 Европске конвенције и права на дом из члана 8. Европске конвенције, подносиоце представке, зато што је без накнаде исељена из стана који је купила по тржишној купопродајној цени од другог власника-укњиженог физичког лица (који га је купио од супруге лица које је стан стекло откупом од Града Москве, а накнадно је откривено незаконито поступање у поступку откупа) и у ком је живела дуги низ година са дететом.

У конкретном случају, није спорна чињеница да је тужени као савестан закупац закључио најпре Уговор о закупу предметног стана, а затим, као савестан купац, и Уговор о откупу предметног стана и Анекс уговора о откупу, након исплаћене купопродајне цене и по ваљаном правном послу ушао у посед и несметано користио стан који је предмет наведених уговора све до покретања ове парнице 26.05.2014.године, а који користи и сада.

Тужени као савесна страна не може сносити последице несавесног поступања тужиоца, који је са туженим закључио спорне уговоре и поред сазнања да је одлука о додели стана на коришћење поништена у судском поступку у ком тужени није

учествовао. На туженог се стога може применити правно становиште изражено у наведеној одлуци Европског суда, а то је принцип заштите савесног купца, с обзиром да није учествовао у поступку који је вођен пред Трећим општинским судом у Београду у коме је поништена одлука тужиоца о додели стана.

Осим наведеног, тужени је сагласно члану 28 став 2 Закона о основама својинско правних односа стекао право својине на предметном стану одржајем, протеклом законског рока од 10 година, због чега нису испуњени услови за примену члана 103 Закона о основама својинско правних односа, а нису испуњени ни услови за примену одредаба члана 37 Закона о основама својинско правних односа.

Имајући у виду да је тужени савестан купац предметног стана, да је у несметаном поседу истог више од 20 година, то је овај суд као другостепени одлучио као у ставу другом, трећем и четвртом изреке и одбио тужбени захтев тужиоца применом члана 387 став 1 тачка 6 Закона о парничном поступку.

Одлука из става петог изреке, донета је, такође, применом члана 387 став 1 тачка 6 Закона о парничном поступку, с обзиром да, како је овај суд као другостепени нашао да да нису основани тужбени захтеви за утврђење ништавости Уговора о закупу и Уговора откупу непокретности, као ни Анекса уговора о откупу непокретности, то не постоји правни основ за иселјење туженог из наведеног стана, који као савесни стицалац има право да га користи и њиме располаже у складу са свим својинским овлашћењима.

Како је тужбени захтев тужиоца у целости одбијен, то је одбијен и предлог за одређивање привремене мере, с обзиром да у смислу члана 449 Закона о извршењу и обезбеђењу, тужилац није учинио вероватним своје потраживање, због чега је одлучено као у ставу шестом изреке применом члана 401 тачка 3 ЗПП.

Одлука о трошковима парничног поступка донета је у складу са одредбом члана 153 став 1 и 154 у вези члана 163 став 1 ЗПП и њом су обухваћени трошкови целокупног поступка. Туженом на име предузетих радњи од стране адвоката припадају нужни трошкови који су обрачунати крећући се у границама захтева, и то: за приступ и заступање од стране адвоката на три одржана рочишта по 24.000,00 динара, на једном неодржаном рочишту 12.750,00 динара, за састав једног образложеног поднеска 22.500,00 динара, за састав жалбе 45.000,00 динара, те заступање на једном рочишту пред другостепеним судом 26.500,00 динара, што све укупно износи 148.750,00 динара одмерено с обзиром на вредност предмета спора по важећој АТ, са законском затезном каматом од дана извршности пресуде, а у складу са одредбом члана 277 Закона о облигационим односима.

**Председник већа-судија
Меланија Сантовац,ср.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић

