



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 1284/2020**  
**16.09.2020. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Весне Поповић, председника већа, Зоране Делибашић и Гордане Комненић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Јован Мицић, адвокат из ..., против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Марко Лазовић, адвокат из ..., ради исељења и накнаде штете, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2174/18 од 19.10.2018. године, у седници одржаној дана 16.09.2020. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована, ревизија тужиоца АА из ..., изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2174/18 од 19.10.2018. године.

**Образложење**

Пресудом Првог основног суда у Београду П 13582/16 од 25.10.2017. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиоца и обавезан тужени да се са свим лицима и стварима исели из стана у ..., Ул. ..., стан број ... на првом спрату, а стан испражњен од лица и ствари преда тужиоцу у посед. Ставом другим изреке, обавезан је тужени да тужиоцу исплати, на име стицања без основа у периоду од 01.01.2013. године до 30.06.2016. године, износе од по 250 евра месечно, у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, са законском затезном каматом почев од 01.-ог у месецу за претходни месец, па до исплате. Ставом трећим изреке, обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 743.425,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 2174/18 од 19.10.2018. године, ставом првим изреке, преиначена је пресуда Првог основног суда у Београду П 13582/16 од 25.10.2017. године, у ставу првом изреке, тако што је одбијен, као неоснован, тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезе тужени да се са свим лицима и стварима исели из стана у ..., Ул. ..., стан број ... на првом спрату и стан испражњен од лица и ствари преда тужиоцу у посед. Ставом другим изреке, преиначена је пресуда Првог основног суда у Београду П 13582/16 од 25.10.2017. године, у ставу другом изреке, тако што је одбијен као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезе тужени да му исплати на име стицања без основа у периоду од 01.01.2013. године до 30.06.2016. године износе од по 250 евра

месечно, у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, са законском затезном каматом почев од 01.-ог у месецу за претходни месец, па до исплате. Ставом трећим изреке, преиначена је пресуда Првог основног суда у Београду П 13582/16 од 25.10.2017. године, у ставу трећем изреке, тако што је обавезан тужилац да плати туженом на име трошкова првостепеног поступка износ од 728.250,00 динара, са законском затезном каматом, почев од дана извршности пресуде па до исплате. Ставом четвртим изреке, обавезан је тужилац да плати туженом на име трошкова другостепеног поступка износ од 89.624,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизију, из свих законских разлога.

Тужени је доставио одговор на ревизију.

Врховни касациони суд је испитао побијану одлуку, у смислу одредбе члана 408., у вези члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС" бр. 72/11...87/18), па је нашао да ревизија тужиоца није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, а ни повреда из става 1. тог члана Закона, пред другостепеним судом, која би могла утицати на доношење законите и правилне одлуке.

Према утврђеном чињеничном стању, носилац станарског права на предметном стану у ..., у Ул. ..., на првом спрату, у површини од 47 м<sup>2</sup>, била је покојна ВВ, на основу уговора о коришћењу стана који је закључила са претходним власником тог стана, покојном ГГ из ..., дана 12.11.1986. године. Тужени је, у тај уговор уписан као члан породичног домаћинства носиоца станарског права, ВВ, која је била његова тетка, а чији је тужени једини наследник, на основу оставинског решења Трећег општинског суда у Београду О 713/04 од 11.05.2004. године. ВВ је туженог усвојила дана ...1986. године, што следи из садржаја Записника сачињеног у Центру за социјални рад Општине Звездара у Београду, о заснивању непотпуног усвојења, имајући у виду да је тужени, рођен ...1971. године, од дана погибије своје мајке у саобраћајној несрећи, 1975. године, непрекидно живео код тетке, заједно са сестром ДД. ВВ је станарину за предметни стан претходном власнику, ГГ, плаћала полагањем новца у судски депозит, на основу правноснажног решења Трећег општинског суда у Београду Р 145/95 од 05.07.1995. године, имајући у виду да је власник стана одбијала да прима станарину, сматрајући да је њен износ „понижавајуће“ низак. Тужени је у породичном домаћинству са својом тетком живео све до њене смрти, дана 27.10.2003. године, док је његова сестра напустила стан пре теткине смрти. Накнаду за коришћење стана плаћао је почев од јануара 2010. године, у висини коју је сазнао од пријатеља, на рачун судских такси Првог основног суда у Београду, а с позивом на број судског депозита бившег Трећег општинског суда у Београду Р 145/95. Претходни власник предметног стана, ГГ је преминула 19.11.2011. године, а са тужиоцем је закључила уговор о доживотном издржавању, оверен пред Трећим општинским судом у Београду дана 02.12.2003. године, под бројем Р 1314/2003, према ком је, након своје смрти, тужиоцу, као даваоцу издржавања, оставила власништво на предметном стану у Ул. .... Тужени се никада није иселjavaо из предметног стана, а оженио се 1999. године и на адреси

предметног стана живи и данас, са супругом и двоје деце. Нема решено стамбено питање на други начин, а уговор о закупу предметног стана никада није закључио, имајући у виду да је ГГ, одмах након смрти тетке туженог, поднела тужбу суду за његово исељење из предметног стана, у овој парници. У реферату тужбе је навела да ју је тужени, дописом од 25.12.2003. године, преко пуномоћника, у складу са одредбом члана 34. Закона о становању, обавестио о чињеници смрти носиоца станарског права и позвао је да приступи закључењу уговора о закупу стана на неодређено време, што тужила није прихватила, јер сматра да тужени предметни стан користи бесправно. Током поступка, тужила је преиначила тужбу истицањем, уз постојећи, захтеве за исељење туженог из предметног стана и за исплату тржишне закупнине, за коју је вештачењем утврђено да износи 250 евра месечно.

Првостепени суд је усвојио тужбени захтев тужиоца и туженог обавезао да се са свим лицима и стварима исели из предметног стана и да га празног од лица и ствари преда тужиоцу у посед и обавезао га да тужиоцу, на име стицања без основа у периоду од 01.01.2013. године до 30.06.2016. године, исплати износе од по 250 евра месечно, у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, са законском затезном каматом, почев од 01.-ог у наредном месецу за претходни месец, пошто је закључио да је тужени поступио у смислу одредбе члана 34. став 4. Закона о становању ("Службени гласник РС" бр. 50/92...26/2001), важећег у моменту смрти ранијег закупца, сада пок. ВВ, те је закуподаваца, сада пок. ГГ, обавестио о смрти закупца ВВ, али како закуподавац није у року од 30 дана од истека рока из става 4.тог члана, закључила нови уговор о закупу са туженим, тужени је, као заинтересовано лице био дужан да поднесе предлог надлежном суду да у ванпарничном поступку донесе решење које замењује уговор о закупу стана (члан 34. став 5. Закона о становању). С обзиром да то није учинио, првостепени суд закључује да тужени стан користи без правног основа, због чега је основан захтев за његово исељење. Употребљавајући туђу ствар, тужени се неосновано обогатио за износ тржишне вредности закупнине спорног стана у предметном периоду, сходно одредби члана 210. став 1. и члана 219. Закона о облигационим односима, па га је првостепени суд обавезао да тужиоцу исплати тржишну закупнину за предметни стан у износу од по 250 евра месечно, са припадајућом каматом.

Другостепени суд је преиначио првостепену пресуду, тако што је одбио као неоснован тужбени захтев тужиоца, како за исељење и предају стана, тако и за исплату, на име стицања без основа, износа од по 250 евра месечно у спорном периоду, са припадајућом законском затезном каматом, јер је закључио да туженом није престало својство закупца стана на неодређено време, сходно одредби члана 34. став 1. Закона о становању, пошто је првостепени суд утврдио да је он све време живео у предметном стану, никад га није напуштао и није на други начин решио своју стамбену потребу. Након што је тужени обавестио претходног власника стана, сада пок. ГГ, о смрти носиоца станарског права, његове тетке, сада пок. ВВ, покојна ГГ је била дужна, као закуподавац, да у року од 30 дана од дана пријема тог обавештења, закључи уговор о закупу стана са туженим, што она није учинила, сматрајући да је њему престало својство члана породичног домаћинства, а самим тим и право да настави да користи стан након смрти своје тетке, због чега је и поднела тужбу суду 2004. године и све време тврдила, најпре она, а затим и тужилац као њен правни следбеник, да је туженом престало својство члана породичног домаћинства и да због тога нема право да настави

са коришћењем стана, као закупац. Тужени је плаћао закупнину у депозит суда, при чему пок. ГГ, није желела да прими закупнину, а током трајања парнице закупнину је од туженог потраживала по тржишним ценама, а противно одредби члана 32. Закона о становању.

Врховни касациони суд налази да је одлука другостепеног суда правилна.

Одредбом члана 34. Закона о становању ("Службени гласник РС" бр. 50/92...104/2016), прописано је да у случају смрти закупца или његовог исељења из стана, закупац на том стану постаје члан породичног домаћинства који је наставио да користи тај стан, по следећем редоследу: брачни друг, дете рођено у браку, ван брака, усвојено и пасторче. Закуподавац може дати отказ уговора о закупу стана, између осталог, ако закупац и после опомене не плати закупнину за најмање два месеца узастопно, како је прописано одредбом члана 35. став 1. тачка 2. истог Закона. Закупнина за стан у друштвеној и државној својини и својини грађана, који користи закупац стана на неодређено време, утвђује се у зависности од површине стана, квалитета стана и зграде у којој се налази стан, а изражава се бројем бодова за квалитет стана и зграде, површине стана и коефицијента, у складу са актом о начину утврђивања закупнине који доноси министар, како је прописано одредбом члана 32. став 1. Закона о становању. У смислу става 3.те одредбе Закона, утврђивање, обрачун и наплату закупнине врши власник стана, односно носилац права располагања или предузеће за стамбене услуге или друго правно лице коме се повере ти послови.

Тужени је, као усвојеник и члан породичног домаћинства претходног носиоца станарског права на предметном стану сада пок. ВВ, постао закупац на предметном стану након њене смрти, сходно цитираној одредби члана 34. став 1. Закона о становању, јер је, са својом пок. тетком, све време живео у том стану, никада га није напуштао и није на други начин решио своју стамбену потребу. Неплаћање закупнине је разлог за отказ уговора о закупу стана, сходно цитираној одредби члана 35. став 1. тачка 2. Закона о становању. Међутим, у овом случају закуподавац није пристао да, са туженим закључи тај уговор нити је извршио обрачун и утврдио износ закупнине на начин прописан одредбом члана 32. став 1. Закона о становању, а био је дужан, сходно одредби става 3. тог члана Закона.

Наводима ревизије тужиоца о томе да је одлучујући разлог за исељење туженог неплаћање закупнине, не доводи се у сумњу правилност одлуке другостепеног суда. Ово због тога што је у поступку утврђено да пок. ГГ није желела да прими закупнину, сматрајући да је износ закупнине понижавајући и да тужени њен стан користи бесправно па је од њега захтевала да плаћа тржишни износ закупнине, супротно одредби члана 32. став 1. Закона о становању, којом је прописан начин на који се утврђује износ закупнине за стан у својини грађана, који користи закупац стана на неодређено време. Услов за отказ уговора о закупу стана прописан одредбом члана 35. став 1. тачка 2. Закона о становању је да закупац и после опомене не плати закупнину за најмање два месеца узастопно, па је било неопходно да закуподавац, претходно, на основу закљученог уговора о закупу утврди висину месечне закупнине, на горе описани начин и да опомене туженог да је дужан да јој плаћа тако утврђени износ закупнине, што овде није случај. Због тога тужилац неосновано указује на погрешну примену материјалног права.

Из изложених разлога, Врховни касациони суд је одлуку као у изреци ове пресуде донео у смислу одредбе члана 414. став 1. Закона о парничном поступку.

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

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић