



Република Србија
ВРХОВНИ СУД СРБИЈЕ
Рев 1676/07
04.09.2008. година
Београд

Врховни суд Србије у Београду, у већу састављеном од судија: Снежане Андрејевић, председника већа, Слађане Накић-Момировић, Владимира Тамаша, Љубице Милутиновић и Миломира Николића, чланова већа, у парници тужиоца АА, кога заступа АБ, адвокат, против тужене Државне заједнице Србија и Црна Гора, Министарство одбране Београд, коју је заступала Дирекција за имовинско-правне послове, Одељење у Београду, ради стицања без основа, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Окружног суда у Сремској Митровици Гж.139/07 од 23.02.2007. године, у седници већа одржаној дана 04.09.2008. године, донео је

Р Е Ш Е Њ Е

УКИДАЈУ СЕ пресуде Општинског суда у Руми, Одељења у Иригу П.58/03 од 06.03.2006. године и Окружног суда у Сремској Митровици Гж.139/07 од 23.02.2007. године и предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење.

О б р а з л о ж е њ е

Пресудом Општинског суда у Руми, Одељење у Иригу П.58/03 од 06.03.2006. године, обавезан је тужени да тужиоцу на име повраћаја откупне купопродајне цене исплати износ од 580.224,49 динара заједно са законском затезном каматом од 29.11.2005. године до коначне исплате. Истом пресудом обавезан је тужени да исплати тужиоцу на име неоснованог обогаћења износ од 538.891,00 динара са законском затезном каматом од 29.11.2005. године до коначне исплате и да тужиоцу исплати трошкове парничног поступка у износу од 135.100,00 динара.

Пресудом Окружног суда у Сремској Митровици Гж.139/07 од 23.02.2007. године одбијена је жалба туженог и потврђена наведена пресуда општинског суда.

Против другостепене одлуке, благовремено је изјавио ревизију тужени због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану одлуку у смислу чл.399. ЗПП и налази да је ревизија основана.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је користио стан у аа, по уговору о откупу, који је закључен између странака и оверен пред судом 22.07.1993. године. Тужилац је исплатио целокупну откупну цену стана 27.07.1993. године у износу од 1.063.508,753 тадашњих динара у корист Војног сервиса НБЈ. Откупна цена истог стана у време пресуђења је износила 580.224,49 динара. Тужилац је у јулу и августу 1993. године реновирао предметни стан: глетовао је зидове, лепио тапете, кречио, поставио нове прозоре, променио електроинсталацију, увео канализациону инсталацију, поставио керамичке плочице у кухињи и купатилу, бојлер, каду, туш-батерије и др. Вредност ових радова на дан 29.11.2005. године је износила 538.891,00 динара. Правноснажном пресудом Општинског суда у Руми П.181/97 од 22.11.2000. године, поништен је наведени уговор о откупу применом чл.103. Закона о облигационим односима.

На утврђено чињенично стање, нижестепени судови су применом чл.104. Закона о облигационим односима усвојили тужбени захтев и обавезали туженог да исплати тужиоцу откупну цену стана према ценама у време пресуђења са каматом. Такође, налазећи да је тужилац у време реновирања стана био савесно лице, применом чл.210. став 2. и 214. Закона о облигационим односима, обавезали су туженог да тужиоцу исплати вредност уложених средстава и рада у адаптацији стана, према ценама у време пресуђења са каматом.

По оцени Врховног суда нижестепеним одлукама је погрешно примењено материјално право због чега је чињенично стање остало непотпуно утврђено.

У случају ништавости уговора према чл.104. став 1. Закона о облигационим односима, свака уговорна страна је дужна да врати другој све оно што је примила по основу таквог уговора. Како је тужени примио износ откупне цене стана, правноснажношћу пресуде, којом је утврђена ништавост уговора, тужени има обавезу повраћаја примљеног новчаног износа. Међутим, код одмеравања висине дугованог износа, нижестепени судови су погрешно применили материјално право везивањем висине дуга за откупну цену стана у време пресуђења. Откупна цена је према Закону о становању различито обрачунавана у време уплате тужиоца 1993. године и у време пресуђења, услед чега је неприхватљива и противна члану 104. и 394. Закона о облигационим односима методологија обрачуна дуга по основу реституције ништавог уговора, применом обрачуна цене откупа истог стана у време пресуђења. Како је тужилац откупну цену уплатио 27.07.1993. године, успел обезвредности исплаћеног износа у условима инфлације, тужиоцу

укупно 27.071.988,00 динара, услед несавређености комерцијалног посела у условима инфлације, тужиоцу припада сагласно начелу једнаких вредности узајамних давања валоризовани износ по стопи раста цена на мало, наведене уплате са каматом. Износ дуга по наведеној методологији није утврђен због погрешне примене материјалног права, па је висина дуга по овом основу остала спорна.

Истовремено постоји погрешна примена материјалног права и код одмеравања висине дуга, који је тужиоцу досуђен по основу стицања без основа услед реновирања стана. Тужиоцу су као савесном лицу по овом основу досуђени укупни трошкови улагања у стан, према ценама у време вештачења, јер су радови изведени пре подношења тужбе за утврђење ништавости уговора о откупу. Међутим, из спецификације радова произилази да су изведени радови тужиоца и текућег и инвестиционог одржавања стана и зграде, који нису раздвојени, већ у целини стављени на терет туженом као даваоцу стана на коришћење и продавцу. Одредбама чл.7. став 2. Закона о становању је прописано да уговор о закупу поред осталог, садржи и права и обавезе уговорних страна у коришћењу и одржавању стана. Обавезе одржавања стамбених зграда и станова регулишу и одредбе чл.12. истог закона, као и одредбе Закона о одржавању стамбених зграда. Према чл.7. уговора о закупу, који је тужилац закључио са Командом гарнизона Нови Сад 28.08.1985. године о коришћењу предметног стана, прописано је да је закупац обавезан да врши текуће одржавање стана и да ови трошкови не улазе у висину уговорене закупнине. Из листе радова изведених од стране тужиоца, специфицираних налазом и мишљењем вештака произилази, међутим, да су досуђеним износом у корист тужиоца обухваћени и трошкови кречења, лепљења тапета и други, који спадају у трошкове текућег одржавања стана и представљају материјалну обавезу закупца. Такође, није утврђено време исељења тужиоца из стана, нити је оцењена релевантна околност дугогодишњег коришћења стана након извођења радова од стране тужиоца и његове породице, што је од значаја, јер тужиоцу припада накнада у висини инвестиционих радова, којима је повећана вредност враћеног стана, али не и накнада за радове текућег одржавања, којима је тужилац побољшавао услове свог становања.

У поновном поступку првостепени суд ће отклонити указане неправилности и донети правилну и на закону засновану одлуку.

Са изнетих разлога, Врховни суд је одлучио као у изреци решења, на основу одредби чл.407. став 2. ЗПП.

Председник већа-судија

Снежана Андрејевић, с.р.

За тачност отправка

Управитељ писарнице

Мирјана Војводић

вг