



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 6650/2023
19.02.2025. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Драгане Маринковић, председника већа, Зорице Булајић и Ирене Вуковић, чланова већа, у ванпарничном поступку предлагача АА из ... , чији је пуномоћник Добрила Милетић адвокат из ... , против противника предлагача Општа болница Чачак, ради доношења решења које замењује уговор о откупу стана, одлучујући о ревизији предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Чачку Гж 1243/22 од 15.12.2022. године, у седници одржаној 19.02.2025. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија предлагача изјављена против решења Вишег суда у Чачку Гж 1243/22 од 15.12.2022. године.

Образложење

Решењем Основног суда у Чачку Р1 93/19 од 02.09.2021. године усвојен је предлог предлагача тако да се има сматрати да је између предлагача као купца и противника предлагача као продавца закључен уговор о откупу стана који се налази у ... , Улица ... бр. ... , у површини од 70,66 м², изграђен на катастарској парцели бр. ... КО ... , утврђена откупна цена предметног стана од 25.836,48 евра према званичном средњем курсу НБС на дан утврђивања, с тим да предлагач исту плаћа у 480 месечних рата по 53,83 евра у динарској противвредности према званичном средњем курсу НБС на дан плаћања најкасније до 10. у месецу за претходни месец почев од наредног дана од дана правноснажности овог решења, а све на жиро рачун противника предлагача, да се месечна отплатна рата усклађује шестомесечно у периодима јануар – јун и јул – децембар са растом цена на мало у Републици Србији највише до висине раста просечне месечне нето зараде у привреди РС у истом полугодишту и да уколико предлагач из оправданих разлога не може да отплаћује уговорну откупну цену због губитна редовних прихода које је имао он или члан његовог домаћинства који са њим станује, раскида се уговор о откупу стана и стиче се сусвојина на делу стана сразмерно броју отплаћених рата у односу на укупан број уговорених рата у ком случају предлагач наставља да користи предметни стан у својству закупца стана на неодређено време на делу стана на ком није стекао сусвојину, да је предлагач овлашћен да по правноснажности овог решења без даљег присуства и сагласности противника предлагача упише као власник стана из става један овог решења у земљишним и другим јавним књигама са теретом хипотеке и у висини уговорене откупне цене стана до исплате цене у целисти, да ово решење замењује уговор о откупу стана описаног у

ставу један овог решења и обавезан противник предлагача да предлагачу плати трошкове поступка у износу од 604.300,00 динара.

Решењем Вишег суда у Чачку Гж 1243/22 од 15.12.2022. године преиначено је првостепено решење тако да је одбијен као неоснован предлог предлагача којим је тражила да се између предлагача као купца и противника предлагача као продавца има сматрати закљученим уговор о откупу стана који се налази у ... , Улица бр. ... , у површини од 70,66 м², изграђен на катастарској парцели бр. ... КО ... , да се утврди да је откупна цена предметног предметног стана од 25.836,48 евра према званичном средњем курсу НБС на дан утврђивања, с тим да предлагач исту плаћа у 480 месечних рата по 53,83 евра у динарској противвредности према званичном средњем курсу НБС на дан плаћања најкасније до 10. у месецу за претходни месец почев од наредног дана од дана правноснажности овог решења а све на жиро рачун противника предлагача, да се месечна отплатна рата усклађује шестомесечно у периодима јануар – јун и јул – децембар са растом цена на мало у Републици Србији највише до висине раста просечне месечне нето зараде у привреди РС у истом полугодишту и да уколико предлагач из оправданих разлога не може да отплаћује уговорну откупну цену због губитна редовних прихода које је имао он или члан његовог домаћинства који са њим станује, раскида се уговор о откупу стана и стиче се сусвојина на делу стана сразмерно броју отплаћених рата у односу на укупан број уговорених рата у ком случају предлагач наставља да користи предметни стан у својству закупца стана на неодређено време на делу стана на ком није стекао сусвојину, да је предлагач овлашћен да се по правноснажности овог решења без даљег присуства и сагласности противника предлагача упише као власник стана из става један овог решења у земљишним и другим јавним књигама са теретом хипотеке и у висини уговорене откупне цене стана до исплате цене у целости, као и да ово решење замењује уговор о откупу стана и одлучено да свака странка сноси своје трошкове.

Против правноснажног решења донетог од стране другостепеног суда предлагач је изјавила ревизију због погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијано решење на основу члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 2. ЗПП („Службени гласник РС“ број 72/11 ... 10/23) и члана 27. став 1. ЗВП, а све у вези члана 92. Закона о уређењу судова („Службени гласник РС“ бр. 10/23) па је оценио да је ревизија предлагача дозвољена као редовна, али да није основана.

У проведеном 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, одлуком правног претходника противника предлагача од 14.06.2004. године предлагачу је дат у закуп на рок од 5 година стан из Фонда солидарности који се налази у ..., друга кућа, стан бр. ... , површине 69,33 м². На основу ове одлуке предлагач је 20.09.2004. године у својству закупца са правним претходником противника предлагача као закуподавцем закључила уговор о закупу стана којим јој је стан дат у привремени закуп до правноснажности одлуке о додели стана од 14.06.2004. године, да се по правноснажности те одлуке стан даје у закуп на 5 година с тиме што се закуп може отказати из разлога предвиђених

овим уговором. Након што су окончани парнични поступци у којима је оспоравана одлука о додели стана предлагачу, предлагач је са правним претходником противника предлагача 01.09.2014. године закључила уговор о закупу стана који јој је додељен 14.06.2004. године на рок од 5 година, а анексом овог уговора од 01.06.2015. године измењена је висина закупнине. Предлагачу је решењем правног претходника противника предлагача Здравственог центра „Др Драгиша Мишовић“ из Чачка од 28.10.2005. године отказан уговор о раду због престанка потребе за њеним радом и исплаћена отпремнина.

Предлагач се 15.10.2014. године обратила правном претходнику противника предлагача захтевом за закључење уговора о куповини закупљеног стана, који захтев је противник предлагача одбио одлуком од 30.12.2015. године, након ког акта је предлагач 05.12.2016. године поднела предлог за доношење решења које замењује уговор о откупу стана у овом ванпарничном поступку.

У јавним књигама о непокретностима, стан на ком је предлагач купац у јавној је својини Града Чачка са правом коришћења противника предлагача.

Висина откупне цене утврђена је оценом налаза и мишљења судског вештака датог на основу критеријума из Закона о становању.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да се о праву на откуп стана предлагача има одлучити применом одредби Закона о становању („Службени гласник РС“ бр. 50/92 ... 99/11) с обзиром на одредбу члана 154. став 1. Закона о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС“ бр. 104/16) па је применом одредби члана 16. став 2, 19. став 1. тачка 1. Закона о становању утврдио да предлагач има право на откуп стана јер је након решавања стамбеног питања закључен уговор о закупу, па је противник предлагача као носилац права располагања предметним станом, који није имовина Републике Србије, у обавези да омогући откуп стана уз додатну аргументацију да је на противника предлагача пренето право располагања на стану од стране Фонда за солидарну стамбену изградњу чијим средствима је прибављен спорни стан, те је стога усвојио предлог предлагача и донео решење којим замењује уговор о откупу стана.

Другостепени суд није прихватио правну аргументацију првостепеног суда, већ оцењује да се о праву предлагача на откуп стана имају применити одредбе Уредбе о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини („Службени гласник РС“ бр. 41/02 ... 107/07), важеће у време правноснажног окончања поступка за доделу стана у закуп предлагачу, на чију примену упућују одредбе члана 53. став 2. Уредбе о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини („Службени гласник РС“ бр. 102/10 и 117/12), важеће у време подношења захтева за откуп стана, којима је прописано да ће на писмени захтев купаца стана на одређено време закуподавац омогућити куповину стана по тржишној цени (купопродајна цена) у складу са овом Уредбом и да ће уговор о куповини закључити надлежни орган територијалне јединице односно јавне службе уколико је стан дат изабраном, постављеном и запосленом лицу код тог корисника државних средстава. Како стан на коме је предлагач купац представља јавну својину Града Чачка, то противник предлагача има само право да стан да у закуп али не и да њиме

располаже, па није легитимисан за закључење уговора о куповини стана због чега је преиначио првостепено решење и одбио захтев предлагача за доношење решења које замењује уговор о откупу закупљеног стана.

Правно схватање другостепеног суда као правилно прихвата и Врховни суд, због чега се неосновано ревизијом предлагача указује на погрешну примену материјалног права.

Наиме, одредбом члана 1. Уредбе о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини („Службени гласник РС“ бр. 41/02 ... 68/09), важеће у време правноснажности одлуке правног претходника противника предлагача о додели стана у закуп предлагачу, прописано је да се овом уредбом уређују услови и начин решавања стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица у државним органима и организацијама, органима и организацијама јединица територијалне аутономије локалне самоуправе, јавним службама (јавна предузећа и установе и другим организацијама чији је оснивач Република Србија, односно територијална јединица, у даљем тексту корисник државних средстава), основе и мерила за утврђивање реда првенства, утврђивање реда првенства, поступак и органи одлучивања и друга питања од значаја за решавање стамбених потреба наведених лица а одредбом члана 6. да се стамбене потребе запослених лица могу решавати на један од начина и то давањем станова у закуп на одређено време и давање станова за службене потребе (став 1), да је давалац стана корисник државних средстава код кога је лице које решава стамбену потребу запослено односно обавља функцију, док је одредбом чланом 43. прописано да запосленом лицу које остварује приоритетно место на листи реда првенства може се дати стан у закуп у складу са овом уредбом и законом, да се стан даје у закуп на 5 година и да се о закупу стана на период из става 2. овог члана закључује уговор о закупу на одређено време, као и да се на писмени захтев закупца стана уговор о закупу може обнављати са истим роком и под истим условима осим у случају ако закупцу стана пре истека периода назначеног у уговору његовом вољом престане радни однос код закуподавца и ако купац или члан његовог породичног домаћинства реши стамбену потребу на други начин. Одредбом члана 48а исте уредбе прописано је да на писмени захтев закупца стана на одређено време закуподавац ће омогућити куповину стана по тржишној цени у складу са овом уредбом. Из ових одредби произилази да је у време подношења захтева за откуп стана предлагач као купац стана, који своје право остварује на основу Уредбе о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини, имала право на куповину стана по тржишним условима који захтев закуподавац као корисник државних средстава мора омогућити, с тим што се уговор о купопродаји закључује са надлежним органом територијалне јединице односно јавне службе уколико је стан дат изабраном, постављеном и запосленом лицу код тог корисника државних средстава. То даље значи да се за случај одбијања закључења уговора о купопродаји захтев за закључење односно доношење решења које замењује уговор о купопродаји мора обухватити и носиоца права државне, односно јавне својине, у конкретном случају Град Чачак, што је изостало. Стога је правилно закључио другостепени суд да нису испуњени услови за доношење решења које замењује уговор о куповини стана јер као противник предлагача није обухваћен носилац јавне својине на предметном стану који закључује уговор о куповини стана.

Наводи ревизије да је стан који је додељен у закуп предлагачу изграђен из средстава Фонда за финансирање и изградњу станова солидарности и да стога не представља јавну својину због чега је противник предлагача пасивно легитимисан без основа су, с обзиром да станови солидарности нису у својини правних лица (привредни субјекат, јавних установа) који их дају у закуп, већ се станови изграђени из средстава Фонда за финансирање и изградњу станова солидарности додељују оним субјектима који немају сопствена средства за решавање стамбених потреба својих запослених, који на додељеним становима не стичу право својине, већ им се стан додељује ради доделе стана на коришћење својим запосленима на основу спроведног поступка доделе предвиђеног општим актима тог правног лица. Како су одредбама Закона о становању („Службени гласник РС“ бр. 50/92 ... 99/11) укинута обавезе правних субјеката да издвајају доприносе за солидарну стамбену изградњу, то је право располагања на стану изграђеном средствима Фонда за финансирање и изградњу станова солидарности, а који је правни претходник противника предлагача дао у закуп предлагачу, стекао Град Чачак, како је то уписано у катастру непокретности због чега противник предлагача није могао располагати предметним станом закључењем уговора о купопродаји.

Поред тога, чланом 39. Закона о становању, важећег у време давања стана у закуп предлагачу, је прописано да се одредбе овог закона о коришћењу друштвеног стана по основу уговора о закупу примењују на коришћење стана у друштвеној и државној својини који могу бити дати у закуп на неодређено време и да купац на неодређено време може тај стан откупити по одредбама овог закона, па како предлагач предметни стан није добила у закуп на неодређено време, већ на одређено време у складу са одредбама цитиране уредбе, то предлагач није могла откупити предметни стан због чега није било места усвајању њеног предлога, па је правилно другостепени суд преиначио првостепено решење и одбио предлог предлагача.

Правилна је и одлука о трошковима поступка, јер је донета правилном применом одредби члана 154. и 155. ЗПП.

Са свега изнетог, на основу члана 414. ЗПП одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија
Драгана Маринковић, с.р.**

**За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић**