



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 5549/2018**  
**28.11.2019. године**  
**Београд**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Весне Поповић, председника већа, Божидара Вујичића и др Илије Зиндовића, чланова већа, у правној ствари предлагача АА из ..., ул. ... број ..., кога заступа Јанковић Петар, адвокат из ..., против противника предлагача Општине Бачка Паланка, коју заступа Јавно правобранилаштво из Бачке Паланке и Срећковић Милош, адвокат из ..., ради откупа стана, одлучујући о ревизији предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Новом Саду Гж 4484/16 од 20.06.2018. године, у седници одржаној 28.11.2019. године, донео је

**Р Е Ш Е Њ Е**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија предлагача изјављена против решења Вишег суда у Новом Саду Гж 4484/16 од 20.06.2018. године.

**Образложење**

Решењем Основног суда у Бачкој Паланци Р1 47/15 од 20.06.2016. године, обавезан је противник предлагача Општина Бачка Паланка да са предлагачем АА из ..., закључи уговор о откупу стана у Бачкој Паланци ... у улици ... број .., саграђен на парцели број .. КО Бачка Паланка – град, стан број .., улаз .., у приземљу, укупна површина 41м<sup>2</sup> уписан у лист непокретности број .. КО Бачка Паланка – Град, под условима и по цени која је важила на дан подношења захтева за откуп 20.01.2009. године. Ставом два изреке, одлучено је да уколико противник предлагача на поступи по ставу један изреке тог решења, судско решење замењује уговор о откупу стана из става један изреке, па се као откупна цена утврђује износ од 479.466,55 динара, који ће предлагач исплатити једнократно. Обавезан је противник предлагача да предлагачу накнади трошкове поступка у укупном износу од 69.280,00 динара у року од 15 дана.

Решењем Вишег суда у Новом Саду Гж 4484/16 од 20.06.2018. године, усвојена је жалба противника предлагача и решење Основног суда у Бачкој Паланци Р1 47/15 од 20.06.2016. године је преиначено, тако што је предлог предлагача: да се обавезе противник предлагача Општина Бачка Паланка да са предлагачем закључи уговор о откупу стана у Бачкој Паланци улица ... број .., саграђен на парцели број .. КО Бачка Паланка – Град, стан број .., улаз .., у приземљу, укупна површина 41м<sup>2</sup> уписан у лист непокретности број .. КО Бачка Паланка – Град, под условима и по цени која је важила на дан подношења захтева за откуп 20.01.2009. године, те да уколико противник предлагача на поступи по ставу један изреке овог решења, да ово решење замењује уговор о откупу стана из става један изреке и да се као откупна цена утврђује износ од

479.466,55 динара, који ће предлагач исплатити једнократно, као и захтев предлагача за накнаду трошкове поступка одбијен је и обавезан је предлагач да противнику предлагача накнади трошкове поступка у износу од 51.000,00 динара у року од осам дана.

Против правноснажног другостепеног решења, предлагач је благовремено изјавио ревизију, због погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијано решење у смислу члана 408. ЗПП ("Службени гласник РС" бр. 72/11... 55/14) и утврдио да ревизија није основана.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју овај суд пази по службеној дужности, а на друге битне повреде одредаба парничног поступка се у ревизији не указује.

Према утврђеном чињеничном стању, противник предлагача је корисник стана у јавној својини који се налази у Бачкој Паланци у улици ... број .., саграђен на кат. парцели број .. КО Бачка Паланка. Стан се налази у приземљу, и носи ознаку број .., има површину 41м<sup>2</sup>. Отац предлагача ББ из ... као тадашњи корисник поменутог стана у друштвеној својини и Завод за урбанизам, комуналне и стамбене послове Бачка Паланка су дана 15.05.1974. године закључили уговор о коришћењу предметног стана. Након тога, уз сагласност оца као члана домаћинства, предлагач је са садашњим корисником стана у друштвеној својини ЈП „Стандард“ из Бачке Паланке дана 18.10.2004. године закључио уговор о закупу предметног стана на период од 01.10.2004. до 01.10.2009. године, с тим што му овај уговор није продужаван али је предлагач и даље остао да станује у том стану. Отац предлагача је раније поднео захтев суду дана 25.01.1993. године ради доношења решења које замењује уговор о откупу стана, али је решењем суда одбијен из разлога поседовања некретнине у власништву те стога нису били испуњени услови за откуп стана. Предлагач је противнику предлагача дана 30.01.2009. године упутио захтев за откуп предметног стана који предмет се води под бројем ../09, али противник предлагача до данас није одговорио на захтев предлагача. Предлагач уредно плаћа закупнину за спорни стан. Предметни стан представља посебну целину у оквиру стамбеног објекта спретности П0+П. Објект поседује електро, телефонске, водоводне, канализационе инсталације. Електроинсталације су застарале и често долази до кварова, водоводне и канализационе инсталације уведене су накнадно. Генерално гледано стан је у лошем стању због старости зграде. Видна су бројна оштећења на фасади, оцак је урушен, подрумски зидови се осипају и урушавају. Откупна цена стана у случају једнократне исплате, што је утврђено у првостепеном поступку износила би 479.466,55 динара. Полазаћи од одредбе члана 9. став 1. Закона о становању, који прописује да уговор о закупу престаје истеком времена на који је закључен, али одредбе члана 16. став 1. Закона о становању који прописује да је носилац права располагања на стану у друштвеној својини и власник стана у државној својини дужан да носиоцу станарског права односно закупцу који је то својство стекао до дана ступања на снагу тог закона на његов писмени захтев омогући откуп стана који користи под условима прописаним тим законом, то предлагач има право на откуп предметног стана обзиром да противник

предлагача није одговорио у року од 30 дана (сходно члану 4. наведеног закона) од поднетог захтева за откуп стана, па је првостепени суд предлог усвојио.

Другостепени суд, одлучујући о жалби противника предлагача заузима супротно становиште и налази да је евидентно да је предлагач са корисником стана у друштвеној својини ЈП „Стандард“ из Бачке Паланке дана 18.10.2004. године закључио уговор о закупу предметног стана али на одређено време тј. за период до 01.10.2009. године. Супротно закључку првостепеног суда наведени уговор од 18.10.2004. године није могао да прерасте у уговор о закупу на неодређено време сходно члану 568. Закона о облигационим односима, обзиром да цитирани пропис предвиђа да се одредба ове главе (глава XI која се односи на закуп) неће примењивати на закупе уређене посебним прописима. Посебним прописима односно одредбом члана 9. Закона о становању прописано је да уговор о закупу престаје истеком времена на које је закључен, па у конкретном случају уговор о закупу предметног стана је престао да постоји моментом истека рока за који је закључен и не може се сматрати да је уговор аутоматски продужен зато што је купац, у конкретном случају предлагач наставио да користи стан и уредно плаћа закупнину. Закон о становању је *lex specialis* у односу на општи Закон о облигационим односима, тако да није било основа за примену одредби члана 596. Закона о облигационим односима. Стога је другостепени суд преиначио првостепено решење и одбио предлог предлагача.

По оцени Врховног касационог суда, правилно је другостепени суд применио материјално право налазећи да се у конкретном случају не може применити одредба члана 596. Закона о облигационим односима, а ово из разлога што је чланом 568. Закона о облигационим односима јасно предвиђено да се назначена одредба неће примењивати на закупе уређене посебним законом. Закон о становању је закон *lex specialis*, а одредбом члана 9. Закона о становању прописано је да уговор о закупу престаје истеком времена на које је закључен, па правилно закључује другостепени суд да је у конкретном случају уговор о закупу предметног стана престао, те да се не може сматрати да је уговор аутоматски продужен зато што је овде предлагач као купац наставио да користи стан и наставио да уредно плаћа закупнину. У таквом случају није потребно даље примењивати одредбу члана 16. став 1. до 4. Закона о становању јер није испуњен услов да купац има закључен уговор о закупу стана на неодређено време, а одредба члана 9. став 1. тачка 1. Закона о становању јасно прописује да уговор о закупу престаје истеком времена на који је закључен. Стога произилази јасан закључак да се у таквом случају не може применити одредба члана 596. Закона о облигационим односима. Правилно је закључио другостепени суд да предлагач није доказао да је купац предметног стана те да се стога не може користити правом прописаним одредбом члана 16. Закона о становању. Чињеница да Закон о становању ни у једном члану не помиње забрану прећутног обнављања закупа не значи да та констатација елиминише одредбу члана 9. став 1. Закона о становању који прописује да уговор о закупу престаје истеком времена на који је закључен из чега се путем аналогије може закључити да се не може сматрати да након истека уговора о закупу, је закуп аутоматски обновљен тј. да се може сматрати да је закључен уговор о закупу на неодређено време. Неприхватљив је и навод ревизије да члан 596. Закона о облигационим односима не дерогира Закон о становању, а ово из разлога што се у овом случају има применити одредба члана 568. Закона о облигационим односима, а не члан 596. Закона о облигационим односима.

Из напред изнетих разлога, применом члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа  
судија  
Весна Поповић,с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић