



Република Србија  
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД  
Рев 3309/21  
15.03.2023. године  
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Иване Рађеновић и Владиславе Милићевић, у поступку предлагача АА из ..., чији је пуномоћник Младен Симић, адвокат из ..., против противника предлагача Републике Србије, Министарство одбране, Војнограђевински центар, Београд, коју заступа Војно правобранилаштво - Одељење у Нишу, ради доношења решења које замењује уговор о откупу стана, одлучујући о ревизији противника предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Новом Пазару Гж 708/21 од 26.04.2021. године, у седници одржаној 15.03.2023. године, донео је

### РЕШЕЊЕ

**УСВАЈА СЕ** ревизија противника предлагача и **ПРЕИНАЧУЈУ СЕ** решење Вишег суда у Новом Пазару Гж 708/21 од 26.04.2021. године и решење Основног суда у Новом Пазару Р1 60/20 од 09.03.2021.године у усвајајућем делу, тако што се **ОДБИЈА** као неоснован предлог предлагача да решење суда замени уговор о откупу стана између учесника у поступку чији би предмет био трособни стан који се налази у Новом Пазару, у улици ... број ..., ... спрат, број стана ..., површине 75,74м<sup>2</sup>, уз обавезу предлагача да противнику предлагача на име откупне цене стана исплати износ од 2.180.166,00 динара у одређеном року, на основу којег решења би предлагач стекао право укњижбе у катастру непокретности, и **ОДБИЈА** захтев предлагача за накнаду трошкова поступка.

**ОДБИЈА СЕ** захтев предлагача за накнаду трошкова одговора на ревизију.

### Образложење

Решењем Основног суда у Новом Пазару Р1 60/20 од 09.03.2021.године, усвојен је предлог предлагача и одлучено да ово решење замењује уговор откупу стана између учесника у поступку. Предмет уговора би била предаја у својину трособног стана који се налази у Новом Пазару, у улици ... број ..., ... спрат, број стана ..., површине 75,74м<sup>2</sup>, уз обавезу предлагача да противнику предлагача на име откупне цене стана исплати износ од 2.180.166,00 динара у одређеном року, на основу којег решења би предлагач стекао право укњижбе у катастру непокретности. Ставом другим изреке одбијен је као неоснован предлог предлагача којим је тражио да се уговор о закупу стана на одређено време инт. бр. 22-368 од 08.06.1995.године сматра уговором о закупу на неодређено време. Ставом трећим изреке, обавезан је противник предлагача да предлагачу на име накнаде трошкова поступка исплати износ од 326.500,00 динара.

Решењем Вишег суда у Новом Пазару Гж 708/21 од 26.04.2021. године, одбијена је као неоснована жалба противника предлагача и потврђено првостепено решење.

Против правноснажног решења донетог од стране другостепеног суда противник предлагач је изјавио посебну ревизију на основу члана 404. Закона о парничном поступку због погрешне примене материјалног права.

Предлагач је дао одговор на ревизију, са захтевом за накнаду трошкова одговора на ревизију.

Врховни касациони суд је испитао побијано решење на основу члана 408. у вези члана 506. став 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 72/11 ... 18/20) и члана 27. став 1. Закона о ванпарничном поступку („Службени гласник СРС“, број 25/82 и 48/88 са изменама и допунама и „Службени гласник РС“, број 46/95 са изменама и допунама), па је оценио да је ревизија противника предлагача дозвољена као редовна и да је основана.

У поступку пред нижестепеним судовима није учињена битна повреда парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју се у ревизијском поступку пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању решењем Команде гарнизона Инт. 2078 од 28.12.1994.године предлагачу (грађанском лицу на служби у ЈНА) је дат у закуп службени стан у Новом Пазару (ближе описан у изреци првостепене одлуке), са образложењем да је његова молба за доделу службеног стан скинута са евиденције јер је на тај начин коначно решио своје стамбено питање. На основу овог решења предлагач је 08.06.1995.године закључио уговор о закупу предметног стана, у којем је назначено да ће стан користити са члановима свог породичног домаћинства (супруга и деца), при чему у уговору није наведен рок на који се закључује. Дана 06.03.2006.године, предлагач се обратио противнику предлагача за захтевом за откуп овог стана. Како није било одговора противника предлагача, предлагач је дана 15.05.2006. године поднео предлог ванпарничном суду (у овој правној ствари) ради доношења решења које би заменило уговор о откупу наведеног стана. Дана 30.06.2007.године предлагачу је престала служба у Војсци због укидања радног места, уз отпремнину. Дана 08.02.2011. године противник предлагача је обавестио предлагача да нема право на откуп предметног стана. Пресудом првостепеног суда П 15/13 од 12.03.2013.године (постала правноснажна доношењем пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2008/13 од 03.03.2014.године), одбијен је тужбени захтев противника предлагача за раскид наведеног уговора о закупу, иселјење предлагача и његове породице из предметног стана и предају стана противнику предлагача. Вештачењем (налаз и мишљење од 17.02.2021.године) утврђено да откупна цена стана за случај једнокатне исплате износи 2.180.166,00 динара.

Имајући у виду овако утврђено чињенично стање нижестепенени судови су усвојили предлог предлагача, позивајући се на члан 7. ставови 1. и 3., члан 16. ставови 1. и 4. и члан 17. Закона о становању („Службени гласник РС“, бр.50/92 ...104/16), закључивши да су испуњени услови за доношење решења које замењује уговор о

откупу предметног стана. Ово стога што, по њиховом становишту, наведени стан нема статус службеног стана јер није додељен предлагачу за потребе вршења његове службе, без обзира што је у решењу о додели и у уговору о закупу наведено да се ради о службеном стану. Закључили су да је стан додељен предлагачу ради решавања стамбених потреба његове породице, имајући у виду да је у решењу о додели стана предлагачу наведено да је тиме коначно решено његово стамбено питање, на који начин је противник предлагача као носилац права располагања одредио статус стана, при чему није поступио по налогу суда од 23.12.2020.године да достави одлуку по којој је предметни стан стекао статус службеног стана. Имали су у виду и да је, према наводима предлагача, 11 станова у стамбено пословном објекту ... са 12 службених станова (у коме је и предметни стан) дато у откуп иако су купљени по основу Одлуке начелника Грађевинске управе „као службени станови“, што противник предлагача није спорио, а да само предлагачу није признато право на откуп. Због тога су сматрали да би одбијање предлога предлагача представљало повреду права на правично суђење предвиђену чланом 32 Устава РС. Сматрали су да је без утицаја на другачију одлуку означавање назива уговора о закупу предметног стана као уговора закљученог на одређено време, јер се из садржине уговора не може утврдити на који период је закључен, због чега се има сматрати да се ради о уговору закљученом на неодређено време.

Основано се ревизијом противника предлагача указује да су нижестепени судови на правилно и потпуно утврђено чињенично стање погрешно применили материјално право када су усвојили предлог предлагача.

Из решења Команде гарнизона од 28.12.1994.године о додели предметног стана предлагачу произлази да му је предметни стан додељен, на основу поднете молбе за службени стан у закуп, с позивањем на члан 4. Правилника о критеријумима за давање на коришћење станова за службене потребе запсленима у Савезном министарству за одбрану и Војсци Југославије („Службени војни лист“, бр.6/94).

Правилником о критеријумима за давање на коришћење станова за службене потребе запсленима у Савезном министарству за одбрану и Војсци Југославије („Службени војни лист“, бр.6/94 од 07.03.1994.године), важећем у време доделе предметног стана предлагачу, било је прописано да се службени станови ВЈ дају у закуп на привремено коришћење (члан 2. став 1.), круг лица којима се службени стан додељују на привремено коришћење (члан 4. став 1.), да лице коме је дат службени стан у закуп губи право да тај стан даље користи и уговор о закупу се раскида даном престанка службе у СМО или ВЈ (члан 15. тачка 6.), да се пензионисаном професионалном војнику и пензионисаном цивилном лицу из СМО или ВЈ, које на територији СРЈ има на коришћењу само службени стан, ако је до престанка службе поднело молбу за решавање стамбеног питања, која је закључком стамбеног органа прихваћена и разврстана у I групу сходно прописима из члана 3. овог правилника, даје тај службени стан у закуп на одређено време до решења стамбеног питања (члан 16.).

Правилником о решавању стамбених питања у Министарству одбране („Службени војни лист“, бр.38/05 од 21.10.2005.године), важећег у време подношења предлога предлагача за доношење решења које би заменило уговор о откупу од 06.03.2006.године, у члановима 49. и 52. прописан је начин претварања станова у закуп

на одређено време у закуп на неодређено време, што се није односило на службене станове. Правилником о допуни правилника о решавању стамбених питања у Министарству одбране („Службени војни лист“, бр.26/08 од 26.06.2008.године) чланом 52.а ставови 1. и 2.обухваћени су и службени станови тако што је прописана обавеза стамбеног органа да лицима којима су донета решења о давању службеног стана у закуп на одређено време, на основу прописа који су важили до дана ступања на снагу Правилника о давању на коришћење станова за службене потребе запосленима у Министарству одбране и Војсци Србије („Службени гласник РС“, бр.20/08), а која користе те станове, измене постојећа решења у решења о давању станова на неодређено време, а која ће се реализовати закључењем уговора о закупу на неодређено време.

Правилником о давању на коришћење станова за службене потребе запосленима у Министарству одбране и Војсци Србије („Службени гласник РС“, бр.20/08 од 12.05.2008.године) прописани су посебни критеријуми за давање станова за службене потребе запосленима у Министарству одбране и Војсци Србије чије је коришћење везано за вршење одређених послова, службених дужности и функција (члан 1.), да корисник службеног стана коме је дат службени стан и користи га на основу прописа који су важили до дана ступања на снагу овог правилника, наставља да користи службени стан у складу са закљученим уговором (члан 20.), те да даном ступања на снагу овог правилника престаје да важи Правилник о давању службених станова у закуп запосленима у Министарству одбране и Војсци Србије („Службени гласник РС“, бр.31/04 и 33/06).

Законом о становању („Службени гласник РС“, бр. 50/92 ... 104/16), прописано је да носилац права располагања на стану у друштвеној својини и власник стана у државној својини (у даљем тексту: носилац права располагања) дужан да носиоцу станарског права, односно закупцу који је то својство стекао до дана ступања на снагу овог закона (у даљем тексту: носилац станарског права) на његов захтев у писменој форми омогући откуп стана који користи под условима прописаним овим законом (члан 16.).

Из утврђеног чињеничног стања произлази да је предлагачу решењем противника предлагача од 28.12.1994.године додељен спорни стан на коришћење као службени стан, у правном режиму тада важећег Правилника о критеријумима за давање на коришћење станова за службене потребе запосленима у Савезном министарству за одбрану и Војсци Југославије („Службени војни лист“, бр.6/94 од 07.03.1994.године), на основу кога је са противником предлагача закључио уговор о коришћењу службеног стана на одређено време (што произлази не само из назива уговора, већ и из назначења да је реч о уговору о закупу службеног стана). Службени стан не може бити основ за стицање права закупа на неодређено време, у смислу члана 7. и члана 39. Закона о становању („Службени гласник РС“, бр. 50/92 ... 104/16). На службеном стану се такође не може стећи ни право на откуп, у смислу члана 16. Закона о становању који је откуп омогућавао само носиоцима станарског права, односно закупцима, а корисник службеног стана није купац, односно носилац станарског права у смислу наведене одредбе. Осим тога, предлагач у току поступка није поднео доказ да спорни стан више не представља службени стан, односно да је донето решење о пренамени овог стана у смислу члана 52. став 1. Правилника о допуни Правилника о

решавању стамбених питања у Министарству одбране („Службени војни лист“, бр.26/08 од 26.06.2008.године), важећег у време подношења предлога у овој правној ствари, нити да је водио управни спор.

Како су преиначене нижестепене одлуке и одбијен предлог предлагача за доношење решења које замењује уговор о откупу стана поводом ревизије противника предлагача, то су преиначене нижестепене одлуке и у погледу одлуке о трошковима.

Из изложених разлога, Врховни касациони суд је применом одредбе члана 416. став 1. ЗПП одлучио као у ставу првом изреке.

Захтев предлагача за накнаду трошкова за састав одговора на ревизију је одбијен јер ови трошкови нису нужни за вођење ове парнице, у смислу члана 154. став 1. ЗПП.

На основу члана 165. став 1. Закона о парничном поступку одлучено је као у ставу другом изреке.

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

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић