



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 5651/2019**  
**20.05.2020. године**  
**Београд**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Божицара Вујичића, председника већа, Весне Субић, Јелице Бојанић Керкез, Весне Поповић и Зоране Делибашић, чланова већа, у правној ствари предлагача АА из ..., кога заступа пуномоћник Синиша Недомачки, адвокат из ..., против противника предлагача Града Панчева, кога заступа Градско правобранилаштво, ради доношења решења о откупу стана, одлучујући о ревизији предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Панчеву Гж 729/19 од 10.09.2019. године, у седници већа од 20.05.2020. године, донео је

**РЕШЕЊЕ**

**ПРИХВАТА СЕ** одлучивање о ревизији предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Панчеву Гж 729/19 од 10.09.2019. године, као изузетно дозвољеној.

**УКИДАЈУ СЕ** решење Вишег суда у Панчеву Гж 729/19 од 10.09.2019. године и решење Основног суда у Панчеву Р1 29/18 од 10.12.2018. године, па се предмет враћа првостепеном суду на поновно одлучивање.

**Образложење**

Решењем Основног суда у Панчеву Р1 29/18 од 10.12.2018. године, предлог предлагача да се измени решење Основног суда у Панчеву Р1 74/07 од 07.04.2008. године у делу отплате купопродајне цене, тако што се купопродајна цена уместо 240 једнаких месечних рата по 144,44 евра по средњем курсу НБС на дан уплате мења и предлагачу признаје право да неисплаћени део купопродајне цене од 365.425,80 динара исплати у целости, те да се тим решењем мења уговор о откупу стана између противника предлагача као продавца и предлагача као купца, те да је противник предлагача сагласан да је стан у целости исплаћен и да је противник предлагача сагласан да се предлагач може укњижити као власник описаног стана код надлежног органа одбијен је као неоснован. Одлучено је да свака странка сноси своје трошкове.

Решењем Вишег суда у Панчеву Гж 729/19 од 10.09.2019. године, одбијена је као неоснована жалба предлагача и потврђено решење Основног суда у Панчеву Р1 29/18 од 10.12.2018. године.

Против правноснажног другостепеног решења предлагач је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права, а у ревизији је указао да правноснажном одлуком није испоштована судска пракса у вези откупа стана

укључујући и став Врховног касационог суда који је заузет у одлуци која је у ревизији наведена, због чега овај суд налази да се ради о посебној ревизији.

Одредбом члана 404. ЗПП ("Службени гласник РС" бр. 72/11... 87/18) је прописано да се посебна ревизија може изјавити због погрешне примене материјалног права и против другостепене пресуде која се не би могла побијати ревизијом ако је по оцени Врховног касационог суда потребно размотрити правна питања од општег интереса или у интересу равноправности грађана, ради уједначавања судске праксе као и када је потребно ново тумачење права. О испуњености услова за изузетну ревизију одлучује Врховни касациони суд у већу од пет судија.

Одредбом члана 420. став 6. истог закона је прописано да се у поступку поводом ревизије против решења сходно примењују одредбе Закона о ревизији против пресуде.

У конкретном случају, правноснажним решењем одлучено је о захтеву предлагача за измену уговореног начина отплате купопродајне цене стана. О том питању нижестепени судови нису одлучили у складу са устаљеном судском праксом већ су од исте одступили уз погрешну примену материјалног права, те је због свега тога испуњен законски услов да се о ревизији одлучи као о изузетно дозвољеној, па је и решено као у ставу првом изреке овог решења.

Према утврђеном чињеничном стању, предлагач је 23.11.2007. године поднео предлог Општинском суду у Панчеву за доношење решења које ће заменити уговор о откупу стана који се налази у ... у улици ... и то због тога што Општина Панчево са њим није желела да закључи уговор у року од 30 дана од дана подношења захтева. У том ванпарничном поступку утврђена је тржишна цена у складу са Уредбом о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника друштвених средстава која је важила у моменту вођења поступка на 2.893.527,41 динар што је према курсној листи на дан 19.03.2008. године представљало динарску противвредност за 34.657,55 евра. Како је рок за отплату купопродајне цене износио 20 година односно 240 месечних рата, то је месечна рата утврђена на износ од 144,40 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан уплате. Ово решење је постало правноснажно 23.05.2008. године и по том решењу предлагач је уплатио 121 месечних рата од укупно 1.909.119,04 динара те му је преостало да уплати још 119 месечних рата у динарској противвредности од 144,40 евра. Предлагач је 17.04.2018. године поднео захтев за откуп стана у целости органу управе Општине Панчево, али у року од 30 дана није дошло до закључења споразума о откупу стана исплатом преосталог износа у целини. Према налазу вештака на дан 21.05.2018. године преосталих 119 рата, а колико није исплаћено за стан вреди 365.425,80 динара. У овом поступку предлагач тражи да му се раније донето решење о откупу стана измени у делу који се односи на откупну цену утолико што би му се омогућило да исплати преосталу вредност стана од 365.425,80 динара чиме би стан отплатио у целини.

У односу на овако постављен предлог нижестепени судови налазе да исти није основан, због тога што предлагач није правилно утврдио преостали износ неотплаћене купопродајне цене стана. Наиме, по мишљењу нижестепених судова до преосталог износа се не може доћи на начин како је то урадио предлагач, тј. да се пође од параметара који су били релевантни у време формирања откупне цене стана већ се

износ преосталог дела купопродајне цене стана мора утврђивати по тржишним условима уз одбијање до сада плаћених износа.

Наведени закључак нижестепених судова се не може прихватити као правилан.

Закон о становању и одржавању стамбених зграда ("Службени гласник РС" број 104/2016) у члану 157. је прописао да ступањем на снагу тог закона престаје да важи Закон о становању ("Службени гласник РС" број 50/92 са каснијим изменама и допунама) осим одредаба чл. 16. до 28. и других, како је то наведено. Одредбом члана 23. поменутог Закона о становању, који важи до 23.12.2008. године односно и у време подношења предлога у конкретном случају у ставу 4. је прописао да ако купац захтева измену уговореног начина отплате дуга измењени услови плаћања утврдиће се према условима који важе на дан подношења одговарајућег захтева у складу са овим законом.

У конкретном случају, предлагач нема закључен уговор о откупу стана већ има решење ванпарничног суда који замењује такав уговор. И у погледу захтева за измену уговореног начина отплате дуга нема пристанка противника предлагача већ и о том питању мора да одлучи ванпарнични суд. На исти начин како код решења које замењује уговор о откупу стана суд применом законом утврђених критеријума утврђује откупну цену стана у овом поступку суд треба решењем и да утврди висину преостале неотплаћене цене стана. Дакле, суд у овом поступку није везан предлогом предлагача када се ради о висини неотплаћеног дела, па уколико предлагач у том погледу није применио законске критеријуме да му се предлог одбије. Суд у поступку треба да утврди преостали износ откупне цене стана на начин како је то прописано законом и да о томе одлучи. Суд свакако треба да се креће и у оквиру терета доказивања како је то прописано чланом 231. ЗПП. У овом случају нижестепени судови су одбили захтев само због тога што откупна цена није по њиховом мишљењу правилно утврђена без позивања на правило о терету доказивања, па је из свега напред наведеног произашао закључак да нижестепени судови нису правилно применили материјално право када су одлучили због чега чињенично стање није потпуно и правилно утврђено, а што је разлог за укидање нижестепених одлука на основу члана 416. став 1. ЗПП.

У поновном поступку, првостепени суд ће имати у виду све наведено, па ће донети на закону засновану одлуку.

**Председник већа- судија  
Божидар Вујичић,с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић