



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 23583/2024
09.05.2025. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Матковић Стефановић, председника већа, Татјане Ђурица и Владиславе Милићевић, чланова већа, у ванпарничном поступку предлагача АА из ..., чији је пуномоћник Драгана Јовановић, адвокат из ..., против противника предлагача Републике Србије – Министарство одбране – Војно грађевинска дирекција „Београд“, коју заступа Војно правобранилаштво, Београд, ради доношења решења које замењује уговор о откуп у стана, одлучујући о ревизији противника предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Београду Гж 906/20 од 28.03.2024. године, у седници одржаној 09.05.2025. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија противника предлагача изјављена против решења Вишег суда у Београду Гж 906/20 од 28.03.2024. године.

ОДБИЈА СЕ захтев предлагача за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Решењем Трећег основног суда у Београду Р1 13/19 од 11.10.2019. године, исправљеним решењем истог суда Р1 13/19 од 29.03.2021. године, усвојен је предлог предлагача па је утврђено да ово решење замењује уговор о откуп у стана – атељеа бр. .., на осмом спрату зграде за колективно становање у ул. ... бр. .., Нови Београд, површине 93 м², на кат. парцели бр. ..., КО Нови Београд, уписан у ЛН бр. .. КО Нови Београд, између предлагача АА као купца и противника предлагача РС – Министарство одбране – Војно грађевинска дирекција „Београд“, као продавца, што је противник предлагача дужан признати и трпети. Утврђено је да ревалоризована укупна цена стана из става 1. изреке овог решења, обрачуната под условима од 08.04.1998. године а валоризована до 30.04.2019. године, за једнократно плаћање са попустом од 20% износи 1.697.769,00 динара, па се обавезује предлагач да наведени износ уплати противнику предлагача у року од 15 дана од дана правноснажности решења. Ово решење има служити као основ за упис права својине предлагача на непокретности из става првог изреке овог решења код надлежне Службе за катастар непокретности, а исплатом уговорене цене, а без даљег присуства и накнаде сагласности противника предлагача. Обавезан је противник предлагача да предлагачу накнади трошкове поступка у износу од 376.030,00 динара.

Решењем Вишег суда у Београду Гж 906/20 од 28.03.2024. године, одбијена је као неоснована жалба противника предлагача и потврђено је првостепено решење.

Против правноснажног другостепеног решења, противник предлагача је благовремено изјавио ревизију, из свих законских разлога.

Предлагач је доставио одговор на ревизију у коме је оспорио изнете ревизијске наводе противника предлагача и предложио да се ревизија одбије. Трошкове ревизијског поступка је тражио.

Врховни суд је испитао побијано решење на основу члана 408. у вези члана 420. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11... 10/23), у вези члана 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку („Службени гласник СРС“, бр. 25/82, 48/88 и „Службени гласник РС“, бр. 46/95, 106/15) и утврдио да је ревизија противника предлагача неоснована.

У доношењу другостепене одлуке није учињена битна повреда одредбе члана 374. став 2 тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, предлагач је закључила уговор о коришћењу просторија намењених за уметничку делатност са Дирекцијом за управљање и газдовање војним стамбеним фондом, Одељење 2 Београд, којим је констатовано да Дирекција даје на коришћење АА просторије намењене за уметничку делатност означен као Атеље број ..., који се налази на Новом Београду, ул. ... бр. ..., Нови Београд, површине 78 м², ради обављања уметничке делатности, а предвиђено је да просторије може користити са члановима своје уже породице, које мора пријавити кућном савету и утврђена је обавеза плаћања накнаде за коришћење предметне просторије која тече од 27.12.1976. године. Пре закључења наведеног уговора, команда одбране Града Београда, донела је решење број 708/76 од 20.12.1976. године, којим је атеље предлагачу дат на коришћење, а из записника о примопредаји предлагач је примила предметну просторију за обављање уметничке делатности. Пренамена овог простора намењеног за уметничку делатност у стан није вршена. Вештачењем је утврђено да је предметна непокретност према техничким стандардима и начину коришћења пре свега у функцији стамбеног простора, а да се може користити за уметничку делатност која се може обављати у стамбеном простору. Предметна непокретност уписана је Служби за катастар непокретности у ЛН бр. .. КО Нови Београд, као гарсоњера, укупне грађевинске површине 93 м². Уговор о коришћењу је закључен на неодређено време, а по истом је предлагач обавезана да на име накнаде плаћа одређени месечни износ и евидентиран је код противника предлагача као атеље – становање и уметничка делатност за коју се плаћа закуп стамбеног простора. Такође, вештачењем је утврђена ревалоризована откупна цена стана утврђена под условима од 08.04.1998. године, а валоризована до 31.12.2016. године за једнократно плаћање са попустом од 20%.

Према становишту нижестепених судова, уговор о коришћењу пословних просторија намењених за уметничку делатност који је закључила предлагач са противником предлагача по садржини одговара уговору о закупу на неодређено време. Предметна непокретност је означена као атеље – становање и уметничка делатност за коју се плаћа закуп стамбеног простора, па предлагач има право на откуп истог простора без обзира што у конкретном случају није извршена пренамена атељеа који се

користи за становање и уметничку делатност у станове за закуп са могућношћу откупа, а с обзиром да је исти у листу непокретности уписан као гарсоњера укупне грађевинске површине 93 м², те да према налазу вештака наведена непокретност је пре свега у функцији стамбеног простора у коме се може обављати уметничка делатност. Предметни стан дат је предлагачу и за становање, а не само ради обављања уметничке делатности, заједно са члановима свог породичног домаћинства, па има право на откуп предметне непокретности сходно одредби члана 16. Закона о становању.

Код овако утврђеног чињеничног стања правилно су нижестепени судови применили материјално право и то одредбу члана 16. Закона о становању („Сл. гласник РС“, бр.50/92...104/16), који се примењује у конкретном случају, када су усвојили предлог предлагача.

Наведеном законском одредбом 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 (став 1). Уколико 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 1. и 2. овог члана може да поднесе предлог надлежном суду да у ванпарничном поступку донесе решење којим ће заменити уговор о откупу стана (став 4).

Насупрот ревизијским наводима, нижестепени судови су утврдили битну чињеницу да је уговор о коришћењу несумњиво закључен и ради становања, јер је предлагач и плаћала закуп стамбеног простора, а не само ради обављања уметничке делатности. Код овако утврђеног чињеничног стања које ревизијом не може да се побија према члану 407. став 1. Закона о парничном поступку, предлагач је према важећем Закону о стамбеним односима стекла станарско право које је постало право закупа стана на неодређено време, те како је противнику предлагача плаћала цену закупнине као за стамбени објекат, и према становишту Врховног суда предметни стан – атеље може бити предмет откупа сходно одредбама Закона о становању, због чега су неосновани наводи у ревизији о погрешној примени материјалног права.

На основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у ставу првом изреке.

На основу члана 165. став 1. ЗПП одбијен је захтев предлагача за накнаду трошкова ревизијског поступка, јер састав одговора на ревизију није потребан ради вођења парнице у смислу члана 154. ЗПП, па је одлучено као у ставу трећем изреке решења.

**Председник већа – судија
Татјана Матковић Стефановић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић