



Врховни суд, у већу састављеном од судија: Весне Субић, председника већа, Зорана Хаџића и Драгане Миросављевић, чланова већа, у правној ствари предлагача АА из ..., коју заступа пуномоћник Мирјана Миљковић, адвокат из ..., против противника предлагача „Инфраструктура железнице Србије“ а.д. Београд, кога заступа пуномоћник Немања Алексић, адвокат из ..., ради доношења решења који замењује уговор о откупу стана, одлучујући о ревизији противника предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Београду Гж 32305/21 од 08.06.2023. године у седници одржаној 12.12.2024. године, донео је

## **РЕШЕЊЕ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована, ревизија противника предлагача изјављена против решења Вишег суда у Београду Гж 32305/21 од 08.06.2023. године.

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснован, захтев противника предлагача за накнаду трошкова ревизијског поступка.

## **Образложење**

Решењем Вишег суда у Београду Гж 32305/21 од 08.06.2023. године, одбијена је, као неоснована, жалба противника предлагача „Инфраструктура железнице Србије“ а.д. Београд и потврђено решење Првог основног суда у Београду Р1 30/21 од 24.05.2021. године у ставовима другом, трећем, четвртном и седмом изреке, којим је одбијен приговор апсолутне ненадлежности суда истакнут од стране противника предлагача, као неоснован, одбијен предлог противника предлагача за прекид овог ванпарничног поступка као неоснован, усвојен предлог предлагача АА из ..., па је утврђено да ово решење замењује уговор о откупу стана број ..., по структури двособан, површине 60,37 м<sup>2</sup> који се налази у приземљу зграде ул. ... бр. .. у Београду, изграђене на кат. парцели бр. .. уписане у лн.бр. .. КО ..., закључен између предлагача АА из ... као купца с једне стране и противника предлагача „Инфраструктура железнице Србије“ а.д. Београд, као продавца са друге стране и одлучено да ће ово решење служити предлагачу као основ за укњижбу права власништва на стану ближе описаном у изреци решења у ставу 4. без даље сагласности противника предлагача у јавне књиге (клаузула интабуланди) када се за то стекну и остали законски услови.

Против правоснажног решења донетог у другом степену противник предлагача је благовремено изјавио ревизију, због погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијано решење, у смислу члана 408. Закона о парничном поступку у вези члана 420. став 6. истог Закона („Сл. гласник РС“ бр. 72/11...10/23), и члана 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку, па је проценио да ревизија противника предлагача није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, а ревизијом се не указује на остале битне повреде одредаба парничног поступка због којих се ревизија може изјавити.

Према утврђеном чињеничном стању, предлагачу је, као запосленом лицу у ЈП „Железнице Србије“ Београд, а потом и код противника предлагача „Инфраструктура железнице Србије“ а.д. Београд, дат у закуп на неодређено време двособан стан број .. површине 60,37 м2 који се налази у приземљу зграде у Улици ... бр. .. у Београду на кат. парц. .. уписане у лн.бр. .. КО ... . Наиме, између ЈП „Железнице Србије“ као закуподавца и АА, као закупца, дана 29.04.2011. године закључен је уговор о закупу наведеног стана на одређено време, и то на пет година, до 01.05.2016. године. Између истих уговорних страна дана 19.05.2014. године закључен је нови уговор о закупу истог стана, с тим што ниједним чланом није утврђено његово трајање, а наведено је да ће купац стан користити са члановима свог породичног домаћинства, и то супругом и сином. Истог дана закључен је уговор о уступању уговора о закупу стана између „Железнице Србије“ а.д. Београд као уступиоца и „Инфраструктура железнице Србије“ а.д. Београд као пријемника, у коме је констатовано да је уступилац као закуподавац са АА закључио уговор о закупу наведеног стана дана 19.05.2016. године, а да је дана 10.08.2015. године код уступиоца регистрована статусна промена издвајања уз оснивање нових акционарских друштава међу којима и „Инфраструктура железнице Србије“ а.д. Београд, да је одлуком о оснивању акционарског друштва за управљање јавног железничком инфраструктуром утврђено да даном почетка рада друштво преузима права, обавезе, опрему постројења и друга средства за рад, документацију, предмете, као и друге ствари које су у „Железницама Србије“ у функцији обављања делатности за коју је основано друштво чији је попис и опис садржан у Деобном билансу, који је саставни део Плана статусне промене „Железнице Србије“, а.д. Београд издвајања уз оснивање нових акционарских друштава. Уговорне стране су такође сагласно констатовале да је Закључком Владе РС од 20.12.2018. године о давању сагласности на упис права у јавним евиденцијама о непокретностима и правима на њима за преузету имовину по деобном билансу у статусној промени „Железнице Србије“ на издвојена друштва, између осталих и на „Инфраструктуру железнице Србије“, у тачки 3. Влада дала сагласност да се друштво преносилац и друштво стицалац на њиховој преузетој имовини из тачке 1. овог закључка упишу у јавним евиденцијама о непокретностима и правима на њима без даљег присуства и посебне сагласности оснивача. Уговорне стране су сагласно констатовале да је на основу наведеног Закључка Владе РС у надлежној служби за катастар непокретности у току поступак провођења промене ималаца права коришћења на спорном стану у корист „Инфраструктуре железнице Србије“ а.д. У члану 2. овог уговора наведено је да закључењем овог уговора уступилац уступа пријемнику уговор о закупу спорног стана бр. 1/2016-609 од 19.05.2016. године, са свим правима и обавезама које уступилац има по том уговору, почев од дана закључења овог уговора.

У тренутку потписивања уговора о закупу стана дана 19.05.2016. године био је на снази Закон о становању, а различити су основи по којима су били закључени уговор из 2011. године и уговор из 2016. године, па се у смислу одредбе члана 7. став 3. Закона о становању има сматрати да је уговор од 19.05.2016. године закључен на неодређено време. Дакле, спорни стан је након закључења уговора о уступању за предметни стан, којим су сва права и обавезе „Железнице Србије“ а. д. Београд прешла на „Инфраструктуру железнице Србије“ а.д. Београд, а као носилац права располагања на истом стану у листу непокретности број .. КО ... је и означен противник предлагача „Инфраструктура железнице Србије“ а.д, тако да противник предлагача има право да располаже предметним станом. Налазом и мишљењем судског вештака економско финансијске струке утврђена је откупна цена стана у случају једнократне отплате умањена за 20%, а у износу од 2.626.152,25 динара.

Имајући у виду утврђено чињенично стање, нижестепени судови су одбили приговор апсолутне ненадлежности суда применом одредбе члана 16. Закона о становању, а који и даље важи према одредбама Закона о становању и одржавању зграда („Сл. гласник РС“ бр. 104/2016), којим је прописано да купац може поднети предлог надлежном суду да у ванпарничном поступку донесе решење које замењује уговор о откупу стана, ако носилац права располагања одбије захтев за откуп стана или не закључи уговор о откупу стана у року од 30 дана од дана подношења захтева. Такође, судови су одбили предлог противника предлагача за прекид овог ванпарничног поступка, јер међу учесницима нису биле спорне чињенице од значаја за решење претходног питања, с обзиром да је утврђено да је предлагач купац спорног стана на неодређено време и да има право на откуп од противника предлагача, као носиоца права својине на том стану, па нису испуњени законски услови из члана 223. тачка 1. у вези са чланом 12. Закона о парничном поступку, па су закључили да су испуњени услови за доношење спорног решења којим се замењује уговор о откупу стана применом члана 16. Закона о становању, као и чланова 20. и 21. истог Закона, с обзиром да у смислу члана 157. Закона о становању и одржавању зграда и даље важе наведене одредбе Закона о становању.

На утврђено чињенично стање нижестепени судови су правилно применили материјално право доносећи побједно решење, за које су дали довољно разлога, које у свему прихвата и Врховни суд.

Чланом 157. Закона о становању и одржавању зграда, ставом 1. прописано је да ступањем на снагу овог закона престаје да важи Закон о становању („Службени гласник РС“ бр. 50/92...99/11), осим одредаба члана 16. до 28, члана 34. до 38, члана 45а и 45б, као и одредба члана 32. које престају да важе по истеку две године од дана ступања на снагу овог закона. Овај Закон објављен је у Службеном гласнику Републике Србије 23.12.2016. године, а ступио је на снагу 31.12.2016. године, што значи да су наведене одредбе Закона о становању престале да важе 31.12.2018. године. Чланом 16. Закона о становању прописана је обавеза носилаца права располагања на стану у друштвеној својини и власника стана у државној својини (носиоци права располагања), да носиоцу станарског права односно купцу који је то својство стекао до дана ступања на снагу овог закона (носилац станарског права), на његов захтев у писменој форми омогући откуп стана који користи под условима прописаним овим законом, а 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, носилац

станарског права, односно закупац може да поднесе предлог надлежном суду да у ванпарничном поступку донесе решење које ће заменити уговор о откупу. Надаље су одредбама овог закона прописани услови за откуп стана и начин утврђења висине откупне цене стана. Чланом 39. Закона о становању, који је престао да важи ступањем на снагу Закона о становању и одржавању зграда, било је прописано 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, а закупац на неодређено време из става 1. овог члана може тај стан да откупи по одредбама овог закона.

Уговор о закупу спорног стана на одређено време закључен је 19.05.2016. године, у време када је још увек важила одредба члана 39. Закона о становању, као и остале одредбе Закона о становању чије је важење продужено за две године од дана ступања на снагу Закона о становању и одржавању зграда.

Супротно наводима ревизије, у конкретном случају се имају применити одредбе члана 16, 20-23. и 39. Закона о становању, које су остале на снази, у смислу сада важећих прописа, а у вези са чланом 139. став 1. и став 2. Закона о становању и одржавању зграда (осим одредбе члана 39. која је престала да важи ступањем на снагу новог закона, али је важила у време закључења уговора о закупу на неодређено време), па су испуњени услови за доношење решења које замењује уговор о откупу стана, с обзиром да је предлагач стекао право да му се омогући откуп стана који користи у својству закупца стана на неодређено време.

Правилан је закључак нижестепених судова да је предлагач у закупу спорног стана на неодређено време почев од 19.05.2016. године, односно од закључења уговора о закупу стана на неодређено време, што представља законски предуслов за стицање права на откуп наведене непокретности под условима и на начин предвиђен тим законом. Такође, правилно су судови закључили да из одредбе Закона о становању произлази да лице које је стекло својство закупца стана на неодређено време после ступања на снагу тог закона, има право на откуп стана. Уговор о закупу стана на неодређено време од 19.05.2016. године никада није уклоњен из правног саобраћаја, па су правилно примењене одредбе материјалног права и донета одлука о усвајању предлога.

Врховни суд је ценио и остале наводе изјављене ревизије којима се не доводи у сумњу правилност и законитост побијаног решења, а ови наводи су истицани и у жалби и правилно оцењени од стране другостепеног суда. Зато ти наводи нису посебно образложени, сходно члану 414. став 2. Закона о парничном поступку.

Противник предлагача није успео у ревизијском поступку, па нема право на накнаду тих трошкова, у смислу члана 153. и 154. Закона о парничном поступку.

Из наведених разлога одлучено је као у изреци, на основу одредбе члана 414. став 1. и члана 165. Закона о парничном поступку, а у вези члана 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку.

**Председник већа-судија**

**Весна Субић,с.р.**

За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић