



**Republika Srbija**  
**VRHOVNI SUD SRBIJE**  
**Rev 78/06**  
**25.05.2006. godina**  
**Beograd**

Vrhovni sud Srbije u Beogradu, u veću sastavljenom od sudija: Predraga Trifunovića, predsednika veća, Mirjane Grubić, Vesne Popović, Jasminke Stanojević i Milomira Nikolića, članova veća, u vanparničnom predmetu predlagača AA čiji je punomoćnik AB, advokat, i protivnika predlagača AD "BB", koga zastupa BV, advokat, radi donošenja rešenja koje zamenjuje ugovor o otkupu stana, odlučujući o reviziji protivnika predlagača izjavljenoj protiv rešenja Okružnog suda u Somboru Gž. br. 143/05 od 24.05.2005. godine, u sednici održanoj 25.05.2006. godine, doneo je

**R E Š E N J E**

ODBIJA SE kao neosnovana revizija protivnika predlagača izjavljena protiv rešenja Okružnog suda u Somboru Gž. br. 143/05 od 24.05.2005. godine.

**O b r a z l o ž e n j e**

Rešenjem opštinskog suda u Apatinu R. br. 17/04 od 23.11.2004. godine, usvojen je predlog predlagača i obavezan protivnik predlagača AD "BB" da sa predlagačem AA zaključi ugovor o otkupu stana VV pod uslovima i po ceni koja je važila na dan podnošenja zahteva za otkup stana tj. 12.05.2003. godine, u roku od 15 dana, pod pretnjom prinudnog izvršenja, s tim da ovo rešenje zamenjuje ugovor o otkupu stana, što je protivnik predlagača dužan trpeti, te predstavlja osnov sticanja prava svojine i osnov za uknjižbu prava svojine u zemljišnim knjigama, a otkupna cena stana utvrđena je na iznos od 423.830,93 dinara, koji će predlagač isplatiti jednokratno protivniku predlagača, u roku od 8 dana računajući od dana pravnosnažnosti rešenja. Protivnik predlagača obavezan je da predlagaču naknadi troškove postupka od 56.650,00 dinara, u roku od 15 dana.

Rešenjem Okružnog suda u Somboru Gž. br. 143/05 od 24.05.2005. godine odbijena je kao neosnovana žalba protivnika predlagača i potvrđeno prvostepeno rešenje.

Protiv rešenja drugostepenog suda protivnik predlagača blagovremeno je izjavio reviziju zbog pogrešne primene materijalnog prava.

Vrhovni sud je ispitao pobijano rešenje u smislu člana 386. u vezi člana 400. ZPP-a („Službeni list SFRJ“, br. 4/77, 36/77 ... „Službeni list SRJ“, br. 27/92, 31/93, sa kasnijim izmenama i dopunama), koji se primenjuje na osnovu člana 491. stav 4. ZPP-a („Službeni glasnik RS“, br. 125/2004) i našao da je revizija neosnovana.

U postupku nije učinjena bitna povreda odredaba parničnog postupka iz člana 354. stav 2. tačka 11. ZPP-a, na koju Vrhovni sud pazi po službenoj dužnosti.

Prema utvrđenom činjeničnom stanju, komisija za stanove solidarnosti Javnog stambenog preduzeća „GG“ na osnovu člana 3. stav 2. Odluke o načinu, uslovima i rokovima korišćenja i vraćanja sredstava namenjenih za stanove solidarnosti 16.04.1999. godine donela je odluku da se protivniku predlagača dodeli dvosoban stan, ulaz 1, prizemlje, br. d u bloku 44. Dana 11.10.1999. godine upravni odbor protivnika predlagača označeni stan dao je u zakup na neodređeno vreme predlagaču, pa je 29.04.2000. godine između stranaka zaključen ugovor o zakupu stana na neodređeno vreme. Predlagač je podneo protivniku predlagača zahtev za otkup stana 12.05.2003. godine, koji je na sednici Upravnog odbora 01.07.2003. godine odbijen iz razloga što je članom 64. Pravilnika o rešavanju stambenih potreba zaposlenih propisano da svi stanovi dodeljeni u zakup tim Pravilnikom ne mogu biti predmet otkupa. Veštačenjem veštaka odgovarajuće struke utvrđena je otkupna cena stana, a predlagač se, u smislu člana 5. Zakona o izmenama i dopunama Zakona o stanovanju, opredelio za isplatu otkupne cene odjednom, koja prema nalazu veštaka iznosi 423.830,90 dinara.

Na utvrđeno činjenično stanje pravilno je primenjeno materijalno pravo i to odredbe člana 16., člana 20-23. i člana 39. Zakona o stanovanju, jer, u konkretnom slučaju, postoje uslovi za donošenje rešenja koje zamenjuje ugovor o otkupu stana, s obzirom da je protivnik predlagača odbio zahtev predlagača za otkup stana, a predlagač je stekao pravo da mu se omogući otkup stana koji koristi u svojstvu zakupca na neodređeno vreme.

Bez uticaja su na drugačiju odluku navodi u reviziji da je Zakon o stanovanju stupio na snagu 01.08.1992. godine, da ugovor o zakupu stana na neodređeno vreme između predlagača i protivnika predlagača zaključen tek 29.04.2000. godine i da iz sadržine odredbe člana 39. Zakona o stanovanju proizilazi da protivnik predlagača nije dužan da dozvoli predlagaču zaključenje ugovora o otkupu stana. Pre svega, odluka protivnika predlagača od 01.07.2003. godine o odbijanju zahteva predlagača za otkup stana, zasniva se na članu 64. Pravilnika o rešavanju stambenih potreba zaposlenih, koji je donet 09.05.2001. godine, dakle, posle dodele stana ne korišćenje predlagaču, tako da je izvesno da stan koji je predmet ovog postupka nije izuzet od otkupa, pošto član 64. pomenutog Pravilnika predviđa da jedino stanovi dodeljeni tim Pravilnikom u zakup ne mogu biti predmet otkupa. što svakako nije stan na kome je predlagač stekao pravo zakupa na neodređeno vreme još 29.04.2000.

zakupa, što svakako nije stan na kome je predlagao stekao pravo zakupa na neodređeno vreme još 20.12.1990. godine. Tačno je da je Zakon o stanovanju stupio na snagu 01.08.1992. godine („Službeni glasnik RS“, br. 50 od 25.07.1992. godine), ali je član 39. ovog Zakona izmenjen Zakonom o izmenama i dopunama Zakona o stanovanju („Službeni glasnik RS“, br. 40. od 21.11.1995. godine), čijim stavom 2. je predviđeno da zakupac na neodređeno vreme stana iz stava 1. ovog člana može taj stan da otkupi po odredbama ovog Zakona. Kada se ima u vidu datumsko ograničenje određeno osnovnim Zakonom o stanovanju iz 1992. godine koje se odnosilo na korišćenje društvenih stanova datih u zakup do 31.12.1995. godine, evidentno je da izmenjeni član 39. ovog Zakona daje mogućnost zakupcu koji je posle stupanja na snagu Zakona o stanovanju stekao svojstvo zakupca da stan otkupi, ako ne postoje druge zakonske smetnje, s tim što je na strani nosioca prava raspolaganja na stanu ostala dužnost da zakupcu omogući otkup stana po članu 16. stav 1. Zakona o stanovanju.

Irelevantno je, u ovoj pravnoj stvari ukazivanje podnosioca revizije na okolnost da je došlo do transformacije imovine preduzeća, pošto zakupac na društvenom odnosno državnom stanu ima pravo na otkup stana pod uslovima propisanim Zakonom o stanovanju i posle izvršene svojinske transformacije preduzeća u druge oblike organizovanja.

Na osnovu člana 393., a u vezi člana 400. ZPP-a, te člana 30. stav 2. Zakona o vanparničnom postupku, odlučeno je kao u izreci.

Predsednik veća-sudija

Predrag Trifunović, s.r.

Za tačnost otpravka

Upravitelj pisarnice,

Mirjana Vojvodić

st