



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 3492/2021
15.09.2021. године
Београд

Врховни касациони суд у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Драгане Маринковић и Гордане Комненић, чланова већа, у ванпарничном предмету предлагача АА из ..., чији је пуномоћник Синиша Недомачки, адвокат из ..., против противника предлагача Града Панчева, којег заступа Градско правобранилаштво Града Панчева, ради доношења решења које ће заменити уговор о откупу стана, одлучујући о ревизији предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Панчеву Гж 207/21 од 06.04.2021. године, у седници одржаној дана 15.09.2021. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ ревизија предлагача, **УКИДА СЕ** решење Вишег суда у Панчеву Гж 207/21 од 06.04.2021. године и предмет враћа истом суду на поновно суђење.

Образложење

Решењем Основног суда у Панчеву Р1 95/2020 од 05.02.2001. године, ставом првим изреке, одбијен је предлог за прекид поступка предложен од стране противника предлагача. Ставом другим изреке, усвојен је предлог предлагача да се измени решење Општинског суда у Панчеву Р1 74/07 од 07.04.2008. године и донесе решење које замењује уговор о откупу стана број ... који се налази у ... у ул. ..., на првом спрату, површине 64 м2 по структури двособан, закључен између противника предлагача као продавца и предлагача као купца, са утврђеном коначном преосталом једнократном купопродајном ценом у износу од 375.473,30 динара на дан 21.05.2018. године. Предлагач је обавезан да у року од осам дана од правноснажности тог решења исплати противнику предлагача овај преостали део купопродајне цене, а овлашћен је да се без даљег одобрења противника предлагача упише као власник предметног стана у јавним књигама надлежне Службе за катастар након те исплате. Ставом трећим изреке, противник предалгача је обавезан да предлагачу накнади трошкове овог поступка у износу од 121.950,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности па до коначне исплате.

Решењем Вишег суда у Панчеву Гж 207/21 од 06.04.2021. године, ставом првим изреке, укинута је наведено решење првостепеног суда. Ставом другим изреке је одбијен као неоснован предлог предлагача за измену решења Општинског суда у Панчеву Р1 74/07 од 07.04.2008. године и доношење решења које би заменило уговор о откупу стана

исплатом једнократног дела преосталог износа купопродајне цене у износу од 375. 473,30 динара на дан 21.05.2018. године, као и упис предлагача у јавне књиге. Ставом трећим изреке, одбијен је предлог противника предлагача за одређивање прекида овог поступка. Ставовима четвртим и петим изреке, предлагач је обавезан да противнику предлагача накнади трошкове првостепеног ванпарничног поступка у износу од 81.000,00 динара и трошкове другостепеног поступка у износу од 19.500,00 динара.

Против наведеног правноснажног решења, донетог у другом степену предлагач је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права.

Противник предлагача је поднео одговор на ревизију.

Испитујући правилност побијаног решења у смислу члана 408. ЗПП („Службени гласник РС“, бр.72/11...18/20), који се у овом поступку примењује на основу члана 506. став 2. истог закона, Врховни касациони суд је нашао да је ревизија дозвољена у смислу члана 27. ЗВП-а у вези члана 403. став 2. тачка 1. ЗПП и да је основана због погрешно примењеног материјалног права.

Према утврђеном чињеничном стању, дана 06.02.2006. године закључен је уговор о закупу стана на одређено време између Републике Србије – Министарства правде као закуподавца и овде предлагача АА као закупца стана. У члану 1. тог уговора наведено је да на основу решења Комисије за расподелу општинских станова од 30.12.2005. године којим је на Министарство правде пренето право једног давања у закуп стана, на одређено време од пет година, закуподавац даје закупцу на одређено време од пет година стан у ... по структури двособан, површине 64 м² на првом спрату у ул..., стан број ... У члану 6. уговора је наведено да купац може да предметни стан купи по тржишној цени на начин и под условима прописаним за давање стамбеног кредита у складу са чланом 33. Уредбе о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини („Сл. гласник РС“, бр.41/2002...88/2004). Правноснажним решењем Р1 74/07 Општинског суда у Панчеву од 07.04.2008. године донетим у ванпарничном поступку усвојен је предлог предлагача АА, да то решење замењује уговор о откупу стана између противника предлагача Општине Панчево у својству продавца и предлагача у својству купца, на описаном стану, са утврђеном купопродајном ценом у износу од 34.657,55 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан уплате, с тим да ће иста бити исплаћена у 240 месечних рата од по 144,40 евра у динарској противвредности. Висина те откупне цене утврђена је на основу изведеног доказа вештачењем као тржишна вредност стана, у складу са Уредбом о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини („Сл. гласник РС“, бр.41/02....10/2007). Предлагач је 21.05.2018. године, у овом ванпарничном поступку поднео предлог за доношење решења за „коначни“ откуп стана, јер није добио никакав одговор по претходном захтеву поднетом овде противнику предлагача. На основу налаза и мишљења судског вештака економске струке у овом ванпарничном поступку, утврђено је да на дан подношења предлога суду, предлагач отплатио 121 рату, односно да му је преостало још 119 рата, што на тај датум износи

375.473,30 динара, а према обрачуну учињеном у складу са параметрима из одредби Закона о становању.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је усвојио предлог предлагача, закључујући да је носилац права располагања на стану у друштвеној својини дужан да носиоцу станарског права, односно закупцу стана, омогући откуп стана који користи на његов писмени захтев, а на основу члана 16. Закона о становању („Сл. гласник РС“, бр.50/92, са изменама и допунама). Како је одредбом члана 20. став 1. цитираног закона прописано да се стан откупљује под условима који су важили на дан подношења писменог захтева за откуп, а чланом 21. став 4. истог закона да се у случају једнократне отплате више од 1/3 дуга, дуг који се једнократно уплаћује умањује за 15%, првостепени суд је утврдио да преостали износ откупне цене стана једнократном исплатом, обрачунат према одредбама Закона о становању износи 375.473,30 динара, због чега је усвојио предлог.

Притом је имао у виду да је откупна цена предметног стана утврђена правноснажним решењем Општинског суда у Панчеву Р1 74/07 од 07.04.2008. године, одређена у висини утврђеној на основу налаза и мишљења вештака према параметрима из члана 48. став 1. Уредбе о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица као корисника средстава у државној својини („Сл. гласник РС“, бр.41/02...88/04), према којој се купопродајна цена одређује у висини тржишне вредности стана коју надлежни порески орган утврди као основицу пореза на имовину за годину у којој се купопродаја стана врши, али је оценио да је ова Уредба престала да важи 31.12.2016. године ступањем на снагу Закона о становању и одржавања зграда („Сл. гласник РС“, бр.104/16 и 9/20).

Другостепени суд је доносећи побијано решење укинуо првостепено решење и одбио предлог као неоснован, закључивши да се у конкретном случају откупна цена стана (у преосталом износу) не може утврђивати по одредбама Закона о становању, како је то утврђено првостепеним решењем, с обзиром на то да је требало применити обрачун према одредбама Уредби о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица, код корисника средстава у државној својини („Сл. гласник РС“, бр.41/02...10/2007), донетој на основу одредби Закона о средствима у својини Републике Србије. На основу члана 48а цитиране уредбе је и утврђена откупна цена предметног стана доношењем ранијег правноснажног решења Општинског суда у Панчеву. Та Уредба је стављена ван снаге Уредбом о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица, као корисника средстава у државној својини („Сл. гласник РС“, бр.102/10, 117/12) која је престала да важи 31.12.2016. године, осим одредаба чланова 41. до 43. које су и сада на снази на основу одредбе члана 157. Закона о становању и одржавању зграда („Сл. гласник РС“, бр.104/2016, 9/2020). Одредбом члана 41. ове Уредбе, прописано је да ће закуподавац на његов писмени захтев, омогућити закупцу стана на одређено време, куповину стана по купопродајној цени у складу са овом Уредбом, а која се одређује у висини тржишне вредности стана коју је утврдило Министарство финансија – Пореска управа на начин како се утврђује основица пореза на пренос апсолутних права у периоду који претходи закључењу уговора дужем од годину дана.

Међутим, не може се прихватити становиште другостепеног суда који одбија предлог за доношење решења о измени висине преосталог дела откупне цене стана једнократном исплатом исте, из разлога што нису примењени критеријуми из цитиране Уредбе, обзиром да суд у оваквом ванпарничном поступку доноси решење које замењује уговор о откупу стана једнократном исплатом преосталог дела купопродајне цене, применом законом утврђених критеријума. Суд зато није везан предлогом предлагача о висини неотплаћеног дела купопродајне цене, да би у оваквом ванпарничном поступку такав предлог могао одбити.

Зато ће суд у поновном поступку применом критеријума из цитиране Уредбе утврдити висину преосталог дела откупне цене стана на дан подношења захтева за измену начина откупа, који носиоцу права закупа на одређено време треба омогућити на основу члана 16. Закона о становању. Притом треба да има у виду да омогућавање откупа не значи да се откупна цена може утврдити према одредбама овог закона јер предлагач као носилац права закупа на одређено време не може бити изједначен са правима закупца на неодређено време.

Како одлука о трошковима ванпарничног поступка зависи од исхода одлуке о главној ствари то је и она укинута.

Из изложених разлога, Врховни касациони суд је одлучио као у изреци овога решења на основу члана 416. став 2. у вези члана 420. став 6. ЗПП и у вези члана 30. став 2. ЗВП-а.

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић