



Republika Srbija
VRHOVNI SUD SRBIJE
Rev 853/06
01.02.2007. godina
Beograd

U I M E N A R O D A

Vrhovni sud Srbije u Beogradu u veću sastavljenom od sudija Snežane Andrejević, predsednika veća, Sonje Brkić, Slađane Nakić-Momirović, Nikole Satnojevića i Zvezdane Lutovac, članova veća, u parnici tužilaca AA u BB, koje zastupa AB, advokat, protiv tuženih VV i GG i kao pravnih sledbenika sada pok. PP, koje zastupaju BA i BV, advokati, radi otkaza ugovora o zakupu stana i iseljenja, odlučujući o reviziji tužilaca izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Beogradu Gž 5449/04 od 20.7.2005. godine, u sednici održanoj dana 1.2.2007. godine, doneo je

P R E S U D U

ODBIJA SE revizija izjavljena protiv presude Okružnog suda u Beogradu Gž 5449/04 od 20.7.2005. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Presudom Drugog opštinskog suda u Beogradu P 1377/2003 od 22.12.2003. godine: odbijen je zahtev tužilaca kojim su tražili da se otkaze ugovor o zakupu stana koji se nalazi u DD površine 120 kvm zaključen između tužilaca, kao zakupodavaca i tuženog PP, kao zakupca po rešenju Drugog opštinskog suda u Beogradu 1 R 375/98 od 22.6.1999. godine, koje zamenjuje ugovor o zakupu navedenog stana i da se obavežu tuženi VV i GG, da se iseile iz spornog stana i stan ispražnjen od lica i stvari preda tužiocima, i da tužiocima naknade troškove postupka u iznosu od 57.000,00 dinara.

Okružni sud u Beogradu je presudom Gž 5449/04 od 20.7.2005. godine: 1) odbio žalbu tužilaca kao neosnovanu i potvrdio navedenu prvostepenu presudu; 2) odbio zahtev tužilaca za naknadu troškova žalbenog postupka.

Vrhovni sud je ispitao pobijanu presudu u smislu člana 386 ranije važećeg Zakona o parničnom postupku - ZPP, koji se primenjuje na osnovu člana 491 stav 1 ZPP (Službeni glasnik RS 125/04) i našao da revizija nije osnovana.

U postupku nije učinjena bitna povreda iz člana 354 stav 2 tačka 11 ZPP na koju revizijski sud pazi po službenoj dužnosti, a nema ni bitne povrede iz člana 354 stav 2 i člana 354 stav 1 u vezi člana 375 stav 1 ZPP, na koje u reviziji ukazuju tužioc. Nižestepene odluke sadrže jasne razloge o odlučnim činjenicama, a drugostepeni sud je ocenio sve žalbene navode od značaja i označio razloge koje je uzeo u obzir po službenoj dužnosti.

Tužioc su zemljišnoknjižni vlasnici spornog stana površine 120 kvm koji se nalazi u DD. Tužbu radi otkaza ugovora o zakupu stana i iseljenje tuženog PP - zakupca spornog stana, po rešenju Drugog opštinskog suda u Beogradu 1 R 375/98 od 22.6.1999. godine, tužioc su podneli 6.12.1999. godine. Tuženi PP, preminuo je 25.10.2000. godine, a u ovom sporu imao je punomoćnike advokate. Tužioc su na ročištu 10.10.2001. godine preinačili tužbu i kao tužene označili i VV i GG, suprugu i sina pok. PP, a o ovom preinačenju sud je odlučio 22.1.2002. godine i preinačenje tužbe dozvolio.

Prema razlozima nižestepeni presuda sada pok. PP je sporni stan koristio sa porodicom od 1945. godine, a tuženi GG je rođen 1947. godine. Kao nosilac stanarskog prava 1956. godine je zaključio ugovor o korišćenju spornog stana sa bivšim vlasnikom spornog stana (pravnim predhodnikom tužilaca), a u taj ugovor su kao članovi njegovog porodičnog domaćinstva bili uneti: tužena ĐĐ, i sinovi GG (tuženi) i EE. Tuženi GG se oženio 1984. godine ŽŽ, sa kojom ima dvoje maloletne dece sina i kći (rođene 19__ i 19__). Pravosnažnim rešenjem Drugog opštinskog suda 1 R 375/98 od 22.6.1999. godine (koje je postalo pravosnažno 23.7.1999. godine), odlučeno je da to rešenje zamenjuje ugovor o zakupu spornog stana, dok zakupac stana PP i tužioc ne zakluče ugovor o zakupu, te da će sporni stan zakupac koristiti sa tuženima ĐĐ i GG, s tim što sud nije prihvatio predlog tuženih da se u rešenju navedu i članovi porodice tuženog GG, obzirom na odredbe Zakona o stambenim odnosima iz 1973. godine. Tužba za otkaz ugovora i iseljenje podneta je protiv zakupca PP 6.12.1999. godine, a razlozi za otkaz odnose se na: neplaćenje zakupnine, nekorišćenje stana, sticanje u svojinu stana u ZZ i omogućavanje licima koja nisu uneta u ugovor da koriste stan bez dozvole vlasnika (snahi i unucima).

Polazeći od tako utvrđenog činjeničnog stanja pravilno su nižestepeni sudovi zaključili da posedovanje kuće u ZZ, u Republici Crnoj Gori, u vreme donošenja pobijane odluke državi članici državne zajednice Srbija i Crna Gora, ne predstavlja zakonski razlog za otkaz ugovora o zakupu po članu 35 stav 1 tačka 4 Zakona o stanovanju Republike Srbije, obzirom na teritorijalno važenje zakona republika članica, centar životnih aktivnosti tuženih, okolnost da je sporni stan korišćen od strane zakupca odnosno članova njegovog porodičnog domaćinstva i da nisu prestali da ga koriste (član 35 stav 1 tačka 6). Nisu ispunjeni ni uslovi za otkaz iz člana 35 stav 1 tačka 2 zakona o stanovanju, budući da su tužioc odbili da prime zakupninu za sporni stan, a da su posle odbijanja i opomene tuženi zakupninu plaćali u sudski depozit. Stoga navodi revizije kojima se osporava ovakav zaključak nižestepeni sudova nisu osnovani.

I u pogledu razloga za otkaz ugovora o zakupu stana iz člana 35 stav 1 tačka 1 Zakona o stanovanju, kad zakupac i posle opomene bez saglasnosti zakupodavca dozvoli korišćenje stana licima koja nisu navedena u ugovoru, revizijom se neosnovano ukazuje na pogrešnu primenu materijalnog prava.

Naime, pravo svojine se može ograničiti samo zakonom, kako je to propisano članom 6 Zakona o osnovama svojinskopravnih odnosa. Ustavom Republike Srbije (u članu 63) koji je važio u vreme donošenja pobijane odluke bilo je, između ostalog, propisano i da se svojina na nepokretnostima može ograničiti, ako to zahteva opšti interes utvrđen na osnovu zakona, a članom 23 stav 1 i 2 Povelje o ljudskim i manjinskim pravima i građanskim slobodama jemčilo se pravo svojine, i propisivalo da se korišćenje imovine može ograničiti zakonom, u skladu sa opštim interesom i da se niko ne može lišiti svojine, osim u javnom interesu utvrđenom na osnovu zakona, uz naknadu koja ne može biti niža od tržišne ili da bi se obezbedila naplata poreza, drugih dažbina ili kazni.

Lice koje je posle 29.7.1973. godine zaključilo brak sa nosiocem stanarskog prava na stanu u svojini građana i uselilo se u taj stan, ne stiče stanarsko pravo, obzirom na odredbe Zakona o stambenim odnosima (Službeni glasnik SRS 29/73, 30/80, 8/81), a Zakonom o stanovanju, u članu 40, propisano je pod kojim se uslovima koriste stanovi u svojini građana po osnovu stanarskog prava i u kojim slučajevima se zakupcu može dati otkaz (član 35 Zakona o stanovanju).

Suprug tužene i otac tuženog bio je nosilac stanarskog prava na stanu u svojini građana, po ugovoru o korišćenju stana koji je zaključio sa bivšim vlasnikom spornog stana u skladu sa zakonom, a oni članovi njegovog porodičnog domaćinstva. On je kao nosilac stanarskog prava u skladu sa tada važećim propisima 1984. godine, dozvolio da se u sporni stan useli supruga tuženog i da stan koriste maloletna deca tuženog, kao faktički korisnici spornog stana, jer posle 29.7.1973. godine na stanu u svojini građana nije moglo da se stiče stanarsko pravo, pa ni svojstvo člana porodičnog domaćinstva nosioca stanarskog prava. Kako je supruga tuženog, snaha ranijeg nosioca stanarskog prava, sporni stan faktički koristila od 1984. godine, a maloletna deca od rođenja, što je tužiocima bilo poznato, stupanjem na snagu Zakona o stanovanju (2.8.1992.godine) i donošenjem rešenja koje zamenjuje ugovor o zakupu stana 22.6.1999. godine im to pravo nije prestalo.

Zato, ni po oceni Vrhovnog suda, nisu ispunjeni uslovi iz člana 35 stav 1 tačka 1 Zakona o stanovanju za otkaz ugovora o zakupu spornog stana, jer se korišćenje stana od strane ovih članova uže porodice tuženog – člana porodičnog domaćinstva ranijeg nosioca stanarskog prava, koji su stan počeli da koriste pre stupanja na snagu Zakona o stanovanju, ne može smatrati nezakonitim, i predstavljati razlog za otkaz, po kasnije donetom propisu, bez obzira što je rešenje koje zamenjuje ugovor o korišćenju stana doneto posle stupanja na snagu Zakona o stanovanju, jer je ono deklaratorne prirode.

Osim toga, pravo na zasnivanje porodice, obuhvata i pravo na zajednički, porodični život supružnika i njihove dece, u smislu člana 8 Evropske konvencije za zaštitu ljudskih prava i osnovnih sloboda. Stoga se revizijom neosnovano ukazuje da omogućavanje korišćenja stana u svojini građana supružniku i deci zakupca, odnosno njihovoj deci ili članovima uže porodice, koji nisu navedeni u ugovoru, predstavlja razlog za otkaz obuhvaćen članom 35 stav 1 tačka 1 Zakona o stanovanju, budući da ova lica useljenjem u stan u svojini građana posle 29.7.1973. godine postaju samo korisnici stana, bez sticanja svojstva člana porodičnog domaćinstva nosioca stanarskog prava, odnosno zakupca stana.

Sporni stan u suvlasništvu tužilaca je već opterećen stanarskim pravom – pravom zakupa, pa se omogućavanje porodičnog života u spornom stanu, članu porodičnog domaćinstva zakupca, kao mešanjem u njihovo pravo na imovinu, zbog zaštite prava tuženog na porodični život ne može smatrati nesrazmernim, u smislu člana 1 Prvog protokola uz Evropsku konvenciju za zaštitu ljudskih prava i osnovnih sloboda, a ponašanje nosioca stanarskog prava koji je to omogućio članu svog porodičnog domaćinstva, kršenjem zabrane iz člana 35 stav 1 tačka 1 Zakona o stanovanju, zbog koje mu se ugovor o zakupu može otkazati. Stoga navodi revizije o pogrešnoj primeni materijalnog prava nisu osnovani.

Iz iznetih razloga Vrhovni sud je odbio reviziju tužilaca kao neosnovanu i na osnovu ovlašćenja iz člana 395 ZPP odlučio kao u izreci,

Predsednik veća – sudija

Snežana Andrejević, s.r.

Za tačnost otpavka

Upravitelj pisarnice

Mirjana Vojvodić

sd

PAGE