

### ГРАЂАНСКО ПРАВО

#### СТВАРНО ПРАВО

##### ПРАВО СВОЈИНЕ

###### 1

*Код двосируког оиуђења исше неюкрејиносии уговор о доживојном издржавању представља јачи основ сиишања од доиније закљученог уговора о юоклону на основу којеж је извршена укњижба сиюоа шию је юоклонојпримац био несавесиан у юождеду юосиюјања раније закљученог уговора.*

Из образложења:

Пресудом Првог Општинског суда у Београду П. 3560/99–98 од 16. 1. 2003. године усвојен је тужбени захтев тужиље Вере Видановић из Београда, па је утврђено да је тужиља по основу уговора о доживотном издржавању закљученог пред Другим општинским судом у Београду под бројем ЗР. 245/95 дана 15. 3. 1995. године власник стана у Београду, у Улици кнез Даниловој број 63, у сутерену зграде површине 34m<sup>2</sup>, што је тужена Љиљана Илић из Београда дужна да призна и трпи укњижбу тужиље Вере Видановић из Београда, као власника наведеног стана у земљишној књизи. Истом пресудом обавезана је тужена да тужиљи преда у посед предметни стан празан од лица и ствари. Противтужбени захтев тужене Љиљане Илић, којим је тражила да суд утврди да је без правне важности наведени уговор о доживотном издржавању, који је закључен између сада покојне Видосаве Ивановић, бивше из Београда, као примаоца издржавања, и тужиље Вере Видановић из Београда, као даваоца издржавања, одбијен је као неоснован. Одбијен је и захтев тужене којим је тражила да суд раскине горе наведени уговор о доживотном издржавању, а због неизвршавања уговорних обавеза од стране тужиље Вере Видановић, као неоснован. Обавезана је тужена да тужиљи накнади трошкове парничног поступка у износу од 61.250 динара.

Побијаном другостепеном пресудом Окружног суда у Београду број Гж. 3734/03 од 10. 6. 2003. године одбијена је као неоснована жалба тужене – противтужиље Лиљане Илић из Београда, па је потврђена наведена пресуда Првог општинског суда у Београду.

Благовременом и дозвољеном ревизијом тужена побија другостепену пресуду због битне повреде одредаба парничног поступка и због погрешне примене материјалног права.

Републички јавни тужилац се није изјаснио о изјављеној ревизији, а тужила је поднела одговор на ревизију.

Испитујући побијану другостепену пресуду у смислу члана 386. Закона о парничном поступку ревизијски суд је нашао да ревизија није основана.

У проведеном поступку нису почињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 354. став 2. тачка 11. Закона о парничном поступку, на које ревизијски суд пази по службеној дужности, нити битне повреде одредаба парничног поступка на које се указује у ревизији, јер је другостепени суд ваљано оценио жалбене наводе који су од одлучног значаја у овом спору.

Према утврђеном чињеничном стању тужила Вера Видановић из Београда, као давалац издржавања, заклучила је са сада покојном Видосавом Ивановић, бившом из Београда, уговор о доживотном издржавању који је оверен од стране Другог Општинског суда у Београду под бројем ЗР. 245/95 дана 15. 3. 1995. године. Тужила се обавезала да ће доживотно издржавати Видосаву Ивановић, а прималац издржавања се обавезала да јој оставља у наслеђе свој стан у Београду, у улици Кнез Даниловој број 63, у сутерену зграде, површине 34m<sup>2</sup>, чија је предаја даваоцу издржавања одложена до смрти примаоца издржавања. Тужила је све своје обавезе из овог уговора у целости извршавала. Прималац издржавања, сада покојна Видосава Ивановић, поднела је тужбу пред Првим општинским судом у Београду под бројем П. 3815/95 а против даваоца издржавања, овде тужиле, ради раскида уговора о доживотном издржавању из разлога што је сада покојна Видосава желела да прода стан, а не са разлога што тужила није извршавала своје уговорне обавезе. Тужбу је повукла дана 29. 9. 1998. године. Сада покојна Видосава Ивановић, као поклонодавац, закључила је дана 23. 7. 1997. године уговор о поклону са Момчилом Илићем из Панчева, као поклонопримцем (чији је правни следбеник овде тужена Љиљана Илић), који је оверен пред Првим општинским оудом у Београду број Ов. 3186/97, а чији је предмет даровања исти стан којим је сада покојна Видосава Ивановић располагала спорним уговором о доживотном издржавању. На основу наведеног уговора о поклону, сада покојни Момчило Илић је уписан у земљишној књизи као власник на предметном стану. Сада покојна Видосава Ивановић поднела је тужбу за поништај уговора о поклону код Повог општинског суда у Београду, у предмету под бројем П. 6341/97, а у току поступка по наведеној тужби тужила, сада покојна Видосава Ивановић, је преминула 20. 10. 1998. године. Трошкове њене сахране и помена сносила је тужила Вера Видановић. Тужена и њен супруг, сада покојни

Момчило Илић, у моменту закључења уговора о поклону знали су да је покојна Видосава закључила уговор о доживотном издржавању са тужиљом Вером Видановић са истим предметом располагања.

Тужиља Вера Видановић у овој правној ствари тражи да се утврди да је она, по основу уговора о доживотном издржавању власник стана у Београду, у Улици кнез Даниловој број 63, у сутерену зграде, површине 34m<sup>2</sup>, што је тужена дужна да призна и трпи укњижбу права власништва у корист тужиље, као и да се обавезе тужена, да тужиљи преда у посед наведени стан слободан од лица и ствари.

Другостепени суд је, на основу утврђених чињеница, правилно применио материјално право када је потврдио првостепену пресуду. Ово из разлога што је тужиља закључила пуноважан уговор о доживотном издржавашу, који је двострано обавезан и двострано теретан уговор, по коме су стране уговорнице преузеле извршење одређених чинидби. Дужност испуњења преузетих обавеза даваоца издржавања је била претходна, прва, док је уговорена накнада за његово испуњење преузетих обавеза требала да уследи накнадно, касније, након смрти примаоца издржавања. Тужиља је одмах по сачињењу уговора о доживотном издржавању започела са издржавањем примаоца издржавања и то је чинила све до смрти покојне Видосаве Ивановић. Иако је овај уговор с одложним роком, с обзиром да се предаја имовине одлаже до смрти примаоца издржавања, сада покојна Видосава Видановић је у току трајања предметног уговора закључила са супругом тужене Љиљане Илић, сада покојним Момчилом Илићем, уговор о поклону који за предмет има стан на који се поклонодавац предметним уговором о доживотном издржавању обавезала да остави тужиљи у наслеђе као противнакнаду за доживотно издржавање. Тужиља своје право према имовини примаоца издржавања која је предвиђена као противнакнада за доживотно издржавање, није претворила у апсолутно право уписом тог права у јавној књизи. Међутим, и тужена, и њен сада покојни супруг Момчило, су у време сачињења уговора о поклону знали за постојање спорног уговора о доживотном издржавању, тако да за њихову савесност приликом сачињења и укњижбе права власништва у земљишној књизи по основу уговора о поклону, нема утицаја околност што уговор о доживотном издржавању није добио стварно правно деловање.

Уговор о поклону, иако закључен у законској форми и уписан у земљишној књизи, представља слабији правни посао за стицање права својине на истој непокретности – стану у Улици кнез Даниловој број 63 у Београду. Ово стога што је поклонопримац приликом закључења уговора о поклону и пријема спорне непокретности у посед, био несавестан. Осим тога, добротини правни посао је имао слабији правни основ за стицање права власништва у односу на уговор о доживотном издржавању који је двострано теретан. Стога право власништва на спорном стану стиче уговарач из двострано теретног уговора, а то је

тужиља, тим пре што се ради о уговору који је закључен две године раније у односу на уговор о поклону. Тужилја је у моменту смрти покојне Видосаве постала власник стана у Београду, у Улици кнез Даниловој број 63, на којим је покојна Видосава била власник и чија је предаја тужилји била одложена до смрти примаоца издржавања.

Код таквог стања ствари, правилно је примењено материјално право из члана 117. Закона о наслеђивању (*Службени гласник СРС*, број 52/74, 1/80 и 25/82), који се у овом случају примењује сагласно одредби члана 237. став 2. Закона о наслеђивању (*Службени гласник РС*, број 46/95), члана 7. и члана 37. Закона о основама својинскоправних односа када је тужбени захтев тужилје као основан усвојен, а против-тужбени захтев тужене као неоснован одбијен. За такву одлуку нижестепени судови су дали ваљане разлоге које прихвата и ревизијски суд, тако да се у ревизији тужене неосновано указује на погрешну примену материјалног права. Наводи које тужена истиче у ревизији истицани су и у току поступка пред нижим судовима и исте наводе су нижи судови правилно ценили.

Према одредбама члана 385. став 3. Закона о парничном поступку, ревизија се не може изјавити због погрешно или непотпуно утврђеног чињеничног стања, тако да нису могли бити предмет оцене ревизијског суда остали наводи ревизије који се свODE на оцену изведених доказа и на оспоравање правилности утврђеног чињеничног стања. Уосталом, у првостепеној пресуди је утврђено да је тужилја све своје обавезе из уговора о доживотном издржавању извршавала и у целисти их извршила, осим у периоду само око месец-два док су тужена и њен супруг становали у стану са сада покојном Видосавом, у ком периоду је тужилја била фактички спречена да своје уговорне обавезе извршава.

На основу наведеног, применом члана 393. Закона о парничном поступку, ревизија је као неоснована одбијена.

Тужилји нису досуђени трошкови одговора на ревизију, с обзиром да одговор није допринео при одлучивању о ревизији, тако да су ови трошкови били непотребни у парници (члан 166. став 1. у вези с чланом 155. ЗПП-а).

*(Пресуда Врховног суда Србије, Рев. 3547/03 од 4. марта 2004. године)*

## 2

*Лице које држи мишућу нејокрејносп̄ знајући да она приидага дру-  
гоме није савесіан држалац у смислу у коме се шо захіева код одржаја  
ше сшога ни шрошеком 20 година не може сшећи шраво својине на овој  
нејокрејносп̄и.*

Из образложења:

Пресудом Првог општинског суда у Београду П. 1945/01 од 15. 10. 2001. године, у изреци под I, усвојен је тужбени захтев, па је тужена

обавезана да се са свим лицима и стварима исели из двособног стана који се налази у Београду у Ул. шајкашкој бр. 27, V спрат, стан број 31 и иста преда тужиоцу као власнику у исправном стању. У изреци под II, обавезана је тужена да тужиоцу плати трошкове спора у износу од 52.200,00 динара. Изреком под III, одбијен је противтужбени захтев којим је тражено да се утврди да је тужена путем одржаја постала искључиви власник спорног стана, те да јој пресуда служи повласно за упис права својине у земљишне књиге код Другог општинског суда у Београду. У изреци под IV, одбијен је противтужбени захтев да се утврди да је тужена стекла право становања путем одржаја на спорном стану, а у изреци под V, одбијен је предлог за прекид поступка до правноснажног окончања парнице у предмету који се води пред Првим општинским судом у Београду П. 1161/01. У изреци под VI, одбијен је предлог Милице Дивић-Ковачевић да учествује као умешач на страни тужене као неоснован.

Одлучујући о жалби тужене и умешача Окружни суд у Београду пресудом Гж. 9208/02 од 5. 12. 2002. године, исправљена решењем од 13. 12. 2002. године, одбио је жалбе као неосноване и потврдио наведену првостепену пресуду.

Против правноснажне другостепене одлуке тужена је благовремено изјавила ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду Окружног суда у Београду у смислу члана 386. ЗПП, Врховни суд је нашао да ревизија није основана.

У поступку није учињена повреда из члана 354. став 2. тачка 11. ЗПП, на коју Врховни суд пази по службеној дужности, а нема ни битне повреде из члана 354. став 2. ЗПП, због којих се ревизија може изјавити у смислу члана 385. став 1. тачка 1. и 2. ЗПП. Правноснажном другостепеном одлуком одбијен је предлог Милице Дивић-Ковачевић да учествује у овој парници као умешач на страни тужене, па како она није изјавила ревизију, то тужена не може у ревизији са успехом истицати евентуалне неправилности прилоком доношења решења о исправци од 13. 6. 2003. године.

Неосновани су наводи ревизије о погрешној примени материјалног права.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је са Стамбеном задругом „Победа” закључио уговор о имовинским правима и обавезама о куповини спорног стана и исти је оверен пред Другим општинским судом у Београду 30. 1. 1990. године под Ов. 1213/90. Тужилац је спорни стан купио на отплату са роком од 20 година. Решењем Другог општинског суда у Београду Дн. 4522/90 од 10. 4. 1990. године, а на основу напред наведеног уговора, овлашћења овереног код истог суда Ов. 8126/87 и решења Стамбене задруге „Победа” бр. 2154/2, од 6. 7. 1989. године, дозвољена је укњижба права власништва на спорном ста-

ну у корист тужиоца у земљишнокњижном улошку бр. 6356 КО Београд 2, која је до тада била уписана као друштвена својина, а корисник Стамбена задруга „Победа” из Београда. Тужилац је стан издавао у закуп до 1975. године, када се тужена као његова кћерка уселила у исти и пошто је одбила да се на захтев тужиоца исели, то је тужилац поднео тужбу 10. 9. 1996. године.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су правилно применили материјално право када су тужбени захтев усвојили, а противтужбени захтев одбили као неоснован. Одредбом члана 33. Закона о основама својинско правних односа је прописано, да се на основу правног посла право својине на непокретности стиче уписом у јавну књигу или на други одговарајући начин. Тужилац је постао власник спорног стана уписом у земљишне књиге дана 10. 4. 1990. године. Како је тужилац власник спорног стана то у смислу члана 3. наведеног закона, има право да ствар држи, користи да њоме располаже у границама одређеним законом.

Одредбом члана 28. став 4. Закона о основама својинско правних односа, прописано је да савестан држалац непокретне ствари на које и други има право својине, стиче право својине, ако ствар држи протеклом 20 година. У конкретном случају, тужена није користила спорни стан дуже од 20 година, рачунајући од дана када је тужилац постао власник, а осим тога, није била ни савесна, јер је знала да је тужилац власник спорног стана. Неосновано истицање у ревизији да се рок за одржај има рачунати време од 1975. године, када се тужена уселила у спорни стан, јер у периоду од тада, па до 1990. године, тужилац у том периоду није стекао право својине, стан је био у друштвеној својини, на којем се у смислу члана 29. наведеног закона, није могла стицати својина путем одржаја. Одредба члана 29. је брисана Законом о изменама и допунама Закона о основама својинско правних односа (*Службени лист СРЈ* бр. 29/96), који је ступио на снагу 4. 7. 1996. године, али с обзиром да закон нема ретроактивно дејство, то се рокови за одржај у друштвеној својини примењују тек од дана ступања на снагу тог закона, па убудуће. Осим тога, чак и под условом да се рок за одржај има рачунати време од 1975. године, тужена не би могла стећи својину путем одржаја, јер недостаје битан елеменат – савесност, с обзиром да је са сигурношћу утврђено да она није била савесни држалац.

Такође су нижестепени судови применили материјално право, када су одбили противтужбени захтев за утврђење да је тужена стекла право становања путем одржаја. Наиме, тужена није могла стећи право становања путем одржаја у смислу правног правила предвиђеног у параграфу 929. Српског грађанског законика, јер од момента када је тужилац постао власник спорног стана (10. 4. 1990. године), па до подношења тужбе 10. 9. 1996. године, није протекло време који је потребан за стицање права становања.

Врховни суд је ценио и остале наводе у ревизији, али је суд нашао да исти нису од значаја за доношење одлуке о овој правној ствари.

*(Пресуда Врховног суда Србије, Рев. 4055/03 од 4. фебруара 2004. године)*

3

*Вредности објекта који се даје у својину на име накнаде за експроприсану непокретност одређује се према тржишној цени таквог објекта у тренутку стицања права својине.*

Из образложења:

Решењем Другог општинског суда у Београду ИП. 85/00 од 31. 10. 2001. године одређена је накнада за експроприсану непокретност и то део стамбене зграде бр. 4 у Ул. висока на кат. парц. бр. 180 КО Београд б земљишно књижних власника предлагача Звездане и Драгутина Ђорђевића са по 1/8 дела са шупом и припацама и обавезан крајњи корисник Дирекција за градско грађевинско земљиште и изградњу ЈП Београд да предлагачима на име накнаде исплати сваком по 243.954,29 динара и то укупно за стамбени простор, шупу и припатке, са законском затезном каматом почев од дана доношења решења 31. 10. 2001. године до исплате у року од 15 дана и да предлагач има накнадити трошкове ванпарничног поступка.

Окружни суд у Београду решењем Гж. 6642/02 од 30. 10. 2002. године одбио је као неосновану жалбу крајњег корисника и првостепено решење потврдио.

Против правоснажног другостепеног решења благовремено је изјавио ревизију корисник експропријације побијајући га због погрешне примене материјалног права.

Предлагачи су дали одговор на ревизију са предлогом да се ревизија корисника експропријације одбије као неоснована.

Испитујући правилност побијаног решења у оквиру овлашћења из члана 400. у вези с чланом 386. ЗПП и члана 30. ЗВП, у границама разлога наведених у ревизији, а пазећи по службеној дужности на битну повреду одредба парничног поступка из члана 354. став 2. тачка 11. ЗПП и на правилну примену материјалног права, Врховни суд је нашао да је ревизија корисника експропријације основана.

Према утврђеном чињеничном стању, правоснажним решењем Општине Чукарица бр. 465–13/91–33 од 20. 12. 1991. године експроприсана је заграда бр. 4. у Ул. Висока у Београду ради изградње насеља Чукаричка падина на којој су предлагачи били сувласници са по 1/8. Предлагачи су од корисника експропријације Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда добили на коришћење станове као носиоци станарског права, односно закупци на неодређено време и то

предлагач Звездана Ђорђевић једнособан стан површине 41m<sup>2</sup> у Ул. Стругарска бр. 1 а предлагач Драгутин Ђорђевић стан површине 28m<sup>2</sup> у Ул. обалских радника бр. 43 у Београду. Предлагачи су ове станове откупили по одредбама Закона о становању у време закључења уговора о откупу станова. Пред органом управе није постигнут споразум око одређивања накнаде за експроприсану непокретност.

У поступку је утврђено да тржишна вредност целе експроприсане непокретности као усељиве износи 3.574.018,54 динара. Вредност сувласничког удела предлагача од по 1/8 износи по 446.752,26 динара. Тржишна вредност непокретности као неусељиве је 1.951.634,32 динара, на вредност сувласничког удела предлагача од по 1/8 је по 243.954,29 динара. Такође је утврђено да тржишна вредност стана додељеног Звездани Ђорђевић на име накнаде за експроприсану непокретност износи 1.810.204,12 динара, а ревалоризована откупна цена овог стана износи 4.223,00 динара. Тржишна вредност стана додељеног Драгутину Ђорђевићу износи 1.255.947,00 динара а валоризована откупна цена стана износи 9.956,00 динара.

Побијаним решењем обавезан је корисник експропријације да предлагачима исплати накнаду за експроприсану непокретност у висини тржишне вредности експроприсаног објекта као неусељивог јер је крајњи корисник – корисник експропријације предлагачима доделио станове на коришћење и то свакоме од њих по 243.954,29 динара сагласно одредби члана 41. Закона о експропријацији.

Основано се у ревизији корисника експропријације истиче да материјално право није правилно примењено.

Одредбом члана 72. став 2. Закона о експропријацији (*Службени гласник РС*, бр. 53/95) прописано је да ће се поступак одређивања накнаде за експроприсану непокретност у коме до дана ступања на снагу закона није закључен споразум о накнади, односно није донета правоснажна судска одлука окончати по одредбама овог закона. Одредбом члана 41. истог закона је прописано да се вредност објекта који се даје у својину или сусвојину на име накнаде и вредност експроприсаног објекта у случају заснивања права својине или сусвојине одређује према тржишној цени тих објеката у моменту заснивања права својине, односно сусвојине. Висина накнаде у новцу за експроприсане непокретности се одређује по тржишној цени према околностима у моменту закључења споразума о висини накнаде а ако он није постигнут према околностима у моменту доношења првостепене одлуке о накнади.

У конкретном случају споразум о накнади за експроприсану непокретност није постигнут пред органом управе, а предлагачима су од стране корисника експропријације додељени на коришћење друштвени станови, које су они по одредбама Закона о становању откупили. Накнада за експроприсану непокретност предлагачима као ранијим сопственицима којим су додељени на коришћење одговарајући станови



одређује се тако што се утврђена тржишна вредност експрописане непокретности умањује за вредност стана датог на коришћење. У конкретном случају, вредност станова датих на коришћење предлагачима утврђена је на основу тржишне вредности тих станова умањене за откупну цену ових станова валоризовану до момента утврђивања тржишне вредности. Како је тако утврђена вредност станова који су дати на коришћење предлагачима већа од утврђене тржишне вредности експрописане непокретности то предлог предлагача за одређивање и исплату накнаде, по оцени Врховног суда није основан.

*(Пресуда Врховног суда Србије, Рев. 1349/03 од 4. марта 2004. године)*

4

*Сваки од земљишнокњижних сувласника већ преко 20 година искључиво користи и располаже тачно одређеним физичким делом зграде, због чега се сматра да се њихово право сувојине на идеалним деловима зграде трансформисало у право својине на физички одређеном делу зграде.*

Из образложења:

Пресудом Првог општинског суда у Београду П. 4429/99 од 28. 6. 2000. године, одбијен је као неоснован тужбени захтев којим је тражено да се утврди да тужилац има право прече куповине 2/100 делова породичне стамбене зграде у Београду у Ул. Лоле Рибара бр. 27, изграђене на кат. парц. 2517 КО Београд, досадашње власништво првотужене, те да се поништи уговор о купопродаји закључен између првотужене, као продавца и друго и трећетуженог као купаца овереним од стране Четвртог општинског суда у Београду под бројем Ов. 7071/94 дана 31. 8. 1994. године, те да се првотужена обавезе да са тужиоцем закључи под истим условима уговор о купопродаји, то ако не учини пресуда ће заменити уговор у целости и служити као основ за укњижбу.

Одлучујући о жалби тужиоца Окружни суд у Београду пресудом Гж. 9040/00 од 27. 11. 2000. године, одбио је жалбу као неосновану и потврдио наведену пресуду.

Против правноснажне другостепене одлуке тужилац је благовремено изјавио ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Тужени су дали одговор на ревизију.

Испитујући побијану пресуду Окружног суда у Београду у смислу члана 386. ЗПП, Врховног суд је нашао да ревизија није основана.

Према утврђеном чињеничном стању од стране нижестепених судова тужилац је сувласник на спорној кући према изводу из зем-

љишних књига са 93/2000 а првотужена Љубинка Ђурчин са 2/100 идеалних делова.

Дана 18. 7. 1960. године, закључен је уговор о купопродаји између Емилије и Олге Букић и тужиоца, као продаваца, с једне стране и Ђелић Стојана, сликара из Београда, као купца, с друге, а предмет купопродаје је 5/100 идеалних делова породичне зграде а која се састоји од једне просторије – сликарског атељеа величина 44 m<sup>2</sup>. Исти продавац су 1970. године закључили уговор о купопродаји са Добросавом Моравчевићем и продали му 2/100 идеалних делова породичне зграде, што представља једну просторију – собу у полусутерену са засебним улазом (спорна просторија). У оба уговора је наведено да је предмет истих посебан део породичне зграде у приватној својини те да у случају продаје ма ког идеалног или физичког дела зграде купац по тим уговорима нема никаква права удела с обзиром да је његов идеални део изражен као физички део а састоји се искључиво од наведених просторија. Првотужена Љубинка Ђурчин је уговором од 13. 9. 1973. године од Добросава Моравчевића купила 2/100 идеалних делова зграде а који се састоји од собе са ВЦ-ом у полусутерену са посебним улазом из дворишта. Побитијаним уговором о купопродаји од 31. 8. 1994. године првотужена је друго и трећетуженом продала непокретност коју је купила од Добросава Моравчевића.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања нижестепени судови су правилно применили материјално право када су тужбени захтев одбили као неоснован.

Одредбом члан 24. став 1. Закона о промету непокретности је прописано да носилац права својине који намерава да прода породичну стамбену зграду или стан, дужан је да их претходно писменим путем понуди на продају сувласнику, носиоцу станарског права и општини на чијој се територији та зграда или стан налази. Тужилац и првотужена су према стању у земљишним књигама сувласници породичне стамбене зграде у којој се налази просторија која је предмет уговора о купопродаји који се побија због повреде права прече куповине. Овај суд налази да у конкретном случају није повређено тужиочево право прече куповине. Спорна непокретност је од 1970. године у више наврата била у правном промету. У свим случајевима физички у промету је био део зграде, а идеални делови су наведени ради уписа у земљишне књиге. Осим тога, тужилац је 1960. године располагао на исти начин са сликарским атељеом који је продао Стојану Ђелићу. Према томе, фактичко, стање од преко 30 година и располагање упућује на закључак да више и не постоји право сувојине, већ право својине на тачно одређеном физичком делу зграде који представља посебну целину. Спорним уговором о купопродаји од 31. 8. 1994. године, првотужена није располагала као сувласник породичне стамбене зграде већ као искључиви власник одређених просторија па је самим тим неосновано позивање тужиоца на стање у земљишним књигама. Када земљишно-

књижни сувласници у дужем периоду (20 и више година) искључиво користе одређене физичке делове зграде, који представљају посебну грађевинску целину, и с истим више пута располажу, што је конкретан случај, онда се има сматрати да се право сувојине на идеалним деловима зграде трансформисало у право својине на физички одређеном делу зграде и да сувласнички однос фактички више не постоји, а онда ни право прече куповине.

*(Пресуда Врховног суда Србије, Рев. 3158/01 од 24. октобра 2001. године)*

## СТАМБЕНО ПРАВО

### 5

*Начело аутономије воље се у међусобним односима учесника у правном промету огледа и у могућности да се, у границама принудних прописа, јавног поретка и добрих обичаја, присијуи иуђем дуђу или да се призна иужбени захтев.*

Сопственик стана на коме друго лице има станарско право стечено од раније, не може оспоравати пуноважност уговора о куповини стана који је закључио носилац станарског права с трећим лицем, али има право и интерес да ли је носилац станарског права када је купио стан, средствима добијеним од радне организације у ту сврху, био дужан да се исели из сопствениковог приватног стана у коме је до тада становао.

Из образложења:

Пресудом Трећег општинског суда у Београду П. 928/02 од 13. 11. 2002. године, изреком у ставу првом одбијен је као неоснован захтев тужиоца да се утврди да је без правне важности уговор бр. Ц-10 од 11. 7. 1975. године, закључен између Пословног удружења ИНПРОС Београд, као продавца и Иванке Нешић и Евице Стефановић из Београда као купаца, као и захтев тужиоца за накнаду трошкова поступка. Изреком у ставу другом одбачена је као недозвољена тужба тужиоца да се утврди да је без правне важности располагање тужене Нешић Иванке путем судске пресуде П. бр. 1495/87 од 23. 6. 1987. године Четвртог општинског суда у Београду. Изреком у ставу трећем обавезан је тужилац да на име трошкова поступка туженој Нешић Иванки исплати износ од 15.250,00 динара а туженој Евици Стефановић износ од 7.500,00 динара. Изреком у ставу четвртом одбијен је захтев за накнаду трошкова поступка Нешић Иванке преко досуђеног износа а до тражених 39.200,00 динара и захтев Стефановић Евице преко досуђеног износа а до тражених 33.600,00 динара, као неоснован.

Пресудом Окружног суда у Београду Гж. 6113/03 од 23. 6. 2003. године потврђена је наведена првостепена пресуда у ставу првом, другом и трећем изреке и жалба тужиоца одбијена као неоснована.

Против другостепене пресуде Окружног суда у Београду тужилац је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду у смислу члана 386. Закона о парничном поступку, Врховни суд је нашао:

У поступку нема битне повреде из члана 354. став 2. тачка 11. Закона о парничном поступку на коју се у поступку по ревизији пази по службеној дужности.

Првостепени суд је утврдио да је тужилац власник стана бр. 2 на првом спрату зграде у Ул. Саве Ковачевића бр. 41 у Београду. У тај стан се уселила тужена Иванка Нешић 1971. године након удаје за носиоца станарског права и у њему станује и после смрти супруга све до данас. Првотужена Иванка је од основне школе у којој је била запослена добила кредит за решавање стамбеног питања, те је 1973. године с трећетуженим ИНПРОС-ом као продавцем, закључила уговор о купопродаји стана у изградњи, у блоку 70 у Ул. Гандијевој бр. 209 у Новом Београду. По коначном обрачуна цена стана је 239.333,00 динара од чега је првотужена исплатила 158.730,00 динара а остатак од 80.603,00 динара исплатила је друготужена Евица Стефановић, тако што је као купац ступила у материјално-правни однос купопродаје с првотуженом Иванком, такође купцем и трећетуженим ИНПРОС-ом – продавцем, закључивши уговор бр. Ц-10 од 11. 7. 1975. године. Стан је изграђен и предат купцима 1975. године. Када је купопродајна цена исплаћена у целости друготужена Евица је поднела тужбу Четвртом општинском суду са захтевом да се утврди да је искључиви власник стана у Гандијевој улици бр. 209. Иванка, тужена у том поступку, признала је тужбени захтев те је суд донео пресуду на основу признања П. бр. 1495/87 и утврдио да је Евица Стефановић једини власник на стану у Гандијевој улици бр. 209. Војин Костић је поднео тужбу Терећем општинском суду у Београду ради иселења тужене Иванке из стана у Ул. Саве Ковачевића бр. 41. чији је он власник. Тај поступак је прекинут решењем П. бр. 1333/91-93 од 13. 1. 1995. године јер је суд изразио становиште да од исхода спора (П. бр. 7844/92-94, сада се води под бројем П. бр. 928/02), чији је предмет поништај уговора бр. Ц-10 од 11. 7. 1975. године у коме су донете одлуке које су предмет испитивања у овом поступку по ревизији, зависи одлука о основаности тужбеног захтева Војина Костића за иселење Иванке Нешић из стана чији је он власник.

Нижестепени судови су побијаним пресудама одбили тужбени захтев тужиоца да се утврди да је без правне важности уговор бр. Ц-10 од 11. 7. 1975. године, закључен између првотужене Иванке и друготужене Евице као купаца и трећетуженог ИНПРОС-а као продавца

стана у Ул. Гандијевој бр. 209 у Новом Београду, а одбацили тужбу као недозвољену да се утврди да је без правне важности располагање првотужене у пресуди на основу признања П. бр. 1495/87 од 23. 6. 1987. године, тј. признање да је Евица искључиви власник стана у Гандијевој улици.

Врховни суд је испитао побијане пресуде и установио да су судови правилно применили материјално право када су донели такве пресуде, те да се ревизијом неосновано побијају, али да исход овог спора није одлучан за исход спора по тужби Војина Костића за иселење Иванке Нешић из стана чији је он власник а који се поступак води под бројем П. 7844/92-94 сада П. 928/02.

У уговору који се у конкретном случају побија – Ц-10 од 11. 7. 1975. године, уговорне стане су Иванка Нешић – првотужена и Евица Стефановић – друготужена у својству купаца и ИНПРОС – трећетужени у својству продавца стана у Ул. Гандијевој бр. 209 у Новом Београду. Према одредби члана 451. ЗОО уговором између повериоца и трећег, којим се овај обавезује повериоцу да ће испунити његово потраживање од дужника, трећи ступа у обавезу поред дужника. Предметним уговором бр. Ц-10 од 11. 7. 1975. друготужена је ступила у обавезу поред првотужене да трећетуженом исплати остатак купопродајне цене стана по извршеном коначном обрачуну. То је и била сврха закључивања тог уговора и он је испуњен у целости с обзиром да је цена исплаћена трећетуженом тако што је првотужена исплатила износ од 158.730,00 динара а друготужена 80.603,00 динара. Трећетужени је купцима предао стан и тиме је уговор о купопродаји у целости извршен. У смислу члана 10. ЗОО учесници у промету слободно уређују своје односе што су тужени на описани начин и учинили, па тужилац нема право да на то утиче, као што нема право ни да утиче на односе првотужене и друготужене уређене у пресуди на основу признања П. 1495/87. Али, тужилац има право и интерес да се утврђује да ли је првотужена, када је купила стан средствима добијеним од школе у којој је била запослена, за решавање свог стамбеног проблема, била дужна у смислу члана 14. Закона о стамбеним односима (*Службени гласник СРС бр. 29/73*) да се исели из тужиоачевог стана у Ул. Саве Ковачевића бр. 41. Међутим, чињенице одлучне за решење тог питања не могу се утврђивати у овом поступку нити су од значаја за решавање овог спора али могу бити од значаја за правилно решавање спора по тужби тужиоца Војина Костића за иселење тужене Иванке у предмету П. 1333/91-93 у коме је поступак прекинут до окончања овог спора.

(Пресуда Врховног суда Србије, Рев. 3809/03 од 27. новембра 2003. године)

*Признавањем њиховог права тужиоцу да стипан ошћуићу њог условима различитим од услова који важе за све стипанове на њерийорији Републике Србије било би нарушено уставно начело једнакости грађана пред законом.*

Из образложења:

Пресудом Окружног суда у Београду Гж. 4662/01 од 27. 11. 2001. године, одбијена је жалба тужене и потврђена пресуда Четвртог општинског суда у Београду П. 3806/00 од 6. 3. 2001. године којом је обавезана тужена да тужиоцима плати 118.381.11 динара са затезном каматом од 30. 9. 1999. године до исплате и накнади им трошкове поступка у износу од 60.985.00 динара.

Против ове другостепене пресуде тужена је благовремено изјавила ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду у смислу члана 386. ЗПП и нашао да је ревизија основана.

Према утврђеном чињеничном стању правни претходник тужилаца био је носилац станарског права на стану број 82 у Улици др Агустина Нета у Београду, који је откупио од Града Београда 28. 9. 1992. године. Стан је добно по основу вршења војне службе у ЈНА 1981. године. Да је давалац тог стана на коришћење била ЈНА откупио би га према правилнику о откупу станова из стамбеног фонда ЈНА по повољнијој цени. Захтев за рефундацију разлике у цени коју је у откупу платио Граду Београду и коју би платио туженој да је она била давалац на коришћење спорног стана, засновао је на одредбама Закона о стамбеном обезбеђивању у ЈНА, који је важио у време откупа спорног стана. Износ накнаде који тужиоци сада захтевају по овом основу утврђен је вештачењем према околностима у време откупа и валоризован до дана вештачења с обзиром да је тај износ обезвређен инфлацијом. Тужбу за рефундацију овог износа правни претходник тужилаца поднео је за живота 2. 11. 1992. године.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су закључили да је тужена у обавези да рефундира правним претходницима тужиоца валоризовани износ дела откупне цене коју је њихов правни претходник платио зато што је давалац на коришћење спорног стана био Град Београд а не тужена, на основу члана 26. Закона о стамбеном обезбеђивању у ЈНА (*Службени лист СФРЈ*, број 84/90).

Ревизијом тужене се основано указује да су нижестепени судови одлучујући о захтеву тужилаца погрешно применили материјално право.

Према члану 26. наведеног закона о стамбеном обезбеђењу у ЈНА који је важио од 6. 1. 1991. до 31. 7. 1993. године као дана ступања на снагу Закона о имовини СРЈ (*Службени листи СРЈ*, 41/93), било је прописано да се лицу из члана 21. став 2. овог Закона (активно војно лице, грађанско лице на служби у ЈНА, пензионисано војно лице, грађанско лице пензионисано из ЈНА, лице које има право на месечну новчану накнаду због престанка активне војне службе по потреби службе и чланови њиховог породичног домаћинства), које је носилац станарског права на стану који није у стамбеном фонду ЈНА ако откупљује тај стан из средстава ЈНА, надокнађује део откупне цене коју по одредбама овог закона не би плаћало да је стан из стамбеног фонда ЈНА.

Наведени закон примењивао се на сва лица из члана 21. став 2. Закона о стамбеном обезбеђивању у ЈНА и све станове на територији тадашње државе СФРЈ.

Према Правилнику о откупу станова из стамбеног фонда ЈНА (службени *Војни листи* 9/91), откупна цена стана у смислу члана 5. став 1. овог правилника утврђује се појединачно за сваки стан у складу с одредбама члана 21. наведеног закона на основу упутства о методологији за утврђивање откупне цене станова из стамбеног фонда ЈНА и умањује за ревалоризовани износ стамбеног доприноса када стан откупљује лице из члана 21. став 2. наведеног закона, а ревалоризовани износ стамбеног доприноса утврђује се посебним прописом Савезног секретара за народну одбрану.

Откуп станова, тада у друштвеној својини, као институт отуђења станова из друштвене својине у корист носилаца станарског права који у њима станују није био обавезан.

Тужена није донела наведене подзаконске акте ради извршења одредбе члана 26. Закона о стамбеном обезбеђивању у ЈНА пре распада бивше СФРЈ и проглашења Устава Савезне Републике Југославије 27. 4. 1992. године. а чланом 56. Закона о становању (*Службени гласник РС*, 59/92 од 25. 7. 1992. године), који је важио у време закључења уговора о откупу спорног стана правног претходника тужилаца било је прописано да се овај закон примењује на све станове који се налазе на територији Републике Србије. Чланом 16. овог закона прописано је да се он односи и на све носиоце станарског права на становима у друштвеној и државној својини чији је откуп обавезан.

Како је Закон о становању одредио лица која имају право на откуп станова у државној и друштвеној својини, што се односи и на станове у имовини тада Савезне Републике Југославије, начин откупа и начин формирања откупне цене стана. захтев тужилаца за накнаду дела плаћене откупне цене по уговору који је закључио њихов правни претходник са даваоцем спорног стана на коришћење – Градом Београдом, од тужене зато што је правни претходник тужилаца био лице

из члана 21. став 2. Закона о стамбеном обезбеђивању у ЈНА, није основан.

Правни претходник тужилаца је стан на коме је носилац станарског права откупио по императивним прописима Републике Србије који важе за све станове на територији Републике Србије. Зато би призивање права на рефундацију дела откупне цене стана по основу радног, односно стамбеног доприноса према одредбама члана 26. наведеног Закона о стамбеном обезбеђивању ЈНА за чију примену док је важио нису били донети ни прописани подзаконски акти ради његовог извршавања нарушило уставно начело једнакости грађана пред законом. Осим тога, признавањем оваквог права наведеним лицима само на терет Савезне Републике Југославије, које је раније важећим прописом било утврђено за сва лица и све станове на територији бивше Државе СФРЈ било би противно и члану 10. Уставног закона за спровођење Устава СРЈ, који је одредио обим преласка права и обавеза са бивше СФРЈ на републике чланице које конституишу Савезну Републику Југославију.

Како у поступку није учињена битна повреда из члана 354. став 2. тачка 11. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, Врховни суд је на основу члана 395. став 1. ЗПП преиначио нижестепене одлуке и захтев тужилаца за исплату утуженог износа одбио и одлучио као у изреци.

Одлука о трошковима поступка донета је на основу члана 166. став 2. у вези с чл. 154. и 164. ЗПП, обзиром да тужена у ревизији а ни у претходном поступку није одређено определила захтев за накнаду трошкова потупка у коме је учествовала.

*(Пресуда Врховног суда Србије, Рев. 2506/03 од 27. августa 2003. године)*