



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 29449/2023
04.06.2025. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Гордане Комненић, председника већа, др Илије Зиндовића и Марије Терзић, чланова већа, у ванпарничном предмету предлагача АА из ..., чији је пуномоћник Радомир Петрић, адвокат из ..., против противника предлагача Града Крагујевца, чији је законски заступник Градски правобранилац Града Крагујевца, ради доношења решења којим се замењује уговор о откупу стана, одлучујући о ревизији противника предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Крагујевцу Гж 6869/23 од 03.08.2023. године, у седници одржаној 04.06.2025. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДАЈУ СЕ решење Вишег суда у Крагујевцу Гж 6869/23 од 03.08.2023. године и решење Основног суда у Крагујевцу Р1 234/21 од 25.04.2023. године и **ОДБАЦУЈЕ СЕ** предлог предлагача.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ предлагач да противнику предлагача накнади трошкове поступка у износу од 67.500,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема преписа решења.

Образложење

Решењем Основног суда у Крагујевцу Р1 234/21 од 25.04.2023. године, ставом првим изреке, утврђено је да предлагач има право на откуп стана – гарсоњере у власништву противника предлагача, који се састоји од улаза, дневне собе, кухиње, купатила и који се налази у Ул. ..., ламела ..., број стана ..., на првом спрату, укупне површине 26,35 м2, у стамбеној згради за колективно становање на кат.парцели .. КО Крагујевац 4, уписаној у листу непокретности .. КО Крагујевац 4. Ставом другим изреке, утврђена је откупна цена стана из става првог овог решења у износу од 7.114,50 евра у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан плаћања, те је предлагач обавезан да откупну цену стана исплати противнику предлагача са роком отплате од 20 година. Ставом трећим изреке, одређено је да решење замењује уговор о откупу стана и служиће предлагачу као ваљана исправа за упис својине и других права код надлежних органа, катастра непокретности и других јавних евиденција, по правноснажности решења, на напред описаном стану, а без накнадне сагласности противника предлагача. Ставом четвртим изреке, обавезан је противник предлагача да на име трошкова поступка исплати предлагачу износ од 262.500,00 динара.

Виши суд у Крагујевцу је решењем Гж 6869/23 од 03.08.2023. године, одбио као неосновану жалбу противника предлагача и потврдио решење Основног суда у Крагујевцу Р1 234/21 од 25.04.2023. године.

Против правоснажног другостепеног решења којим је окончан поступак, противник предлагача је благовремено изјавио ревизију, због погрешне примене материјаног права, са предлогом да се о ревизији одлучи на основу члана 404. Закона о парничном поступку.

Врховни суд је испитао побијану одлуку на основу члана 408. у вези са чланом 420. став 1. и 6. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11... 10/23), члана 27 и члана 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку („Сл. гласник СРС“, бр. 25/82 и 48/88 и „Сл. гласник РС“, бр. 46/95... 106/2015) и оценио да је ревизија основана.

Према утврђеном чињеничном стању, на основу решења градоначелника Града Крагујевца од 12.12.2007. године, између ЈП „Градска стамбена агенција Крагујевац“ и предлагача, закључен је уговор о закупу стана 20.12.2007. године, према ком уговору је предлагач као купац добила на коришћење стан – гарсоњеру у згради „Блок Авала“, ламела .. у Улици ... бр. .., насеље „Аеродром“ у Крагујевцу, ближе описан у изреци првостепеног решења. Чланом 3. уговора, предвиђено је да се уговор закључује на одређено време од 3 године почев од датума предаје стана на коришћење. Предлагач је 10.08.2020. године поднео противнику предлагача захтев за откуп предметног стана, али противник предлагача није поступио по захтеву и дозволио откуп. Изградњу зграде у којој се предметни стан налази финансирала је италијанска влада, а програм је реализовао „UN Habitat“ у сарадњи са Министарством за капиталне инвестиције Владе Републике Србије, по ком основу је стан решењем градоначелника Града Крагујевца додељен предлагачу, као лицу које има статус избеглог лица. Реч је о стану из јавног стамбеног фонда који је у складу са стратегијом социјалног становања намењен домаћинствима која из социјалних, економских и других разлога не могу да обезбеде стан по тржишним условима. Према налазу и мишљењу вештака грађевинске струке, тржишна вредност за предметни стан износи 14.229 евра, с тим што се ова вредност умањује за 50%, па откупна цена за предметни стан износи 7.114,50 евра, односно 836.309,47 динара.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су оценили да је основан предлог предлагача за доношење решења које замењује уговор о откупу предметног стана на основу одредби чланова 19 – 19-н Закона о избеглицама и члана 4. Правилника о начину располагања становима изграђеним у оквиру програма „Становање и трајна интеграција избеглих лица у Србији“ (SIRP), јер противник предлагача није одлучио о захтеву предлагача да му се омогући откуп, односно купопродаја предметног стана.

По оцени Врховног суда, одлуке нижестепених судова захваћене су битном повредом одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, јер су судови

одлучили о захтеву који не спада у судску надлежност (члан 16). О наведеној битној повреди Врховни суд пази по службеној дужности у смислу члана 408. ЗПП.

У време закључења уговора о закупу стана 20.12.2007. године, био је на снази Закон о избеглицама „Сл.гласник РС“, бр. 18/92, „Сл. Лист СРЈ“, бр. 42/02, „Сл.гласник РС“, бр. 45/02), чијим одредбама је био утврђен положај избеглица, начин и обим њиховог збрињавања и одређивање вршилаца стручних и других послова који се односе на збрињавање избеглица и са њима повезаних управних послова. Чланом 2. става 1. овог Закона, прописано је да збрињавање избеглица обухвата организовани прихват, привремени смештај, помоћ у исхрани, одговарајућу здравствену заштиту, материјалну и другу помоћ. Одредбама наведеног Закона није била прописана могућност давања непокретности у државној својини у закуп на одређено време са могућношћу куповине. Наведени уговор о закупу, закључен на одређено време од три године је истекао, а у списима предмета нема доказа да је закључен нови уговор о закупу. Предлагач је првостепеном суду поднео предлог за доношење решења које замењује уговор о откупу стана са позивом на одредбе Закона о избеглицама који је у примени од 16.08.2010. године.

Одредбом члана 19. новелираног Закона о избеглицама, прописано је да избеглици и лицу из члана 8. став 2. тачка 1. тог Закона и члановима њиховог породичног домаћинства, ради њихове интеграције, Република Србија може решавати стамбене потребе (став 1); стамбене потребе лицу из става 1. овог члана могу се решавати давањем непокретности у државној својини у закуп на одређено време са могућношћу куповине (став 2. тачка 2.); поступак за решавање стамбених потреба у првом степену води и све одлуке доноси комисија чији се чланови бирају из реда запослених у Комесаријату за избеглице. Комисија има непаран број чланова. Чланове Комисије бира и разрешава Комесар (став 3); против првостепених одлука Комисије, жалба се подноси Комисији за решавање стамбених потреба избеглица, у року од 15 дана од дана пријема првостепене одлуке, преко Комесаријата (став 4); Комисију за решавање стамбених потреба избеглица чине председник и шест чланова Комисије које именује Влада, на период од четири године (став 5); ако овим Законом није другачије одређено у поступцима из става 3. и 4. овог члана, сходно се примењују одредбе закона који уређује општи управни поступак (став 6).

Из цитираних законских одредби следи да је новелираним Законом о избеглицама у члану 19. став 6. прописана примена одредби закона који уређује општи управни поступак на поступак решавања стамбених потреба избеглица (члан 1. став 1) и лице које је стекло држављанство Републике Србије и покренуло поступак пријаве пребивалишта (члан 18. став 2. тачка 1), што се односи и на могућност куповине стана у друштвеној својини који је био дат у закуп на одређено време (члан 19. став 2. тачка 2), при чему вођење овог поступка у првом степену спроводи Комесаријат за избеглице уз двостепеност одлучивања, па и код станова прибављених из средстава донација, што је овде случај, које одредбе се односе и на органе и јединице локалне самоуправе када у сарадњи са Комесаријатом решавају стамбене потребе избеглица у процесу њихове интеграције, због

чега нижестепени судови нису надлежни за поступање по поднетом предлогу предлагача за куповину предметног стана у ванпарничном поступку.

Чланом 21. (став 1) самосталних чланова Закона о изменама и допунама Закона о избеглицама („Сл.гласник РС“, бр. 30/10), прописано је да поступци у којима се одлучује о правима која се односи на решавање стамбених потреба и на збрињавање избеглица, који нису правноснажно окончани до дана ступања на снагу овог закона, окончаће се према одредбама овог закона.

Како у конкретном случају о захтеву предлагача за закључење уговора о куповини предметног стана није одлучено у за то прописаном управном поступку, сходно члану 19. и 19-р новелираног Закона о избеглицама, то по оцени Врховног суда нижестепени судови нису надлежни за поступање по овако поднетом предлогу за доношење решења које замењује уговор о куповини стана, па је на основу члана 415. став 2. ЗПП одлучено као у ставу првом изреке решења.

Противник предлагача је успео у поступку по ревизији, па му на основу члана 153. став 1, члана 154, 162, 163. став 2. и 165. став 2. ЗПП, припадају трошкови целог поступка и то: на име састава жалбе 22.500,00 динара и састава ревизије 45.000,00 динара, у укупном износу од 67.500,00 динара, према АТ важећој у време доношења нижестепених одлука, па је одлучено као у ставу другом изреке. Противнику предлагача нису признати трошкови састава поднесака и приступа на рочишта, јер за те трошкове није стављен опредељен захтев сходно члану 163. ст.2. ЗПП.

**Председник већа - судија
Гордана Комненић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић