



Република Србија  
ВРХОВНИ СУД СРБИЈЕ  
Рев 853/06  
01.02.2007. година  
Београд

## У И М Е Н А Р О Д А

Врховни суд Србије у Београду у већу састављеном од судија Снежане Андрејевић, председника већа, Соње Бркић, Слађане Накић-Момировић, Николе Сатнојевића и Звездане Лутовац, чланова већа, у парници тужилаца АА у ББ, које заступа АБ, адвокат, против тужених ВВ и ГГ и као правних следбеника сада пок. ПП, које заступају БА и БВ, адвокати, ради отказа уговора о закупу стана и исељења, одлучујући о ревизији тужилаца изјављеној против пресуде Округног суда у Београду Гж 5449/04 од 20.7.2005. године, у седници одржаној дана 1.2.2007. године, донео је

## П Р Е С У Д У

ОДБИЈА СЕ ревизија изјављена против пресуде Округног суда у Београду Гж 5449/04 од 20.7.2005. године.

## О б р а з л о ж е њ е

Пресудом Другог општинског суда у Београду П 1377/2003 од 22.12.2003. године: одбијен је захтев тужилаца којим су тражили да се откаже уговор о закупу стана који се налази у ДД површине 120 квм закључен између тужилаца, као закуподаваца и туженог ПП, као закупца по решењу Другог општинског суда у Београду 1 Р 375/98 од 22.6.1999. године, које замењује уговор о закупу наведеног стана и да се обавезу тужени ВВ и ГГ, да се иселе из спорног стана и стан испражњен од лица и ствари преда тужиоцима, и да тужиоцима накнаде трошкове поступка у износу од 57.000,00 динара.

Округни суд у Београду је пресудом Гж 5449/04 од 20.7.2005. године: 1) одбио жалбу тужилаца као неосновану и потврдио наведену првостепену пресуду; 2) одбио захтев тужилаца за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Врховни суд је испитао побијану пресуду у смислу члана 386 раније важећег Закона о парничном поступку – ЗПП, који се примењује на основу члана 491 став 1 ЗПП (Службени гласник РС 125/04) и нашао да ревизија није основана.

У поступку није учињена битна повреда из члана 354 став 2 тачка 11 ЗПП на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, а нема ни битне повреде из члана 354 став 2 и члана 354 став 1 у вези члана 375 став 1 ЗПП, на које у ревизији указују тужиоци. Нижестепене одлуке садрже јасне разлоге о одлучним чињеницама, а другостепени суд је оценио све жалбене наводе од значаја и означио разлоге које је узео у обзир по службеној дужности.

Тужиоци су земљишнокњижни власници спорног стана површине 120 квм који се налази у ДД. Тужбу ради отказа уговора о закупу стана и исељење туженог ПП – закупца спорног стана, по решењу Другог општинског суда у Београду 1 Р 375/98 од 22.6.1999. године, тужиоци су поднели 6.12.1999. године. Тужени ПП, преминуо је 25.10.2000. године, а у овом спору имао је пуномоћнике адвокате. Тужиоци су на рочишту 10.10.2001. године преиначили тужбу и као тужене означили и ВВ и ГГ, супругу и сина пок. ПП, а о овом преиначењу суд је одлучио 22.1.2002. године и преиначење тужбе дозволио.

Према разлозима нишестепених пресуда сада пок. ПП је спорни стан користио са породицом од 1945. године, а тужени ГГ је рођен 1947. године. Као носилац станарског права 1956. године је закључио уговор о коришћењу спорног стана са бившим власником спорног стана (правним предходником тужилаца), а у тај уговор су као чланови његовог породичног домаћинства били унети: тужена ЂЂ, и синови ГГ (тужени) и ЕЕ. Тужени ГГ се оженио 1984. године ЖЖ, са којом има двоје малолетне деце сина и кћи (рођене 19\_\_ и 19\_\_). Правоснажним решењем Другог општинског суда 1 Р 375/98 од 22.6.1999. године (које је постало правоснажно 23.7.1999. године), одлучено је да то решење замењује уговор о закупу спорног стана, док купац стана ПП и тужиоци не закључе уговор о закупу, те да ће спорни стан купац користити са туженима ЂЂ и ГГ, с тим што суд није прихватио предлог тужених да се у решењу наведу и чланови породице туженог ГГ, обзиром на одредбе Закона о стамбеним односима из 1973. године. Тужба за отказ уговора и исељење поднета је против закупца ПП 6.12.1999. године, а разлози за отказ односе се на: неплаћење закупнине, некоришћење стана, стицање у својину стана у 33 и омогућавање лицима која нису унета у уговор да користе стан без дозволе власника (снахи и унуцима).

Полазећи од тако утврђеног чињеничног стања правилно су нижестепени судови закључили да поседовање куће у 33, у Републици Црној Гори, у време доношења побијане одлуке држави чланици државне заједнице Србија и Црна Гора, не представља законски разлог за отказ уговора о закупу по члану 35 став 1 тачка 4 Закона о становању Републике Србије, обзиром на територијално важење закона

стану 35 став 1 тачка 1 Закона о становању и комуналне Србије, обзиром на територијално важне законе република чланица, центар животних активности тужених, околност да је спорни стан коришћен од стране закупца односно чланова његовог породичног домаћинства и да нису престали да га користе (члан 35 став 1 тачка 6). Нису испуњени ни услови за отказ из члана 35 став 1 тачка 2 закона о становању, будући да су тужиоци одбили да приме закупнину за спорни стан, а да су после одбијања и опомене тужени закупнину плаћали у судски депозит. Стога наводи ревизије којима се оспорава овакав закључак нижестепених судова нису основани.

И у погледу разлога за отказ уговора о закупу стана из члана 35 став 1 тачка 1 Закона о становању, кад купац и после опомене без сагласности закупадвца дозволи коришћење стана лицима која нису наведена у уговору, ревизијом се неосновано указује на погрешну примену материјалног права.

Наиме, право својине се може ограничити само законом, како је то прописано чланом 6 Закона о основама својинскоправних односа. Уставом Републике Србије (у члану 63) који је важио у време доношења побијане одлуке било је, између осталог, прописано и да се својина на непокретностима може ограничити, ако то захтева општи интерес утврђен на основу закона, а чланом 23 став 1 и 2 Повеље о људским и мањинским правима и грађанским слободама јемчило се право својине, и прописивало да се коришћење имовине може ограничити законом, у складу са општим интересом и да се нико не може лишити својине, осим у јавном интересу утврђеном на основу закона, уз накнаду која не може бити нижа од тржишне или да би се обезбедила наплата пореза, других дажбина или казни.

Лице које је после 29.7.1973. године закључило брак са носиоцем станарског права на стану у својини грађана и уселило се у тај стан, не стиче станарско право, обзиром на одредбе Закона о стамбеним односима (Службени гласник СРС 29/73, 30/80, 8/81), а Законом о становању, у члану 40, прописано је под којим се условима користе станови у својини грађана по основу станарског права и у којим случајевима се закупцу може дати отказ (члан 35 Закона о становању).

Супруг тужене и отац туженог био је носилац станарског права на стану у својини грађана, по уговору о коришћењу стана који је закључио са бившим власником спорног стана у складу са законом, а они чланови његовог породичног домаћинства. Он је као носилац станарског права у складу са тада важећим прописима 1984. године, дозволио да се у спорни стан усели супруга туженог и да стан користе малолетна деца туженог, као фактички корисници спорног стана, јер после 29.7.1973. године на стану у својини грађана није могло да се стиче станарско право, па ни својство члана породичног домаћинства носиоца станарског права. Како је супруга туженог, снаха ранијег носиоца станарског права, спорни стан фактички користила од 1984. године, а малолетна деца од рођења, што је тужиоцима било познато, ступањем на снагу Закона о становању (2.8.1992.године) и доношењем решења које замењује уговор о закупу стана 22.6.1999. године им то право није престало.

Зато, ни по оцени Врховног суда, нису испуњени услови из члана 35 став 1 тачка 1 Закона о становању за отказ уговора о закупу спорног стана, јер се коришћење стана од стране ових чланова уже породице туженог – члана породичног домаћинства ранијег носиоца станарског права, који су стан почели да користе пре ступања на снагу Закона о становању, не може сматрати незаконитим, и представљати разлог за отказ, по касније донетом пропису, без обзира што је решење које замењује уговор о коришћењу стана донето после ступања на снагу Закона о становању, јер је оно деклараторне природе.

Осим тога, право на заснивање породице, обухвата и право на заједнички, породични живот супружника и њихове деце, у смислу члана 8 Европске конвенције за заштиту људских права и основних слобода. Стога се ревизијом неосновано указује да омогућавање коришћења стана у својини грађана супружнику и деци закупца, односно њиховој деци или члановима уже породице, који нису наведени у уговору, представља разлог за отказ обухваћен чланом 35 став 1 тачка 1 Закона о становању, будући да ова лица усељењем у стан у својини грађана после 29.7.1973. године постају само корисници стана, без стицања својства члана породичног домаћинства носиоца станарског права, односно закупца стана.

Спорни стан у сувласништву тужилаца је већ оптерећен станарским правом – правом закупа, па се омогућавање породичног живота у спорном стану, члану породичног домаћинств закупца, као мешањем у њихово право на имовину, због заштите права туженог на породични живот не може сматрати несразмерним, у смислу члана 1 Првог протокола уз Европску конвенцију за заштиту људских права и основних слобода, а понашање носиоца станарског права који је то омогућио члану свог породичног домаћинства, кршењем забране из члана 35 став 1 тачка 1 Закона о становању, због које му се уговор о закупу може отказати. Стога наводи ревизије о погрешној примени материјалног права нису основани.

Из изнетих разлога Врховни суд је одбио ревизију тужилаца као неосновану и на основу овлашћења из члана 395 ЗПП одлучио као у изреци,

Председник већа – судија

Снежана Андрејевић, с.р.

За тачност отправка

Управитељ писарнице

Мирјана Војводић

СД

PAGE