



**Republika Srbija**  
**VRHOVNI SUD SRBIJE**  
**Rev 2820/05**  
**17.11.2006. godina**  
**Beograd**

Vrhovni sud Srbije u Beogradu, u veću sastavljenom od sudija: Dragiše Sliječevića, predsednika veća, Nadežde Radević, Slobodana Spasića, Ljiljane Ivković-Jovanović i Milomira Nikolića, članova veća, u vanparničnom predmetu predlagača AA i BB, koje zastupa AB, advokat, protiv protivnika predlagača "VV", sa umešačem na strani protivnika predlagača GG, koga zastupa DD, radi donošenja rešenja koje zamenjuje ugovor o otkupu dela stana, odlučujući o reviziji predlagača izjavljenoj protiv rešenja Okružnog suda u Sremskoj Mitrovici Gž.br. 1459/04, u sednici veća održanoj dana 17.11.2006. godine doneo je

**R E Š E N J E**

Revizija predlagača izjavljena protiv rešenja Okružnog suda u Sremskoj Mitrovici Gž.br. 1459/04 ODBIJA SE, kao neosnovana.

**O b r a z l o ž e n j e**

Rešenjem Opštinskog suda u Rumi R 1 br. 70/02 od 18.05.2004. godine odbijen je predlog predlagača kojim su tražili da se donese rešenje koje zamenjuje ugovor o otkupu dela stana br. 1 koji se nalazi u stambenoj zgradi ĐĐ, koji deo stana čini jednu sobu površine 12m<sup>2</sup>, kao i da se protivnik predlagača obaveže da im naknadi troškove postupka, kao neosnovan.

Rešenjem Okružnog suda u Sremskoj Mitrovici Gž.br. 1459/04 bez datuma odbijena je žalba predlagača kao neosnovana i prvostepeno rešenje potvrđeno.

Protiv navedenog drugostepenog rešenja predlagači su izjavili blagovremenu i dozvoljenu reviziju, pobijajući ga zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka i zbog pogrešne primene materijalnog prava.

Vrhovni sud je ispitao pravilnost pobijanog rešenja na osnovu člana 386. u vezi člana 400. ZPP i čl. 30. stav 2. Zakona o vanparničnom postupku i utvrdio da je revizija neosnovana.

U sprovedenom postupku nema bitne povrede odredaba parničnog postupka iz člana 354. stav 2. tačka 11. ZPP, na koju Vrhovni sud pazi po službenoj dužnosti, kao ni iz člana 354. stav 2. tačka 14. ZPP, na koju se ukazuje u reviziji, pošto su nižestepena rešenja jasna i sadrže dovoljne i neprotivurečne razloge o svim odlučnim činjenicama.

Prema stanju u spisima, u ZKUL br. aa KO Ruma upisana je stambena zgrada, prizemna, koja se sastoji od tri stana, a od kojih je stan br. 1 trosoban, površine 72m<sup>2</sup>. Zgrada je upisana kao društvena svojina, a nosilac prava korišćenja je protivnik predlagača. Rešenjem ranijeg korisnika ove zgrade "EE" od 15.04.1977. godine dozvoljeno je predlagaču AA, zaposlenom kao \_\_\_ u tom preduzeću, da jednosoban stan koji koristi u krugu ĐĐ zameni za dvosoban stan u prizemlju u krugu \_\_\_ na istoj adresi, ukupne stambene površine 72m<sup>2</sup>. Na osnovu navedenog rešenja predlagači, koji su supružnici, uselili su se u novodobijeni stan, ali ne i u jednu sobu površine 12m<sup>2</sup>, koja je predmet ovog postupka. Predlagač AA je zaključio ugovor o korišćenju stana 11.07.1977. godine, u kojem je navedeno da se radi o dvosobnom stanu površine 60m<sup>2</sup>. Za taj stan predlagači su plaćali troškove komunalnih usluga obračunate prema površini od 60m<sup>2</sup>. Potom su predlagači ovaj stan i otkupili, ali kao dvosoban i sa površinom od 60m<sup>2</sup>. Zahtev za otkup jedne sobe površine 12m<sup>2</sup>, koji su predlagači podneli 17.03.1997. godine, protivnik predlagača je odbio.

Kod takvog stanja stvari, pravilno su nižestepeni sudovi odbili predlog predlagača za donošenje rešenja koje zamenjuje ugovor o otkupu stana, konkretno predmetne sobe površine 12m<sup>2</sup>.

Prema članu 16. Zakona o stanovanju ("Službeni glasnik RS" br. 50/92...), nosilac prava raspolaganja na stanu u društvenoj svojini i vlasnik stana u državnoj svojini (u daljem tekstu: nosilac prava raspolaganja), dužan je da nosiocu stanarskog prava, odnosno zakupcu koji je to svojstvo stekao do dana stupanja na snagu ovog zakona (u daljem tekstu: nosilac stanarskog prava), na njegova zahtev u pismenoj formi omogućiti otkup stana koji koristi, pod uslovima propisanim ovim zakonom (stav 1.). Ako nosilac prava raspolaganja odbije zahtev za otkup toga stana ili ne zaključi ugovor o otkupu u roku od 30 dana od dana podnošenja zahteva, lice iz stava 1. ovog člana može da podnese predlog nadležnom sudu da u vanparničnom postupku donese rešenje koje će zameniti ugovor o otkupu (stav 4.).

Prema članu 30. stav 2. istog zakona, lica koja su do dana stupanja na snagu ovog zakona stekla stanarsko pravo po ugovoru o korišćenju stana, nastavljaju sa korišćenjem stana po osnovu tih ugovora, sa pravima i obavezama utvrđenim ovim zakonom pod uslovima iz člana 31. do 39. ovog zakona. U članu 31. stav 1. predviđeno je da ako nosilac stanarskog prava koji je to pravo stekao do dana stupanja na snagu ovog zakona, ne zaključi ugovor o otkupu stana do 31.12.1995. godine, nastavlja da koristi stan kao zakupac stana na

neodređeno vreme (u daljem tekstu: zakupac društvenog stana). Prema stavu 2, zakupac društvenog stana iz stava 1. ovog člana može taj stan da otkupi po odredbama ovog zakona.

U vreme useljenja predlagača u predmetni stan primenjivao se Zakon o stambenim odnosima ("Službeni list SAPV" br. 19/74). Prema članu 2. stav 1. tog zakona, građanin koji se uselio u stan u društvenoj svojini na osnovu ugovora o korišćenju stana, stiče stanarsko pravo. Prema članu 11, stanarsko pravo građanin stiče danom zakonitog useljenja u stan.

Zakonito useljenje pretpostavlja postojanje akta davaoca stana na korišćenje u smislu člana 32. stav 2. i zaključenje ugovora o korišćenju stana u smislu člana 39. navedenog zakona.

Kod utvrđenog činjeničnog stanja da je rešenjem davaoca dozvoljena zamena jednosobnog za dvosoban stan, da su se predlagači uselili u dvosoban stan površine 60m<sup>2</sup> i zaključili ugovor o korišćenju dvosobnog stana površine 60m<sup>2</sup>, za koju površinu su plaćali komunalne usluge, a da se nisu uselili u predmetnu sobu površine 12m<sup>2</sup>, sledi da na toj sobi nisu stekli stanarsko pravo. Stoga, u skladu sa citiranim zakonskim odredbama nisu ispunjeni ni uslovi za otkup te sobe, odnosno za donošenje rešenja koje zamenjuje ugovor o otkupu, bez obzira što opisana soba, prema zemljišno-knjižnom stanju, čini sastavni deo tog stana.

Okolnost što su sobu koristili pravni prethodnici protivnika predlagača kao poslovnu prostoriju, bez odluke nadležnog organa o njenom pretvaranju u poslovni prostor, bez uticaja je, kao i okolnost da sada tu sobu koristi sin predlagača, budući da je on ušao u posed bez valjanog pravnog osnova i mimo zaključenog ugovora o korišćenju stana.

Imajući u vidu prednje, revizijski navodi o pogrešnoj primeni materijalnog prava neosnovani su.

Stoga je Vrhovni sud primenom člana 393, u vezi člana 400. stav 4. ZPP i člana 30. stav 2. ZVP, odlučio kao u izreci.

Odredbe ranije važećeg Zakona o parničnom postupku primenjene su na osnovu člana 491. stav 4. ZPP ("Službeni glasnik RS" br. 125/04).

Predsednik veća – sudija,

Dragiša Slijepčević, s.r.

Za tačnost opravka

Upravitelj pisarnice

Mirjana Vojvodić

nn