



Republika Srbija
VRHOVNI SUD SRBIJE
Rev 1224/06
13.07.2006. godina
Beograd

Vrhovni sud Srbije u Beogradu, u veću sastavljenom od sudija: Predraga Trifunovića, predsednika veća, Mirjane Grubić, Vesne Popović, Jasminke Stanojević i Milomira Nikolića, članova veća, u vanparničnom predmetu predlagača AA, čiji je punomoćnik AB, advokat, i protivnika predlagača A.D. „BB“, koga zastupa BV, advokat, radi donošenja rešenja koje zamenjuje ugovor o otkupu stana, odlučujući o reviziji protivnika predlagača izjavljenoj protiv rešenja Okružnog suda u Subotici Gž. br. 675/05 od 20.03.2006. godine, u sednici održanoj 13.07.2006. godine, doneo je

R E Š E N J E

ODBIJA SE kao neosnovana revizija protivnika predlagača izjavljena protiv rešenja Okružnog suda u Subotici Gž. br. 675/05 od 20.03.2006. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Rešenjem Opštinskog suda u Senti R. br. 10/04 od 30.12.2004. godine, usvojen je predlog predlagača, pa je utvrđeno da je predlagač AA kao zakupac stana na neodređeno vreme – kupac i protivnik predlagača A.D. „BB“ kao nosilac prava raspolaganja na stanu koji se nalazi u VV u Ulici GG – prodavac ovog stana ukupne površine 59,26 m², koji se sastoji od dve sobe, predsoblja, kuhinje i kupatila a koji je upisan u zkul. br. aa K.O. DD i sagrađen na parceli broj vv, te da su kupac i prodavac dana pravnosnažnosti ovog rešenja zaključili ugovor o kupoprodaji čiji je predmet stan površine 59,26 m² koji se sastoji od dve sobe, predsoblja, kuhinje i kupatila i koji se u prirodi nalazi u VV u Ulici GG, upisan u zkul. br. aa K.O. DD i sagrađen na parceli br. vv, da kupoprodajna cena stana iznosi 629.466,52 dinara, pa je obavezan kupac stana da ovaj iznos isplati prodavcu sa rokom otplate od 40 godina odnosno u 480 jednakih mesečnih rata, s tim što je svaku ratu dužan da plati do 20-tog u mesecu, a utvrđena mesečna rata je u iznosu od 1.311,40 dinara sve počev od dana dostavljanja kupcu pravnosnažnog rešenja suda koje zamenjuje ugovor o otkupu predmetnog stana. Prodavac je obavezan da trpi da se na osnovu ovog rešenja izvrši zemljišno-knjižna i katastarska uknjižba prava svojine na stanu u korist kupca, da trpi da se na stanu izvrši uknjižba zabrane otuđenja i opterećenja u korist prodavca koja će biti uknjižena do konačne isplate kupoprodajne cene stana od strane kupca, a ovo rešenje služi kupcu kao osnov za zemljišno-knjižnu i katastarsku uknjižbu zabrane otuđenja i opterećenja stana u korist prodavca do konačne isplate kupoprodajne cene stana od strane kupca. Prodavac A.D. „BB“ ima pravo otkaza ugovora o otkupu stana u slučaju ako kupac AA ne izmiruje, odnosno ukoliko neredovno izvršava svoju obavezu u pogledu plaćanja mesečnih rata kupoprodajne cene stana. Ovo rešenje zamenjuje ugovor o otkupu stana kao i overene potpise ugovornih strana. Protivnik predlagača je obavezan da u roku od 15 dana od dana pravnosnažnosti rešenja snosi troškove zastupanja predlagača od 24.100,00 dinara, pod pretnjom prinudnog izvršenja.

Rešenjem Okružnog suda u Subotici Gž. br. 675/05 od 20.03.2006. godine odbijena je kao neosnovana žalba protivnika predlagača i potvrđeno prvostepeno rešenje, a odbijen kao neosnovan zahtev za naknadu troškova žalbenog postupka protivnika predlagača u iznosu od 9.000,00 dinara.

Protiv rešenja drugostepenog suda protivnik predlagača blagovremeno je izjavio reviziju zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka, pogrešne primene materijalnog prava i pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja.

Vrhovni sud je ispitao pobijano rešenje u smislu člana 386. u vezi člana 400. ZPP-a („Službeni list SFRJ“, br. 4/77, 36/77 ... „Službeni list SRJ“, br. 27/92, 31/93, sa kasnijim izmenama i dopunama), koji se primenjuje na osnovu člana 491. stav 4. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“, br. 125/2004) i našao da je revizija neosnovana.

U postupku nije učinjena bitna povreda odredaba parničnog postupka iz člana 354. stav 2. tačka 11. ZPP-a, na koju Vrhovni sud pazi po službenoj dužnosti, a nema ni bitnih povreda odredaba parničnog postupka na koje se ukazuje u reviziji.

Prema utvrđenom činjeničnom stanju, predlagač je zakupac na neodređeno vreme stana na trećem spratu zgrade u Ulici GG, površine 59 m², na osnovu ugovora o korišćenju stana od 01.09.1989. godine. Protivnik predlagača je nosilac prava raspolaganja na ovom stanu. Predlagač je podneo protivniku predlagača zahtev za otkup stana, koji je odbijen 01.03.2004. godine sa obrazloženjem da u smislu člana 40. stav 2. Zakona o stanovanju nema pravo na otkup. Veštačenjem je utvrđena otkupna cena stana i visina mesečne rate, pošto se predlagač opredelio da cenu plaća 40 godina.

Na utvrđeno činjenično stanje pravilno je primenjeno materijalno pravo i to odredbe člana 16. i člana 20-23., Zakona o stanovanju, jer, u konkretnom slučaju, postoje uslovi za donošenje rešenja koje zamenjuje ugovor o otkupu stana, s obzirom da je protivnik predlagača odbio zahtev predlagača za otkup stana, a predlagač je

otkup stana, s obzirom da je protivnik predlagača odbio zahtev predlagača za otkup stana, a predlagač je stekao pravo da mu se omogući otkup stana koji koristi u svojstvu zakupca na neodređeno vreme.

Neosnovano se ističe u reviziji da su nižestepene odluke zahvaćene bitnom povredom odredaba parničnog postupka iz člana 354. stav 2. tačka 14. ZPP-a. Naprotiv, izreke prvostepenog i drugostepenog rešenja su jasne i određene, a obrazloženja sadrže argumentovane i neprotivurečne razloge o odlučnim činjenicama.

Bez uticaja na drugačiju odluku revizijski navod da protivnik predlagača više nije društveno preduzeće, već akcionarsko društvo i da predlagač u smislu člana 40. stav 2. Zakona o stanovanju nema pravo na otkup stana. Naime, zakupac na društvenom odnosno državnom stanu ima pravo na otkup stana pod uslovima propisanim Zakonom o stanovanju i posle izvršene svojinske transformacije preduzeća u druge oblike organizovanja. Pritom predlagač je pravo na otkup stana stekao pre nego što je kod protivnika predlagača započet postupak transformacije u akcionarsko društvo. Kako član 40. Zakona o stanovanju reguliše korišćenje stanova u svojini građana po osnovu stanarskog prava, u ovom postupku se ne može ni primenjivati.

Na osnovu člana 393., a u vezi člana 400. ZPP-a, te člana 30. stav 2. Zakona o vanparničnom postupku, odlučeno je kao u izreci.

Predsednik veća-sudija

Predrag Trifunović, s.r.

Za tačnost opravka

Upravitelj pisarnice,

Mirjana Vojvodić

st