



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 21202/2023
13.03.2024. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Иване Рађеновић и Владиславе Милићевић, чланова већа, у правној ствари предлагача АА из ..., чији је пуномоћник Драган Величковић, адвокат из ..., против противника предлагача Општине Велика Плана, коју заступа Општинско правобранилаштво Велика Плана, ради доношења решења које замењује уговор о откупу стана, одлучујући о ревизији противника предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Смедереву Гж 33/23 од 28.03.2023. године, у седници одржаној 13.03.2024. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ ревизија противника предлагача, **УКИДАЈУ СЕ** решење Вишег суда у Смедереву Гж 33/23 од 28.03.2023. године у ставу првом изреке и решење Основног суда у Великој Плани Р1 19/21 од 31.03.2022. године у ставовима првом, другом и трећем изреке и предмет враћа првостепеном суду на поновно одлучивање у укинutom делу.

Образложење

Решењем Основног суда у Великој Плани Р1 19/21 од 31.03.2022. године, ставом првим изреке, усвојен је предлог предлагача и утврђено да ово решење замењује уговор о откупу стана између Скупштине општине Велика Плана као продавца и предлагача као купца, ради откупа стана који се налази на 5. спрату стамбене зграде у Великој Плани у улици ... број .. (раније улици ... бр. ..), стан број .. који се састоји од две собе, кухиње, купатила, оставе, предсобља и подрума, укупне стамбене површине 63,25 м². Ставом другим изреке, утврђена је једнократна откупна цена предметног стана у износу од 9.932,58 динара и обавезан противник предлагача да предлагачу исплати овај износ у парцином року. Ставом трећим изреке, одређено је да се по правноснажности решења и доказа о исплати купопродајне цене предлагача може укњижити као власник на предметном стану код РГЗ СКН Велика Плана без даљег присуства и одобрења противника предлагача. Ставом четвртим изреке, обавезан је противник предлагача да предлагачу накнади трошкове поступка у износу од 307.550,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности овог решења до исплате.

Решењем Вишег суда у Смедереву Гж 33/23 од 28.03.2023. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба противника предлагача и потврђено наведено

првостепено решење у ставовима првом, другом и трећем изреке. Ставом другим изреке, укинута је првостепено решење у ставу четвртом изреке (одлука о трошковима поступка) и предмет у том делу враћен првостепеном суду на поновни поступак.

Против правоснажног решења другостепеног суда, у потврђујућем делу из става првог изреке, противник предлагач је благовремено изјавио посебну ревизију због погрешне примене материјалног права, позивајући се на члана 404. Закона о парничном поступку.

Предлагач је поднео одговор на ревизију, предлагајући да се иста одбаци.

Врховни суд је оценио да је ревизија противника предлагача дозвољена на основу члана 403. став 2. тачка 1. Закона о парничном поступку - ЗПП („Службени гласник РС“ бр.72/11...10/23) у вези члана 27. став 1. Закона о ванпарничном поступку - ЗВП („Службени гласник РС“ бр. 46/95,...14/22) јер се ради о ванпарничној ствари која се односи на станарско право, због чега није ценио њену дозвољеност према члану 404. ЗПП на који се противник предлагача позвао.

Испитујући правилност правноснажног решења другостепеног суда у побијаном делу на основу члана 408. у вези члана 420. став 6. ЗПП и члана 30. став 2. ЗВП, Врховни суд је нашао да је ревизија основана.

У поступку доношења побијаног решења није учињена битна повреда из члана 374. став 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, противник предлагача је предлагачу доделио на коришћење двособан стан из друштвене својине површине 63,25 м² на петом спрату стамбене зграде која се налази сада у улици ... број .., а раније у улици ... број .. у Великој Плани. На основу решења о додели стана од 28.12.1977. године, предлагач је са СИЗ-ом становања Општине Велика Плана закључио уговор о коришћењу стана 07.02.1978. године и по том основу је ушао у посед стана који без престанка користи заједно са члановима свог породичног домаћинства – супругом и две ћерке. Предлагач је 20.12.1991. године поднео противнику предлагача захтев за откуп стана, али је исти одбијен због неиспуњавања услова за откуп (о чему је обавештен достављањем обавештења 12.07.1992. године) јер су странке закључиле споразум 17.02.1986. године по коме је предлагач требао најкасније у року од 5 година од уступња парцеле бр. .. (која му је уступљена од противника предлагача 03.12.1985. године) да изгради кућу и исели се из предметног стана који му је дат на коришћење, те да га врати противнику предлагача као власнику. Предлагач је у својству тужиоца поднео тужбу 1992. године за раскид споразума-уговора од 17.02.1986. године, који је раскинут због промењених околности правноснажном пресудом Основног суда у Великој Плани П 278/11 од 09.05.2014. године. Предлагач је 13.02.2018. године поднео нови захтев за откуп стана надлежном органу противника предлагача, али се није сагласио са утврђеном једнократном откупном ценом од 1.166.029,24 динара у том управном поступку, због чега је повукао овај захтев. Након повлачења захтева, подео је предлог суду 21.08.2018. године за доношење решења које замењује уговор о откупу стана, који је предмет одлучивања у овој ванпарничној ствари. Вештачењем од стране вештака економско-финансијске струке утврђена је висина једнократне откупне цене предметног стана (како је тражено предлогом) у две варијанте: прва – према условима на дан првог захтева за откуп (20.12.1991. године) у ревалоризованом износу од 9.325,41 динара и друга – према условима на дан другог поднетог захтева за откуп (13.02.2018. године) у износу од 1.166.029,24 динара. Према

допунском налазу истог вештака од 23.12.2021. године на који странке нису имале примедбе, једнократна откупна цена стана према условима из јула 1992. године износи 960.985,10 динара, а ревалоризацијом овог износа до 31.03.2019. године износи 9.932,58 динара, при чему се даља ревалоризација не врши. Поднеском од 28.12.2021. године, вештак се изјаснио да након ревалоризације једнократне откупне цене по захтеву од 13.02.2018. године иста износи 1.218.307,12 динара (за период ревалоризације од 31.03.2018. године до 31.03.2019. године).

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су закључили да предлагач као носилац станарског права има право откупа друштвеног стана који му је дат на коришћење на основу уговора од 07.02.1978. године према одредбама члана 16. Закона о становању („Службени гласник РС“ бр. 50/92,...99/2011). Применом члана 20. истог закона, утврдили су једнократну откупну цену стана у ревалоризованом износу од 9.932,58 динара према условима на дан ступања на снагу Закона о становању (будући да је захтев за откуп поднет 20.12.1991. године пре његовог ступања на снагу), а нису прихватили једнократну откупну цену по захтеву за откуп од 13.02.2018. године јер је исти повучен.

Према становишту Врховног суда, због погрешне примене материјалног права чињенично стање је остало непотпуно утврђено.

За одлучивање о предлогу за доношење решења које замењује уговор о откупу стана у конкретном случају релевантне су одредбе чланова 16. и 20. ранијег Закона о становању („Службени гласник РС“ бр. 50/92,... 99/11) који се примењује на основу члана 157. став 1. Закона о становању и одржавању стамбених зграда („Службени гласник РС“ број 104/2016, 9/2020). Одредбом члана 16. став 1. овог закона прописано је да је носилац права располагања на стану у друштвеној својини и власник стана у државној својини дужан да носиоцу станарског права, односно закупу 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. Ставом 4. истог члана прописано је да ако носилац права располагања одбије захтев за откуп тог стана или не закључи уговор о откупу у року од 30 дана од дана подношења захтева, лице из става 1. овог члана може да поднесе предлог надлежном суду да у ванпарничном поступку донесе решење које ће заменити уговор о откупу, а ставом 5. да ако је захтев поднет пре ступања на снагу овог закона, да рок из претходног става почиње тећи од дана ступања на снагу овог закона. Према члану 18. став 1. овог закона, о откупу стана закључује се уговор који садржи нарочито: уговорне стране, време и место закључења уговора, податке о стану који је предмет уговора, цену, изјаву власника да пристаје на укњижбу, изјаву купца да прихвата хипотеку, услове, начин и рокове извршења уговора и разлоге за раскид уговора, а према ставу 2. уговор о откупу стана се закључује у писменој форми, а потписи уговорних страна се оверевају код суда. Чланом 20. истог закона прописан је начин утврђивања откупне цене стана, која се утврђује под условима који су важили на дан доношења писменог захтева за откуп стана, а у случају захтева који су поднети пре ступања на снагу овог закона под условима на дан ступања на снагу овог закона.

У конкретном случају утврђено је да тужилац са члановима свог породичног домаћинства од 1978. године користи друштвени стан чији откуп тражи, а да је противник предлагача носилац права располагања на том стану. Чињеница да је уговор о коришћењу стана закључен са (раскидним) условом, односно да га предлагач није добио на

коришћење на неодређено време (већ је требао да се исели из стана и врати га противнику предлагача када изгради кућу по споразуму који су закључили 17.02.1986. године) не утиче на његов статус носиоца станарског права на предметном стану, будући да је овај услов отпао раскидом предметног споразума, који је наступио доношењем правноснажне пресуде Основног суда у Великој Плани П 278/11 од 09.05.2014. године, након чега предлагач више није имао обавезу да врати стан, већ је наставио да га користи са члановима свог породичног домаћинства у статусу уподобљеном статусу носиоца станарског права на неодређено време.

Зато у време подношења првог захтева за откуп 20.12.1991. године предлагач није испуњавао услове за откуп управо из разлога што је у том моменту још увек производио дејство наведени споразум странака закључен 1986. године, из кога разлога је и одбијен предлагачев захтев за откуп, иако нема доказа да је та одлука постала коначна.

Нижестепени судови су стога правилно закључили да предлагач има активну легитимацију да тражи откуп друштвеног стана који користи у статусу носиоца станарског права који је стекао на основу закљученог уговора о коришћењу стана од 07.02.1978. године. Међутим, како у време у поношења првог захтева за откуп није испуњавао услове за откуп, нижестепени судови нису могли да утврђују откупну цену на дан његовог поношења, односно на дан ступања на снагу Закона о становању. Због погрешне примене материјалног права пропустили су да оцене висину откупне цене стана према условима од 13.02.2018. године када је предлагач поднео нови захтев за откуп стана и када је стекао услове за то (без обзира на чињеницу да је овај захтев повукао).

Следом наведеног, првостепени суд ће у поновном поступку утврдити чињенично стање у смислу изнетих примедби, односно извршиће оцену доказа спроведеног вештачења у погледу правилности утврђене једнократне откупне цене стана према условима у време подношења захтева за откуп из 2018. године, да би потом правилном применом материјалног права одлучио о поднетом предлогу у целости, будући да решење које замењује уговор о откупу стана мора садржати све битне елементе тог уговора предвиђене чланом 18. став 1. Закона о становању.

Из изложених разлога, Врховни суд је применом члана 416. став 2. у вези члана 420. став 6. ЗПП и члана 30. став 2. ЗВП, одлучио као у изреци овог решења.

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

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић