



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 3828/2019**  
**10.11.2021. године**  
**Београд**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Јасминке Станојевић, председника већа, Споменке Зарић и Бисерке Живановић, чланова већа, у поступку предлагача АА из ..., чији је пуномоћник Споменка Станковић, адвокат из ..., против противника предлагача Републике Србије, коју заступа Државно правобранилаштво, Београд, ради доношења решења које замењује уговор о закупу стана, одлучујући о ревизији противника предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Београду Гж 4310/17 од 02.02.2018. године, на седници одржаној 10.11.2021. године, донео је

**РЕШЕЊЕ**

**УКИДАЈУ СЕ** решење Вишег суда у Београду Гж 4310/17 од 02.02.2018. године и решење Првог основног суда у Београду Р1 356/15 од 06.03.2017. године, исправљено решењем Првог основног суда у Београду Р1 356/15 од 10.04.2017. године, и предмет враћа првостепеном суду на поновни поступак.

**Образложење**

Решењем Првог основног суда у Београду Р1 356/15 од 06.03.2017. године, исправљеним решењем истог суда Р1 356/15 од 10.04.2017. године, ставом првим изреке, усвојен је предлог предлагача и утврђено да је предлагач АА закупца на неодређено време на стану број ... у ..., улица ... број ..., површине 24м<sup>2</sup> по структури гарсоњера, а који стан ће користити са чланом породичног домаћинства и то са сином ББ, те да предлагач у коришћењу стана има сва права и обавезе закупца на неодређено време из чл. 30. до 39. Закона о становању, а што је противник предлагача дужан да призна и трпи. Ставом другим изреке, одређено је да ово решење замењује уговор о закупу стана на неодређено време све док такав уговор не буде закључен по одредбама Закона о становању Републике Србије. Ставом трећим изреке, обавезан је предлагач да на име закупа стана из става првог изреке овог решења плаћа закупнину одређену прописима за станове у државној својини у висини коју одређује Јавно предузеће за стамбене услуге Београд. Ставом четвртим изреке, обавезан је противник предлагача да предлагачу накнади трошкове поступка у износу од 118.500,00 динара.

Решењем Вишег суда у Београду Гж 4310/17 од 02.02.2018. године, одбијена је као неоснована жалба противника предлагача и потврђено првостепено решење са исправком.

Против правноснажног решења донетог у другом степену, противник предлагача је изјавио ревизију због битне повреде одредаба поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијано решење у смислу члана 420. став 6. у вези члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11 и 55/14), у вези члана 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку, Врховни касациони суд је закључио да је ревизија противника предлагача 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, Савезна Влада – Комисија за стамбена питања је решењем о давању стана у закуп број ... од 10.01.1996. године, АА, овде предлагачу, запосленој у Савезној скупштини доделила у закуп на неодређено време гарсоњеру број ... у улици ... број ..., у ..., површине 24м<sup>2</sup>, који стан ће именована користити са сином ББ, а у ставу трећем изреке наведеног решења наведено је да је на основу тог решења именована закључила уговор о закупу стана са Савезном дирекцијом за имовину СРЈ. Предлагач је подносила захтев за закључење уговора о закупу и предају стана на коришћење Дирекцији за имовину Републике Србије дана 23.05.2015. године. Предлагач има пријављено пребивалиште у улици ... број ... од 01.10.1962. године на којој адреси живи заједно са мајком ВВ, сестром ГГ и сином ББ. Решењем Другог општинског суда у Београду О 947/07 од 10.05.2007. године, правноснажним 04.06.2007. године, на целокупној заоставштини иза покојног ДД, преминулог 19.04.2002. године, за наследнике су оглашене ћерка, овде предлагач, АА и њена сестра ЂЂ са по ½ идеалног дела ванкњижног права власништва стана у улици ... број .../... у ... . Из уверења Управе јавних прихода града Београда, Одељење Савски венац од 04.02.2016. године произлази да се АА води у службеној евиденцији обвезника пореза на имовину физичких лица по основу права својине непокретности од ½ стана у ... у улици ... број ..., укупне површине 66м<sup>2</sup> а припадајуће 33м<sup>2</sup> и да је измирила доспеле обавезе закључно са даном издавања уверења. Противник предлагача је навео да уговор о закупу није закључен са предлагачем јер је стан био заузет трећим лицем које је исељено по основу правноснажне пресуде. Предметни стан је у власништву и поседу Републике Србије, празан је и нико га не користи након исељења ЕЕ.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је усвојио предлог предлагача закључујући да је исти основан јер је решење о давању стана у закуп од 10.01.1996. године, валидно и представља основ за закључење уговора о закупу стана, а који уговор није закључен до окончања ванпарничног поступка. Такође је закључио да наведено решење и даље производи правно дејство и да није стављено ван снаге ни каснијим решењем од 04.03.1997. године о додели предметног стана ЖЖ, нити постоји иједна друга одлука којом би се наведено решење формално ставило ван снаге. Нашао је да нема места примени члана 33. став 1. тачка 5. Закона о становању, као и одредбе члана 35. став 1. тачка 4. истог закона јер је утврђено да предалагач тиме што је постала власник ½ идеалног дела на стану у улици ... број ... у ... по основу наслеђа иза смрти свог покојног оца, није стекла стан који је одговарајући за чланове њеног породичног домаћинства. Укупна површина тог стана износи 66м<sup>2</sup>, од којих

предлагачу припада 33м<sup>2</sup> (1/2 идеалног дела), те како у том стану живи са својом мајком, сестром и сином, а што је утврђено из приложених доказа као и навода предлагача, то предлагач нема у својини стан који испуњава услове одговарајућег стана у смислу Закона о становању. Иако је наведени стан по структури двособан, недељив је и не представља одговарајући стан за чланове њеног породичног домаћинства, због чега првостепени суд закључује да предлагач нема на други начин решено стамбено питање.

Другостепени суд је, у потпуности прихвативши разлоге првостепеног суда, потврдио наведено решење, такође налазећи да правноснажно решење од 1996. године представља правни основ за закључење уговора о закупу стана и да није од утицаја то што је противник предлагача годину дана касније донео решење о додели истог стана другом лицу, јер решење којим јер стан додељен предлагачу није стављено ван снаге.

Врховни касациони суд налази да се ревизијом основано указује на погрешну примену материјалног права због чега је чињенично стање остало непотпуно утврђено, те се за сада не може прихватити закључак нижестепених судова о основаности предлога предлагача.

Законом о становању („Службени гласник РС“ бр. 50/92... 99/11), одредбом члана 7. став 1., прописано је да се о закупу стана закључује уговор између власника стана, односно носиоца права располагања на стану у друштвеној својини и лица које закупљује стан, ставом 2. да ако уговором о закупу није утврђено време трајања закупа сматраће се да је уговор закључен на неодређено време и ставом 3. да се приликом примопредаје стана датог у закуп сачињава записник о стању у коме се тај стан налази и који потписују обе уговорне стране. Чланом 39. Закона прописано је да се одредбе овог закона о коришћењу друштвеног стана по основу уговора о закупу друштвеног стана, примењују и на коришћење станова у друштвеној и државној својини који буду дати у закуп на неодређено време. Одредбом члана 47. став 1. прописано је да лице коме је правноснажном одлуком додељен на коришћење стан са станарским правом, ако до дана ступања на снагу овог закона није закључило уговор о коришћењу тог стана, закључиће уговор о закупу стана с правима која су овим законом утврђена за закупца друштвеног стана на неодређено време.

У конкретном случају, нижестепени судови су непотпуно применили одредбе цитираних чланова Закона о становању не образлажући јасно закључак да је стан од 66м<sup>2</sup> који је остао иза оца предлагача, недељив и неодговарајући односно да не испуњава одговарајуће услове стана за чланове њеног породичног домаћинства, с обзиром да у стану живи са сином, мајком и сестром, такође наследником, из којих разлога је по оцени овог суда, остало нејасно да ли је предлагач на овај начин решила стамбено питање. Ово стога што су судови пропустили да утврде да ли је стан који је стекла наслеђем од оца у површини од 33м<sup>2</sup> (1/2 од укупне површине од 66м<sup>2</sup>) односно сувласнички део на том стану, одговарајући за њено породично домаћинство у смислу Закона о становању. Нејасно је да ли је наведени стан одговарајући за потребе сувласника од којих је један предлагач, с обзиром да постоје два сувласника на наведеној непокретности, предлагач и њена сестра, да је стан површине 66м<sup>2</sup>, да предлагач од чланова породичног домаћинства има само сина, независно од тога што у том стану живи са мајком и са сестром, јер није утврђено каква је структура тог стана,

с обзиром да судови у образложењу само наводе да је двособан и недељив и да није одговарајући, без ближег образложења на основу чега је то утврђено. Из наведених разлога остало је нејасно и неутврђено да ли је такав стан одговарајући за породично домаћинство предлагача у смислу наведеног закона с обзиром да се ради о двочланом домаћинству предлагача, у односу на коју чињеницу се и цени околност одговарајућег стамбеног простора, мада је остало неутврђено и зашто би стан у ул. ... био неодговарајући и за четири члана домаћинства, како то налазе нижестепени судови. Чињеница, која је остала неутврђена - да ли предлагач има на други начин решено стамбено питање, јесте од значаја за правилну примену материјалног права, а управо то је остало неразјашњено. Према члану 35. став 1. тачка 4. Закона о становању закуподавац може дати отказ уговора о закупу стана ако купац, стекне у својину усељив стан који је одговарајући за то (његово) породично домаћинство, па је јасно да се супротно тој одредби не може ни донети решење које заменује уговор о закупу стана.

У поновном поступку првостепени суд ће отклонити наведене пропусте и поново одлучити о предлогу, дајући за своју одлуку јасне и непротивречне разлоге.

Из наведених разлога, Врховни касациони суд је на основу члана 416. став 2. Закона о парничном поступку, у вези члана 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку одлучио као у изреци.

**Председник већа – судија  
Јасминка Станојевић,с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић