



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 29348/2023
13.03.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Јелице Бојанић Керкез, председника већа, Весне Станковић и Радославе Мађаров, чланова већа, у парници тужиоца „Градска стамбена агенција“ Чачак, коју заступа Градско правобранилаштво Чачак, против туженог АА из ..., чији је пуномоћник Ђорђе Илић, адвокат из ..., ради исељења, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 399/23 од 06.03.2023. године, у седници одржаној 13.03.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 399/23 од 06.03.2023. године.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 399/23 од 06.03.2023. године, преиначена је пресуда Основног суда у Чачку П 70/21 од 16.11.2022. године, па је обавезан тужени да се са свим лицима и стварима исели из двособног стана број .., који се налази у Чачку, у улици ... број .., у приземљу објекта „...“, површине 48,48 м2 и исти преда тужиоцу у посед, те да тужиоцу надокнади парничне трошкове у износу од 198.000,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка учињене пред другостепеним судом и погрешне примене материјалног права.

Ревизија је дозвољена по члану 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 10/23), па је Врховни суд испитао побијану пресуду у смислу члана 408. тог закона и утврдио да је ревизија неоснована.

У поступку доношења побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, а због битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374.

став 2. тачка 12. ЗПП, на коју је ревизијом указано другостепена пресуда се не може побијати по члану 407. тог закона.

Према утврђеном чињеничном стању, на основу одобрења за градњу од 20.09.2006. године, у Чачку је, у спровођењу програма „СИРП“ у Србији саграђено 10 објеката са укупно 76 станова за потребе избеглог, расељеног и прогнаног становништва са територије Босне и Херцеговине, Хрватске и дела домаћег становништва. У расписаном конкурс за доделу станова, чији је учесник био тужилац, назначено да се станови искључиво дају у закуп на период до 3 године, пошто не постоји могућност закључења купопродајног уговора или додељивања сваког од станова у власништво општине Чачак. Након спроведеног конкурса општински одбор за спровођење програма „СИРП“ донео је одлуку 26.03.2008. године којим је спорни стан дат у закуп туженом, па су „Општинска стамбена агенција“ Чачак и тужени 07.04.2008. године закључили уговор о закупу, а потом парничне странке 23.05.2011. године анекс уговора о закупу којим је предвиђен рок закупа до 08.10.2011. године. Након истека уговором предвиђеног рока закупа тужени је наставио да користи стан без плаћања закупнине. Тужени на територији Чачка не поседује непокретност, статус избеглог лица изгубио је решењем од 20.05.2004. године, тако да ни у време добијања стана у закуп овај статус он није имао.

Са полазиштем на наведено утврђење првостепени суд одбија постављени тужбени захтев, позивом на члан 8. став 1. Европске конвенције о заштити људских права. Становишта је да је тужени успоставио чврсту повезаност са станом, као физички ограђеном простору у коме спроводи приватни и породични живот од 07.04.2008. године. Исељење није неопходно ради заштите права тужиоца, јер се његов легитимни циљ може остварити другом, блажом мером по туженог у његову породицу.

Другостепени суд не прихвата изнето становиште првостепеног суда. Став другостепеног суда је да је правни однос странака регулисан одредбама чланова 567., 585. став 1. и 595. Закона о облигационим односима, по којима је тужени након протекла времена за који је уговор закључен у обавези да тужиоцу врати предмет закупа. За случај тумачења да је дошло до преображаја уговора о закупу на одређено у уговор о закупу на неодређено време по члану 596. Закона о облигационим односима, као последица наставка коришћења стана без плаћања закупнине, тужени нема основ за посед што му је тужилац отказао уговор у складу са одредбама члана 597. ставови 1. и 2. тог закона. Тужени није показао заинтересованост за продужење уговора, нити је могао имати легитимно очекивање да ће по основу закљученог уговора о закупу остварити право на откуп стана пошто таква могућност није предвиђена ни једном општинском одлуком, нити је произилазила из одлуке о давању станова стечених путем донације на коришћење. Циљ оснивања „Општинске стамбене агенције“ Чачак, која је закључила уговор о закупу са туженим 07.04.2008 године, а која је након што је њен основач стекао статус града променила назив у „Градску стамбену агенцију“ Чачак и са туженим закључила анекс уговора о закупу 23.05.2011. године, је спровођење мера социјалне политике. Стан који је предмет уговора о закупу и његовог анекса закљученог између странака је стан изграђен за потребе решавања стамбеног питања одређених категорија лица ради спровођења тог програма, па другостепени суд закључује да постоји легитимни циљ тужиоца за исељење туженог, те да није дошло до повреде права туженог на дом сходно члану 8. Европске конвенције за заштиту људских права и основних слобода.

По становишту Врховног суда правилно је другостепени суд применио материјално право када је тужбени захтев усвојио.

Начин стицања спорне непокретности, као и садржина аката управљања и располагања тужиоца који су довели до правног основа поседа туженог не упућују на закључак легитимног очекивања туженог да у спорном стану трајно реши стамбену потребу. Тужени се у правном промету понашао противно начелима савесности и поштења (члан 12. ЗОО) и забране злоупотребе права (члан 13. ЗОО), када је након истека уговором предвиђеног времена стан наставио да користи без плаћања закупине. Код туженог је постојала свест да је носилац права располагања стан наменио решавању стамбених потреба избеглог, расељеног и прогнаног становништва закључењем уговора о закупу на период до 3 године, без могућности купопродаје, па противправно стање не може представљати конститутивни елемент остваривања чврсте повезаности са оваквим стамбеним простором. Односи уговорних страна су били јасно дефинисани у уговору о закупу стана.

Према томе, правилно је другостепени суд применио одредбу члана 585. став 1. Закона о облигационим односима, по којој је тужилац активно легитимисан у овој парници да од туженог, као закупца након престанка закупа тражи враћање закупљене ствари. Накнадна промена уписа права коришћења на стану у јавној евиденцији непокретности, на коју се ревизијом указује, без утицаја је на активну легитимацију тужиоца, чији је циљ спровођење мера социјалне политике. Наиме, тужилац је у спровођењу одлуке општинског одбора од 26.03.2008. године закључио са туженим уговор и извршио уговором преузету обавезу предаје поседа стана, па су за спорни однос меродавне одредбе облигационог права.

Из изнетих разлога, на основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија
Јелица Бојанић Керкез, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић