



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 16/2016**  
**28.09.2016. године**  
**Београд**

Врховни касациони суд у већу састављеном од судија: Весне Поповић, председника већа, Лидије Ђукић и Божидара Вујичића, чланова већа, у правној ствари предлагача АА из ..., против противника предлагача Републике Србије, Министарства унутрашњих послова РС, чији је законски заступник Државно правобранилаштво, Одељење у ..., ради доношења решења које замењује уговор о откупку стана, одлучујући о ревизији противника предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Ужицу Гж 498/15 од 05.08.2015. године, у седници одржаној 28.09.2016. године, донео је

**РЕШЕЊЕ**

**УКИДА СЕ** решење Вишег суда у Ужицу Гж 498/15 од 05.08.2015. године и решење Основног суда у Новом Саду Р1 1/13 од 05.05.2014. године, а предмет враћа првостепеном суду на поновно одлучивање.

**Образложење**

Решењем Основног суда у Новом Саду Р1 1/13 од 05.05.2014. године, ставом првим изреке, утврђена је откупна цена ... стана са нуспросторијама број ..., на ... спрату зграде број ..., у улици ... у ..., површине 47,93 м2, саграђене на парцели број ..., КО ... ..., чији је носилац станарског права предлагач, а противник предлагача вангрунтови власник – носилац права својине, у износу од 321.091,00 динара на дан 21.2004. године, коју је предлагач дужан платити једнократном исплатом откупне цене стана, у року од 15 дана од правноснажности овог решења. Ставом другим изреке констатовано је да ово решење замењује уговор о откупку стана и представља основ за стицање и укњижбу права својине на стану, па је противник предлагача дужан признати и трпети да предлагач, на основу овог решења, може извршити катастарски упис права својине на наведеном стану у своју корист, без присуства и сагласности противника предлагача. Ставом трећим изреке обавезан је противник предлагача да предлагачу накнади трошкове поступка од 276.480,00 динара.

Решењем Вишег суда у Ужицу Гж 498/15 од 05.08.2015. године, одбијена је, као неоснована, жалба противника предлагача и првостепено решење

потврђено у ставу првом изреке, а укинута је решење о трошковима поступка, садржано у ставу трећем изреке и предмет враћен првостепеном суду на поновно одлучивање у том делу.

Против решења другостепеног суда противник предлагача је изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијано решење у смислу члана 408. у вези члана 420. став 6. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“ бр.72/11 и 55/14), који се примењује на основу члана 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку („Сл. гласник СРС“ бр.25/82 и 48/88, „Сл. гласник РС“ бр.46/95, ...106/15), Врховни касациони суд је нашао да је ревизија основана.

У спроведеном 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 чињеничном стању на коме је заснована побијана одлука, решењем Комисије за стамбена питања Владе РС, од 21.06.2002. године, предлагачу је додељен на коришћење ... стана број ..., површине 47,93 м<sup>2</sup>, који се налази на ... спрату зграде број ..., у улици ... у ..., а који ће користити са члановима свог породичног домаћинства – супругом Б.Б. и синовима В.В. и Г.Г. У решењу је констатовано и да ће предлагач на основу овог решења, са Јавним предузећем за стамбене услуге закључити уговор о закупу стана на неодређено време. Дана 21.01.2004. године, предлагач је противнику предлагача поднео захтев за откуп наведеног стана. Уз захтев није доставио уговор о закупу стана на неодређено време, јер тај уговор није ни био закључен до момента подношења захтева за откуп стана, већ је уговор о закупу стана са ЈКП „Информатика“, предлагач закључио тек 20.11.2012. године, а након што је у правноснажно окончаном судском поступку (пресуда Основног суда у Новом Саду П 10813/11 од 04.07.2012. године), утврђено право својине противника предлагача на наведеном стану, са правом коришћења на једној подрумској просторији која припада истом стану. Дана 27.11.2012. године, предлагач је допунио свој захтев за откуп стана, који је претходно поднет противнику предлагача 21.01.2004. године, достављањем наведене правноснажне пресуде и уговора о закупу стана на неодређено време од 20.11.2012. године. Оценом налаза и мишљења судског вештака утврђена је откупна цена стана на дан 21.01.2004. године у висини од 321.091,00 динара.

Код овако утврђеног чињеничног стања, судови су донели решење које замењује уговор о откупу стана, којим су утврдили и откупну цену стана на дан 21.01.2004. године у висини од 321.091,00 динара, а коју ће предлач исплатити једнократном уплатом наведеног износа у року од 15 дана од правноснажности решења.

Врховни касациони суд налази да се ревизијом основано указује на погрешну примену материјалног права.

Наиме, судови правилно налазе да се о захтеву за доношење решења које замењује уговор о откуп стана примењују одредбе члана 16. став 1. и 4. и члана 20. Закона о становању („Сл. Гласник РС“ бр.50/92, ...99/11), којима је прописано да је носилац права располагања на стану дужан да носиоцу станарског права, односно закупцу који је то својство стекао до дана ступања на снагу овог закона, на његов захтев у писменој форми, омогући откуп стана који користи, под условима прописаним овим законом (члан 16. став 1. Закона), а ако носилац права располагања одбије захтев за откуп или не закључи уговор о откупу стана у року од 30 дана од дана подношења захтева, лице из став 1. и 2. овог члана (што обухвата и носиоца станарског права, односно закупца стана), може да поднесе предлог надлежном суду да у ванпарничном поступку донесе решење које ће заменити уговор о откупу (став 4. истог члана). Одредбом члана 20. Закона о становању, одређено је да се стан откупљује под условима који су важили на дан подношења писменог захтева за откуп стана.

Правилна примена наведених одредаба подразумева да је носилац права располагања на стану дужан да омогући откуп стана – лицу које је стекло својство закупа стана који користи. Својство закупца стана на неодређено време, применом члана 7. став 1. Закона о становању, стиче се тек закључењем уговора о закупу стана.

У конкретном случају, предлагач је решењем надлежног органа туженог од 21.06.2002. године, којим му је предметни стан додељен на коришћење на неодређено време, стекао основ за коришћење стана и за закључење уговора о закупу стана, али је својство закупца на неодређено време стекао тек 20.11.2012. године, када је са ЈКП „Информатика“ закључио уговор о закупу стана. То даље значи да је његов писмени захтев, који је поднет противнику предлагача 21.01.2004. године - био преурађен, с обзиром да у том моменту није испуњавао услове за откуп стана, предвиђене чланом 16. Закона о становању, јер у том моменту није био купац стана. Имајући ово у виду, односно да предлагач 21.01.2004. године, односно у време подношења захтева противнику предлагача за откуп предметног стана, није стекао својство закупца стана на неодређено време, то тада није ни било услова да се његовом захтеву удовољи, па судови погрешно закључују да се откупна цена стана има утврдити на дан 21.01.2004. године, када је захтев поднет противнику предлагача.

На овај начин, због погрешне примене материјалног права, чињенично стање остало је непотпуно утврђено, због чега нема услова ни за преиначење побијане одлуке, па је Врховни касациони суд, применом члана 416. став 2. у вези члана 420. став 6. ЗПП, одлучио као у изреци решења.

У поновном поступку, првостепени суд ће чињенично стање утврдити у складу са примедбама из овог решења, а потом правилном применом материјалног права, донети нову и закониту одлуку.

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

**За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић**