



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 7630/2021
21.09.2022. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Драгане Маринковић и Иване Рађеновић, чланова већа, у правној ствари предлагача АА из ..., чији је пуномоћник Милош Батина, адвокат из ..., против противника предлагача Привредног друштва „Беотурс“ д.о.о. Београд, чији је пуномоћник Небојша Михаиловић, адвокат из ..., ради доношења решења које замењује уговор о закупу, одлучујући о ревизији противника предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Чачку Гж 1630/20 од 13.04.2021. године, у седници одржаној 21.09.2022. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија противника предлагача изјављена против решења Вишег суда у Чачку Гж 1630/20 од 13.04.2021. године.

Образложење

Решењем Трећег основног суда у Београду Р1 41/16 од 16.03.2017. године, ставом првим изреке, усвојен је предлог и утврђено је да је противник предлагача као носилац права располагања дужан да са предлагачем у својству закупца закључи уговор о закупу стана на неодређено време у ..., у улици ... број ..., стана број ..., површине 66,31 м², који се налази на ...спрату у стамбеној згради, на кат.парцели број .../, уписан у Лист непокретности ... КО Ставом другим изреке, одлучено је да ово решење замењује уговор о закупу на неодређено време стана означеног у ставу један овог решења, све док се тај уговор не закључи по одредбама Закона о становању. Ставом трећим изреке, усвојен је предлог предлагача и утврђено да ово решење замењује уговор о откупу истог стана, закључен између предлагача као закупца стана на неодређено време и купца с једне стране и противника предлагача као власника стана с друге стране. Ставом четвртим, петим и шестим изреке, утврђено је да уговорна откупна цена стана из става један и три овог решења за плаћање у ратама, обрачуната на дан 30.11.2016. године износи 3.011.251,07 динара и обавезан је предлагач да месечне отплате рата на 480 месеци плаћа противнику предлагача у износу од 6.273,44 динара, да се месечна отплатна рата усклађује шестомесечно у периоду јануар – јун, односно јул – децембар, са кретањем потрошачких цена у Републици Србији, а највише до висине расте просечне месечне зараде без пореза и доприноса у Републици Србији за обрачунски период и да купац има право да захтева измену начина отплате уговорне цене стана, односно да стан исплати једнократном исплатом у ком случају ће се изменити услови плаћања и уредити према условима који

важе на дан подношења писменог захтева за једнократну исплату уговорене цене у складу са законом. Ставом седмим изреке, обавезан је противник предлагача да предлагачу на име трошкова ванпарничног поступка исплати износ од 147.780,00 динара.

Решењем Вишег суда у Чачку Гж 744/19 од 27.03.2020.године укинута је решење Трећег основног суда у Београду Р1 41/16 од 16.03.2017. године и предмет враћен првостепеном суду на поновни поступак и одлучивање. По предлогу Трећег основног суда у Београду, Врховни касациони суд је решавајући настали сукоб стварне ненадлежности донео решење Р1 207/2020 од 18.06.2020 године којим је одлучено да је за поступање у овом предмету стварно надлежан Виши суд у Чачку.

Решењем Вишег суда у Чачку Гж 1630/20 од 13.04.2021. године, које је донето по одржаној расправи пред другостепеним судом, ставом 1. изреке, одбачен је као недозвољен предлог предлагача да јој се додели на трајно коришћење, као закупцу на неодређено време са правом откупа по Закону о становању, двособан стан број ..., површине 66,31 м², на ... спрату стамбене зграде у улици ... број ... у ..., што је противник предлагача дужан признати и трпети. Ставом 2. изреке, усвојен је предлог предлагача да се донесе решење које замењује уговор о закупу стана на неодређено време са правом откупа и то двособног стана број ..., површине 66,31 м², на ... спрату стамбене зграде у улици ... број ... у ..., те да ово решење замењује уговор о закупу стана све док не буде закључен између предлагача и противника предлагача у складу са Законом о становању. Ставом 3. изреке, обавезан је противник предлагача да предлагачу на име трошкова поступка плати износ од 156.780,00 динара.

Против решења другостепеног суда у односу на усвајајући део предлога, противник предлагача је благовремено изјавио ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијано решење у смислу члана 408. у вези члана 420. став 6. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11 и 55/14), који се примењује на основу члана 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 25/82 и 48/88, „Службени гласник РС“, бр. 46/95... 106/15), Врховни касациони суд је нашао да је ревизија неоснована.

У спроведеном 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 у поступку пред другостепеним судом није дошло до пропуста у примени или погрешне примене које од одредаба овог закона, па нема ни повреде поступка из члана 374. став 1. ЗПП на коју се ревизијом указује. Истицањем да је побијана одлука недовољно образложена, ревидент је побија због битне повреде поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП, која не може бити ревизијски разлог према одредби члана 407. став 1. ЗПП.

Према чињеничном стању утврђеном по одржаној расправи пред другостепеним судом, Одлуком Управног одбора МДД „Беотурс“ деоничарско друштво у мешовитој својини за угоститељство, друштвену исхрану, туризам и спољну и унутрашњу трговину на велико и мало број .../...-...-... од 13.05.1992. године, на основу коначне ранг листе од 17.03.1992. године, а након одлучивања о приговорима радника на одлуку Стамбене комисије од 18.03.1992.године о додели станова, предлагачу је додељен на

привремено коришћење двособан стан на локацији ..., објекат .../..., ламела ..., спрат ..., стан број ..., површине 66,31 м², као радници са четири члана породичног домаћинства, ... на коначној листи Управног одбора. Решењем генералног директора предузећа „Беотурс“ број ... од 23.06.1992. године, утврђено је да је предлагачу радници МДД „Беотурс“ дат на чување исти стан, те да ће га именована користити са члановима уже породице и то привремено до окончања поступка пред судом који се води у вези предметног стана по конкурсном расписаном од 16.12.1991. године. Решењем Првог основног суда у Београду П1 1919/12 од 10.09.2012. године (правноснажно 01.03.2013. године), утврђено је повлачење тужбе тужиоца ББ против туженог МДД „Беотурс“ из Београда и умешача на страни туженог, између осталих и умешача АА предлагача у овом поступку, у парници ради поништаја одлуке по конкурсном од 16.12.1991. године. Противник предлагача упутио је предлог 07.06.2013. године предлагачу АА за закључење уговора о откупу стана са откупном ценом 250 евра по квадратном метру у случају једнократне исплате. Предлагач је доставила захтев 11.06.2013. године противнику предлагача да јој се предметни стан да у закуп на неодређено време са правом откупа према Закону о становању и да би се тиме одрекла права на доделу стана који је одговарајући према броју чланова породичног домаћинства. На основу листа непокретности ... К.О. ..., утврђено је да је Привредно друштво „Беотурс“ д.о.о. Београд-овде противник предлагача, носилац права својине на двособном стану број ..., површине 66 м², у улици ... број ..., на кат.парцели број .../... К.О. На расправи пред другостепеним судом предлагач је тражила да суд донесе решење који ће заменити уговор о закупу предметног стана на неодређено време, са правом откупа истог.

Код овако утврђеног чињеничног стања, другостепени суд је у поступку који је спроведен у складу са одредбом члана 34. став 5. Закона о становању („Службени гласник РС“ бр. 50/92...99/11), а који се у конкретном случају примењује на основу члана 47. став 3. и 4. истог закона и члана 154. Закона о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС“ бр. 104/2016 и 9/2020), правилном применом материјалног права донео решење које замењује уговор о закупу стана, налазећи да су за то испуњени законом прописани услови.

Врховни касациони суд, налази да се ревизијом неосновано указује на погрешну примену материјалног права.

Наиме, другостепени суд правилно налази да се на одлуку о захтеву за доношење решења које замењује уговор о закупу стана примењује одредба члана 47. став 1. Закона о становању, којом је прописано да ће лице коме је правноснажном одлуком додељен на коришћење стан са станарским правом, а које до дана ступања на снагу овог Закона није закључио уговор о коришћењу тога стана, закључити уговор о закупу тога стана, са правима која су овим Законом утврђена за закупца друштвеног стана на неодређено време, при чему је закуподавац дужан да са овим лицем закључи уговор о закупу стана, а ако то не учини, заинтересовано лице може поднети предлог надлежном суду да у ванпарничном поступку донесе решење којим се замењује уговор о закупу стана.

Правилна примена наведених одредаба подразумева да је власник стана, односно носилац права располагања на стану као закуподавац, дужан да са лицем коме је правноснажном одлуком стан додељен на коришћење закључи уговор о коришћењу тога стана и омогући му коришћење истог јер се својство закупца стана на неодређено време применом члана 7. став 1. Закона стиче закључењем уговора о закупу стана.

У конкретном случају, одлуком правног претходника противника предлагача (као носиоца права располагања) од 13.05.1992. године и решењем од 23.06.1992. године предлагачу као учеснику конкурса предметни стан је додељен на коришћење привремено до окончања поступка пред судом који се води у вези предметног стана, чиме је то право било ограничено и условљено одлуком суда у том поступку. Како је парница ради поништаја одлуке по конкурс од 16.12.1991. године окончана доношењем правноснажног решења о повлачењу тужбе од 10.09.2012. године, то су престале правне последице покренутог судског поступка (као претходног питања), чиме је одлука о додели предметног стана на коришћење произвела дејство, тако што је привремено коришћење стана у одсуству услова који су му давали такво својство, прерасло у трајно коришћење, имајући у виду да противник предлагача није донео ново решење о додели предметног стана и да предлагачу право коришћења тог стана није оспорио, већ му је напротив доставио понуду да исти откупи исплатом једнократне цене, услед чега је предлагач, који се законито уселио као његов корисник, стекао и станарско право на овом стану према закону који је важио у време доношења решења о додели стана.

Неосновано ревидент оспорава своју пасивну легитимацију истичући да предлагач није доказао да је он власник предметног стана, с обзиром да је по подацима из листа непокретности ... К.О. ... утврђено да је управо противник предлагача носилац права својине на предметном двособном стану.

Имајући у виду да противник предлагача са предлагачем није закључио уговор о закупу предметног стана, а што и даље одбија да учини, иако је одлука надлежног органа његовог правног претходника постала коначна и правноснажна, то је другостепени суд правилно закључио да су за предлагача испуњени услови из члана 47. став 1. Закона о становању за стицање права на закључење уговора о закупу предметног стана, а тиме и за доношење решења које замењује уговор о закупу стана на неодређено време.

На основу изнетог, Врховни касациони суд налази да је побијана одлука донета уз правилну примену материјалног права, па је применом члана 414. став 1, у вези члана 420. став 6. ЗПП и члана 30. став 2. ЗВП одлучио као у изреци.

**Председник већа – судија
Звездана Лутовац, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић