



Република Србија  
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД  
Рев 3965/2020  
03.11.2021. године  
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија Звездане Лутовац, председника већа, Драгане Маринковић и Гордане Коменић, чланова већа, у правној ствари предлагача АА из ..., кога заступа пуномоћник Зоран Копривица, адвокат из ..., против противника предлагача Републике Србије, Министарство финансија, Београд, коју заступа Државно правобранилаштво – Одељење у Новом Саду, ради доношења решења које замењује уговор о откупу стана, одлучујући о ревизији противника предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Новом Саду Гж 4670/18 од 04.02.2020. године, у седници одржаној 03.11.2021. године, донео је

### РЕШЕЊЕ

**УСВАЈА СЕ** ревизија противника предлагача и **УКИДАЈУ** решење Вишег суда у Новом Саду Гж 4670/18 од 04.02.2020. године и решење Основног суда у Новом Саду Р1 66/2018 од 03.10.2018. године и предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење.

### Образложење

Решењем Основног суда у Новом Саду Р1 66/2018 од 03.10.2018. године, усвојен је прецизирани предлог предлагача и утврђено да предлагач као купац стана има право да откупи једнособан стан, број посебног дела ..., површине 28 м2 на ... спрату, улаз ..., број зграде ..., у ... у улици ... број ..., саграђеној на кп бр .../... уписана у лист непокретности број ... КО ..., као јавна својина Републике Србије у целини. Утврђена је висина откупне цене стана у износу од 4.103.570,46 динара и предлагач обавезан да купопродајну цену стана (која се исказује у еврима према званичном средњем курсу НБС, а плаћа у динарској противвредности у односу на евро према званичном средњем курсу НБС на дан плаћања) исплати противнику предлагача у 240 месечних рата и то до 20-тог у месецу почев од 01. наредног месеца након правноснажности овог решења. Противник предлагача је обавезан да предлагачу након исплате откупне цене стана у целини изда исправу да је та исплата извршена. Противник предлагача је обавезан да призна и трпи да се предлагач упише као власник на стану из става два изреке овог решења након правноснажности истог у јавним књигама – листу непокретности Службе за катастар непокретности Нови Сад II и то без присуства и даље сагласности противника предлагача, када се за то стекну услови. Ово решење служиће предлагачу као основ за упис права својине на стану из става два изреке овог решења. Предметни стан ће предлагач користити заједно са чланом свог породичног домаћинства, сином ББ. За сва остала питања која проистичу из или су у вези са предметним односом између предлагача и противника предлагача а што није

утврђено овим решењем, примењиваће се одредбе Закона о облигационим односима, Закона о становању и други одговарајући прописи којима се уређују односи и питања у вези са откупом и коришћењем станова. Ово решење замењује уговор о откупу стана између предлагача као закупца и противника предлагача као закуподавца што је противник предлагача дужан трпети, као и основ за стицање права својине у корист и у име предлагача, као и основ за укњижбу истог када се стекну услови за то. Одлучено је да свака странка сноси своје трошкове.

Решењем Вишег суда у Новом Саду Гж 4670/18 од 04.02.2020. године, жалба противника предлагача је одбијена и првостепено решење потврђено.

Против правноснажног решење донетог у другом степену, противник предлагача је благовремено изјавио ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је оценио да је ревизија противника предлагача дозвољена на основу члана 403. став 2. тачка 1. ЗПП у вези члана 27. став 1. Закона о ванпарничном поступку, испитао је побијано решење на основу члана 408. ЗПП („Службени гласник РС“ број 72/11 ... 55/14) и утврдио да је ревизија основана.

У поступку 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 предлагачу је одлуком стамбене комисије Министарства финансија Пореске управе од 31.10.2014. године, дат у закуп на одређено време од пет година стан број ... на ... спрату, по структури једнособан, површине 28 м<sup>2</sup>, у улици ... .. у ..., на основу које ће закључити уговор о закупу стана на одређено време. Затим је између Министарства финансија – Пореске управе Београд, као закуподавца и предлагача, као закупца закључен уговор о закупу стана на одређено време дана 29.12.2014. године којим је на основу наведене коначне и правноснажне одлуке дат у закуп на одређено време од пет година наведени стан, с тим да предлагач има право коришћења заједничких просторија и уређаја у згради као и право коришћења земљишта на коме је зграда подигнута а које служи редовној употреби зграде и који ће користити заједно са сином ББ рођеним ... године. Предлагач је 24.11.2015. године поднео захтев Републичкој дирекцији за имовину ради откупа стана, који није закључен у законском року. Предлагач и његов син имају пријављено пребивалиште на адреси ... улица ... број .../.../... и на своје име немају уписане непокретности у Служби за катастар непокретности Нови Сад I, II и III. Закупнина за предметни стан се редовно уплаћује. Према записнику о процени тржишне вредности непокретности утврђена је укупна вредност стана од 4.103.570,46 динара (односно 1.234,62 евра/м<sup>2</sup>). Предметни стан уписан је у ЛН број ... КО ... као јавна својина Републике Србије са 1/1 дела.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања нижестепени судови су применом одредаба члана 16. Закона о становању и члана 41. Уредбе о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини („Службени гласник РС“, број 102/10 и 117/12)

закључили да предлагач има право на откуп предметног стана, према вредности непокретности која је утврђена у складу са одредбама наведене Уредбе и која није била спорна међу странкама, па је прецизирани предлог предлагача усвојен.

Према члану 16. став 1. и 4. Закона о становању („Службени гласник РС“, бр. 50/92... 99/2011) носилац права располагања на стану у друштвеној својини и власник стана у државној својини (у даљем тексту: носилац права располагања), дужан је да носиоцу станарског права, односно закупцу који је то својство стекао до дана ступања на снагу овог закона (у даљем тексту: носилац станарског права), на његов захтев у писменој форми омогући откуп стана који користи, под условима прописаним овим законом. Ако носилац права располагања одбије захтев за откуп тога стана или не закључи уговор о откупу у року од 30 дана од дана подношења захтева, лице из ст. 1. и 2. овог члана може да поднесе предлог надлежном суду да у ванпарничном поступку донесе решење које ће заменити уговор о откупу.

Уредба о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини („Службени гласник РС“ број 102/10 и 117/12) престала је да важи 31.12.2016. године, осим одредаба чланова 41. до 43. које су и сада на снази на основу одредбе члана 157. Закона о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС“ број 104/16 и 9/20). Одредбом члана 41. наведене уредбе прописано је да ће на писмени захтев закупца стана на одређено време купоподавац омогућити куповину стана по купопродајној цени у складу са овом уредбом. Купопродајна цена се одређује у висини тржишне вредности стана коју је утврдило Министарство финансија – Пореска управа на начин како се утврђује основица пореза за пренос апсолутних права у периоду који претходи закључењу уговора не дужем од годину дана. Купопродајна цена стана се исказује у еврима, према званичном средњем курсу Народне банке Србије на дан утврђивања, а плаћа у динарској противвредности у односу на евро према званичном средњем курсу Народне банке Србије на дан плаћања. Купопродајна цена се може исплатити одједном или у једнаким месечним ратама, тако да рок отплате не може бити дужи од 20 година. Уколико се купопродајна цена плаћа у једнаким месечним ратама, месечна рата се исказује у еврима а плаћа у динарској противвредности евра по званичном средњем курсу Народне банке Србије на дан плаћања рате.

Према одредби члана 54. став 1. Закона о јавној својини („Службени гласник РС“, бр. 72/2011, 88/2013, 105/2014) важећој у време отпочињања овог поступка до измена у „Службеном гласнику РС“ број 104/2016 од 23. децембра 2016, стамбеним зградама, у смислу овог закона, сматрају се стамбене зграде, станови, гараже и пословни простор у стамбеним зградама, који су изградњом, куповином или по другом основу прибављени у својину Републике Србије, аутономне покрајине и јединице локалне самоуправе за потребе органа Републике Србије, аутономне покрајине и јединице локалне самоуправе. На стану из става 1. овог члана може се стећи право својине откупом под условима прописаним законом који уређује област становања (став 6.).

Имајући у виду наведено предлагачу као носиоцу права закупа на одређено време на предметном стану треба омогућити откуп стана у складу са наведеним

одредбама материјалног права, али под условима и критеријумима из наведене Уредбе. То значи да се купопродајна цена стана мора утврдити и исказати у еврима према званичном средњем курсу Народне банке Србије на дан утврђивања, а уколико се купопродајна цена плаћа у једнаким месечним ратама, месечна рата се такође исказује у еврима а плаћа у динарској противвредности евра по званичном средњем курсу НБС на дан плаћања рате. У конкретном случају нижестепени судови нису поступили на изложен начин, већ је купопродајна цена стана утврђена и исказана у динарима и одређено плаћање у 240 месечних рата, при чему ни износ месечних рата није исказан у еврима, како би се плаћање вршило у динарској противвредности евра по званичном средњем курсу НБС на дан плаћања рате, у складу са наведеном Уредбом. Поред тога по члану 42. Уредбе, уговор о купопродаји стана садржи нарочито (поред осталог) и средство обезбеђења уговора, што је у конкретном случају изостало, иако је плаћање купопродајне цене стана одређено у месечним ратама, при чему је и у члану 19. Закона о становању прописано да се на стан који се откупљује до његове отплате у целини, ставља хипотека.

У овом ванпарничном поступку суд доноси решење које замењује уговор о купопродаји (откупу) стана, применом Уредбом утврђених услова и критеријума, па зато није везан предлогом предлагача у погледу износа купопродајне цене и битних елемената уговора о купопродаји стана. Зато ће суд у поновном поступку применом услова и критеријума из цитираних одредаба закона и Уредбе утврдити и исказати купопродајну цену стана и једнаких месечних рата у еврима, с тим да се плаћање врши у динарској противвредности евра по званичном средњем курсу НБС на дан плаћања рате и одлучити о средству обезбеђења уговора.

На основу изложеног, Врховни касациони суд је одлучио као у изреци овог решења на основу чланова 416. став 2. и 420. став 6. ЗПП у вези члана 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку.

**Председник већа – судија  
Звездана Лутовац, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић