



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 15965/2025
11.12.2025. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Драгане Бољевић, Јасмине Симовић, Ирене Вуковић и Радославе Мађаров, чланова већа, у парници тужилаца АА и ББ обоје из ... и ВВ из ..., чији је пуномоћник Урош Матић адвокат из ..., против тужених ГГ и ДД обоје из ..., чији је пуномоћник Зоран Јаблановић адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужених изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 944/25 од 08.04.2025. године, у седници већа одржаној дана 11.12.2025. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ДОЗВОЉАВА СЕ одлучивање о посебној ревизији тужених изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 944/25 од 08.04.2025. године.

УКИДАЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Крагујевцу Гж 944/25 од 08.04.2025. године и пресуда Основног суда у Краљеву П 265/24 од 30.09.2024. године, и предмет **ВРАЋА** првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 944/25 од 08.04.2025. године, ставом првим изреке одбијена је као неоснована жалба тужених и потврђена пресуда Основног суда у Краљеву П 265/24 од 30.09.2024. године којом је утврђено да је туженима престао закуп стана површине 57 м² у породичној стамбеној згради у сусвојини тужилаца, постојећој на парцели ... КО ..., одређен решењем Секретаријата за комунално стамбене послове Скупштине Општине Краљево број 53/2903 од 18.11.1996. године (став први изреке), обавезани тужени да предају тужиоцима у државину стан површине 57 м² у породичној стамбеној згради постојећој на парцели ... КО ... (став други изреке) и обавезани тужени да на име трошкова парничног поступка исплате солидарно тужиоцима износ од 75.800,00 динара (став трећи изреке). Ставом другим изреке, одбијен је захтев тужених за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени су, на основу члана 404. ЗПП, благовремено изјавили ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

По оцени Врховног суда, о ревизији тужених изјављеној на основу наведене законске одредбе (посебна ревизија) потребно је одлучивати ради новог тумачења

права – примене Закона о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС“, бр. 104/16... 9/22) на права чланова породичног домаћинства умрлог носиоца станарског права (закупца) на стану у својини грађана и његовог власника, због чега је одлучено као у првом ставу изреке.

Одлучујући о изјављеној ревизији, на основу члана 408. ЗПП, Врховни суд је нашао да је ревизија тужених основана.

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.

Према утврђеном чињеничном стању, тужиоци су сувласници породичне стамбене зграде у Улици ... у ..., на парцели ... КО Носилац станарског права на стану у приземљу те зграде био је сада покојни ЂЂ (умро 19.04.2023. године), супруг тужене ДД и отац туженог ГГ. За означени стан је 18.02.1946. године био закључен уговор о закупу између издаваоца стана ЕЕ и закупца ЖЖ, мајке сада покојног ЂЂ. Супруг и отац тужених је након мајчине смрти наставио са коришћењем тог стана и за њега је плаћао станарину. Стан су са њим користила супруга и синови ЗЗ и ИИ, све до 2010. године када су се из њега иселили јер је кућа била оштећена у земљотресу. Правноснажном пресудом Општинског суда у Краљеву П 264/91 од 17.05.1991. године одбијен је тужбени захтев ЈЈ (тадашњег власника куће) за иселење ЂЂ из спорног стана и његову предају у државину. Пресудом Основног суда у Краљеву П 852/17 од 11.07.2018. године одбијен је захтев тужилаца којим су тражили утврђење да сада покојни ЂЂ није носилац станарског права, односно права закупа на неодређено време на стану који је предмет спора. Тужени станују у стану у Улици ... у ... Тај стан купио је тужени ГГ пре смрти свог оца, и у њега се уселио са својим родитељима. На означеној адреси тужени имају и пријављено пребивалиште.

На основу тако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је усвојио тужбених захтев. По становишту тог суда, носилац станарског права на предметном стану – сада покојни ЂЂ и тужени као чланови његовог породичног домаћинства, већ дуже време не користе стан као центар својих животних активности, с обзиром да су се из њега иселили током 2010. године и уселили у стан у Улици ... у ..., а од октобра 2022. године не плаћају ни закупнину, с тим да се на њих не може применити одредба члана 140. Закона о становању и одржавању зграда зато што је престала да важи пре смрти носиоца станарског права (закупца). Одлучујући се да усвоји тужбени захтев суд је оценио да право својине тужилаца на предметном стану у овом случају има примат у односу на право тужених на дом, јер су они своју стамбену потребу решили тако што је тужени ГГ стекао својину на другом стану у којем и живе.

Другостепени суд је одбио жалбу тужених и потврдио првостепену пресуду. По налажењу тог суда, правни претходних тужених био је носилац станарског права на спорном стану у својини грађана, и то право је стекао до доношења Закона о становању, тако да је на основу члана 40. став 1. тог Закона имао право да настави са његовим коришћењем у складу са одредбама чланова 30 – 39. наведеног Закона, а по престанку важења тог Закона, правни основ за коришћење стана садржан је у члану 140. Закона о становању и одржавању зграда. Међутим, наведена одредба је престала да важи ступањем на снагу Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи, чиме је и престало право тужених да стан користе, а тужиоци као

сувласници стана имају право да на основу члана 37. став 1. Закона о основама својинскоправног односа захтевају његову предају. По становишту другостепеног суда, заснованом на члану 70. Закона о становању и одржавању зграда, којим је прописано да се стан користи на основу права својине и права закупа, по уговору о закупу закљученим у писаној форми и са законом прописаним елементима, на који се сходно примењују одредбе закона којим се уређују облигациони однос за сва права и обавезе закупца и закуподавца која нису уређена уговором и на сва друга питања од значаја за закуп која нису уређена тим законом, право тужених да користе спорни стан престало је на основу члана 597. став 1. Закон о облигационим односима – отказом уговора који им је дат подношењем тужбе.

По оцени Врховног суда, оба нижестепена суда су у овом спору погрешно применили материјално право.

Одредбом члана 140. став 1. Закона о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС“, бр. 104/16) било је прописано да купац на неодређено време стана у својини грађана, задужбина и фондација, који је то право стекао у складу са законом, односно по сили закона и стан користи по правном основу који може бити: уговор о закупу стана и/или одлука надлежног органа, односно правноснажно судско решење које замењује уговор о закупу стана, наставља са коришћењем тог стана у закуп на неодређено време до доношења решења о исељењу, односно пресељењу. Том одредбом било је прописано да у случају настанка услова за раскид уговора из става 4. и 5. (неплаћање три узастопне месечне закупнине, издавање стана у подзакуп трећем лицу, коришћење стана за привредну делатност или довођење стана до урушавања или уништења), власник стана подноси захтев за раскид уговора о закупу надлежном органу општинске, односно градске управе на чијој територији се стан налази, који одлучује о захтеву за раскид уговора о закупу по хитном поступку, доношењем решења о исељењу са роком од 90 дана, против којег купац може изјавити жалбу општинском, односно градском већу у року од 8 дана од дана пријема тог решења.

Означена одредба престала је да важи ступањем на снагу Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 9 од 04.02.2020. године). И према одредби члана 52. став 1. тог Закона, купац на неодређено време стана у својини грађана наставља са коришћењем стана у закупу на неодређено време до доношења решења о исељењу, односно решења о пресељењу, а о раскиду уговора о закупу због неплаћања три узастопне месечне закупнине, издавања стана у подзакуп трећем лицу, коришћења стана за привредну делатност и урушавања или уништења стана одлучује надлежни орган општинске, односно градске управе, решењем о исељењу у року од 8 дана против којег купац може изјавити жалбу општинском, односно градском већу, сагласно ставовима 8, 9, 11, 12. и 14. наведене одредбе.

Следствено изложеном, одредба члана 140. Закона о становању и одржавању зграда је од ступања на снагу Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи замењена чланом 52. тог Закона, који даје право закупцу на неодређено време стана у својини грађана да настави са његовим коришћењем до доношења решења о исељењу, односно пресељењу, а за раскид уговора из одређених разлога предвиђа управни поступак пред надлежним органом општинске, односно градске управе. Због тога, престанак одредбе члана 140. Закона о становању и одржавању

зграда нема одлучујући значај за одлуку у овом спору, како то произилази из образложења пресуда нижестепених судова.

Одредбама чланова 141. – 144. Закона о становању и одржавању зграда уређен је поступак исељења/пресељења закупца на неодређено време стана у својини грађана. Према тим одредбама, поступак исељења/пресељења покреће се захтевом власника стана, односно закупца стана уколико власник не поднесе захтев у року од 30 дана по ступању на снагу Закона. Захтев се подноси надлежном органу јединице локалне самоуправе на чијој територији се налази стан из ког се тражи исељење, а на питања која се односе на поступак исељења, утврђивања права на пресељење и пресељења, која тим Законом нису посебно уређена, примењује се закон којим се уређује општи управни поступак.

О овим одредбама Закона о становању и одржавању зграда оба нижестепена суда нису водила рачуна када су мериторно одлучивали о обавези тужених на предају стана и престанку њиховог права закупа, утврдивши престанка права закупа стана због његовог некоришћења у дужем временском периоду, али без упуштања у разлоге некоришћења, односно због отказа уговора о закупу у смислу члана 597. став 1. Закона о облигационим односима датог подношењем тужбе за исељење тужених.

Стога су обе нижестепене пресуде морале бити укинуте и предмет враћен првостепеном суду на поновно суђење.

У поновљеном суђењу првостепени суд ће претходно оценити надлежност да након ступања на снагу Закона о становању и одржавању зграда одлучује о захтеву за исељење закупца на неодређено време из стана у својини грађана (члан 16. ЗПП), односно након његове смрти тужених као чланова његовог породичног домаћинства у смислу члана 141. тог Закона, а тек потом и уколико оцени да постоји судска надлежност, може се упустити у мериторно одлучивање о предмету спора.

Из тих разлога, на основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у другом ставу изреке.

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

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић