

КОРИШЋЕЊЕ СТАНА НАКОН СМРТИ ЗАКУПЦА СХОДНО ЗАКОНУ О СТАНОВАЊУ

Према одредби члана 34. Закона о становању у случају смрти закупца, закупца на том стану постаје члан породичног домаћинства који је наставио да користи стан.

Из образложења: Првостепеном пресудом је одбијен тужбени захтев тужиље којим је тражено да се утврди да је престао уговор о коришћењу стана услед смрти закупца и пропасти стана, као и супсидијарни тужбени захтев којим тужилца отказује даље коришћење стана туженима и тражи да се исти иселе из стана. Другостепени суд је нашао да је у првостепеној пресуди потпуно и правилно утврђено чињенично стање, на које је правилно примењено материјално право, па је потврдио првостепену пресуду. Према одредби члана 34. Закона о становању РС (Сл. гл. РС број 50/92) у случају смрти закупца, закупца на том стану постаје члан породичног домаћинства који је наставио да користи стан по редоследу, брачни друг, дете рођено у браку, ван брака, усвојено и пасторче. У конкретном случају, након смрти супруга и оца тужених, који је био носилац станарског права односно закупца, стан су наставили да користе тужени. Чињеница да тужени нису обавестили тужилцу (власницу стана) о смрти носиоца станарског права у року од 60 дана нити су са њом закључили уговор о закупу стана у смислу члана 34. став 4. и 5. Закона о становању, не даје право тужилци да може ускратити коришћење истог туженима по својој вољи, већ само ако тужени не испуњавају услове из члана 34. став 1. наведеног закона. Из чињеничног утврђења јасно следи да тужени 3 реда у стану непрекидно живи од рођења и да не постоји нити један од законом предвиђених разлога за једнострани отказ уговора од стране закуподавца по одредбама члана 35. став 1 тачке 1-6 Закона о становању, па је у том случају тужени легитимисан на закључење уговора о закупу са тужилцом односно у његовом одсуству постоје услови да суд у ванпарничном поступку по одредби члана 34. став 5. Закона о становању призна туженој 1. реда, као супрузи пок. закупца у моменту његове смрти својство закупца стана на неодређено време. Такође, тужилца је истакла да су се тужени несавесно понашали, па је дошло до пропасти стана јер је стану причињена штета која премашује уобичајену штету, услед чега је предложила да се туженима откаже даље коришћење стана. Међутим, услови отказног рока из члана 10. став 1. тачка 3. Закона о становању нису испуњени, јер су насталу штету санирали и отклонили тужени и трећа лица искључиво својим средствима, без учешћа тужилце, иако је од стране грађевинске инспекције била позвана да учествује у санацији, па је стан враћен у првобитно стање. Поред тога тужени немају у својини стан који би одговарао потребама њиховог домаћинства, а тужилца је одбила пријем закупнине, па тужена 1 реда плаћа закупнину по одлуци суда у судски депозит.

(Пресуда Основног суда у Сомбору број П. 37/10 од 11.04.2011. године и пресуда Апелационог суда у Новом Саду број Гж. 1429/12 од 18.04.2012. године)