



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 496/2018
24.06.2020. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Јасминке Станојевић, председника већа, Споменке Зарић, Бисерке Живановић, Зоране Делибашић и Гордане Комненић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Драган Бабић, адвокат из ..., против тужене ББ из ..., чији је пуномоћник Миша Петровски, адвокат из ..., ради иселења, одлучујући о ревизији тужене изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3566/17 од 23.08.2017. године, на седници одржаној 24.06.2020. године, донео је

Р Е Ш Е Њ Е

ПРИХВАТА СЕ одлучивање о ревизији тужене изјављене против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3566/17 од 23.08.2017. године као изузетно дозвољеној.

УКИДАЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Београду Гж 3566/17 од 23.08.2017. године и пресуда Првог основног суда у Београду П 40791/2013 од 04.07.2016. године исправљена решењем истог суда П 40791/2013 од 13.04.2017. године и предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење.

О б р а з л о ж е њ е

Пресудом Првог основног суда у Београду П 40791/2013 од 04.07.2016. године, исправљеном решењем истог суда П 40791/2013 од 13.04.2017. године, ставом првим изреке, обавезана је тужена да се са свим лицима и стварима исели из двособног стана, десно, на ... спрату у ул. ... број ... у ..., кат.парц. бр. .../... уписан у ЛН ... КО Ставом другим изреке, обавезана је тужена да тужили накнади трошкове поступка у износу од 52.300,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 3566/17 од 23.08.2017. године, ставом првим изреке, потврђена је првостепена пресуда са исправком и одбијена жалба тужене као неоснована. Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован захтев тужене за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужена је благовремено изјавила ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права и предложила да се о ревизији одлучује као о изузетно дозвољеној.

Врховни касациони суд је испитао побијану одлуку, применом члана 404. и 408. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“, број 72/11 и 55/14), па је нашао

да су испуњени услови за одлучивање о ревизији као изузетно дозвољеној и да је ревизија основана.

Према утврђеном чињеничном стању, тужила је укњижени власник двособног стана на ... спрату у ул. ... број ... у ... на парцели број .../... уписана у лист непокретности број ... КО Предметни стан у приватној својини био је додељен на коришћење деди тужене по мајци ВВ и он је по уговору о коришћењу стана од 25.10.1955. године, као носилац станарског права предметни стан користио за становање са члановима свог породичног домаћинства, супругом ГГ, ћеркама ДД и ЂЂ, братом ЕЕ и рођаком ЖЖ. У том стану тужена је рођена ... године, а почев од 10.02.1982. године има непрекидно пријављено пребивалиште на адреси тог стана. Деда тужене је преминуо 10.02.1987. године, а након његове смрти носилац станарског права на предметном стану била је баба тужене по мајци ГГ која је преминула 10.04.1996. године. Након смрти бабе тужене правноснажним решењем Трећег општинског суда у Београду од 14.11.1996. године утврђено је да је тужила као противник предлагача дужна да са ЂЂ, мајком тужене, као предлагачем, закључи уговор о закупу тог стана на неодређено време који ће користити са супругом ЗЗ, сином ИИ и ћерком ББ, овде туженом, а које решење замењује уговор о закупу предметног стана на неодређено време уколико тај уговор не буде закључен. Мајка тужене преминула је 04.05.1999. године. Решењем Трећег општинског суда у Београду од 07.02.2002. године утврђено је да је предлагач ББ овде тужена купац предметног стана на неодређено време и обавезана је противник предлагача, овде тужила, да са предлагачем, овде туженом, закључи уговор о закупу стана на неодређено време, што ако не учини то решење замењује уговор о закупу стана на неодређено време док се такав уговор не закључи. Странке нису закључиле уговор о закупу спорног стана на неодређено време, тужена у стану станује непрекидно од рођена ... године, није обвезник пореза на имовину према евиденцији Управе јавних прихода Града Београда и не поседује други стан за становање, а закупнину за предметни стан није плаћала тужили све до 2014. године, када је према садржини уплатница у списима предмета у депозит Првог основног суда у Београду на име њене покојне бабе ГГ, позивајући се на решење Р 593/92 уплатила закупнину. Тужбу у овој правној ствари тужила је поднела 01.11.2013. године.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања нижестепени судови су усвојили тужбени захтев тужиле закључујући да је основан. Нашли су да су испуњени услови за исељење тужене из спорног стана сходно одредби члана 35. став 1. тачка 2. у вези члана 40. став 1. Закона о становању, јер је тужена, која је имала легитимни правни основ за непрекидно становање у стану тужиле, то своје право закупца на неодређено време у стану у приватној својини тужиле изгубила неплаћањем закупнине тужили.

По оцени Врховног касационог суда наведени закључак нижестепених судова се за сада не може прихватити као правилан јер је због погрешне примене материјалног права чињенично стање остало непотпуно утврђено, на шта се основано указује наводима ревизије тужене.

Одредбом члана 35. став 1. Закона о становању („Службени гласник РС“, бр.50/92...26/2001) прописано је да куподавац може дати отказ уговора о закупу стана између осталог ако купац и после опомене не плати закупнину за најмање два месеца узастопно (тачка 2). Одредбом члана 40. истог Закона прописано је да носилац

станарског права односно закупац стана на неодређено време који то право има на стану у својини грађана од дана ступања на снагу овог закона, наставља са коришћењем тог стана у складу са одредбама члана 30. до 39. овог закона (став 1.), а власник стана чији се стан користи под условима из става 1. овог члана има права и обавезе носиоца права располагања у складу са одредбама овог закона, осим обавезе да омогући откуп тог стана по одредбама овог закона (став 2.).

Полазећи од чињенице да је тужилца ову тужбу поднела 01.11.2013. године, да није утврђено да је туженој слала опомену за плаћање закупнине, нити је утврђено да закупац после опомене није платио закупнину за најмање два месеца узастопно, а код утврђене чињенице да је тужена почев од 30.01.2014. године у депозит суда уплаћивала закупнину, то се не може закључити да су били испуњени услови из цитираних законских одредаба за иселјење тужене из спорног стана. Из цитираних законских одредаба недвосмислено произилази да је опомена закуподавца обавезан услов за могућност давања отказа уговора о закупу стана закупцу и да је неплаћање две узастопне рате након опомене санкционисано давањем отказа уговора о закупу стана. Тужена је имала и има легитимни правни основ да користи стан тужилце за становање у својству закупца на неодређено време, на основу одлуке суда, али није утврђено да ли је тужилца тужену опоменула за плаћање закупнине, и да ли је пре подношења тужбе тужена занемаривала ову обавезу (као прилог уз ревизију су достављене копије уплатница), а и када би се узело и да је подношењем тужбе тужена опоменута на плаћање закупнине, иста је обавезу испунила плаћањем закупнине у депозит суда.

Како се из наведених разлога побијана одлука не може сматрати правилном и законитом, то су нижестепене одлуке морале бити укинуте и предмет враћен првостепеном суду на поновно суђење, при чему је у поновљеном поступку неопходно оценити и активну легитимацију тужилце која је приложеним доказима доведена у питање.

Из наведених разлога, Врховни касациони суд је на основу члана 416. став 2. ЗПП, одлучио као у изреци.

**Председник већа-судија
Јасминка Станојевић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић