



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 25305/2023
04.06.2025. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Мирјане Андријашевић, председника већа, Иване Рађеновић и Владиславе Милићевић, чланова већа, у правној ствари предлагача АА из ..., коју заступа пуномоћник Ђорђе Ланчушки, адвокат из ..., против противника предлагача Основне школе „20. Октобар“, Сивац и Аутономне Покрајине Војводина, коју заступа Правобранилаштво Аутономне Покрајине Војводина, ради доношења решења које замењује уговор о откуп у стана, одлучујући о ревизији предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Сомбору Гж 794/23 од 01.06.2023. године, у седници одржаној 04.06.2025. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија предлагача изјављена против решења Вишег суда у Сомбору Гж 794/23 од 01.06.2023. године.

Образложење

Решењем Основног суда у Врбасу, Судска јединица у Кули Р1 91/2021 од 31.10.2022. године, ставом првим изреке, усвојен је предлог предлагача и обавезани су противници предлагача да са предлагачем закључе уговор о откуп у стана, под условима и по цени која је важила на дан подношења захтева за откуп стана, односно 27.10.2009. године, с тим да ово решење замењује уговор о откуп у стана, што су противници предлагача дужни трпети, те представља основ стицања права својине и основ за укњижбу права својине у земљишним књигама, а откупна цена стана утврђена је на 957.329,44 динара, док је уговорна цена стана 26.11.2013. године износила 789.796,79 динара, а коју ће предлагач исплатити у месечним ратама противницима предлагача у року од 40 година рачунајући од дана правноснажности решења, уз могућност да се исплата изврши и одједном пре истицања рока за исплату, као и могућност да, у случају смрти предлагача, преостало дуговање по основу уговора о откуп у стана изврше законски наследници. Ставом другим изреке, противници предлагача су обавезани да предлагачу надокнаде трошкове ванпарничног поступка од 123.800,00 динара.

Решењем Вишег суда у Сомбору Гж 794/23 од 01.06.2023. године, ставом првим изреке, жалба противника предлагача Аутономне Покрајине Војводине је усвојена и првостепено решење је преиначено, тако што је одбијен предлог предлагача од 26.11.2013. године, ради доношења решења које замењује уговор о откуп у стана и предлагач је обавезан да противнику предлагача надокнади трошкове ванпарничног

поступка од 69.000,00 динара са законском затезном каматом од извршности одлуке до исплате. Ставом другим изреке, предлагач је обавезан да противнику предлагача надокнади трошкове жалбеног поступка од 18.000,00 динара.

Против правноснажног решења донетог у другом степену предлагач је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијано решење у смислу члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 2. и члана 420. став 6. Закона о парничном поступку - ЗПП („Службени гласник РС“, број 72/11... 18/20 и 10/23 – други закон), који се примењује на основу члана 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку, Врховни суд је нашао да ревизија предлагача није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју овај суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању на коме је заснована побијана одлука, противник предлагача ОШ „Јован Јовановић Змај“ из Сивца је 18.04.1972. године са предлагачем закључио уговор о делу, у коме је наведено да је предлагачу одобрен стан с тим да исти одржава у реду и да ће исти уступити школи ако школи буду потребне наведене просторије, уз обавезу да плаћа паушал на име утрошене струје. Предметни стан се налази у склопу зграде основног образовања, уписан у ЛН бр. .. КО Сивац, на парцели број .., ул. ..., власништво противника предлагача Аутономне Покрајине Војводина са правом коришћења ОШ „20. октобар“ из Сивца.

Утврђено је и да је противник предлагача ОШ „20. Октобар“ из Сивца 23.04.2004. године издао потврду да је предлагачу, која је пензионер и бивши радник школе, дат на коришћење истурени објект на адреси ... бр. .. у Сивцу, као и њеним најужим члановима породице сину и ћерки, која је такође радник школе, на период од 20 година почевши од дана издавања ове потврде; да ће се именованима, уколико у наведеном периоду желе откупити поменути објект, изаћи у сусрет и омогућити им откуп по накнадно утврђеној цени, као и да је предлагач, као стално запослена школе одвајала средства од личног дохотка у Фонд Солидарности те да школа није била у могућности да је стамбено збрине а за редовно уплаћивање није добила никакву надокнаду, те да се обавезују да ће од процењене вредности поменутог објекта одбити као накнаду средстава које је уплаћивала у Фонд Солидарности. Противник предлагача ОШ „20. Октобар“ из Сивца је 17.06.2008. године издао потврду да предлагач има стално пребивалиште на адреси ул. ... бр. .., у стану који је у власништву противника предлагача, који јој је додељен на коришћење с обзиром да је предлагач некадашњи радник и пензионер ОШ „20. Октобар“. Предлагач је 27.10.2009. године упутила противнику предлагача ОШ „20. Октобар“ из Сивца захтев за откуп стана на основу стеченог станарског права. Предлагач се захтевом за издавање решења које ће заменити уговор о откупу стана обратила суду 13.01.2010. године, с тим да је решењем Основног суда у Сомбору, Судска јединица у Кули Р1 83/2010 од 10.12.2010. године констатовано да се предлог предлагача сматра повученим.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања првостепени суд је усвојио предлог предлагача и противнике предлагача обавезао да са предлагачем закључе уговор о откупу стана, закључивши да су испуњени законски услови за откуп стана, будући да је предлагач носилац станарског права на предметном стану, који је добила на

коришћење 1972. године, да као корисник стана није закључила уговор о откупу стана до 31.12.1995. године и да је наставила да користи предметни стан као купац стана на неодређено време, да се обраћала противнику предлагача ОШ „20. Октобар“ из Сивца захтевом за откуп, те да никакав одговор није добила, при том оценивши да чињеница да је противник предлагача Аутономна Покрајина Војводина уписана као власник на предметном стану а ОШ „20. Октобар“ из Сивца као корисник истог није од утицаја на другачију одлуку.

Другостепени суд је преиначио првостепено решење и одбио предлог предлагача, закључивши да нема законских услова за доношење решења које замењује уговор о откупу стана, с обзиром на околност да предлагач није имала закључен уговор о закупу као основ стицања станарског права, те да нису одређене просторије и део зграде које чине стан као предмет откупа, у смислу одредбе члана 18. Закона о становању, те чињенице да предлагач у току поступка није пружила доказе да нема решено стамбено питање у смислу одредбе члана 17. Закона о становању.

По оцени Врховног суда одлука другостепеног суда заснована је на правилној примени материјалног права.

Наиме, противник предлагача ОШ „Јован Јовановић Змај“ из Сивца је 18.04.1972. године са предлагачем закључио уговор о делу. У време када је предлагач закључила наведени уговор о делу примењивао се Закон о стамбеним односима („Службени лист ФНРЈ“, бр. 17/62...57/65, „Службени лист СФРЈ“, бр. 11/66 (пречишћен текст), 32/68), а чланом 2. став 1. тог закона прописано је да грађанин који се уселио у стан на основу уговора о коришћењу стана или другог акта, који по важећим прописима представља пуноважан основ за уселење, стиче право да тај стан трајно и несметано користи под условима из овог закона као и да, сагласно посебном закону, учествује у управљању зградом (станарско право), а ставом 2. истог члана да грађанин који је стекао станарско право дужан је, између осталог, уредно плаћати станарину и сносити трошкове текућег одржавања стана и део трошкова употребе заједничких уређаја који пада на његов терет и извршавати дужности које проистичу из његовог учествовања у управљању зградом. Чланом 3. став 2. прописано је да се станови дају грађанима на коришћење путем уговора о коришћењу стана, ако овим законом није другачије одређено.

Имајући у виду цитиране законске одредбе, те чињеницу да је из уговора о делу, по ком је предлагачу додељен предметни стан наведено да се исти додељује предлагачу с тим да исти одржава у реду и да ће исти уступити школи ако школи буду потребне наведене просторије, уз обавезу да плаћа паушал на име утрошене струје, али без уговарања обавезе плаћања станарине (како је то било прописано цитираном одредбом члана 2. Закона о стамбеним односима), то по оцени Врховног суда, наведени уговор није акт по ком је могло бити стечено станарско право, код чињенице да предлагач нема закључен уговор о коришћењу стана, ни решење о додели стана на неодређено време. Стога су неосновани наводи ревизије о погрешној примени материјалног права.

Такође, по оцени Врховног суда, правилан је закључак другостепеног суда да предлагач није ни купац, јер нема закључен уговор о закупу у смислу одредаба 7 – 11. важећег Закона о становању. Одредбом члана 16. Закона о становању („Службени гласник Републике Србије“, бр. 50/92...99/11), 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 овог закона, на његов захтев у писменој форми омогући откуп стана који користи, под условима прописаним овим законом, ако носилац права располагања одбије захтев за откуп тога стана или не закључи уговор о откуп у року од 30 дана од дана подношења захтева, лице може да поднесе предлог надлежном суду да у ванпарничном поступку донесе решење које ће заменити уговор о откуп. Одредбом члана 18. став 1. истог закона, прописано је да се о откуп стана закључује уговор који садржи нарочито уговорне стране, време и место закључења уговора, податке о стану који је предмет уговора, цену, изјаву власника да пристаје на укњижбу, изјаву купца да прихвата хипотеку, услове, начин и рокове извршења уговора, разлоге за раскид уговора.

Сагласно наведеном, право за откуп стана утврђено је у корист носиоца станарског права, односно закупца стана. Станарско право представља право трајног и несметаног коришћења стана ради задовољавања личних и породичних стамбених потреба и право учешћа у управљању стамбеним зградама. Стицање станарског права - коришћења стана (у приватној или друштвеној својини) одређено је одредбом члана 5. Закона о становању којим је прописано да се стамбене зграде и станови користе по основу права својине на стану и по основу закупа. У конкретном случају, из чињеничног утврђења произилази да је предлагач имала закључен уговор о делу са противником предлагача ОШ „20. Октобар“ из Сивца, по основу ког јој је стан додељен са обавезом одржавања и плаћања паушала на име утрошене струје (али не и плаћања закупнине), али није имала закључен уговор о закупу, као основ стицања станарског права, па је по оцени Врховног суда правилан закључак другостепеног суд да у конкретном случају нису испуњени услови за доношење решења који замењује уговор о откуп стана у смислу члана 16. и 18. став 1. Закона о становању. Стога је правилно другостепени суд преиначио првостепено решење и одбио предлог предлагача.

С обзиром да се ни осталим наводима из ревизије не доводи у сумњу правилност другостепене одлуке то је Врховни суд је одлучио као у изреци на основу члана 414. став 1. у вези члана 420. став 6. Закона о парничном поступку, који се примењује на основу члана 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку.

**Председник већа – судија
Мирјана Андријашевић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић