



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 2047/2015**  
**11.05.2016. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Весне Поповић, председника већа, Божидара Вујичића и Лидије Ђукић, чланова већа, у правној ствари тужиоца С.С. из Р., кога заступа пуномоћник П.Ј., адвокат из Р., против туженог Б. д.о.о. Предузеће – фабрика ... из Б., кога заступа пуномоћник А.Л., адвокат из Б., ради утврђења и предаје непокретности, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3548/14 од 30.04.2015. године, у седници већа од 11.05.2016. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3548/14 од 30.04.2015. године.

**Образложење**

Пресудом Основног суда у Руми П 1289/13 од 23.04.2014. године, у ставу 1. изреке, утврђује се да тужилац има право закупа на неодређено време са правом откупа једноснобног стана површине 40м<sup>2</sup>, неетажираног, који се налази у Р. у улици ... број ... у приземљу дворишне стамбене зграде као објекта број ... на парцели број ... описаној у листу непокретности број ... КО Р. као земљиште под зградом – објектом број ... површине 61м<sup>2</sup>, земљиште под зградом – објектом број ... површине 84м<sup>2</sup>, земљиште уз зграду – објекат површине 44м<sup>2</sup>, укупна површина целе парцеле 1 ар и 89м<sup>2</sup> са објектом број ... и објектом број ... на тој парцели који објекат број ... је описан као помоћна зграда а фактички представља спратну дворишну стамбену зграду, што је тужени дужан да призна и са тужиоцем закључи уговор о закупу са правом откупа напред наведеног стана који уговор ће у противном заменити ова пресуда. У ставу 2. изреке, обавезан је тужени да тужиоцу преда у посед стан описан у ставу 1. изреке пресуде слободан од лица и ствари док је ставом 3. изреке обавезан тужени да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 26.000,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 3548/14 од 30.04.2015. године, жалба туженог се делимично усваја па се пресуда Основног суда у Руми П 1289/13 од 23.04.2014. године преиначује тако што се одбија тужбени захтев у делу којим је обавезан тужени да са тужиоцем закључи уговор о откупу једноснобног стана описаног у изреци првостепене пресуде, док се жалба тужене у

преосталом делу одбија, а првостепена пресуда у преосталом непреиначеном делу (део става 1, став 2. и 3) потврђује.

Против правноснажне другостепене пресуде тужени је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду на основу члана 408. ЗПП ("Службени гласник РС" 72/11 и 55/14), Врховни касациони суд је нашао да је ревизија туженог неоснована.

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

Према утврђеном чињеничном стању, Управни одбор Предузећа П. је на седници од 23.05.1996. године донео одлуку о додели спорног стана у закуп на неодређено време тужиоцу, тадашњем раднику тог предузећа. На основу те одлуке 20.06.1996. године директор Предузећа П. је донео решење којим се предметни стан додељује тужиоцу у закуп на неодређено време. Те одлуке су биле предмет спора у парничном поступку који је окончан правноснажним одбијањем тужбеног захтева за њихов поништај. Предузеће И., као правни следбеник Предузећа П. након приватизације оспоравало је тужиоцу право на закуп стана и није хтело са њим да закључи уговор о закупу, нити да му стан преда због чега је тужилац водио парнични поступак против тог предузећа па је правноснажном пресудом обавезано Предузеће И. да тужиоцу преда у посед наведени стан. Утврђено је да је над Предузећем И. отворен поступак стечаја у ком поступку је тужени на основу уговора о купопродаји од 15.02.2010. године купио непокретну имовину стечајног дужника, а између осталог и зграду у којој се налази спорни стан, те се и уписао у катастар непокретности. Уговором о купопродаји је констатовано да купац потврђује да је упознат са фактичким и правним стањем, да му је продавац предочио све доступне чињенице у погледу правног режима и статуса имовине која је предмет уговора и да се у потпуности ослања на извршена сопствена испитивања и провере пре закључења уговора. Такође је констатовано да купац имовину која је предмет уговора купује у виђеном стању и изјављује да се одриче права на истицање накнадних рекламација и захтева према продавцу по основу правних и фактичких недостатака на имовини која је предмет уговора а који постоје у моменту закључења истог и предочени су купцу од стране продавца или који настану касније односно буду накнадно откривени. Уговором је наведено и да ризик накнадно откривених недостатака на предметној имовини и штетних последица које стога могу наступити сноси купац. Полазећи од тога да је законом о стечајном поступку прописано да закуп на непокретностима не престаје покретање стечајног поступка као и да својство закупца на стану на неодређено време по закону о становању са правом откупа не представља ни излучно ни различно право а није ни неновчано потраживање у односу на носиоца располагања на стану који је у стечају, нижестепени судови налазе да је тужиочев тужбени захтев основан па га као таквог усвајају с тим што је другостепени суд нашао да је тужбени захтев у делу у коме је тужилац тражио да се тужени обавезе да са тужиоцем закључи уговор о откупу наведеног стана, а који ће у случају незакључења заменити пресуда, неоснован због тога што тужилац у тужбеном захтеву није навео све елементе које уговор о откупу стана мора да садржи.

Правилно су закључили нижестепени судови да је тужбени захтев тужиоца основан. Стоји чињеница на којој ревизија инсистира, да је битан услов за коришћење стана, али у својству носиоца станарског права по члану 14. став 2. Закона о стамбеним односима ("Службени гласник СРС" 12/90... "Службени

гласник РС" 3/90) закључење уговора о коришћењу стана и усељење у стан. Иако Закон о становању ("Службени гласник РС" 50/90... 99/11) не садржи изричиту одредбу о томе да је услов за пуноважност уговора о закупу стана и усељење у стан, да такав услов постоји може се закључити из члана 7. став 4. који говори о томе да се приликом усељења у стан сачињава записник, а такође и из општих одредаба ЗОО које регулишу закуп – члан 567. где је предаја ствари услов постојања таквог уговора. Међутим, у конкретном случају, стан није предат тужиоцу, односно он се у њега није уселио кривицом најпре Предузећа П., а потом и Предузећа И. са којима је тужилац успешно водио парнице у којима је доказао да су пуноважна акта о додели стана у закуп, а утврђена је и обавеза да се стан преда тужиоцу од стране Предузећа И. чију је непокретну имовину у стечају купио тужени, али је истовремено прихватио и све ризике и правне недостатке на купљеној имовини. То значи да се ради о стеченом праву тужиоца које не престаје, како то правилно наводе нижестепени судови, покретањем стечајног поступка. На то не утиче ни чињеница да у јавним књигама није било укњижено право закупа на спорном стану у корист овде тужиоца као терет на ствари, па отуда и истицање у ревизији да је тужени био савестан стицалац и законит држалац спорне непокретности није од значаја за другачије одлучивање. Те околности само доводе до закључка да у овом спору тужени јесте пасивно легитимисан не само због тога што спори тужбени захтев, него што је и у државини спорног стана.

С обзиром да се ни осталим наводима из ревизије не доводи у сумњу правилност нижестепених одлука, одлучено је као у изреци на основу члана 414. став 1. ЗПП.

**Председник већа  
судија  
Весна Поповић,с.р.**