



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 2161/2018**  
**08.07.2020. године**  
**Београд**

Врховни касациони суд у већу састављеном од судија Звездане Лутовац, председника већа, Јелене Боровац и Драгане Маринковић, чланова већа, у парници тужиоца Јеврејске општине Нови Сад, Нови Сад, коју заступа пуномоћник Дубравка Думановић адвокат из ..., против тужених Високе школе струковних студија за образовање васпитача Нови Сад, коју заступа пуномоћник Станко Вујић, адвокат из ... и АА из ..., коју заступа пуномоћник Вукица Хербез адвокат из ..., ради утврђења и предаје поседа, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3786/16 од 05.10.2017. године, у седници одржаној 08.07.2020. године, донео је

**РЕШЕЊЕ**

**УКИДА СЕ** пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 3786/16 од 05.10.2017. године и предмет враћа другостепеном суду на поновно суђење.

**Образложење**

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 7225/2014 од 26.04.2016. године, ставом првим изреке утврђено је да је са даном 01.01.2013. године, као даном ступања на снагу уговора о закупу закљученог између тужиоца и тужене Високе школе, раскинут фактички уговор о подзакупу двособног стана површине ... м2, који се налази у згради број ..., површине 227 м2, која се налази у ..., ... број ..., кп. бр ... КО ... , уписана у ЛН ..., закључен између тужене Високе школе са једне стране, као подзакуподавца и тужене АА, као подзакупца, што су тужене дужне да трпе. Ставом другим изреке обавезана је тужена АА да се исели из двособног стана површине ... м2, који се налази у згради број ..., површине 227 м2 у ... .. број ..., кп.бр. ... КО ..., уписана у ЛН ... те да тужиоцу преда у посед описани стан, слободан од лица и ствари. Трећим ставом изреке обавезана је тужена АА да тужиоцу исплати износ од 300 евра у динарској противвредности на име накнаде измакле користи за месец јануар, фебруар и март 2013. године са законском затезном каматом од дана подношења тужбе 02.04.2013. године до исплате, као и да исплати тужиоцу износ од по 100 евра за сваки месец почев од априла 2014. године до априла 2016. године – пресуђења 26.04.2016. године у динарској противвредности са законском затезном каматом од дана пресуђења до исплате. Ставом четвртим изреке тужбени захтев је одбијен у делу за исплату износа од по 100 евра у динарској противвредности за сваки месец почев од априла 2016. године до предаје у посед стана тужиоцу. Ставом петим изреке обавезана је тужена АА да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 289.600,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 3786/16 од 05.10.2017. године, ставом првим изреке усвојена је жалба тужене АА и првостепена пресуда преиначена у ставу првом, другом и трећем изреке, тако што је одбијен тужбени захтев у целини и обавезан тужилац да туженој АА накнади трошкове првостепеног поступка у износу од 124.500,00 динара, док је захтев тужиоца за накнаду трошкова парничног поступка одбијен. Ставом другим изреке одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова првостепеног поступка. Ставом трећим изреке обавезан је тужилац да туженој АА накнади трошкове другостепеног поступка у износу од 33.000,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права и битних повреда одредаба парничног поступка.

Врховни касациони суд је оценио да је ревизија тужиоца дозвољена по члану 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 72/11... 87/18), испитао је побијану пресуду на основу члана 408. ЗПП и утврдио да је ревизија основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни касациони суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, дана 30.12.2012. године закључен је уговор о закупу између тужиоца као закуподавца, тужене Високе школе као закупца и Аутономне покрајине Војводина, Покрајински секретаријат за науку и технолошки развој на страни закупца, као обвезника плаћања закупнине, којим је закуподавац дао у закуп некретнину уписану у листу непокретности број ... КО ..., на кп.бр. ..., што представља зграду која се састоји од приземља и спрата површине 523 м<sup>2</sup> у основи и земљиште уз зграду у површини од 94 м<sup>2</sup> у улици ... број ..., као и пословну зграду која се састоји од приземља и спрата површине 227 м<sup>2</sup> у основи, саграђену на кп.бр. ... у ... у улици ... број ..., а у којима је смештена тужена Висока школа. У члану 1. уговора констатовано је да у оквиру просторија из става 1. члана 1. овог уговора постоји и двособан стан површине 64 м<sup>2</sup>, који користи тужена АА, те да се препушта закуподавцу да своје односе са њом уреди посебним уговором и да о томе обавести закупца. Уколико закуподавац своје односе са туженом АА уреди тако да она напусти стан описан у ставу три члана 1. овог уговора, закуподавац се обавезује да предметни стан изда закупцу уз обавезу плаћања закупнине по 100 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан конверзије, док ће друга питања везана за коришћење предметног стана бити уређена посебним уговором или анексом овог уговора. Закуп по овом уговору почео је да тече 01.01.2013. године, а закупнина је уговорена у месечном износу од 2.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан конверзије. Тужена АА је била ...у Школи за примењену уметност у Новом Саду, која се налазила на адреси ... број ... и решењем те школе од 28.09.1962. године, уступљен јој је на коришћење настојнички стан у школској згради у улици ... број ..., с тим што је право на коришћење тог стана почело 01.10.1962. године, а престаје даном престанка службе у овој школи, јер је стан како је наведено наменски. У међувремену је дошло до реорганизације школске мреже на тај начин што је зграду у улици ... у ... почела да користи тужена Виша школа за образовање васпитача, која је 2006. године закључила уговор о закупу са тужиоцем, а Школа за примењену уметност се иселила из предметне зграде што је констатовано решењем од 16.05.2006.године,

док је тужена ... и даље наставила да користи предметни стан, иако је у међувремену отишла у пензију. Решењем Више школе за образовање васпитача од 16.05.2006. године, констатовано је да је за тужену извршено бодовање од стране СИЗ-а за становање на основу којег плаћа станарину, док трошкове водовода и утрошене енергије плаћа на основу рачуна, при чему је наведено и колико износе трошкови воде, струје и станарине по месецима за период од маја до августа 2006. године. Тужена АА је плаћала станарину за предметни стан у корист Више школе за образовање васпитача месечно, а такође је део комуналних трошкова који се односе на предметни стан, школа рефундирала од тужене. По тужби овде тужиоца против тужене АА, вођен је поступак под бројем П 6771/2007 ради иселења, предаје државине и исплате у ком је пресудом од 15.06.2009. године, тужбени захтев делимично усвојен и обавезана тужена да се исели из дела пословне зграде на кп.бр. ... уписане у ЛН ... КО ..., а која је означена као објекат – пословна зграда број ... у ... улица ... број ... и то дела који се састоји од 2 собе, кухиње, купатила, укупне површине 64 м<sup>2</sup> и наведени простор преда у државину тужиоцу слободан од лица и ствари, док је део тужбеног захтева за исплату накнаде на име коришћења предметне непокретности одбијен. Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 4295/10 од 02.03.2011. године, првостепена пресуда је преиначена тако што је тужбени захтев за иселење одбијен, уз образложење да је између закупца, овде тужене Више школе за образовање васпитача и тужене АА дошло до закључења уговора о подзакупу, саглашавањем школе са становањем и плаћањем накнаде од стране тужене, као и да када треће лице користи предмет закупа мимо воље закуподавца, он може остварити своје право за предају поседа само према закупцу, а не и према трећем лицу. Од 2012. године тужена Висока школа не наплаћује туженој АА станарину за предметни стан, већ само накнаду за утрошену воду и струју, а тужена АА не плаћа станарину ни тужиоцу. Тужилац је 08.02.2013. године упутио туженој АА допис који је она примила 11.02.2013. године, позивајући је да се исели из предметног стана у року од 30 дана, јер ће у противном поднети тужбу ради иселења, а она је 04.03.2013. године упутила допис тужиоцу, наводећи да стан користи од 1962. године на основу решења, а потом и на основу осталих решења и међусобних договора са потоњим закупцима, као и да је тај однос настављен и након уговора на који се тужилац позива, јер она како је у допису наведено и даље уредно плаћа, како рачуне информатици, тако и утрошак воде и струје, које јој уредно фактурише купац тужиоца и који је фактички признао њен статус.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је закључио да је 01.01.2013. године, раскинут фактички уговор о подзакупу предметног стана закључен између тужених, с обзиром да од 2012. године, тужена АА не плаћа туженој Високој школи станарину за стан, а који се налази у оквиру зграде коју Школа користи по основу закупа, што је раније био случај, посебно имајући у виду да је 30.12.2012. године закључен нови уговор о закупу, између тужиоца и тужене Високе школе којим је изричито изузет из закупа предметни стан који користи тужена АА, а који се примењује од 01.01.2013. године. С обзиром да је тужена у поседу предметног стана, чији је власник тужилац, на основу решења од 28.09.1962. године којим јој је као ... у школи уступљен на коришћење ... стан, а да то право престаје даном престанка службе у школи и да је тужена АА у пензији, то стан користи без правног основа, па одбијајући да са тужиоцем регулише међусобне односе и плаћа накнаду за коришћење или да се исели, то је усвојен тужбени захтев за њено иселење. Поред тога првостепени суд је закључио да тужилац услед наведених чињеница трпи штету, јер предметни стан не може да изда у закуп Високој школи са којом има постигнут договор око висине закупнине од 100 евра у динарској противвредности, па је обавезао

тужену АА да тужиоцу исплати износ од 300 евра у динарској противвредности на име накнаде измакле користи за месец јануар, фебруар и март 2013. године са каматом, као и износ од по 100 евра за сваки месец почев од априла 2014. године до априла 2016. године у динарској противвредности са каматом.

Другостепени суд је одлучујући о жалби тужене закључио, да је првостепени суд правилно утврдио чињенично стање али је погрешном применом материјалног права усвојио тужбени захтев, због чега је првостепену пресуду преиначио, налазећи да када је неко добио стан решењем из 1962. године у време када се на основу решења о додели стана стицало станарско право и када нико до 2012. године није тражио иселење тог лица, тај стан је фактички изгубио статус службеног стана и тужена АА се може иселити само под условима предвиђеним Законом о становању важећим у време првостепеног пресуђења. Поред тога дуговање по основу неплаћене закупнине може бити разлог за подношење тужбе за исплату закупнине или за отказ уговора о коришћењу стана.

По оцени Врховног касационог суда, основано се ревизијом тужиоца указује на битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. у вези члана 394. став 1. тачка 1. ЗПП, учињену у поступку пред другостепеним судом.

Туженој АА је предметни стан уступљен на коришћење као ... стан у школској згради, решењем од 28.09.1962.године, с тим да коришћење стана престаје даном престанка службе у школи, јер је стан наменски. У конкретном случају првостепени суд је изведене доказе оценио и оцену изведених доказа образложио, утврдивши да је право коришћења предметног стана, као настојничког стана, туженој АА престало одласком у пензију, као и да она од 2012. године не плаћа станарину за предметни стан већ само накнаду за утрошену воду и струју, па је фактички уговор о подзакупу предметног стана раскинут закључењем уговора о закупу 30.12.2012. године између тужиоца и тужене Високе школе, тиме што је предметни стан изричито изузет из закупа. Другостепени суд се о извршеној оцени доказа није посебно изјашњавао, налазећи да је првостепени суд правилно утврдио чињенично стање. Међутим, своју одлуку је засновао на чињеничном закључку да нико до 2012. године није тражио иселење тог лица из стана, чиме је предметни стан фактички изгубио статус службеног стана, што је супротно оном чињеничном стању које је утврђено у првостепеној пресуди. Тиме је другостепени суд учинио битну повреду одредаба парничног поступка јер је без отварања расправе утврдио другачије чињенични стање него што је оно у првостепеној пресуди (члан 394. став 1. тачка 1. ЗПП).

На стану намењеном за настојника према члану 41. Закона о стамбеним односима („Службени лист ФНРЈ“ број 17/62, 10/65, 57/65, „Службени лист СФРЈ“ број 11/66 (пречишћен текст), 32/68) важећег у време када је уступљен на коришћење туженој, није се могло стећи станарско право. Наведеном одредбом било је изричито прописано да се на лица која користе стан за надстојника зграде не примењују одредбе члана 18. став 2. и 3. (о брачним друговима као суносиоцима станарског права), члана 19. (одређивање носиоца станарског права након развода брака) и члана 20. став 2. (о праву члана породичног домаћинства на коришћење стана након смрти носиоца станарског права или када он из других разлога трајно престане да користи стан), као и да је настојник када му престане настојничка дужност дужан да се исели из тог стана са лицима која заједно са њим станују (став 4.). Статус настојничких (службених станова) на којима се не може стицати станарско право није измењен ни касније

донетим и важећим прописима, па је тако чланом 7. Закона о стамбеним односима („Службени гласник СРС“ – основни текст број 29/73, први пречишћен текст број 8/81 и други пречишћен текст број 9/85 .... 11/88) било прописано да се одредбе тог закона не примењују на станове за службене потребе и на станове у друштвеној својини који се на основу посебних прописа издају у закуп, те да лица која користе такве станове стичу у коришћењу тих станова само права утврђена општим актом даваоца стана на коришћење на тим становима и права из уговора о закупу. Законом о стамбеним односима („Службени гласник СРС“ број 12/90 ...55/90 и „Службени гласник РС“ број 3/90 и 7/90) било је предвиђено да се становима за службене потребе сматрају се станови чије је коришћење условљено вршењем одређеног посла, односно службене дужности док тај посао, односно дужност траје (члан 10). Према члану 5. став 1. Закона о становању („Службени гласник РС“ број 50/92 са каснијим изменама и допунама), као меродавног прописа важећег у време настанка спорног односа, станови се користе на основу права својине и по основу закупа.

Другостепени суд није имао у виду наведено материјално право, нити је своју одлуку засновао на чињеницама које је утврдио првостепени суд, поводом односа парничних странака у вези фактичког уговора о подзакупу предметног стана и разлозима за његов раскид, иако је то био предмет тужбеног захтева за утврђење.

Имајући у виду изложено, побијана другостепена пресуда је морала бити укинута и предмет враћен другостепеном суду на поновно одлучивање о жалби тужене.

Укинута је и одлука о трошковима поступка, јер зависи од коначног исхода овог спора.

У поновном поступку другостепени суд ће оценити жалбене наводе тужене, којима се оспорава оцена изведених доказа и чињенично стање, које је таквом оценом доказа утврђено у првостепеној пресуди, а затим водећи рачуна по службеној дужности о правилности примењеног материјалног права одлучити о основаности изјављене жалбе.

Сходно изложеном, на основу члана 415. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија  
Звездана Лутовац, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић