



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 335/2020
20.02.2020. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Браниславе Апостоловић, председника већа, Бранислава Босиљковића и Бранке Дражић, чланова већа, у ванпарничном поступку предлагача АА из ..., чији је пуномоћник Милан Милосављевић адвокат из ..., против противника предлагача Републике Србије - Министарство одбране – Војнограђевинска дирекција „Београд“, коју заступа Војно правобранилаштво са седиштем у Београду, ради доношења решења које замењује уговор о откупу стана, одлучујући о ревизији противника предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Београду Гж 4366/19 од 30.05.2019. године, у седници већа одржаној дана 20.02.2020. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДАЈУ СЕ решење Вишег суда у Београду Гж 4366/19 од 30.05.2019. године у првом ставу изреке и решење Трећег основног суда у Београду Р1 45/17 од 14.12.2018. године у првом ставу изреке и предмет **ВРАЋА** првостепеном суду на поновни поступак.

Образложење

Решењем Трећег основног суда у Београду Р1 45/17 од 14.12.2018. године, ставом првим изреке, усвојен је предлог предлагача АА из ... и утврђено да ово решење замењује уговор о откупу стана број .., површине 70 м2, у стамбеној згради у улици ... број .., саграђеној на катастарској парцели бр. ..., уписаног у лист непокретности бр. .. КО ..., који је закључен између предлагача АА као закупца стана на неодређено време и купца с једне стране и противника предлагача Републике Србије – Министарство одбране – Војнограђевинска дирекција „Београд“ као власника стана с друге стране. Ставом другим изреке, утврђено је да откупна уговорна цена стана на дан подношења захтева за откуп – 24.09.2014. године, износи 1.515.581,58 динара и да откупна уговорна цена стана за једнократно плаћање на дан 15.11.2018. године износи 1.308.152,63 динара, а предлагач АА обавезана да противнику предлагача на име откупне цене стана уплати износ од 1.308.152,63 динара, у року од 15 дана по пријему решења. Ставом трећим изреке одлучено је да ће ово решење предлагачу служити као основ за упис права власништва на предметном стану у катастарским и другим јавним књигама које воде јавну евиденцију о непокретностима, без присуства и даље сагласности противника предлагача. Ставом четвртим изреке, обавезан је противник предлагача да накнади предлагачу трошкове ванпарничног поступка у износу од

388.030,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема писаног отправака решења, под претњом принудног извршења.

Решењем Вишег суда у Београду Гж 4366/19 од 30.05.2019. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба противника предлагача и потврђено решење Р1 45/17 од 14.12.2018. године у ставу првом изреке. Ставом другим изреке, укинута је решење Трећег основног суда у Београду Р1 45/17 од 14.12.2018. године у преосталом делу и предмет је враћен истом суду на поновни поступак.

Против правноснажног решења донетог у другом степену противник предлагача је благовремено изјавио ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Предлагач је поднела одговор на ревизију противника предлагача.

Одлучујући о изјављеној ревизији, на основу чланова 408. и 420. став 1. и 6. Закона о парничном поступку (ЗПП), у вези са члановима 27. став 1. и 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку (ЗВП), Врховни касациони суд је нашао да је ревизија противника предлагача основана.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју Врховни касациони суд пази по службеној дужности. Ирелевантни су наводи ревизије о противречности изреке побијаног решења са његовим разлозима, односно противречности између онога што је у образложењу наведено о садржини исправа или записника о исказима датим у поступку и самих тих исправа или записника. Овим наводима противник предлагача у суштини указује на постојање битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП, због које се ревизија не може изјавити (члан 407. став 1. тачка 2. ЗПП).

Према утврђеном чињеничном стању, предлагач је 24.09.2014. године поднела противнику предлагача захтев за откуп стана број .. површине 70 м² у улици ... број .. у ..., али је добила негативан одговор. Уговор о закупу наведеног стана предлагач је закључила 23.02.2018. године, као супруга ранијег закупца стана, покојног ББ и члан његовог породичног домаћинства уписана у уговор о закупу стана од 13.12.1993. године. Висина откупне цене предметног стана уврђена је под условима важећим на дан 24.09.2014. године – дан подношења захтева за откуп (умањена за ревалоризовани износ од 140.000,00 динара који је 15.02.1992. године уплатио тадашњи носилац станарског права, сада покојни ВВ, отац предлагачевог, сада такође покојног супруга ББ), уз њену валоризацију до дана вештачења (15.11.2018. године).

На основу тако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је закључио да су испуњени услови за доношење решења које замењује уговор о откупу стана прописани чланом 16. став 1. Закона о становању, јер је предлагач поднела захтев за откуп стана 24.09.2014. године који је противник предлагача одбио, а 23.02.2018. године са противником предлагача закључила уговор о закупу стана, тако да као његов закупца има право на откуп.

Другостепени суд је делимично одбио жалбу противника предлагача и потврдио првостепено решење у делу којим је утврђено да оно замењује уговор о откупу стана, са образложењем да су испуњени услови прописани чланом 16. став 1. Закона о становању за доношење решења које такав уговор замењује. У преосталом делу решење првостепеног суда је укинато због учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП и у том делу предмет је враћен првостепеном суду на поновни поступак. По налажењу другостепеног суда, уговор о откупу стана не може се закључити пре него што се закључи уговор о закупу стана или донесе решење које тај уговор замењује, па је зато нејасно зашто је висина откупне цене утврђена под условима важећим на дан 24.09.2014. године када је уговор о закупу предметног стана предлагач закључила 23.02.2018. године.

По налажењу Врховног касационог суда, основано се ревизијом противника предлагача указује да је правноснажна одлука којом је утврђено да донето решење замењује уговор о откупу стана донета погрешном применом материјалног права.

Откуп станова у друштвеној, односно државној својини, уређен је одредбама чланова 16 – 28. Закона о становању („Службени гласник РС“ број 50/92 са каснијим изменама и допунама), које се примењују и након 31.12.2016. године као дана ступања на снагу Закона о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС“ број 104/2016).

Одредбом члана 16. став 1. Закона о становању прописано је да је носилац права располагања на стану у друштвеној својини и власник стана у државној својини дужан да носиоцу станарског права, односно закупцу који је то својство стекао до дана ступања на снагу тог закона, на његов захтев у писменој форми омогући откуп стана који користи, под условима прописаним тим законом.

Из наведене одредбе произилази да наспрам обавезе власника стана у државној својини, односно носиоца права располагања на стану у друштвеној својини, да омогући откуп стана стоји право закупца на откуп стана које се реализује подношењем писменог захтева. Право на откуп припада закупцу стана, а то је лице које је са власником, односно носиоцем права располагања закључило писмени уговор о закупу стана, у смислу члана 7. став 1. и 2. Закона о становању. Предлагач је у овом случају захтев за откуп стана поднела пре закључења писменог уговора о закупу стана и стицања својства закупца које јој даје право на откуп и ствара обавезу противника предлагача да са њом закључи уговор о откупу, а по закључењу тог уговора противнику предлагача није подносила нови захтев за откуп.

Према члану 16. став 4. Закона о становању, ако носилац права располагања одбије захтев за откуп стана или не закључи уговор о откупу у року од 30 дана од дана подношења захтева, лице из става првог тог члана (носилац станарског права и купац) може да поднесе предлог надлежном суду да у ванпарничном поступку донесе решење које замењује уговор о откупу стана.

Решење које суд у том поступку доноси је јединствена одлука која садржи све битне елементе уговора о откупу, између осталог и уговорну цену. Због тога није могуће да то решење постане правноснажно у погледу констатације да оно замењује уговор о откупу стана, а да притом не буде правноснажно одлучено о висине уговорне цене стана. У овом случају то није могуће и имајући у виду да у време подношења писменог захтева за откуп стана предлагач није била његов закупца, јер није имала закључени уговор о закупу, а по закључењу тог уговора није поднела писмени захтев противнику предлагача за откуп стана који користи у својству закупца.

Из наведених разлога, побијане одлуке су морале бити укинуте и у делу којим је утврђено да донето решење замењује уговор о откупу стана и предмет је и у том делу враћен првостепеном суду на поновни поступак.

У поновном поступку првостепени суд ће одлуку у овој правној ствари донети правилном применом чланова 16. став 1. и став 4. Закона о становању, водећи нарочито рачуна да право на откуп стана припада закупцу стана и да се висина откупне и уговорне цене стана утврђује под условима на дан када је закупца стана поднео писмени захтев за његов откуп.

Сходно изложеном, на основу члана 416. став 2. ЗПП у вези члана 30. став 2. ЗВП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа - судија
Бранислава Апостоловић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић