



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 1629/2015
16.06.2016. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија Љубице Милутиновић, председника већа, Јасминке Станојевић и Биљане Драгојевић, чланова већа, у ванпарничном предмету предлагача Е.С. из Б., чији је пуномоћник С.И., адвокат из Б., против противника предлагача А.б.С. АД Б., коју заступа Д.М., адвокат из Б., ради доношења решења које замењује уговор о откупу стана, одлучујући о ревизији противника предлагача, изјављеној против решења Вишег суда у Београду Гж бр.589/15 од 06.03.2015. године, у седници одржаној 16.06.2016. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија противника предлагача изјављена против решења Вишег суда у Београду Гж бр.589/15 од 06.03.2015. године.

Образложење

Решењем Првог основног суда у Београду Р1 бр.1033/13 од 27.05.2014. године, исправљеног решењем истог суда под истим бројем од 10.12.2014. године, усвојен је предлог предлагача и утврђено да ово решење замењује уговор о откупу стана описаног у овом ставу изреке, закључен између предлагача као купца и противника предлагача, као продавца. Другим ставом изреке, утврђена валоризована уговорна цена стана из става првог изреке решења, обрачуната под условима који важе на дан подношења писменог захтева 25.06.2009. године, а усклађена за плаћање у ратама са стањем на дан 30.04.2014. године износи 1.580.782,60 динара, па је обавезан предлагач да овај износ уплаћује противнику предлагача продавцу у ратама на одложено плаћање на 40 година (480 месечних рата). Трећим ставом изреке, утврђено је да висина валоризоване новчане отплатне месечне рате са стањем у првом полугодишту 2014. године износи 3.293,30 динара и у том износу важи до 30.06.2014. године, а од 01.07.2014. године усклађује се са месечним кретањима потрошачких цена, а највише до висине раста просечне месечне нето зараде у Републици од 01.05.2014. године до 30.06.2014. године, а од 01.01.2015. године ће се усклађивати за шестомесечне обрачунске периоде јануар-јун, односно јул-децембар, са кретањем потрошачких цена у Републици, а највише до висине раста просечне месечне нето зараде у привреди Републике за претходно полугодиште, па се обавезује да предлагач – купац износ прве месечне отплатне рате исплати противнику предлагача продавцу у року од 15 дана од дана правноснажности решења, а

убудуће месечне отплатне рате најкасније до 10-ог у месецу за претходни месец. Четвртим ставом изреке, утврђено је да предлагач – купац има право да захтева измену уговорног начина отплате уговорне цене стана и у том случају ће се изменити услови плаћања према условима који важе на дан подношења одговарајућег писменог захтева у складу са Законом о становању РС, а уколико предлагач – купац из оправданих разлога не може да отплаћује уговорну цену стана због губитка редовних прихода које има она и чланови њеног домаћинства који са њом станују, уговор о откупу стана кога замењује ово решење, раскида се и стиче сусвојина на делу стана из става првог изреке овог решења, сразмерно броју отплаћених рата у односу на укупан број уговорених рата, а предлагач у том случају наставља да користи стан у својству закупца на неодређено време на делу стана на који није стекао сусвојину. Петим ставом изреке, установљена је хипотека на описаном стану из става првог изреке у корист противника предлагача до исплате уговорне цене стана у целости, те се обавезује противник предлагача – продавац да у року од 30 дана од дана правноснажности решења поднесе захтев за упис права својине предлагача – купца и хипотеке на стану описаном у ставу првом изреке решења у јавне књиге непокретности, а правноснажно решење ће предлагачу служити као правни основ за упис права својине са хипотеком у корист противника предлагача – продавца. Шестим ставом изреке обавезан је противник предлагача да предлачу накнади трошкове поступка у износу од 246.890,00 динара у року од 15 дана.

Решењем Вишег суда у Београду Гж бр.589/15 од 06.03.2015. године, жалба противника предлагача је одбијена и првостепено решење је потврђено.

Против правноснажног решења донесеног у другом степену противник предлагача је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијано решење у смислу члана 408. у вези члана 402. Закона о парничном поступку у вези члана 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку, Врховни касациони суд је нашао да је ревизија неоснована.

У поступку доношења побијаног решења, нема битне повреде из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју овај суд пази по службеној дужности, а ревизијом се не указује на друге повреде поступка.

Из разлога побијаног решења произилази да је поступак покренут по предлогу предлагача за доношење решења које замењује уговор о откупу стана с обзиром да је такав захтев поднела 24.06.2009. године, да противник предлагача није закуљчио овај уговор, иако је она носилац станарског права, односно купац стана који се налази на ... спрату у Б. у улици ... број ..., на основу уговора о коришћењу стана на неодређено време који је закључила дана 23.09.1989. године, са правним претходником противника предлагача – Основном банком Ј. Б., као даваоцем стана на коришћење. Из налаза и мишљења вештака који је у овом поступку ангажован, утврђена је откупна цена стана за плаћање у ратама усклађена са стањем од 30.04.2014. године и износи 1.580.782,60 динара.

Имајући у виду овако утврђено чињенично стање, нижестепени судови су оценили да су испуњени сви услови прописани чланом 16. Закона о становању у складу са одредбама члана 20, 21. 23. и 25. истог закона, те су усвојили предлог предлагача и донели решење које замењује уговор о

купопродаји стана на начин и под условима одређеним изреком побијаног решења.

Разлози ревизије којима се указује на погрешну примену материјалног права нису основани.

Одредбом члана 16. став 1. Закона о становању („Службени гласник РС“, бр.50/92 ... 99/2011), прописано је да носилац права располагања на страну у друштвеној својини и власник стана у државној својини, дужан је 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 прописаних овим законом. Уколико такав захтев одбије или уговор не закључи у року од 30 дана од дана подношења захтева, носилац станарског права, односно купац стана може да поднесе предлог надлежном суду да у ванпарничном поступку донесе решење које ће заменити уговор о откупу (став 4. члана 16.).

Имајући у виду утврђено чињенично стање у контексту наведених законских одредби, Врховни касациони суд налази да предлагач као носилац станарског права која је то право стекла пре ступања на снагу Закона о становању, а на основу уговора о коришћењу стана на неодређено време, има право на откуп тог стана, како су то правилно закључили и нижестепени судови из разлога које у свему прихвата и овај суд. Неосновано се у ревизији оспорава правилност побијаног решења с позивом на одредбе члана 40. Закона о становању, који прописује да носилац станарског права на неодређено време на стану у приватној својини грађана, од дана ступања на снагу Закона о становању, може да настави са коришћењем стана, с тим да власник стана нема обавезу да омогући откуп стана по одредбама овог закона. Чињеница је да је у међувремену промењена власничка структура капитала даваоца стана на коришћење Ј. АД Б., односно да је извршена својинска трансформација тако да је противник предлагача власник предметног стана, те се стан више не налази у друштвеној или државној својини. Међутим, право на откуп предметног стана предлагач је стекла као носилац права коришћења тог стана на неодређено време пре извршене својинске трансформације, када је противник предлагача куповином капитала Ј., преузео како права, тако и обавезе тог правног лица. Дакле, чињеница што је у међувремену дошло до својинске трансформације те да предметни стан није у друштвеној или државној својини је без утицаја на стечено право предлагача за откуп стана.

Из наведених разлога, применом члана 414. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија
Љубица Милутиновић,с.р.**