



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 4012/2020
02.02.2022. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Јасминке Станојевић, председника већа, Бисерке Живановић и Споменке Зарић, чланова већа, у поступку предлагача АА из ..., чији је пуномоћник Славица Николић, адвокат из ..., против противника предлагача Града Вршац, кога заступа Градско правобранилаштво Града Вршца, ради доношења решења које замењује уговор о откупу стана, одлучујући о ревизији противника предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Панчеву Гж 2340/19 од 09.06.2020. године, на седници одржаној 02.02.2022. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија противника предлагача изјављена против решења Вишег суда у Панчеву Гж 2340/19 од 09.06.2020. године.

Образложење

Решењем Основног суда у Вршцу Р1 15/19 од 18.09.2019. године, ставом првим изреке, усвојен је предлог предлагача за доношење решења које замењује уговор о откупу стана и утврђено да се између предлагача као купца и противника предлагача као продавца у Вршцу дана 18.09.2019. године закључује уговор о откупу двособног стана број ... у приземљу стамбено-пословне зграде број ... у ..., у ул. ... број ..., на кат. парц. ... уписаном у ЛН број ... КО ... и одређено да је противник предлагача сагласан да се предлагач упише као власник наведеног стана, а предлагач прихвата да се успостави хипотека на наведеном стану у корист противника предлагача на износ откупне цене из става другог изреке овог решења, све без икаквих даљих одобрења, у евиденцији РГЗ – Службе за катастар непокретности Вршац. Ставом другим изреке, утврђена је откупна цена стана из става првог изреке овог решења на дан 14.08.2018. године у износу од 705.886,32 динара са роком отплате кроз 480 месечних рата, тако да месечна рата износи 1.470,60 динара, а месечна отплатна рата се усклађује за шестомесечне обрачунске периоде јануар – јун, односно јул – децембар са кретањем потрошачких цена у Републици, највише до висине раста просечне месечне зараде без пореза и доприноса у Републици за обрачунски период, те да се месечна отплатна рата, утврђена на основу закљученог уговора о откупу стана у текућем обрачунском периоду, усклађује од месеца закључења уговора до краја тог обрачунског периода са кретањем раста потрошачких цена у Републици, највише до висине раста просечне месечне зараде без пореза и доприноса у Републици. Ставом трећим изреке, обавезан је предлагач да износ месечних рата исплаћује противнику предлагача од 01. до 05. у месецу за текући месец, а износ прве рате у року од осам дана од дана

правноснажности решења. Ставом четвртим изреке, обавезан је противник предлагача да у року од 30 дана од дана правноснажности решења поднесе захтев за упис права својине и хипотеке на стану из става првог изреке тог решења, у евиденцији РГЗ – Службе за катастар непокретности Вршац. Ставом петим изреке, обавезан је противник предлагача да предлагачу на име трошкова поступка исплати износ од 45.780,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности решења до исплате.

Решењем Вишег суда у Панчеву Гж 2340/19 од 09.06.2020. године, одбијена је као неоснована жалба противника предлагача (погрешно наведено туженог) и потврђено првостепено решење. Одбијен је као неоснован захтев противника предлагача за накаду трошкова жалбеног поступка.

Против решења другостепеног суда противник предлагача је изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијано решење у смислу члана 420. став 6. у вези члана 408. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“, број 72/11... 55/14), и члана 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку, Врховни касациони суд је нашао да ревизија противника предлагача није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, предлагачу је решењем РФ ПИО Филијала Вршац од 15.04.1997. године утврђено право на инвалидску пензију почев од 28.05.1996. године. Дана 02.07.2002. године закључен је Уговор о закупу стана на неодређено време између Акционарског друштва за стамбено пословање „Инвест стан“ из Вршца као закупаца и АА из ... као закупца, на основу Закључка Комисије за доделу станова којима располаже Општина Вршац од 25.06.2002. године. На основу тог уговора овде предлагач је као закупца на коришћење добила двособан стан број ..., у ул. ..., у приземљу, величине од 48 м² који се налази у згради саграђеној на парцели број ... уписане у ЗКУЛ Након тога Извршни одбор Скупштине општине Вршац је 25.07.2002. године донео Закључак којим је констатовано да је предметни уговор о закупу на неодређено време супротан важећим законским и другим прописима па је наложено Општинском јавном правобранилаштву да одмах покрене поступак за раскид овог уговора и наложено је Служби за нормативне и имовинско-правне послове да обустави даљу активност у вези с продајом овог стана. Комисија за доделу станова којима располаже Град Вршац је 01.09.2017. године донела одлуку да се АА да на коришћење на неодређено време стамбена јединица напред наведена и описана, те је обавезан ЈП Вршац за стамбено пословање да са овде предлагачем закључи уговор о закупу на неодређено време предметног стана. На основу захтева АА, Одељење за имовинско-правне послове Града Вршца је 28.09.2018. године извршило обрачун откупне цене стана који се налази у ... у ул. ... број ... и утврђено је да откупна цена стана износи 705.886,32 динара у августу 2018. године и да уколико купац жели да дуг отплаћује на 480 рата почетна цена рате износи 1.470,60 динара. Предлагач је упутила захтев за откуп стана поводом којег је закључила уговор о закупу на трајно коришћење од 08.07.2002. године на основу ког захтева је Одељење за имовинско правне послове Града Вршца утврдило да у складу са чланом 16. став 4. Закона о становању нема правног основа за закључење уговора о откупу стана јер је Градско правобранилаштво

Града Вршца утврдило да нису испуњени услови из члана 16. став 1. Закона о становању за откуп стана. На седници Комисије за доделу станова којима располаже Град Вршац одржане дана 01.09.2017. године разматран је захтев АА за доделу стана у ... у ул. ... на неодређено време ради откупа стана и једногласно је одлучено да се овде предлагачу додели наведени стан на неодређено време. Овај стан се налази у дворишту у коме се налази још седам станова. Када се предлагач уселила у тај стан, био је у лошем стању и уложила је доста средстава да би га довела у садашње стање.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су усвојили тужбени захтев предлагача применом одредби члана 16. до 26. Закона о становању („Службени гласник РС“ бр. 50/92 ... 114/2016) у вези са чланом 139. став 1. и 2. Закона о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС“ бр. 104/2016 и 9/20), због чега су донели решење које замењује уговор о откупу предметног стана јер је предлагач лице које је стекло право закупа на неодређено време стана у јавној својини и има право на стицање својине над станом куповином у складу са горе наведеним одредбама.

Код овако утврђеног чињеничног стања правилно су нижестепени судови применили материјално право када су усвојили предлог предлагача.

Супротно ревизијским наводима на конкретан случај се имају применити одредбе члана 16, 20-23. и 39. Закона о становању које су остале на снази по сада важећим прописима у вези са чланом 139. ст. 1. и 2. Закона о становању и одржавању зграда (осим одредбе члана 39. која је престала да важи ступањем на снагу новог Закона, али је важила у време закључења уговора о закупу на неодређено време), тако да су испуњени услови за доношење решења које замењује уговор о откупу стана с обзиром да је предлагач стекао право да јој се омогући откуп стана који користи у својству закупца стана на неодређено време. Супротно наводима ревизије правилан је закључак нижестепених судова да је предлагач у закупу предметне непокретности на неодређено време почев од 02.07.2002. године, односно од закључења уговора о закупу стана на неодређено време, што је законски предуслов за стицање права на откуп наведене непокретности под условима и на начин предвиђен тим законом. Супротно ревизијским наводима, правилан је и закључак судова да из одредби Закона о становању произлази да лице које је стекло својство закупца стана на неодређено време после ступања на снагу тог закона има право на откуп стана, те како уговор о закупу стана на неодређено време никада није уклоњен из правног саобраћаја, то су правилно примењене одредбе материјалног права и донета одлука о усвајању предлога. Осталим наводима ревизије понављају се жалбени наводи који су супротно ревизијским наводима правилно оцењени од стране другостепеног суда, а нису од утицаја на правилност и законитост пресуђења, те их овај суд неће детаљно образлагати, сходно члану 414. став 2. ЗПП.

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

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић