



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 15277/2022**  
**14.02.2024. 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 Сандра Рајковић, адвокат из ..., против противника предлагача Града Ниша, кога заступа правобранилаштво Града Ниша, ради доношења решења које замењује уговор о закупу стана, одлучујући о ревизији предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Нишу Гж 2389/22 од 10.06.2022. године, у седници одржаној 14.02.2024. године, донео је

### **РЕШЕЊЕ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија предлагача, изјављена против решења Вишег суда у Нишу Гж 2389/22 од 10.06.2022. године.

### **Образложење**

Решењем Основног суда у Нишу Р1 288/21 од 28.01.2022. године, ставом првим изреке, одбијен је као неоснован предлог предлагача за доношење решења које замењује уговор о закупу стана на неодређено време, између предлагача као закупца и противника предлагача као закуподавца, и то стана у Нишу у улици ... број .. који се састоји од 1 собе, кухиње и купатила, на првом спрату, укупне површине 33,42 м<sup>2</sup>, који би користио предлагач са чановима својог породичног домаћинства и то супругом ББ, ћерком ВВ и сином ГГ. Ставом другим изреке, обавезан је предлагач да противнику предлагача накнади трошкове поступка у износу од 315.000,00 динара.

Решењем Вишег суда у Нишу Гж 2389/22 од 10.06.2022. године, ставом првим изреке, одбијена је жалба предлагача и потврђено првостепено решење у ставу првом изреке. Ставом другим изреке, преиначено је првостепено решење у ставу другом изреке, тако што је обавезан предлагач да противнику предлагача накнади трошкове поступка у износу од 251.250,00 динара. Ставом трећим изреке, одбијен је захтев предлагача за накнаду трошкова другостепеног поступка као неоснован.

Против правноснажног решења донетог у другом степену, предлагач је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права са позивом на одредбу члана 404. Закона о парничном поступку.

Врховни суд је оценио да је ревизија 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. и члана 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку – ЗВП („Службени гласник СРС“ бр.25/82 и 48/88 и „Сл. гласник РС“ бр.46/95, ...106/15-др. закон), испитао је побијано решење на основу члана 408. у вези члана 420. став 6 ЗПП и утврдио да ревизија није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, ДД (баба по мајци предлагача) била је носиоца станарског права на предметном стану у Нишу у улици ... број .., на основу уговора о коришћењу стана на неодређено време бр. 4306/2095 од 27.12.1966. године закљученог са стамбеним предузећем Ниш као даваоцем стана на коришћење. ДД је надживела свог супруга ЂЂ (преминуо 1981. године). Преминула је ...1986. године. Решењем оставинског суда О 178/86 од 18.03.1986. године, за наследнике на њеној заоставштини оглашена је ћерка ЕЕ, рођена ... (мајка предлагача). По смрти бабе по мајци као носиоца станарског права на предметном стану, предлагач се, са супругом и двоје деце, уселио у стан. Након уселења, поднео је пријаву пребивалишта на тој адреси (29.01.1986. године). До смрти бабе по мајци, предлагач је живео са родитељима у њиховој кући у Нишу на другој адреси. Отац предлагача ЖЖ као прималац издржавања закључио је са предлагачем као даваоцем издржавања дана 15.09.1998. године уговор о доживотном издржавању, којим му даје у наслеђе и својину своју непокретну имовину уписану у Поседовном листу .. КО Ниш – ... (1/2 куће саграђене на кат. парцели ..) и уписану у Поседовне листове .. и .. КО ..., као и сву осталу непокретну и покретну имовину која се задеси у време његове смрти, под условом да давалац издржавања његову супругу ЕЕ, мајку даваоца издржавања, доживотно издржава, на начин ближе наведен у уговору, а после смрти их сахрани по обичају (који уговор је оверен пред Општинским судом у Нишу под ЗР 753/98 од 18.09.1998. године). Родитељи предлагача су преминули (отац пре 2006. године, а мајка предлагача 2015. године). Правноснажном пресудом Општинског суда у Нишу П 6315/05 од 20.06.2006. године, одбијен је тужбени захтев тужиље ЗЗ (сестре предлагача) којим је тражен поништај уговора о доживотном издржавању закљученог између АА, овде предлагача, и пок. ЖЖ, оверен пред Општинским судом у Нишу под ЗР 753/98 од 18.09.1998. године (главни тужбени захтев), као и захтев да се раскине наведени уговор (евентуални тужбени захтев). Предлагач је уписан у Листу непокретности .. КО ... као власник са уделом 1/1 кат. парцеле .., површине 860 м<sup>2</sup>, по врсти земљиште у грађевинском подручју, по култури земљиште под зградом – објектом површине 98 м<sup>2</sup>, са правом држања. Отац предлагача, сада пок. ЖЖ, и даље је формално правно уписан као власник на имовини која је била предмет уговора о доживотном издржавању.

Решењем Градске општине Медијана бр. 360-4/1839-09/03 од 30.11.2018. године, усвојен је захтев Управе за имовину и инспекцијске послове Града Ниша, овде противника предлагача, и наложено овде предлагачу да предметни стан у Нишу, у улици ... испразни од лица и ствари и да га преда овде противнику предлагачу у року од 5 дана од дана пријема решења под претњом принудног извршења. Према закључку Градске општине Медијана о дозволи извршења бр. 360-4/1839-09/03 од 23.01.2019. године, решење Управе Градске општине Медијана бр. 360-4/1839-09/03 од 30.11.2018.

године, постало је правноснажно, те је дозвољено његово извршење на трошак извршеника – овде предлагача и одређено да је извршеник дужан да испразни предметни стан од лица и ствари у року од 5 дана од пријема закључка и да исти преда овде противнику предлагачу и одређено да уколико извршеник не испразни стан у остављеном року, да ће се приступити принудном извршењу о трошку извршеника у присуству припадника полиције и радника управе Градске општине Медијана, као представника подносиоца захтева за принудно извршење. Решењем већа Градске општине Медијана, са 47 седнице одржане 26.02.2019. године, одбијена је жалба овде предлагача на закључак о дозволи извршења Одељења за правне – скупштинске и комуналне послове ГО Медијана од 23.01.2019. године. Закључком Градске општине Медијана, од 15.04.2019. године, прекинут је поступак у предмету бр. 360-4/1839-09/09 којим је усвојен захтев Управе за имовину и инспекцијске послове Града Ниша за иселење овде предлагача, због решавања претходног питања.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су одбили предлог за доношење решења које замењује уговор о закупу предметног стана, јер предлагач не испуњава услове из члана 139. став 1. Закона о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС“, бр. 104/16 и 9/20 – други закон) и члана 34. Закона о становању. Наиме, предлагач није доказао да је као члан породичног домаћинства пок. ДД као носиоца станарског права на предметном стану након њене смрти наставио да га користи, из чега произлази да није постао његов купац у правном смислу. Из приложених доказа се није могло поуздано утврдити да је предлагач био члан породичног домаћинства ранијег купца предметног стана, јер је из потврде о пребивалишту утврђено да се предлагач у стан уселио након смрти ранијег купца стана, што је током поступка својим наводима потврдила и сведок ИИ, сестра предлагача, која је у то време познавала његове личне и стамбене прилике. При томе, све и да је становао у стану са претходним носиоцем станарског права, предлагач није у складу са одредбом члана 34. став 4. Закона о становању обавестио даваоца стана на коришћење о чињеници смрти носиоца станарског права у року од 60 дана од смрти претходног носиоца станарског права, како би од стране даваоца могли бити цењени и услови за евентуални наставак закуподавног односа са предлагачем. Поред тога, предлагач није доказао ни да је имао нерешену стамбену потребу јер је на основу уговора о доживотном издржавању постао власник имовине која је предмет тог уговора и то пре свега 1/2 породичне стамбене зграде у Нишу која је условна за становање, за коју је услед техничке грешке приликом навођења броја парцеле у уговору наведено да се налази на парцели .., уместо .. (како треба да стоји) и у селу ... – две породичне стамбене зграде од 86 и 64 м<sup>2</sup>, за које је предлагач приликом саслушања изјавио да су срушене, али о рушењу није приложио доказ, што потврђује да предлагач свакако има имовину односно непокретност у којима може становати, али поводом којих након смрти његовог оца нису извршени упис и промене власништва у катастру непокретности Ниш због изостанка захтева предлагача.

На правилно и потпуно утврђено чињенично стање по оцени Врховног суда нижестепени судови су правилно одбили предлог за доношење решења које замењује уговор о закупу стана.

Чланом 139. став 1. Закона о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС“ бр. 104/16 и 9/20 – др закон), важећег у време подношења предлога у овој правној ствари, прописано је да лица која су стекла право закупа на неодређено време и стана у

јавној својини настављају са коришћењем тог стана по основу закупа на неодређено време у складу са овим законом и одредбама чланова 34. – 38. Закона о становању („Службени гласник РС“, бр. 90/92 ... 99/11), чије се одредбе и даље примењују на основу члана 157. став 1. тачка 1. овог закона.

Чланом 34. став 1. Закона о становању („Службени гласник РС“, број 50/92 ... 99/11), прописано је да у случају смрти закупца или његовог исељења из стана, закупца на том стану постаје члан породичног домаћинства који је наставио да користи тај стан по следећем редоследу: брачни друг, дете рођено у браку, ван брака, усвојено и пасторче. Ако у стану није остао нико од ових чланова породичног домаћинства закупца постаје родитељ закупца, родитељ његовог брачног друга или лице које је закупца дужан по закону да издржава, ако је становао у том стану и нема решену стамбену потребу (став 2.). Лица која су остала у стану дужна су да закуподавца обавесте о смрти закупца најкасније у року од 60 дана, а закуподавац је дужан да у року од 30 дана од истека наведеног рока, закључи уговор о закупу стана, односно одреди лице које ће бити закупца стана, а ако то не учини, заинтересовано лице може поднети предлог надлежном суду да у ванпарничном поступку донесе решење којим се замењује уговор о закупу стана (став 3.).

Чланом 9. ст. 1. Закона о стамбеним односима („Службени гласник СРС“, бр.9/85), важећег у време смрти носиоца станарског права на предметном стану (...1986. године), било је прописано да се корисником стана, у смислу овог закона, сматрају се носилац станарског права и чланови његовог породичног домаћинства који заједно са њим станују, као и лица која су престала да буду чланови тог породичног домаћинства а остала су у истом стану. Члановима породичног домаћинства сматрали су се брачни друг, деца рођена у браку, ван брака или усвојена, пасторчад и унучад без родитеља, родитељи (отац, мајка, очух, маћеха и усвојилац), браћа и сестре лица које је носилац станарског права дужан по закону да издржава или су та лица дужна по закону да издржавају носиоца станарског права а која заједно са њим станују (став 2.). Ако после смрти носиоца станарског права у стану није остао ни један члан породичног домаћинства, а остало је лице које је престало да буде члан породичног домаћинства носиоца станарског права, то лице стиче својство члан породичног домаћинства ако је дуже време непрекидно живело заједно са њим у стану (став 3.). Чланом 19. став 1. овог закона је било прописано да корисници стана који станују заједно са носиоцем станарског права имају право да трајно користе стан под условима из овог закона. Члановима породичног домаћинства припада право из става 1. овог члана и после смрти носиоца станарског права, као и када он из других разлога трајно престане да користи стан, осим ако је престао да користи стан на основу отказа уговора о коришћењу стана, раскида тог уговора, на основу уговора о замени стана или ако је стекао станарско право на други стан који му је додељен и та чланове породичног домаћинства који заједно са њим станују (став 2.).

Чланом 1. Закона о изменама и допунама Закона о стамбеним односима („Службени гласник СРС“, бр.11/88) било је прописано да се у Закону о стамбеним односима („Службени гласник СРС“, бр. 9/85- пречишћен текст и 18/85) у члану 9. став 2. речи: „и унучад без родитеља“ бришу, а да се после става 3. додаје став 4. који гласи: „Својство члана породичног домаћинства у смислу став 3. овог члана, стичу и унучад носиоца станарског права ако су најмање десет година непрекидно до смрти носиоца

станарског права заједно с њим становала у стану, под условом да у то време нису имали решену стамбену потребу као носиоци станарског права, или по основу својине, или као чланови породичног домаћинства другог носиоца станарског права или сопственика стана, односно породичне стамбене зграде“.

За оцену постојања услова да предлагач по основу континуитета постане носилац права закупа на неодређено време на предметном стану чији је давалац противник предлагача, меродавно право представљају одредбе Закона о стамбеним односима („Службени гласник СРС“, бр.9/85) који је био на снази у време смрти носиоца станарског права на предметном стану, јер се статус закупца стана на неодређено време процењује према одредбама закона важећег у моменту смрти закупца, раније носиоца станарског права, када настаје спорни однос између носиоца права располагања и лица које претендује на стицање права закупа, раније права коришћења.

У конкретном случају, предлагач, на коме је био терет доказивања у смислу члана 231. ЗПП, није доказао, у смислу члана 9. ставови 1., 2. и 3. Закона о стамбеним односима („Службени гласник СРС“, бр.9/85), да је био члан породичног домаћинства сада пок. ДД, бабе по мајци, као носиоца станарског права на предметном стану који је заједно са њом становао у стану до њене смрти, нити да је престао да буде члан тог породичног домаћинства који је дуже време непрекидно живео заједно са њом у стану, а остао је стану након њене смрти, у ком случају би имао обавезу да у року од 30 дана од дана смрти носиоца станарског права о томе обавести даваоца стана на коришћење (члан 20. став 4.). Предлагач је лице које се у предметни стан уселило након смрти носиоца станарског права (бабе по мајци), а које је до тада, са својом породицом (супругом и двоје деце), живело на другој адреси у Нишу, па му не припада право да користи овај стан у смислу 19. став 1. Закона о стамбеним односима, тим пре што има решену стамбену потребу у кући својих родитеља у Нишу, чији је власник постао на основу уговора о доживотном издржавању закљученим са оцем најкасније након смрти мајке (2015. године), у чију корист је такође било уговорено доживотно издржавање.

Без утицаја су наводи ревизије којима се указује да предлагач преко 30 година са породицом живи у предметном стану јер то не може бити основ за доношење решења које замењује уговор о закупу стана. Осталим наводима ревизије се напада правилност утврђеног чињеничног стања, што не може бити ревизијски разлог.

На основу члана 414. став 1. ЗПП у вези члана 420. став 6. ЗПП, Врховни суд је одлучио као у изреци.

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

За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић