



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 12509/2022
19.06.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Драгане Бољевић, Јасмине Симовић, Зорице Булајић и Ирене Вуковић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., кога заступа Милутин Радоичић адвокат из ..., против тужене Републике Србије – Министарство одбране, Војно грађевински центар „Београд“, коју заступа Војно правобранилаштво из Београда, ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4748/21 од 15.12.2021. године, на седници одржаној 19.06.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ДОЗВОЉАВА СЕ одлучивање о посебној ревизији тужиоца, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4748/21 од 15.12.2021. године.

УКИДАЈУ СЕ пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4748/21 од 15.12.2021. године и Трећег основног суда у Београду П 4103/17 од 12.03.2021. године и предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Трећег основног суда у Београду П 4103/17 од 02.03.2021. године, одбијени су приговор апсолутне ненадлежности суда (став први изреке), предлог за прекид поступка (став други изреке) и тужбени захтев за утврђење да тужилац има право закупа на неодређено време на стану број .., у Ул. ... бр. ..., Спортско-рекреативни центар „Сурчин“ у Сурчину, у укупној површини 68,10 м² са правом на откуп и обавезивање тужене да то право трпи (став трећи изреке), док је ставом четвртим изреке, одлучено да свака странка сноси своје трошкове парничног поступка.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 4748/21 од 15.12.2021. године, одбијена је жалба тужиоца, потврђена означена првостепена пресуда у ставовима трећем и четвртном изреке (став први изреке) и одбијен и захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка (став други изреке).

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизију, због погрешне примене материјалног права, позивајући се на одредбе члана 404. Закона о парничном поступку (посебна ревизија).

Посебна ревизија је изузетно правно средство прописано одредбама члана 404. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“, бр.72/11, 49/13-УС, 74/13-УС, 55/14, 87/18, 18/20, 10/23, у даљем тексту: ЗПП) које се, због погрешне примене материјалног права, може изјавити против другостепене пресуде која се не би могла побијати ревизијом. О дозвољености посебне ревизије одлучује Врховни суд, ценећи потребу одлучивања о том правном средству због разматрања правних питања од општег интереса или у интересу равноправности грађана, уједначавања судске праксе или новог тумачења права.

Врховни суд је оценио да је ревизија тужиоца изузетно дозвољена, с обзиром да је у истоврсној правној ствари, приликом одлучивања у другим поступцима о захтевима за утврђење права закупа тужилаца на неодређено време на становима датим на коришћење као службени, ревизијски суд изразио другачији став (између осталог, у пресуди Рев 837/2014 од 29.10.2015. године и решењу Рев 2564/2019 од 05.12.2019. године), због чега постоји потреба да се уједначи судска пракса и размотре правна питања од општег интереса, те је одлучено да се изузетно дозволи одлучивање о посебној ревизији тужиоца, као у ставу првом изреке, на основу члана 404. став 2. ЗПП.

Одлучујући о побијаној пресуди у смислу члана 408. ЗПП, Врховни суд је утврдио да је ревизија тужиоца основана.

У овом поступку, спроведеном по тужби за утврђење права закупа на неодређено време, са правом откупа предметног стана, коју је тужилац поднео 13.07.2017. године по упуту ванпарничног суда (након чега је ванпарнични поступак Р1 14/2017 прекинут), утврђено је да је тужена 1994. године дала тужиоцу у закуп на одређено време службени стан и да је са њим 1996. године закључила и уговор о закупу на одређено време тог стана. Тужилац друге непокретне имовине није имао нити је сад има и у предметном стану станује и после пензионисања 01.05.2000. године, све досад. Тужена није захтевала враћање стана од тужиоца, све док он сам није против ње покренуо поменути ванпарнични поступак, након чега је тужена поднела 04.10.2016. године тужбу против тужиоца ради раскида уговора о закупу и иселења, с тим што је тај поступак прекинут до окончања овог поступка (сви поменути поступци се воде пред Трећим основним судом у Београду).

Решење стамбене комисије тужене в.п. 5055 бр. 298-2 од 19.05.1994. године о давању у закуп службеног стана на одређено време донето је на основу молбе тужиоца, закључка стамбеног органа Гарнизона Београд 3 бр.298-1 од 12.07.1993. године и члана 22. став 1. Закона о имовини СРЈ, у вези с чл. 21. став 1. тачка 3. и чл. 22. Правилника о становима у ЈНА („Службени војни лист“ – у даљем тексту: „СВЛ“, бр. 9/91, 22/91 и 1/93). У закуп на одређено време тужиоцу је дат службени двоипособан стан у објекту ... у Гарнизону Београд, СПЦ „Сурчин“, у Ул. ... бр. ..., у својини Војностамбеног фонда - Војске Југославије (у даљем тексту: ВЈ), да га користи са супругом, ћерком и сином. На основу тог решења је Војнограђевинска дирекција 1996. године закључила са тужиоцем уговор о закупу стана на одређено време бр. 278-14 од 20.12.1996. године (изнад чланова уговора је наведено: службени стан), којим је тужиоцу предат у закуп двоипособан стан у ..., у приземљу и на спрату, са утврђеном површином од 68 м² која

је основ за обрачун закупнине, а који се састоји од две и по собе, кухиње, купатила, WC-а, лође и ходника и за који закупнина тече од 01.10.1996. године. У уговору је наведено и да ће купац (тужилац у овом спору) стан користити заједно са члановима породичног домаћинства, супругом, ћерком и сином и да је обавезан (члан 12) да стан, по истеку уговора о закупу, преда закуподавцу (уговором није означен рок трајања нити разлог или моменат истека закупа). На основу грађевинског вештачења утврђено је да предметни стан испуњава услове да се сматра станом.

Нешто пре закључења тог уговора, савезни министар за одбрану донео је решење бр. 805-1 од 03.09.1996. године, на основу чл. 18. став 2. Закона о имовини СРЈ и 9. став 1. Правилника о начину коришћења, управљања и одржавања стамбених зграда које користи СМО и Војска Југославије („СВЛ“, бр. 21/95) којим је, између осталог, наложио Војнограђевинској дирекцији „Београд“ да у року од 30 дана изврши ревизију свих закључених уговора о закупима службених станова у НРЦ „Сурчин“ и закључи нове или допунске уговоре сагласно решењима које је донео нови стамбени орган ВЈ, као и осталим позитивним прописима, као и да одмах покрене поступак утврђивања услова за преименовање дела војног круга НРЦ „Сурчин“ на коме се налазе стамбене зграде са службеним становима у насељу у смислу одредаба Закона о планирању простора и насеља, те да закупнину за службене станове у војном кругу НРЦ „Сурчин“ утврди на начин и под условима који се примењују за станове из стамбеног фонда СНО и ВЈ, а накнаду за остале комуналне трошкове утврди на нивоу цена које прописује Извршни одбор Града Београда.

Дана 26.06.2008. године је допуњен („СВЛ“, бр. 26/08) Правилник о решавању стамбених питања у Министарству одбране („СВЛ“, бр. 38/05, 16/08) додавањем члана 52а, којим је прописано да ће стамбени орган, под условима предвиђеним тим правилником, донети нова решења, којима ће постојећа решења изменити у решења о давању стана у закуп на неодређено време, а која ће реализовати закључењем уговора о закупу на неодређено време, и то за лица којима су донета решења о давању службеног стана у закуп на одређено време по основу прописа који су важили до дана ступања на снагу Правилника о давању на коришћење станова за службене потребе запосленима у Министарству одбране и Војсци Србије („СВЛ“, бр. 20/08), а која користе те станове.

Тужена је (Одељење за стамбене послове – Одсек за утврђивање права и поделу станова) затим донела 17.09.2008. године закључак Уп -1 бр.2012-19/1998 којим је, по захтеву тужиоца, капетана у пензији, у правној ствари утврђивања права на решавање стамбеног питања у гарнизону Београду, на основу члана 36. став 1. а у вези с чл. 48. и 5. Правилника о решавању стамбених питања у Министарству одбране („СВЛ“, бр. 38/05, 16/08 и 26/08), донела закључак којим је престало право на стамбено обезбеђење по закључку управе за кадрове П-1 број 2012-17/98 од 26.08.2008. године и прихваћен захтев овде тужиоца за давање двоипособног стана у закуп на неодређено време са укупним бројем бодова на дан доношења закључка 561.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су одбили тужбени захтев тужиоца за утврђење права закупа на неодређено време на предметном стану са правом на откуп. По њиховом налажењу, предметни стан је службени стан који се не може дати у закуп на неодређено време док власник стана не изврши пренамену стана, а у конкретном случају поступак пренамене није спроведен.

Врховни суд налази да у овом спору, због погрешне примене материјалног права, чињенично стање није у потпуности и правилно утврђено.

Тужилац је тужбени захтев за утврђење права закупа на неодређено време са правом откупа предметног стана засновао на тврдњи да се не ради о службеном стану, пошто му исти није дат ради обављања службене дужности, што произлази из чињеница да и у решењу о давању стана и у уговору о закупу закљученом на основу тог решења није наведено до када закуп траје, као и да тужена није доставила доказ да је статус предметног стана као службеног био одређен било којим њеним општим актом, у прилог чему говори становање тужиоца у предметном стану и по одласку у пензију, у периоду дужем од две деценије. Поред наведеног, тужилац се позвао и на право на дом садржана у одредби члана 8. став 1. Европске конвенције за заштиту људских права и основних слобода и на становиште заузето у пресуди Европског суда за људска права у случају Ћосић против Хрватске (бр. 28261/06 од 15.01.2009. године).

Одредбом члана 5. став 1. Закона о становању („Службени гласник РС“, бр. 50/92...99/11) која се на основу члана 56. тог закона примењује на све станове на територији Републике Србије, прописано је да се стамбене зграде и станови користе по основу права својине на стану и по основу закупа – уговора о закупу, закљученог између власника стана, односно носиоца права на располагање на стану у друштвеној својини који закупљује стан (члан 7. став 1).

Задовољавање стамбених потреба (личним средствима и давањем на коришћење службених станова) активних војних лица, између осталих, обезбеђивање средстава за задовољавање тих потреба, управљање војним стамбеним фондом и одржавање тог фонда било је уређено засебним прописима, како за време Социјалистичке Федеративне Републике Југославије (у даљем тексту: СФРЈ), тако и за време Савезне Републике Југославије (у даљем тексту: СРЈ), а потом и Републике Србије. По доношењу уставā (републичког 1990. године и савезног 1992. године), због својинске трансформације и промене друштвеног и државног уређења, али и због ванредних околности насталих услед оружаних сукоба на простору бивше СФРЈ и последица које су оне произвеле, вршене су бројне и честе измене војних стамбених прописа.

Тако су Наредбом Савезног секретара за народну одбрану Ин. бр. 12/6 – 107/91 до 23.11.1991. године, донетом на основу чл. 10, 20, 24. и 25. Закона о стамбеном обезбеђивању у Југословенској народној армији – у даљем тексту ЈНА („Службени лист СФРЈ“, бр. 84/90) и 50. Закона о средствима и финансирању ЈНА („Службени лист СФРЈ“, бр. 53/84 и 57/89), „а у вези са насталим догађајима од 25.06.1991. године на појединим деловима територије СФРЈ и указаном потребом за хитно стамбено збрињавање активних војних лица, грађанских лица на служби у ЈНА и чланова њихових породица“, уређена питања која се односе на стамбено збрињавање поменутих лица која су због насталих догађаја након 25.06.1991. године, по одлуци надлежних органа премештена или су под притиском паравојних организација избегла са кризних подручја СФРЈ, а с обзиром на непредвидивост насталих догађаја нису регулисана важећим прописима (тачка 1). Тачком 12. је било прописано да ће се приликом расподеле службених станова, зависно од припадајуће структуре стана, примењивати одредбе члана 21. Правилника („Службени војни лист“, бр. 9 од 22.04.1991. године) и да се активно војно лице, чија је јединица на основу одлуке надлежног органа предислоцирана са кризне територије СФРЈ, сматра лицем из члана

21. став 1. тачка 3. Правилника, ако на територији СФРЈ нема стан са станарским правом нити стан или породичну зграду.

У моменту када је предметни стан дат тужиоцу у закуп на одређено време решењем од 19.05.1994. године, одговарајући тада важећи прописи којима су била уређена војна стамбена питања били су: Закон о имовини СРЈ („Службени лист СРЈ“, бр. 41/93, 24/94), чл. 10. до 18. Уредбе о начину и критеријумима за давање станова у закуп и додељивање стамбених зајмова за решавање стамбених питања запослених у савезним органима („СВЛ“, бр. 6 од 7.03.1994. године; у даљем тексту: Уредба од 1994. године), Правилник о критеријумима за давање на коришћење станова за службене потребе запосленима у Савезном министарству за одбрану и ВЈ („СВЛ“, бр. 6 од 7.03.1994. године; у даљем тексту: Правилник од 1994), Правилник о начину и критеријумима за решавање стамбених питања запослених у Савезном министарству одбране и ВЈ („СВЛ“, бр. 11 од 18.04.1994. године, ступио на снагу 16.4.1994. године), с тим што је одлука тужене од 19.05.1994. године донета с позивом и на Правилник о становима у ЈНА („СВЛ“, број 9 од 22.04.1991. године), чији су чл. 3. став 5, 5, 6, 16. до 21. и 70. престали да важе на основу члана 22. Правилника од 1994. године, а сам тај правилник, на основу члана 91. Правилника о начину и критеријумима за решавање стамбених питања запослених у Савезном министарству одбране и ВЈ од 1994. године.

Према одредбама Закона о имовини СРЈ, који је уређивао имовину СРЈ, као и положај, права и обавезе савезних органа, организација и служби у погледу прибављања, коришћења, управљања и располагања том имовином (члан 1), имовину СРЈ чини, између осталог, право својине на стварима (непокретним и покретним) чији је носилац СРЈ, а у оквиру тога, службене зграде и пословне просторије, односно зграде, делови зграда и просторије изграђене, купљене и на други начин прибављене за потребе савезних органа (члан 13; у даљем тексту: службене просторије); при чему се станови сматрају стамбеним зградама (члан 16); а савезни министар надлежан за послове одбране, уз сагласност Савезне владе, одлучује о прибављању и располагању стамбеним зградама, становима, гаражама и пословним простором у стамбеним зградама које користе савезни орган надлежан за послове одбране и Војска Југославије (члан 18) и прописује начин и критеријуме за давање станова у закуп и доделу стамбених зајмова запосленима у савезном министарству надлежном за послове одбране и Војсци Југославије (члан 22. став 2). Стамбена питања могла су се решавати давањем станова у закуп и доделом стамбеног зајма (члан 22. став 1), а стан за службене потребе могао се дати на коришћење запосленом у савезном органу на одређеном радном месту, односно функцији, за време док обавља послове тог радног места, односно функције у савезном органу или док на други начин не реши своје стамбено питање у месту обављања посла, и то у закуп на одређено време, односно за време обављања службене дужности (члан 23. ст. 1. и 2), с тим што је корисник таквог стана био дужан да га ослободи и преда даваоцу у року од 30 дана од дана разрешења од дужности, односно од дана престанка радног односа или решавања стамбеног питања на други начин (члан 24).

На давање станова у закуп и додељивање стамбених зајмова за решавање стамбених питања запослених у ВЈ, на основу члана 22. Закона о имовини СРЈ, примењивале су се и одредбе чл. 10. до 18. Уредбе од 1994. године, којима је такође било прописано да се запосленом може дати у закуп на одређено време стан за службене потребе (у даљем тексту: службени стан), док обавља послове тог радног места, односно функције или док на други начин не реши стамбене потребе у месту

обављања посла (члан 10); ако његов брачни друг или члан његовог породичног домаћинства нема у месту рада други стан у својини или по другом основу (члан 12).

Правилником о становима у ЈНА, на основу кога је донето решење о давању на коришћење стана тужиоцу, били су прописани обавезни елементи уговора о закупу стана, међу којима су: и трајање закупа, ако је време закупа ограничено и услови отказа и отказни рокови (члан 31). Одредбама члана 21. био је прописан приоритет у додели службеног стана, а одредбом става 1. тачка 3. која је у конкретном случају представљала основ за доношење решења од 19.05.1994. године, било је прописано да се приликом расподеле службених станова, зависно од припадајуће структуре стана, без обзира на стаж молбе, станови најпре дају на коришћење лицима: која на територији СФРЈ немају стан са станарским правом, нити стан или породичну зграду у својини. Одредбама члана 22. било је прописано, између осталог и то да се изводи из донетих решења о давању станова, као посебни прегледи, достављају војним јединицама, односно војним установама у гарнизону ради обавештавања лица којима се стан даје на коришћење и упознавања других лица са расподелом станова (став 3) и да преглед извода из донетих решења садржи, између осталог, и саопштење о укупном броју молби за стан и структури станова за расподелу, ближим критеријумима којима су се старешине из члана 3. овог правилника и комисија руководили при расподели односно давању станова, као и другим елементима (став 4). Тумачећи одредбе овог правилника на основу овлашћења из његовог члана 75, Управа за системска и статусна питања Савезног министарства за одбрану дала је мишљење 1-122 од 23.04.1993. године (објављено у додатку „Службеног војног листа“ Ст-68) и о томе да статус службеног стана није унапред одређен, већ се то утврђује решењем надлежног органа приликом доделе одређеног стана активном војном лицу и грађанском лицу на служби у Војсци Југославије, а у складу са одлуком о расподели станова (члан 3. став 1. којом се одређује број службених станова за сваки гарнизон и за сваку годину или расподелу).

Правилником од 1994. године било је прописано: да се службени стан даје у закуп на привремено коришћење професионалном војнику ако он, односно његов брачни друг или малолетни чланови његовог породичног домаћинства немају у месту службовања стан: у својини, у закупу, са станарским правом или по било ком другом основу (члан 4. став 1. тачка 2. и став 3), а одредбама члана 5. да се молбе таквих лица разврставају у ове групе: 1) у I групу – молба лица које нема стан на територији СРЈ нити стан на територији бивше СФРЈ; 2) у II групу - молба лица које нема стан у месту службовања, а има стан ван тог места (став 1); да се у смислу става 1. тачка 1) овог члана сматра да лице нема стан ако оно, његов брачни друг или малолетни члан његовог заједничког породичног домаћинства нема на територији СРЈ уселив стан (гарсоњеру или већи) односно кућу у својини, стан са станарским правом, стан који откупљује, службени стан, нужни смештај или стан у закуп (став 2). Лице коме је дат службени стан у закуп губи право да тај стан даље користи и уговор о закупу се раскида између осталог и даном престанка службе у СМО или ВЈ (члан 15. тачка 6). Чланом 14. став 1. било је прописано да командант армије, односно командант РМ, зависно од броја молби за службени стан, броја расположивих станова, потреба за одређеном структуром станова, на предлог стамбене комисије гарнизона, одређује за сваки гарнизон на својој територији и за сваку годину или за сваку расподелу колико ће се станова ВЈ бројчано и процентуално дати као службени станови лицима чије су молбе разврстане у групе из члана 5. овог правилника (члан 14. став 1).

Трајање закупа, ако је време закупа ограничено и услови отказа и отказни рокови били су прописани као обавезни елементи уговора о закупу стана и Правилником о начину и критеријумима за решавање стамбених питања запослених у Савезном министарству одбране и ВЈ од 1994. године (члан 55. став 1. тачке 5. и 8).

Важећим Правилником о давању на коришћење станова за службене потребе у Министарству одбране и Војсци Србије („СВЛ“, бр. 20/08, 26/09, 28/19, 8/24), чијим је ступањем на снагу престао да важи раније важећи истоимени пропис (члан 21), прописано је да се службеним станом сматра стан у државној својини чије је коришћење везано за вршење одређених послова, задатака, службене дужности и функције (у даљем тексту: службене дужности), а који је за ту намену прибавило Министарство одбране (члан 3. став 1); да службени стан служи за привремени смештај лица док врши службену дужност (члан 3. став 2); да корисник службеног стана коме је дат службени стан и користи га на основу прописа који су важили до дана ступања на снагу овог правилника, наставља да користи службени стан у складу са закљученим уговором (члан 20); да уговор привременом коришћењу службеног стана престаје да важи даном престанка вршења службене дужности за чије је вршење везано привремено коришћење тог стана (члан 17. став 1) и да је корисник службеног стана дужан да се исели из службеног стана и преда га ослобођеног од лица и својих ствари унутрашњој организационој јединици Министарства одбране надлежној за инфраструктуру, у року од 30 дана од дана испуњења услова из ст. 1. и 2. овог члана (члан 17. став 3).

Важећим Правилником о решавању стамбених потреба у Министарству одбране и Војсци Србије („СВЛ“, бр. 32/19, 32/20, 32/21, 51/21) прописано је да се његове одредбе примењују и на запослене у Војсци Србије којима је престао радни однос по основу остваривања права на пензију, ако до престанка радног односа нису решили стамбену потребу по основу рада и ако немају поднет захтев за решавање стамбене потребе код другог државног органа и организације (члан 2. став 2), као и на поступке за решавање стамбених потреба лица из члана 2. овог правилника који до дана ступања на снагу овог правилника нису окончани доношењем коначног и извршног решења о додели стана у закуп (члан 41. став 1). За лица којима су раније донета решења о додели стана за службене потребе или у закуп на одређено време која је донео Стамбени орган, Стамбена комисија ће по захтеву лица или по службеној дужности, уз писано изјашњење организационе јединице Министарства одбране надлежне за инфраструктуру о статусу стана, под условима предвиђеним овим правилником, донети нова решења о давању стана у закуп на неодређено време, која ће се реализовати закључењем уговора о закупу на неодређено време (члан 45. став 3). Лицу ће се донети решење о давању стана у закуп по основу члана 45. овог правилника без обзира на припадајућу структуру стана одређену чланом 17. овог правилника, а организациона јединица Министарства одбране надлежна за инфраструктуру закључиће уговор о закупу стана на неодређено време (члан 46).

Имајући у виду цитиране одредбе означених прописа који су важили у моменту када је тужена донела решење од 19.05.1994. године о давању тужиоцу предметног стана у закуп и када је 20.12.1996. године закључила уговор о закупу тог стана, као и важећих прописа које се примењују у конкретном случају и досад утврђене изложене чињенице, нижестепени судови су пропустили да узму у обзир више околности од којих зависи правилна одлука у конкретном случају.

Најпре, од кључног је значаја околност да је тужиоцу предметни стан додељен на основу члана 21. став 1. тачка 3. Правилника о становима у ЈНА од 1991. године, што значи приоритетно, као лицу које на територији СФРЈ нема стан са станарским правом, нити стан или породичну зграду у својини, каквим се лицем, у складу са тачком 12. поменуте Наредбе од 23.11.1991. године донете ради хитног стамбеног обезбеђивања и збрињавања активних војних лица, грађанских лица на служби у ЈНА и чланова њихових породица у новонасталој кризној ситуацији, сматрало и активно војно лице чија је јединица на основу одлуке надлежног органа предислоцирана са кризне територије СФРЈ (исто произлази и из одредаба члана 4. став 1. тачка 2. и став 3. и члана 5. став 1. тачка 1. Правилника од 1994. године).

Уз то, кључни значај имају и околности да у предметном уговору о закупу, иако је он закључен на одређено време, није наведено да он траје док траје војна служба тужиоца, ниту су наведени трајање закупа и услови отказа и отказни рокови (који су били обавезни елементи таквог уговора), као и та да тужилац све време досад несметано користи предметни стан, готово четврт века по престанку војне службе пензионисањем 2000. године, упркос цитираним одредбама чл. 23. ст. 1. и 2. и 24. Закона о имовини СРЈ, члану 31. Правилника о становима у ЈНА, члану 10. Уредбе од 1994. године и члану 15. тачка 6. Правилника од 1994. године, али и чл. 3. и 17. важећег Правилника о давању на коришћење станова за службене потребе у Министарству одбране и Војсци Србије, према којима се службени станови дају на коришћење ради обављања службене дужности; служе за привремени смештај лица док врши службену дужност; престају даном престанка вршења службене дужности; у ком моменту настаје обавеза њихових корисника да се из таквих станова иселе.

Све наведене околности и цитиране одредбе раније и сада важећих прописа указују на потребу тумачења одлуке тужене од 19.05.1994. године и уговора од 20.12.1996. године, ради поузданог утврђења да ли је тужиоцу заиста дат на одређено време стан, као службени, како је наведено у тим писменима, или му је на тај начин у ствари трајно решена стамбена потреба. Ради разјашњења овог питања у конкретном случају требало је применити одредбе Закона о облигационим односима о тумачењу којима је прописано да се на облигационе односе који се уређују другим савезним законима примењују одредбе тог закона у питањима која нису уређена тим законима (члан 23), да се одредбе уговора примењују онако како гласе (члан 99. став 1); да се при тумачењу спорних одредаба не треба држати дословног значења употребљених израза, већ треба истраживати заједничку намеру уговарача и одредбу тако разумети како то одговара начелима облигационог права утврђеним овим законом (члан 99. став 2), као и да се нејасне одредбе уговора закљученог према унапред одштампаном садржају (какав је и предметни, који је био припремљен од стране тужене), тумаче у корист друге стране, дакле у корист тужиоца у овом случају (члан 100).

Осим тога што је евидентно да се предметни стан не користи у службене сврхе (ради обављања службене дужности), нижестепени судови су занемарили и да је за закључак о томе да ли је предметни стан службени неопходно кумулативно постојање још једног услова: да је такав статус стана одређен општим актом даваоца стана. Статус службеног стана није унапред одређен, већ се то утврђује актом надлежног органа приликом доделе одређеног стана, а у складу са одлуком о расподели станова. У спроведеном поступку није утврђено да ли је командант армије, на предлог стамбене комисије гарнизона, био донео акт којим би, у складу са чланом 14. став 1. Правилника од 1994. године, одредио број станова Војске Југославије који ће бити дати као

службени станови лицима чије су молбе разврстане у групе из члана 5. овог правилника у конкретном гарнизону чији је припадник био тужилац за конкретну годину, односно за конкретну расподелу, из кога би се дало закључити да је предметни стан обухваћен тим бројем службених станова и да је службени. Зато ће првостепени суд у поновном поступку разјаснити и поуздано утврдити да ли је пре доношења одлуке од 14.05.1994. године био донет акт којим је предметни стан био одређен као службени у оквиру одређеног броја службених станова у гарнизону тужиоца и, у контексту изведених доказа, изложених околности и цитираног материјалног права, ценити карактер те одлуке и на основу ње закљученог уговора и поново одлучити о тужбеном захтеву тужиоца, односно о његовом праву закупа предметног стана на неодређено време, са правом на откуп.

Из изложених разлога, одлучено је као у изреци, на основу члана 416. став 2. и 165. став 3. ЗПП, пошто одлука о трошковима поступка зависи од исхода одлуке о главној ствари.

**Председник већа – судија
Бранислав Босиљковић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић