



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**  
**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ**  
Гж 7584/10  
Дана 23.02.2011. године  
**Б Е О Г Р А Д**

ништавост уговора о коришћењу и о откупу стана

**У ИМЕ НАРОДА**

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ**, у већу састављеном од судија Весне Обрадовић, председника већа, Вере Петровић и Радмиле Ђурић, чланова већа, у парници тужиоца АА, кога заступа адвокат БА против тужених ББ, Општине Стари Град, коју заступа јавни првобранилац те Општине и ЈП за стамбене услуге из Београда, ул. Данијелова бр. 33, ради утврђења, одлучујући о жалби тужиоца изјављеној против пресуде Првог општинског суда у Београду П.бр. 4623/08 од 03.12.2008. године, у седници већа одржаној дана 23.02.2011. године, донео је

**П Р Е С У Д У**

**ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** пресуда Првог општинског суда у Београду П.бр. 4623/08 од 03.12.2008. године, у ставу првом, другом и четвртном изреке па се утврђује да су ништави уговор о коришћењу стана аа, уписане у ЗКУЛ бр. \_ КО Београд 1 као зк.тело \_, под редним бројем \_, на кат. парцели бр. \_, закључен између туженог ББ и туженог Јавног предузећа за стамбене услуге и уговор о откупу тог стана, закључен између туженог ББ и тужене Општине Стари Град, оверен код Првог општинског суда у Београду под Ов.бр. 6273/93 дана 18.02.1993. године и обавезује тужени ББ да се са свим лицима и стварима исели из описаног стана, у року од 15 дана.

**УКИДА СЕ** пресуда Првог општинског суда у Београду П.бр. 4623/08 од 03.12.2008. године у ставу трећем изреке и тужба у том делу **ОДБАЦУЈЕ**.

**ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** решење о трошковима поступка садржано у ставу шестом и седмом изреке па се обавезују тужени ББ и тужена Општина Стари Град да тужиоцу АА на име трошкова поступка исплате износ од 333.500,00 динара, у року од 15 дана.

## Образложење

Побијаном пресудом у ставу првом изреке одбијен је тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да је ништав уговор о коришћењу стана аа, закључен између туженог ББ и туженог Јавног предузећа за стамбене услуге.

Ставом другим изреке одбијен је тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да је ништав уговор о откупу описаног стана, закључен између туженог ББ и тужене Општине Стари Град, оверен код Првог општинског суда у Београду под Ов.бр. 6273/93 дана 18.02.1993. године.

Ставом трећим изреке одбијен је тужбени захтев којим је тужилац тражио да му се дозволи да на основу ове пресуде изврши брисање описаног стана из земљишних књига Другог општинског суда у Београду, као посебне земљишно књижне јединице и из свих других јавних књига.

Ставом четвртим изреке одбијен је тужбени захтев којим је тужилац тражио да се обавезе тужени ББ да се са свим лицима и стварима исели из описаног стана.

Ставом петим изреке одбијен је предлог за издавање привремене мере којим је тужилац тражио да се забрани туженом ББ да до правноснажног окончања поступка отуђи или оптерети на било који начин описани стан.

Ставом шестим изреке обавезан је тужилац да туженој Општини Стари Град на име трошкова поступка исплати износ од 198.000,00 динара, у року од 15 дана.

Ставом седмим изреке одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова поступка.

Против наведене пресуде тужилац је благовремено изјавио жалбу због битних повреда одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права, а из жалбених навода произилази да пресуду побија у ставу првом, другом, трећем, четвртном, шестом и седмом изреке.

Испитујући правилност побијане пресуде применом члана 372 ЗПП, Апелациони суд је нашао да је жалба тужиоца основана.

У спроведеном поступку у погледу одлуке из става првог, другог, четвртог, шестог и седмог изреке, нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 361 став 2 ЗПП, на које другостепени суд пази по службеној дужности, нити се у жалби тужиоца указује на постојање таквих битних повреда поступка, због којих би се побијана пресуда у наведеном делу морала укинути, док је одлука из става трећег изреке заснована на битној повреди одредаба парничног поступка из члана 361 став 2 тачка 2 ЗПП, на коју другостепени суд пази по службеној дужности.

Из утврђеног чињеничног стања произилази да је тужилац власник четворособног стана вв. Решењем комисије за национализацију НОО Стари Град Н.бр. 3511/59 од 02.06.1961. године изузета је од национализације и остављена у својину ранијем власнику АА1 (правном претходнику тужиоца) зграда вв, која се састоји од два четворособна стана, као породична зграда уписана код Другог средског суда у ЗКУЛ \_ кат. парцела бр. \_ КО Београд 1. Истим решењем одређено је да се у згради аа (која се састоји од два трособна и два четворособна стана, пет локала и једне гараже) изузима од национализације и оставља у својину ранијем власнику један трособан стан који се налази на првом спрату зграде лево од улаза и носи ознаку бр. \_ . Ова зграда уписана је код Другог средског суда у Београду у ЗКУЛ гг. Та зграда је национализована и постала је друштвена својина на основу решења исте комисије бр. 3511/59 од 24.06.1959. године. У ЗКУЛ 1765 КО Београд 1 са земљишно књижном стањем из 1967. године у власничком листу забележено је да је изузета од национализације зграда вв, која се састоји од два четворособна стана, као породична зграда чији је власник АА1.

Тавански простор у ком се налази спорна соба бр. \_ у грађевинском смислу припада искључиво згради вв. На делу таванског простора налазе се две импровизоване просторије и то једна површине 8м<sup>2</sup> и друга – спорна, површине 9м<sup>2</sup>, са припадајућим једним импровизованим мокрим чвором. На основу налаза вештака одговарајуће струке првостепени суд је утврдио да спорна соба не задовољава грађевинско-техничке, стамбене, функционалне, санитарне и хигијенске нормативе, те да не испуњава услове да се сматра станом. Спорна соба укњижена је у земљишне књиге, као стан аа, а укњижба је извршена на основу предлога Општине Стари Град. Међутим, наведена просторија, иако је уписана у земљишним књигама као соба која се налази у кући аа, не налази се у истој, већ представља саставни део таванског простора који припада кући вв.

Тужени ББ је са правним претходником туженог Јавног предузећа за стамбене услуге, у својству носиоца станарског права, закључио Уговор о коришћењу бр. 987/83 од 18.10.1983. године, а потом је исти откупио од тужене Општине Стари Град на основу уговора о откупу, овереног дана 18.02.1993. године, а у току овог поступка отуђио у корист СС.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, а нарочито од чињенице да су у корист правног претходника тужиоца изузети станови у згради вв, док је наведена стамбена зграда национализована и прешла у друштвену својину, што значи да је Општина Стари Град имала право да располаже спорним станом, те имајући у виду да је наведени стан удружен у фонд Јавног предузећа за стамбене услуге још 1972. године, да је бодован и уписан у земљишне књиге, првостепени суд је нашао да је тужбени захтев неоснован, па је одлучио као у изреци, сматрајући да је без утицаја чињеница да спорни стан према грађевинским нормативима не испуњава услове да се прогласи станом.

Међутим, првостепени суд је погрешно применио материјално право, одлучујући о тужбеном захтеву за утврђење ништавости уговора о коришћењу стана и уговора о откупу стана, и захтеву за иселење, као у ставу првом, другом и четвртном изреке, на шта се основано указује у жалби тужиоца.

Чланом 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 шта друго. Чланом 3 Закона о становању прописано је да се станом у смислу тог закона сматра једна или више просторија намењених и подобних за становање, које по правилу чине једну грађевинску целину и имају засебан улаз, а чланом 16 став 1 истог закона да је носилац права располагања на стану у друштвеној или власник стана у државној својини дужан да носиоцу станарског права, односно закупцу, омогући откуп стана који користи.

У конкретном случају решењем комисије за национализацију НО Стари Град од 02.06.1961. године изузета је од национализације и остављена у својину ранијем власнику – правном претходнику тужиоца, зграда вв, која се састоји од два четворособна стана, а тавански простор те зграде представља заједничку недељиву својину за целу зграду. На делу таванског простора саграђена је просторија од 9м<sup>2</sup>, која је неусловна, нехигијенска, непрописна и направљена без икаквог пројекта, те не испуњава услове да се сматра станом у смислу члана 3 Закона о становању.

Имајући у виду садржину решења о национализацији, Општина Стари Град није могла стећи право коришћења на таванском простору, па ни на спорном стану, који у грађевинском смислу и не постоји због чега су уговор о коришћењу стана и уговор о откупу стана апсолутно ништави уговори, па је овај суд усвојио тужбени захтев за утврђење ништавости тих уговора и захтев за исељење (имајући у виду одредбу члана 198 став 1 ЗПП, тј. чињеницу да је тужени ББ стан отуђио у току ове парнице), а притом је без утицаја да је стан удружен у фонд јавног предузећа за стамбене услуге и да је укњижен.

Из изложених разлога одлучено је као у ставу првом изреке применом члана 380 тачка 4 ЗПП.

Одлука из става трећег изреке побијане пресуде заснована је на битној повреди одредаба парничног поступка из члана 361 став 2 тачка 2 ЗПП на коју другостепени суд пази по службеној дужности, будући да је у том делу одлучено о захтеву који не спада у судску надлежност.

Наиме, тужилац је поднеском од 13.01.2006. године, између осталог поставио захтев да му се дозволи да на основу ове пресуде изврши брисање стана-собе, која је предмет овог спора, из земљишних књига Другог општинског суда у Београду, као посебне земљишно књижне јединице и из свих других јавних књига. Овако постављен тужбени захтев, о ком је првостепени суд одлучио, не спада у судску надлежност. Ово стога што суд није овлашћен да дозволи физичком лицу да изврши брисање стана, нити је физичко лице овлашћено да изврши брисање.

Из изложених разлога одлучено је као у ставу другом изреке применом члана 376 став 2 ЗПП, те је првостепена пресуда у ставу трећем укинута и тужба у наведеном делу одбачена.

С обзиром да је тужилац успео у спору, тужени ББ и тужена Општина Стари Град су дужни да му надокнаде трошкове парничног поступка сагласно одредбама чланова 149 и 150 ЗПП, за разлику од туженог Јавног предузећа за стамбене услуге, које је признало тужбени захтев (члан 152 ЗПП).

Тужиоцу припадају трошкови за ангажовање адвоката и то за састав пет поднесака по 7.500,00 динара, састав једне жалбе у износу од 15.000,00 динара, приступ на 22 одржана рочишта по 8.500,00 динара, приступ на 20 неодржаних рочишта по 4.250,00 динара, трошкови вештачења у износу од 5.000,00 динара и трошкови таксе на пресуду у износу од 4.000,00 динара, што укупно износи 333.500,00 динара, а што је, с обзиром на вредност предмета спора одмерено према важећој адвокатској тарифи, а с обзиром на врсту спора према важећој таксеној тарифи. Стога је одлучено као у ставу трећем изреке применом члана 387 тачка 3 ЗПП.

**ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА – СУДИЈА,**  
Весна Обрадовић, с.р.

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Светлана Антић