



Република Србија  
ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД  
3 ПЖ 6955/17  
17.01.2018. године  
Београд

**У ИМЕ НАРОДА**

**ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД**, у већу састављеном од судије Драгољуба Јанковића, председника већа, судије Младена Николића и Дејана Ђојбашића, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Плачков Драгана, адвокат из Новог Сада, против тужених: 1. ББ из ... и 2. АД „НЕИМАР“ - у стечају, Нови Сад, чији је заједнички пуномоћник Банковачки Драгица, адвокат из Новог Сада, ради утврђења ништавости Уговора о откупу стана, вредност предмета спора означеног за наплату судске таксе 4.500,00 динара, одлучујући о жалбама тужиоца и тужених, изјављеним против пресуде Привредног суда у Новом Саду П 58/17 од 10.10.2017. године, у седници већа одржаној дана 17.01.2018. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**I ОДБИЈА СЕ** као неоснована жалба тужених и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Привредног суда у Новом Саду П 58/17 од 10.10.2017. године, у ставу I изреке.

**II ПРЕИНАЧАВА СЕ** решење о трошковима поступка, садржано у ставу II изреке пресуде Привредног суда у Новом Саду П 58/17 од 10.10.2017. године, којим су обавезани тужени да тужиоцу солидарно на име трошкова исплате износ од 58.500,00 динара, и **РЕШАВА**:

**Обавезују се тужени** да тужиоцу солидарно на име трошкова парничног поступка исплате износ од 152.500,00 динара, у року од 8 дана, од дана пријема писменог отправака пресуде.

**III ОДБИЈА СЕ** захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

**Образложење**

Првостепеном пресудом, у ставу I изреке, утврђује се да је Уговор о откупу стана у друштвеној својини, закључен дана ... године у ..., између туженог првог реда и туженог другог реда, солонизован .... године код Јавног бележника, ВВ, под бр. ОПУ: 687-2015, којим је тужена првог реда од туженог другог реда купила непокретност уписану код РГЗ СКН ..., лн. бр. ..., КО ..., парцелни бр. ...:

- једнособан стан бр. 19, на четвртном спрату стамбене зграде

за колективно становање – зграде број 1, саграђене на наведеној парцели

у ..., ...,

ништав, па су тужени првог и другог реда дужни трпети да се на основу ове пресуде изврши успостављање пређашњег стања, брисањем уписаног права својине у корист туженог првог реда и поновно уписање права својине у корист туженог другог реда на наведеној непокретности. Ставом II изреке, обавезани су тужени да тужиоцу солидарно на име трошкова поступка исплате износ од 58.500,00 динара.

Против наведене пресуде, жалбе су благовремено изјавили тужилац и тужени.

Тужилац жалбом побија одлуку о трошковима поступка, указујући да је у питању спор ради утврђења ништавости Уговора о откупу стана у друштвеној својини, у коме је непроцењива вредност предмета спора, јер се ради о спору из стамбених односа, а не својинском и државинском спору, да је тужилац за наплату судске таксе определио вредност предмета спора од 4.500,00 динара, а према члану 27 Закона о судским таксама. У смислу жалбених навода, предложио је да се решење о трошковима преиначи и тужиоцу досуде трошкови, како је определио по трошковнику, приликом закључења главне расправе.

Тужени жалбом побијају првостепену пресуду у целини из свих законских разлога, указујући да нису испуњени услови из члана 103 у вези са чланом 49, члана 51 и члана 75 Закона о облигационим односима за утврђење ништавости уговора, јер ни по једном одредби Закона о становању тужилац нема право на откуп стана у приватној својини туженог. Принудни пропис коме би Уговор био супротан могао би бити само Закон о становању, члан 16 и члан 39, али у том случају тужилац не би имао правни интерес за подношење тужбе. Спорни уговор закључен је на основу акта правног претходника туженог другог реда, који је био коначан и није био стављен ван снаге, а чија пуноважност је потврђена пресудом Управног суда. Образложење првостепеног суда по коме поништај одлуке бр. 1138/2-3 од 07.04.2004. године, уствари значи и поништај претходне одлуке 1138/2 од 02.04.2004. године, јер тако произилази из образложења пресуде П 2896/2014 није прихватљив, јер образложење пресуде не постаје правноснажно и предмет тужбеног захтева постављен у том поступку, није био поништај одлуке 1138/2 од 02.04.2004. године. Погрешан је став првостепеног суда да тужени другог реда није могао закључити Уговор о откупу стана, на основу члана 16 Закона о становању, јер је тужена првог реда у време закључења спорног уговора била закупац и стан је користина на основу већ наведених одлука. У смислу жалбених навода, позивајући се и на разлоге правичности предложено је да се првостепена пресуда преиначи.

У одговору на жалбу тужених, тужилац је у смислу навода из одговора на жалбу оспорио наводе жалбе тужених, те предложио да се жалба тужених одбије, а првостепена пресуда потврди. Трошкове другостепеног поступка тужилац није тражио за састав жалбе коју је изјавио, а тражио је за састав одговора на жалбу према АТ 22.500,00 динара.

Испитујући правилност побијане пресуде, на основу одредбе члана 386 Закона о парничном поступку, Привредни апелациони суд је нашао да жалба тужиоца којом побија одлуку о трошковима основана, а жалба туженијех није основана.

Побијана пресуда донета је без битних повреда одредаба парничног поступка из члана 374 ст. 2 Закона о парничном поступку, на које овај суд као другостепени пази по службеној дужности, док се жалбеним наводима странака не указује на неке друге повреде одредаба Закона о парничном поступку, које би биле битне.

Према чињеничном стању утврђеном од стране првостепеног суда, пресудом Општинског суда у Новом Саду П 2896/04 од 28.02.2007. године, у спору по тужби овде тужиоца, АА, против туженог ГДП „НЕИМАР“ Нови Сад и умешача на страни туженог, ББ из ..., ради поништаја одлуке о додели стана, усвојен је тужбени захтев тужиоца у целости и поништена Одлука Стамбене комисије туженог број ... од .... године и Одлука Управног одбора туженог бр. ... од ... године, а поводом конкурса од .... године, за доделу једнособног стана у ..., ....

Дана 15.09.2009. године, у спору по тужби овде тужиоца, АА, против туженог АД „НЕИМАР“ Нови Сад, ради утврђења права на доделу стана у закуп, донета је пресуда Општинског суда у Новом Саду П1 8/09 којом је обавезан означени тужени да у року од 15 дана од дана правноснажности пресуде, поступајући по одлуци Управног одбора туженог којим је расписан конкурс за доделу стана солидарности, донесе одлуку којом се једнособан стан, површине 30 м<sup>2</sup>, у ....., ..., да додељује у закуп АА, а у изреци пресуде даље је наведено, да у случају да означени тужени у остављеном року не поступи по обавези утврђеној претходним ставом предметне пресуде, ова пресуда ће заменити одлуку туженог, па се утврђује да се поступајући по Одлуци Управног одбора туженог од .... године, којим је расписан конкурст за расподелу стана солидарности, једнособан стан, површине 30 м<sup>2</sup>, у ..., ....., додељује у закуп тужиоцу, АА. Наведена је пресуда потврђена пресудом Апелациног суда у Новом Саду Гж.1 1887/10 од 28.07.2010. године.

Тужилац је поднео захтев за откуп стана 05.03.2012. године АД „НЕИМАР“, позивајући се на пресуду П1 8/09.Стечајни управник туженог другог реда обавештењем у предмету Ст. Бр. 82/12 од 17.12.2012. године, није признао тужиоцу излучно право на стану.

Тужени другог реда, као продавац и тужена првог реда, као купац закључили су Уговор о откупу стана у друштвеној својини ... године, а који за предмет има стан бр. ..., који је и предмет овог спора и Уговор је солемнизован од стране Јавног бележника, а у уговору су се уговорне стране позвале на решење којим је отворен стечајни поступак над АД „НЕИМАР“ Нови Сад, на Одлуку Управног одбора бр. ... од .... године, којом је је бб додељен у закуп предметни стан, на решење вд генералног директора ГДП „НЕИМАР“ бр. ... од .... године, којим је ББ привремено додељен у закуп на одређено време предметни стан из разлога што је АА покренуо судски спор ради поништења Одлуке Стамбене комисије, затим на пресуду Управног суда – Одељење у Новом Саду од 19.06.2014. године, и захтев ББ за откуп стана у друштвеној својини. Купопродајна цена утврђена је на износ од 551.145,15 динара.

У Листу непокретности бр. ... КО ... СКН ..., од .... године, на ... спрату на улазу бр. ..., на ..., налази се ... стан бр. ..., облик својине: приватно, носилац права: ББ, са уделом 1/1.

Према Уверењима РГЗ СКН од 15.10.2015. године, АА нема уписаних непокретности на подручју КО Бегеч, Будисава, Ветерник, Ковиљ, Нови Сад 2, Нови Сад 4 и Футог, као ни ГГ, а ни једно од њих немају уписаних непокретности на подручју КО Каћ, Кисач, Нови Сад 1, Нови Сад 3, Руменка, Степановићево и Ченеј као и на подручју КО Буковац, Лединци, Петроварадин и Сремска Каменица, а АА је корисник старосне пензије, за период од 01.07.20115. године до 30.09.2015. године исплаћено му је укупно на име пензија 24.528,50 динара, а његовој супрузи (ГГ) 9.154,00 динара, док је туженој ББ пензија из септембра 2015. године износила 20.443,02 динара, а за фебруар 2017. године 21.009,04 динара.

Решењем Градске управе за урбанизам и стамбене послове од 13.10.2011. године, одбијен је захтев АА за иселење ББ из предметног стана, позивом на Одлуку Управног одбора од ..... године и решење вд. генералног директора ГДП „НЕИМАР“.

Решењем Покрајинског секретаријата за урбанизам, градитељство и заштиту животне средине од 06.01.2012. године, одбијена је жалба АА против наведеног решења, а Управном суду по тужби АА против решења туженог Покрајинског секретаријата за урбанизам, градитељство и заштиту животне средине, уз учешће заинтересованог лица ББ из ..., донета је пресуда Управног суда – Одељење у Новом Саду од 19.06.2014. године, којом је тужба одбијена и према образложењу у правном поретку се налази Одлука Управног одбора бр. ... од ... године и решење ГДП „НЕИМАР“ ... од .... године о додели стана у закуп на одређено време. Спор у предмету П 364/2015 пред Основним судом у Новом Саду је у прекиду до окончања овог поступка, а предмет захтева у предмету П 364/15 јесте иселење тужене, ББ, из спорног стана. У предмету Основног суда у Новом Саду Р1 83/15 у коме је АА предлагач, а противник предлагача АД „НЕИМАР“ Нови Сад, поступак је у прекиду до окончања овог спора, а поднет је предлог за доношење решења који замењује откуп овде спорног стана.

Утврђено је да је 02.04.2004. године, Управни одбор – ГДП „НЕИМАР“ донео Одлуку ..., којом се ББ додељује у закуп предметни спорни стан, да иста преузима на себи обавезу да га о свом трошку реновира и оспособи за становање, те да ће по правноснажности ове одлуке генерални директор донети решење о додели наведеног стана у закуп ББ. У одлуци је наведено да је Управни одбор исту донето на својој ... редовној седници од ..... године, да су на Одлуку – Стамбене комисије за доделу стана ББ приговор уложила три учесника конкурса, међу њима и АА, и да је Управни одбор ГДП „НЕИМАР“, као другостепени орган разматрао на својој 27. редовној седници одржаној ... године ове приговоре одбио их као неосноване, а одлуку Стамбене комисије потврдио.

„ТЕХНОМОНТ“ ДОО Загреб је 16.08.2016. године одговорио на упит о стамбеном статусу тужиоца, наводећи да је исти имао свој приватан стан у ..., ..., да му стан није доделило предузеће, него га је купио на неки други начин, а пуније информације се не могу дати због обавеза чувања архивске грађе тог типа од 10 година. ББ поднела је пријаву потраживња 15.11.2014. године, у поступку стечаја над туженим другог реда ради изузимања предметног стана из стечајне масе и доделе стана на неодређено време и откуп стана, а иста је извршила реновирање предметног спорног стана.

Првостепени суд утврђује да није било тврдњи, нити доказивања да је тужени другог реда поступак по конкурсном спровео, иако је исти пресудом П 2896/04 враћен на почетак због чега је релевантна управо пресуда П1 8/09 која замењује одлуку туженог другог реда по конкурсном.

Првостепени суд сматра да у конкретном случају, право на откуп стана има овде тужилац, управо имајући у виду горе поменути правноснажну пресуду Општинског суда у Новом Саду П1 8/09, која пресуда је донета 15.09.2009. године, и постала правноснажна 28.07.2010. године, а имајући у виду члан 16 Закона о становању, као и у време закључења предметног Уговора о откупу стана важећи члан 39 истог Закона.

Ценећи наводе тужених да тужена првог реда има правни основ за коришћење предметног стана у одлукама које се спомињу у образложењу решења Покрајинског секретаријата за урбанизам, градитељство и заштиту животне средине, као и пресуди Управног суда, а то је Одлука – Управног одбора ГДП

„НЕИМАР“ ... од ..... године и решењу вд. генералног директора од .... године, првостепени суд закључује да је Одлука – Управног одбора ... од .... године, претходила Одлуци Управног одбора од .... године, која одлука је правноснажно поништена у спору вођеном пред Општинским судом у Новом Саду под бројем П 2896/04, а да је пресуда у спору П 2896/04 чињенично обухватила и предметну одлуку од .... године, што произилази из дела образложења те одлуке.

Поништењем Одлуке Управног одбора од .... године, и правноснажном пресудом поништена одлука Стамбене комисије од .... године, значе да ни предметна одлука од ... године, не може представљати основ за коришћење стана од стране туженог првог реда, јер је правноснажним окончањем поступка у предмету П 2896/04 поступак спровођења конкурса за доделу стана несумњиво враћан на почетак.

Када је у питању Одлука вд. генералног директора, то решење је о додели у закуп на одређено време, при чему се у самом Уговору о откупу стана наводи да је решењем вд. генералног директора од .... године, привремено додељен у закуп на одређено време предметни стан, из разлога што је АА покренуо судски спор ради поништаја одлуке стамбене комисије, па овај закуп није ни могао трајати након правноснажне пресуде П1 8/09 од 15.09.2009. године.

Првостепени суд сматра да је предметни уговор ништав у смислу члана 103 Закона о облигационим односима, да тужени другог реда није могао да закључи Уговор о откупу стана са туженом првог реда, јер у смислу члана 16 Закона о становању и члана 39 истог Закона, ако је члан важио на дан закључења Уговора о откупу стана, стан може да откупи купац стана на неодређено време, а што тужена првог реда у конкретном случају, неспорно није била. Напротив, постојала је правноснажна пресуда о закупу стана у корист тужиоца, а у смислу поменутих чланова Закона о становању, стицањем својства закупца стана на неодређено време, купац стиче право на откуп стана по одредбама Закона о становању.

Суд закључује да се правни интерес тужиоца за подношење тужбе у овом спору, огледа у чињеници да је у његову корист решен спор пуне јурисдикције у предмету П1 8/09 и да је тужилац покренуо ванпарнични поступак ради доношења решења који ће заменити Уговор о откупу стана, а који поступак је у прекиду до правноснажног окончања ове парнице.

Ценећи наводе тужених о стамбеном питању тужиоца и његовим примањима, као и примањима његове супруге, налази да су без значаја за одлуку, јер постоји правноснажна пресуда донета у спору пуне јурисдикције, при томе имајући у виду да тужена првог реда није имала правни основ за закуп стана на одређено време, а улагање тужене првог реда у предметни стан, није од значаја са становишта Одлуке о ништавости спорног уговора, те може бити предмет неког другог парничног поступка.

На потпуно и правилно утврђено чињенично стање, првостепени суд јеправилно применио материјално – правне одредбе из члана 103 Закона о облигационим односима, те одредбе члана 16 и 39 ( важећег у спорном периоду) Закона о становању, а за своју одлуку дао је довољне и јасне разлоге које у битном прихвата и овај суд као другостепени.

Насупрот жалбеним наводима тужених, тужилац је имао правни интерес за тужбу у овом спору, обзиром да је према правноснажној пресуди П1 8/09 од 15.09.2009. године, њему додељен у закуп предметни спорни стан, те дакле има својство закупца на том стану (закупцу се предаје предмет закупа), а поднео је предлог у ванпарничном поступку ради доношења решења које замењује Уговор о откупу стана. У том смислу, тужилац има правни интерес да се утврди ништавост

Уговора о откупу предметног стана, који је закључила тужена првог реда са туженим другог реда, јер је тај уговор и био основ да се тужена првог реда упише као власник у катастру.

Према одредби члана 16 Закона о становању, у ставу 1 је прописано да је носилац права располагања на стану у друштвеној својини, власник стана у државној својини (у даљем тексту: носилац права располагања) дужан је да носиоцу станарског права, односно закупцу који је то својство стекао од дана ступања на снагу овог Закона (у даљем тексту: носилац станарског права), на његов захтев у писменој форми омогући откуп стана који користи, под условима прописаним овим законом.

Према одредби члана 39 ст. 1 истог Закона, а која је одредба важила у време закључења спорног Уговора о откупу стана, одредбе Закона о становању о коришћењу друштвеног стана по основу Уговора о закупу друштвеног стана, примењују се и на коришћење станова у друштвеној и државној својини, који буду дати у закуп на неодређено време. Према ставу 2 истог члана, купац на неодређено време стана из става 1 овог члана, може тај стан да откупи по одредбама овог Закона.

Одредбом члана 103 ст. 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 одређеним случајевима не прописује што друго.

Насупрот жалбеним наводима тужених, првостепени суд је, полазећи од потпуно и правилно утврђеног чињеничног стања, правилно закључио да је предметни Уговор о откупу стана, за који утврђење ништавости захтева тужилац, закључен супротно одредбама члана 16 Закона о становању и члана 39 истог Закона, која одредба је важила у време закључења спорног уговора.

Наиме, првостепени суд правилно закључује да је, према одлуци Општинског суда у Новом Саду П1 8/09 од 15.09.2009. године, која је донета у спору пуне јурисдикције, за купаца предметног стана одређен овде тужилац, АА. Стога, првостепени суд правилно закључује да је без значаја одлука Управног одбора туженог другог реда ... од .... године, на коју се као основ за закључење спорног уговора позивају тужени, као и да је без значаја и решење вд. генералног директора од .... године.

Наиме, када је одлуком суда, а то је правноснажна пресуда П1 8/09 од 15.09.2009. године, за купаца предметног стана одређен АА, то више не могу производити правно дејство одлуке од .... године и решење вд. генералног директора од .... године, која су донета пре правноснажне пресуде од 15.09.2009. године. У том смислу, тужена првог реда није испуњавала услове да би се са њом могао закључити Уговор о откупу стана, јер нити је била носилац станарског права на спорном стану, нити купац на неодређено време. Ово посебно имајући у виду и да је одлуком генералног директора стан привремено, тј. у закуп на одређено време, обзиром да је овде тужилац (што се констатује у одлуци) покренуо судски спор ради поништаја одлуке стамбене комисије. У том смислу, првостепени суд правилно закључује да је привремени закуп је трајао до правноснажности пресуде Општинског суда у Новом Саду П1 8/09 од 15.09.2009. године.

Имајући у виду горе наведено, те да су релевантне одредбе члана 16 ст. 1 и 39 Закона о становању, без утицаја су на правилност одлуке наводи жалбе тужених којима се позивају на одредбе члана 49, 51 и 75 Закона о облигационим односима.

Указивање тужених да тужилац нема право на откуп стана, јер је он у приватној својини туженог другог реда, само би ишло у прилог правилности

закључка првостепеног суда да је предметни Уговор о откупу стана, који су закључили тужени ништав, јер тај уговор свакако не би могао бити закључен ако је реч о стану у приватној својини, обзиром да се одредбе члана 16 и 39 односе искључиво на станове у друштвеној својини и државној својини.

Осим горе наведеног, имајући у виду утврђено чињенично стање, према налажењу овог суда Уговор који су закључили тужени је противан и добрим обичајима, јер је туженима било познато и није им могло остати непознато, да је правноснажном пресудом Општинског суда у Новом Саду П1 8/09 од 15.09.2009. године, за закупца предметног стана одређен АА, услед чега тужени другог реда није могао закључити Уговор о откупу стана, са туженом првог реда.

Привредни апелациони суд цени да се предметни уговор који су закључили тужени не може подвести под акте и радње стечајног управника предузете у стечајном поступку ради уновчења имовине стечајног дужника, тј. оне акте и радње којима стечајни управник у складу са одредбама Закона о стечају, врши продају имовине стечајног дужника, а што се врши искључиво јавним надметањем или прикупљањем писмених понуда, односно непосредном погодбом, под условима прописаним Законом о стечају (сагласност Одбора поверилаца). Стога је овај уговор, а који је испред стечајног дужника закључио стечајни управник, обзиром да је реч о Уговору о откупу стана (како је назначено у уговору - у друштвеној својини) могао бити предмет побијања по тужби за утврђење ништавости.

Из наведених разлога, жалбеним наводима тужених није доведена у сумњу правилност првостепене пресуде из става I изреке.

Основана је жалба тужиоца у погледу одлуке о трошковима првостепеног поступка.

Наведено из следећих разлога:

Тужилац је у тужби назначио да је вредност предмета спора за наплату судске таксе 4.500,00 динара, а да се ради о утврђењу ништавости Уговора о откупу стана.

Имајући наведено у виду, реч је о стамбеном спору који спада у спорове непроцењиве вредности према АТ, а с друге стране, према члану 27 ст. 1 Закона о судским таксама као вредност предмета спора ради наплате таксе узима се у парницама у којима је предмет спора утврђење да постоји или не постоји неко право и правни однос, износ који је тужилац означио у тужби, али тај износ не може бити мањи од 4.000,00 динара.

Имајући наведено у виду, обзиром да је реч о непроцењивом предмету, то тужиоцу припадају трошкови према Тарифном бр. 14 Адвокатске тарифе - спорови из стамбених односа, и то следећи трошкови:

- састав тужбе и два образложена поднеска, сваки по 22.500,00 динара,
  - приступ на 3 одржана рочишта свако у износу од по 24.000,00 динара,
  - приступ на једно одложено рочиште, у износу од 12.750,00 динара,
- што **укупно** износи **152.500,00** динара.

Из наведених разлога, применом одредбе члана 390 и 401 тач. 3 Закона о парничном поступку, одлучено је као у ставу I и II изреке.

Тужилац није потраживао трошкове састава жалбе, потраживао је трошкове састава одговора на жалбу према АТ, али му ови трошкови нису досуђени, јер нису били потребни за остварење права странке која га је поднела, па је применом члана 165 Закона о парничном поступку, одлучено као у ставу III изреке.

МН/ББ

**ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА - СУДИЈА**  
**Драгољуб Јанковић, с.р.**

За тачност отправка