



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 2104/2015
02.11.2016. године
Београд

Врховни касациони суд у већу састављеном од судија: Предрага Трифуновића, председника већа, Звездане Лутовац и Јелене Боровац, чланова већа, у ванпарничном поступку предлагача АА из ..., чији је пуномоћник Данило Ивановић, адвокат из ..., против противника предлагача ББ у стечају, чији је пуномоћник Михајло Срдић, адвокат из ..., ради доношења решења које замењује уговор о откупу стана, одлучујући о ревизији противника предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Београду Гж бр.11773/13 од 05.02.2015. године, у седници одржаној 02.11.2016. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија противника предлагача изјављена против решења Вишег суда у Београду Гж бр.11773/13 од 05.02.2015. године.

ОДБИЈА СЕ захтев предлагача за накнаду трошкова одговора на ревизију.

Образложење

Решењем Првог основног суда у Београду Р1 бр.1045/12 од 30.05.2013. године, ставом првим изреке, утврђено је да ово решење замењује уговор о откупу стана број ..., у улици ... број ..., у ..., по структури ..., површине ... м2, закључен између предлагача као закупца на неодређено време као купца са једне стране и противника предлагача као носиоца права располагања и продавца са друге стране. Ставом другим изреке, утврђено је да откупна цена стана описаног у ставу првом овог решења износи 1.794.881,58 динара, па је предлагач обавезан да овај износ уплати противнику предлагача у року од 15 дана од дана пријема отправке решења, а по протеклу тог рока и законску затезну камату, све до исплате. Ставом трећим изреке, противник предлагача је обавезан да након извршене исплате откупне цене стана из става другог изреке, изда предлагачу потврду о томе. Ставом четвртим изреке је одлучено да ово решење служи предлагачу као основ за укњижбу права на стану описаном у ставу првом изреке овог решења у јавне књиге, а без даље сагласности противника предлагача. Ставом петим изреке, одбијен је предлог предлагача да исти стан откупи на месечне рате у периоду на 480 месеци. Ставом шестим изреке, противник предлагача је обавезан да предлагачу накнади трошкове поступка у износу од 51.780,00 динара, у парижском року.

Решењем Вишег суда у Београду Гж бр.11773/13 од 05.02.2015. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба противника предлагача и наведено првостепено решење је потврђено у ставовима првом и шестом изреке. Исто решење је преиначено у осталом делу, па је усвојен захтев предлагача и утврђено да уговорна цена стана за плаћање у ратама, обрачуната са стањем на дан 13.03.2013. године, износи 2.243.601,97 динара, па се предлагач обавезује да месечне отплатне рате на 480 месеци плаћа у износу од 4.674,17 динара до 30.06.2013. године, а да се после тог датума, она усклађује у складу са законом. Месечна отплатна рата из претходног става усклађује се шестомесечно у периодима јануар – јуни, односно јули-децембар, са кретањем потрошачких цена у Републици Србији, а највише до висине раста просечне месечне зараде без пореза и доприноса у Републици Србији, за обрачунски период. Купац има право да захтева измену начина уговорене цене стана, односно да исплати једнократном исплатом, у ком случају ће се изменити услови плаћања и утврдити према условима који важе на дан подношења писменог захтева за једнократну исплату уговорене цене, у складу са законом. Уколико предлагач из оправданих разлога не може да отплаћује дуг због губитка редовних примања које је имао он или чланови његовог породичног домаћинства који са њим станују, уговор о откупу стана се раскида и стиче сусвојина на делу стана сразмерно броју отплаћених рата у односу на укупан број уговорених рата, а предлагач наставља да користи стан у својству закупца стана на неодређено време у делу на коме није стекао сусвојину. Предлагач је овлашћен да се по правносанжности овог решења без даљег пристанка и сагласности противника предлагача, укњижи као власник стана описаног у ставу првом изреке решења, код надлежне службе за катастар непокретности ..., са теретом хипотеке у висини уговорене цене стана, све до исплате стана у целости. Ставом трећим изреке, противник предлагача је обавезан да предлагачу накнади трошкове жалбеног поступка од 18.000,00 динара у парцијалном року, а одбијен је захтев предлагача за накнаду трошкова другостепеног поступка.

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

Предлагач је поднео одговор на ревизију, предлажући да се иста одбије, а захтевао је накнаду трошкова састава овог одговора.

Испитујући правилност побијаног решења у смислу члана 408. у вези члана 420. став 6. ЗПП („Сл. гласник РС“, број 72/11, 55/14) у вези члана 30. ЗВП-а, Врховни касациони суд је нашао да изјављена ревизија није основана. Доношењем побијаног решења није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, предлагач је купац на неодређено време стана број ..., у приземљу зграде у ул. ... број ..., у ..., по структури ..., површине ... м², на основу правноснажног решења Првог основног суда у Београду Р1 721/11 од 09.05.2011. године, који користи са члановима свог породичног домаћинства:

супругом ВВ, ћерком ГГ и сином ДД. Овај стан је својевремено добио на коришћење од правног претходника противника предлагача, који је носилац права располагања овим станом, а који је у поступку стечаја. На основу налаза и мишљења судског вештака економско финансијске струке од 13.03.2013. године, утврђена је откупна цена наведеног стана у висини од 1,794.881,58 динара, уколико се уплата ове цене изврши једнократно, односно у висини од 2.243.601,97 динара, уколико се откупна цена исплаћује на 480 рата (на 40 година) с тим да висина месечне отплатне рате до дана обрачуна (30.06.2013. године) износи 4.674,17 динара, а потом се усклађује у шестомесечним обрачунским периодима јануар – јун односно јули-децембар месец, са кретањем потрошачких цена у Републици Србији, а највише до висине просечне месечне зараде, без пореза и доприноса у Републици Србији, за обрачунски период. Ови утврђени износи откупне цене стана дате у обе варијанте (за једнократну исплату и исплату на рате) представљају валоризоване износе откупне цене стана у периоду почев од 01.08.2012. године, када се предлагач као закупац наведеног стана на неодређено време писмено захтевом обратио противнику предлагача да му омогући закључење уговора о откупу стана, па до дана сачињавања налаза и мишљења судског вештака.

На основу утврђеног чињеничног стања првостепени је правилно закључио да је основан захтев предлагача за доношење решења које замењује уговор о откупу наведеног стана јер противник предлагача као носилац права располагања, у року од 30 дана од дана подношења његовог писменог захтева није закључио такав уговор, а био је дужан да му омогући откуп и закључење уговора о откупу стана, на основу члана 16. Закона о становању. Ово решење садржи све елементе уговора о откупу у смислу члана 18. истог закона. Првостепени суд је утврдио висину откупне цене наведеног стана за једнократну исплату у износу од 1.794.881,58 динара и обавезао предлагача на такву једнократну исплату откупне цене, са аргументацијом да се оваквом једнократном исплатом штити стечајна маса и право стечајних поверилаца на економично и ефикасно намирење у смислу чланова 5. и 8. Закона о стечају.

Правилно је другостепени суд побијаним решењем преиначио првостепено решење у погледу услова откупа, утврђујући висину откупне цене наведеног стана у износу од 2.243.601,97 динара, који ће предлагач отплаћивати на 480 месечних рата, на 40 година, закључивши да право предлагача на закључење уговора о откупу стана на 40 година, није условљено и ограничено чињеницом да је над противником предлагача отворен поступак стечаја, јер му право откупа на рате у року отплате од 40 година припада на основу члана 19. Закона о становању, с тим што овај рок може бити краћи уз сагласност купца, како је то прописано цитираном законском одредбом. Према томе, краћи рок отплате, према цитираној одредби Закона о становању може бити предвиђен само уз сагласност купца – овде предлагача, који је напротив оспоравао обавезу једнократне исплате утврђену првостепеним решењем. Висина откупне цене стана и месечне рате правилно је утврђена на основу правила из чл.20. и 23. Закона о становању.

Управо из ових разлога, нису основани ревизијски наводи противника предлагача да је другостепени суд погрешно применио материјално право када је обавезао предлагача на отплату уговорне цене стана у месечним ратама (на 40 година), понављајући да се оваквом отплатом повређују економски интереси стечајних поверилаца.

Поред тога, својинска трансформација противника предлагача и отварање стечајног поступка, не утичу на остваривање права на откуп стана закупца на неодређено време јер у случају промене власника стана датог у закуп на неодређено време, нови власник стана ступа у права и обавезе закуподавца; па се на остварење његових права и обавеза примењују одредбе Закона о становању, у смислу члана 11. истог закона, а не одредбе Закона о стечају, јер продаја стана у току стечаја не утиче не право и могућност откупа стана, које услове прописује Закон о становању. Зато нису основани ревизијски наводи противника предлагача о погрешно примењеном материјалном праву.

Примена Закона о стечају не утиче на права и обавезе закуподавца и закупца на неодређено време, утврђених одредбама Закона о становању, како у погледу начина исплате откупне цене стана, тако и у погледу основа за доношење решења које замењује уговор о откупу стана, па су неосновани преостали ревидентови наводи којим оспорава основ за доношење решења које замењује уговор о откупу стана, због тога што је код њега у току својинска трансформација.

Правилно је одлучено и о трошковима поступка, на основу члана 165. став 1. и 2. у вези члана 153. став 1. и 154. став 2. ЗПП.

Како трошкови одговора на ревизију не спадају у оне трошкове који су били потребни ради вођења парнице у смислу члана 154. став 1. ЗПП, то је о захтеву предлагача за накнаду тих трошкова одлучено као у ставу другом изреке.

Из изложених разлога, Врховни касациони суд је на основу члана 414. став 1. у вези члана 420. став 6. ЗПП и члана 30. ЗВП, одлучио као у изреци овог решења.

**Председник већа-судија
Предраг Трифуновић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић