



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 22747/2023
25.06.2025. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Гордане Комненић, председника већа, Марије Терзић и Надежде Видић, чланова већа, у ванпарничном предмету предлагача АА из ..., чији је пуномоћник Горан Мандић, адвокат из ..., против противника предлагача ЈП „Електропривреда Србије“ Београд, Огранак ПАНОНСКЕ ТЕ-ТО Нови Сад, ради доношења решења које замењује уговор о откупу стана, одлучујући о ревизији прелогача изјављеној против решења Вишег суда у Зрењанину Гж 2067/22 од 18.01.2023. године, у седници одржаној 25.06.2025. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија предлагача изјављена против решења Вишег суда у Зрењанину Гж 2067/22 од 18.01.2023. године.

Образложење

Решењем Основног суда у Зрењанину Р1 65/19 од 29.09.2022. године, ставом првим изреке, утврђено је да предлагач као закупац стана купује од противника предлагача стан у ... уписан у листу непокретности број ... КО ... кат. парцела бр. .../... насеље ..., бр./... -..., сада улица, у стамбеној згради за колективно становање број ..., на ... спрату, број посебног дела ..., двособан стан, грађевинске површине 55,05м² по купопродајној цени од 38.956,27 евра у динарској противвредности у односу на евро према званичном средњем курсу Народне банке Србије на дан плаћања. Ставом другим изреке, одређено је да ће утврђену купопродајну цену предлагач исплатити противнику предлагача једнократном исплатом. Ставом трећим изреке, одређено је да ово решење замењује уговор о откупу стана те да оно представља основ стицања права својине на предметном стану у корист предлагача и истовремено основ за укњижбу права својине у корист предлагача у регистру непокретности по правноснажности решења и исплати купопродајне цене, што је противник предлагача дужан да трпи. Ставом четвртим изреке, одлучено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Виши суд у Зрењанину је решењем Гж 2067/22 од 18.01.2023. године, ставом првим изреке, одбио жалбу предлагача и потврдио решење Основног суда у Зрењанину Р1 65/19 од 29.09.2022. године. Ставом другим изреке, одбијен је захтев предлагача за досуђивање трошкова жалбеног поступка.

Против решења другостепеног суда, предлагач је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану одлуку у смислу члана 408. у вези са чланом 420. став 6. Закона о парничном поступку - ЗПП („Службени гласник Републике Србије“ бр. 72/11 ... 10/23), Врховни суд је оценио да ревизија није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности а ревизијом се одређено не указује на другу битну повреду одредаба парничног поступка.

Према утврђеном чињеничном стању, предлагач је закупац стана у ..., насеље „...“ по структури двособан, стан број ... на ... спрату, укупне површине 55м². Одлуком Стамбене комисије туженог од 27.09.2014. године овај стан је додељен предлагачу, на основу које одлуке је 16.02.2005. године са противником предлагача закључио уговор о закупу стана на одређено време од пет година од закључења уговора. Трајање закупа је обновљено закључењем уговора 21.12.2009. године. Предлагач је 06.04.2011. године противнику предлагача упутио захтев за откуп предметног стана а 14.07.2011. године директор противника предлагача донео је одлуку о отказу уговора о закупу због неизмирења обавеза предлагача на име исплате закупнине. Пресудом Основног суда у Зрењанину П 348/14 од 19.06.2005. године, правноснажном 16.03.2016. године, утврђено је да је предлагач закупац предметног стана јер нису били испуњени услови за отказ уговора о закупу. У време подношења предлога за покретање ванпарничног поступка и у време подношења захтева предлагача за откуп стана, предметни стан је у катастру непокретности био уписан као стан у државној својини власник Република Србија, са правом коришћења у корист Града Зрењанина. Тржишна вредност стана, коју је обрачунало Министарство финансија - Пореска управа на начин како се утврђује основица пореза на пренос апсолутних права на дан 18.02.2022. године, исказано у еврима, у смислу члана 41. став 1. и 2. Уредбе о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини износи 38.956,27 евра.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су на основу одредбе члана 41. Уредбе о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини („Службени гласник Републике Србије“ бр. 102/2010) закључили да предлагач као закупац предметног стана на одеђено време, чији је захтев за откуп стана противник предлагача одбио, има право на откуп стана по откупној цени утврђеној у свему у складу са критеријумима прописаним поменутом Уредбом.

По оцени Врховног суда, правилно су нижестепени судови применили материјално право када су усвојили предлог предлагача.

Супротно ревизијским наводима, на конкретан случај не могу се применити одредбе Закона о становању, већ Уредба о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини („Службени гласник Републике Србије“ број 102/2010, одлука Ус РС број I УО-109/2011-117/2012-39). Ово стога што је предлагачу предметни стан додељен као

закупцу на одређено време Одлуком Стамбене комисије закуподавца управо по (тада важећој) Уредби о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини („Службени гласник Републике Србије“ број 41/2003 ... 68/2009), као што је и сагласност за обнављање трајања закупа дата по наведеној Уредби.

Ступањем на снагу Закона о становању и одржавању зграда („Службени гласник Републике Србије“ број 104/16) престао је да важи Закон о становању („Службени гласник Републике Србије“ број 50/92, са изменама и допунама), осим одредаба члана 16 до 28, члана 34 до 38, члана 45а и 40б, као и одредба члана 32. која престаје да важи по истеку две године од дана ступања на снагу новог закона, а престала је да важи и Уредба о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини („Службени гласник Републике Србије“ бр. 102/10 и 111/12 - УС), осим одредаба члана 41. до 43. Овим законом, у у оквиру прелазних и завршних одредби, у члану 154. прописано је да поступак за решавање стамбене потребе, по коме до дана његовог ступања на снагу није донета првостепена одлука или је одлука поништена од стране суда, наставиће се по одредбама овог закона (став 1.); ако је поступак за решавање стамбене потребе окончан првостепеном одлуком о додели стана донетој до дана ступања на снагу Уредбе о изменама Уредбе о решавању стамбених потреба изабраних, постављених запослених лица код корисника средстава у државној својини („Службени гласник Републике Србије“ број 68/09), уговор о закупу и уговор о куповини стана, по правноснажности те одлуке, закључиће се по одредбама члана 41. до 43. Уредбе о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини („Службени гласник Републике Србије“ бр. 102/10 и 117/12 - УС).

Одредбом члана 41. поменуте Уредбе („Службени гласник Републике Србије“ бр. 102/10 и 117/12 - УС), прописано је да на писмени захтев закупца стана на одређено време закуподавац ће омогућити куповину стана по купопродајној цени, у складу са овом Уредбом (став 1.); купопродајна цена се одређује у висини тржишне вредности стана коју је утврдило Министарство финансија - Пореска управа на начин како се утврђује основица пореза за пренос апсолутних права, у периоду који претходи закључењу уговора не дужем од годину дана (став 2.); купопродајна цена стана се исказује у еврима, према званичном средњем курсу Народне банке Србије на дан утврђивања, а плаћа се у динарској противвредности у односу на евро према званичном средњем курсу Народне банке Србије на дан плаћања (став 3.).

У конкретном случају, првостепена одлука о додели стана предлагачу донета је 27.09.2004. године а одлука о давању сагласности за обнављање трајања закупа 22.10.2009. године, из чега следи да је поступак за решавање стамбене потребе предлагача окончан првостепеном одлуком о додели стана донетој до дана ступања на снагу Уредбе о изменама Уредбе о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини („Службени гласник Републике Србије“ број 68/09), па је правилно откупна цена за предметни стан обрачуната и решење које замењује уговор о откупу стана донето у складу са Уредбом о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини („Службени гласник Републике Србије“ број 102/10 и 117/12 - УС) а на основу члана 154. Закона о

становању и одржавању зграда, која одредба регулише поступке за решавање стамбених потреба по одлукама донетим на основу претходних прописа.

Стога се неосновано ревизијом указује на погрешну примену материјалног права.

Правилна је одлука о трошковиима поступка јер је донета правилном применом одредбе члана 153. и 154. ЗПП.

Сходно изнетом, на основу одредбе члана 414. став 1. ЗПП, у вези са чланом 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку, одлучено је као у изреци.

Председник већа - судија
Гордана Комненић, с.р.

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић