



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 582/2021
14.04.2021. године
Београд

Врховни касациони суд у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Драгане Маринковић и Бранка Станића, чланова већа, у ванпарничном поступку предлагача АА из ..., чији је пуномоћник Милан Бјелогрлић, адвокат у ..., против противника предлагача ББ, са тренутном адресом у .., чији је пуномоћник Миодраг Војновић, адвокат у ..., ради доношења решења које замењује уговор о закупу стана, одлучујући о ревизији противника предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Новом Саду Гж 193/2020 од 10.06.2020. године, у седници одржаној дана 14.04.2021. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ ревизија противника предлагача, **УКИДА СЕ** решење Вишег суда у Новом Саду Гж 193/2020 од 10.06.2020. године и предмет враћа истом суду на поновно суђење.

Образложење

Решењем Основног суда у Новом Саду Р1 142/15 од 16.12.2016. године, обавезан је противник предлагача да са предлагачем закључи уговор о закупу стана на неодређено време за двособан стан бр. ... површине 54,00м² који се налази на спрату вишестамбене зграде у ... у улици ... број ..., са садржином ближе опредељеном овом изреком. Поред осталог, да га користи као купац са супругом ВВ и ћерком ГГ, уз обавезу плаћања закупнине у месечном износу од 5.789,39 динара, која ће се утврђивати шестомесечно на начин ближе описан овим решењем, и опредељењем разлога због којих овај уговор о закупу стана на неодређено време може престати. Уколико противник предлагача то не учини у датом року од 15 дана ово решење ће заменити уговор о закупу стана на неодређено време све док се тај уговор не закључи. Противник предлагача је обавезан да предлагачу накнади трошкове ванпарничног поступка.

Правноснажним решењем Вишег суда у Новом Саду Гж 193/2020 од 10.06.2020. године, ставом првим изреке, усвојена је жалба противника предлагача и наведено првостепено решење је укинута (због учињених битних повреда пред првостепеним судом). Ставом другим изреке, предлог предлагача је делимично усвојен, тако што је противник предлагача обавезан да са предлагачем закључи уговор о закупу наведеног стана на неодређено време, описане садржине, уз обавезу плаћања месечне закупнине у

утврђеном износу, на начин као што је то одлучено првостепеним решењем. Противник предлагача је обавезан да као закуподавац омогући несметано коришћење овог стана предлагачу као закупцу истог.

Против наведеног правноснажног решења донетог у другом степену, противник предлагача је благовремено изјавио ревизију, због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Предлагач је поднео одговор на ревизију, предлажући да се ревизија одбаци или одбије.

Испитујући правилност побијаног решења на основу члана 408. ЗПП у вези члана 27. и члана 30. став 2. ЗВП, Врховни касациони суд је нашао да је ревизија дозвољена и да је основана због погрешно примењеног материјалног права.

Ревизија у овом ванпарничном поступку у којем се одлучује о ванпарничним стварима које се односе на станарско право, дозвољена је на основу члана 27. ЗВП у вези члана 30. став 2. ЗВП којим је прописана сходна примена одредаба ЗПП.

Доношењем побијаног решења није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на које ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, противник предлагача ББ је власник двособног стана број ... површине од 54м² који се налази на ... спрату више стамбене зграде у ... у улици ... број Претходни власник овог стана био је његов отац ДД који му је пренео право власништва на овом стану уговором о поклону, док је право коришћења уступио предузећу Током 1987. године ово предузеће је уступило на коришћење овај стан оцу овде предлагача, сада покојном ЂЂ који је у наведеном стану живео почев од тада па до своје смрти 01.04.2011. године у заједничком домаћинству са супругом ЕЕ и синовима ЖЖ и АА, овде предлагачем. Након што се предлагач оженио у истом домаћинству су живели и његова супруга ВВ и ћерка ГГ. Покојни ГГ је био власник куће у ... у улици ... број ... уписане у ЛН ... КО ..., у којој је повремено боравио са супругом ЕЕ, а стално пребивалиште му је било у наведеном стану. Пресудом Врховног суда Србије Рев 2875/01 од 27.06.2002. године којом је потврђена пресуда Општинског суда у Новом Саду П 3032/95 од 21.09.1999. године, утврђено је да тужилац у том парничном поступку ЂЂ има статус закупца на неодређено време на предметном стану број ... који се налази у ... у улици ... број Утврђено је да су покојни ЂЂ (до смрти 2011. године) а потом предлагач АА у периоду од јануара 2003. године до фебруара 2014. године уплаћивали овде противнику предлагача ББ месечне закупнине на име коришћења наведеног стана, путем поштанских уплатница које су му упућиване на адресу у улици ... број ..., а које су се углавном враћале неуручене. Током 2011. године предлагач је сазнао да је противник предлагача променио адресу, па му је након тога закупнине слао (такође поштанским уплатницама) на нову адресу у улици ... број ... у ..., али су се и те уплате најчешће враћале неуручене, тако да противник предлагача пре 2016. године није уредно примао уплате које

су му предлагач и његов правни претходник слали на име закупнине. ДД је преминуо 15.04.2011. године, а након његове смрти правноснажним решењем о наслеђивању О 1768/11 од 07.07.2011. године, кућу у ... наследила је оставиочева супруга ЕЕ на основу споразума са синовима ЖЖ и АА који су се прихватили наследства које им по закону припада и споразумели се тако да непокретности и акције наследи оставиочева супруга, новчана средства овде предлагач АА, а ЖЖ пиштољ. Предлагач и његова мајка ЕЕ сачинили су писмену сагласност 03.12.2011. године којом су се споразумно договорили да уговор о закупу предметног стана закључи предлагач.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања и имајући у виду да је отац предлагача сада покојни ЂЂ имао статус закупца на неодређено време на наведеном двособном стану у коме је живео до своје смрти у заједничком домаћинству са члановима своје породице: супругом ЕЕ и сином АА (а касније и са његовом супругом и ћерком), а да је син након његове смрти наставио да користи предметни стан и да плаћа закупнину, те да се и предлагачева мајка сагласила да он сачини уговор о закупу овог стана, нижестепени судови су закључили да је предлагач на основу члана 34. став 1. и става 3. Закона о становању („Службени гласник РС“ бр. 50/92 са изменама) важећег у време смрти последњег носиоца станарског права, односно закупца, стекао статус закупца стана на неодређено време, на предметном стану.

При том су ценили чињеницу да је сада покојни ЂЂ био власник куће у ..., али су нашли да то нема утицаја на доношење другачије одлуке јер је утврђено да је он у тој кући само повремено боравио, обзиром да је имао стално пребивалиште на адреси наведеног стана.

Осим тога, другостепени суд је у побијаном решењу ценио и чињеницу да противник предлагача пре 2016. године није уредно примао уплате које су му предлагач и његов правни претходник слали поштанским уплатницама на име закупнине за наведени стан, али је нашао да и та чињеница није од значаја за другачије одлучивање јер је до 2016. године противник предлагача више пута мењао адресе о чему није обавестио предлагача нити његовог правног претходника.

По становишту овога суда, изложено правно становиште другостепеног суда да чињеница неплаћања закупнине није од правног значаја (из датих разлога) се не може прихватити јер та чињеница представља разлог из којег се може дати отказ уговора о закупу стана на неодређено време, на основу члана 35. став 1. тачка 2. Закона о становању којим је прописано да се отказ може дати ако купац не плати закупнину за најмање два месеца узастопно. Према до сада утврђеном чињеничном стању произлази да је уплата закупнине вршена редовно до 2011. године, а да су у периоду након тога уплатнице враћане. У том контексту је изостало утврђење чињенице да ли је предлагач у таквој ситуацији отворио судски депозит на основу члана 211-224. ЗВП, као што се то основано ревизијом указује јер би се тек предајом новца на име закупнине у судски депозит на начин прописан цитираним одредбама закона, ослободио последица неуредног плаћања закупнине. Та релевантна чињеница да ли је предлагач евентуално отворио судски депозит није утврђена, а од значаја је за правилну примену материјалног права.

Поред тога изостало је утврђење чињенице да ли кућа у ... представља одговарајућу непокретност за породично домаћинство овде предлагача, односно да ли би се том кућом решила стамбена потреба предлагача и чланова његовог породичног домаћинства на основу члана 35. став 1. тачка 4. Закона о становању, што ће суд учинити у поновном поступку. Имајући у виду да је његова мајка постала власник исте на основу споразума постигнутог са својим синовима у оставинском поступку, суд ће у поновном поступку оценити од каквог је значаја постизање таквог споразума за исход овог ванпарничног поступка.

Ово су чињенице које су од значаја за правилну примену материјалног права и оцену да ли је предлагач стекао право да након смрти свога оца као дотадашњег закупца стана на неодређено време, закључи уговор о закупу предметног стана на основу члана 34. Закона о становању или су се стекли услови за отказ тог уговора на основу члана 35. став 1. тачке 2. и 4. истог закона.

Зато ће суд у поновном поступку поуздано утврдити све чињенице на које је указано овом одлуком, како би правилно оценио да ли предлагач може да настави са коришћењем предметног стана у смислу члана 34. Закона о становању важећег у време настанка материјалноправног односа учесника овог ванпарничног поступка.

Како одлука у овој правној ствари зависи од исхода одлуке о главној ствари, то је и она укинута.

На основу изложених разлога Врховни касациони суд је одлучио као у изреци овог решења на основу члана 416. став 2. ЗПП.

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић