



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 7861/2021**  
**01.12.2022. године**  
**Београд**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Бранке Дражић и Драгане Бољевић, чланова већа, у ванпарничном поступку предлагача АА из ..., кога заступа Драган Ступар, адвокат из ..., против противника предлагача Републике Србије, чији је законски заступник Државни правобранилац из Београда, ради доношења решења које замењује уговор о откупу стана, одлучујући о ревизији противника предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Београду Гж 97/21 од 18.06.2021. године, на седници одржаној 01.12.2022. године, донео је

**РЕШЕЊЕ**

**УКИДА СЕ** решење Вишег суда у Београду Гж 97/21 од 18.06.2021. године и предмет враћа другостепеном суду на поновно одлучивање.

**Образложење**

Решењем Вишег суда у Београду Гж 97/21 од 18.06.2021. године одбијена је жалба противника предлагача и потврђено решење Првог основног суда у Београду Р1 5/20 од 21.10.2020. године којим је: одбијен приговор пресуђене ствари (став први изреке првостепеног решења); усвојен предлог предлагача и утврђено да то решење замењује уговор о откупу стана број ... површине 148 m<sup>2</sup> у Улици ... број ... у ..., који се састоји од три собе, кухиње, купатила са клозетом, предсобља, ходника, оставе и подрума, закључен између предлагача као купца и противника предлагача као продавца (став други изреке); утврђено да откупна цена стана на рате износи 6.838.801,39 динара, а висина месечне рате на период од 20 година износи 28.495,01 динар, па је обавезан предлагач да овај износ уплаћује противнику предлагача у ратама на одложено плаћање на 20 година (240 месечних рата) и то износ прве рате у року од 15 дана од пријема решења, а убудуће најкасније до 10. у месецу за текући месец (став трећи изреке); утврђено и да предлагач има право да захтева измену начина отплате цене стана на начин наведен у ставу четвртом изреке првостепеног решења; установљена хипотека на предметном стану у корист противника предлагача који је обавезан да у року од 30 дана од правноснажности решења поднесе захтев за упис права својине предлагача и хипотеке на предметном стану (став пети изреке); и обавезан противник предлагача да накнади предлагачу трошкове поступка у износу од 264.780,00 динара (став шести изреке првостепеног решења).

Против наведеног правноснажног решења донетог у другом степену, противник предлагача је благовремено изјавио ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. ЗПП и погрешне примене материјалног права, на коју је предлагач одговорио.

Одлучујући о изјављеној ревизији на основу члана 408, у вези са чл. 420. став 1. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, бр.72/11, 49/13-УС, 74/13-УС, 55/14, 87/18, 18/20) и 27. став 1. Закона о ванпарничном поступку, Врховни касациони суд је закључио да је ревизија основана.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеним чињеницама, 25.01.1984. године предлагач АА закључио је уговор о коришћењу стана број .../...-... (на основу закључка комисије СИВ ... бр. ...-.../.../... од 11.01.1984. године) са Интересном заједницом за стамбену изградњу и управљање станова за потребе радника и функционера савезних органа и, као носилац станарског права, примио на коришћење на неодређено време стан број ..., површине 148 m<sup>2</sup> у згради која се налази у ... у Улици ... број ... . Уговорено је да ће предлагач стан користити са супругом ББ и сином ВВ. Предлагач се обраћао правном претходнику противника предлагача захтевом за откуп предметног стана, али је противник предлагача одбијао да закључи уговор о откупу стана. У раније вођеном ванпарничном поступку предлог истог предлагача за доношење решење које замењује уговор о откупу предметног стана правноснажно је одбијен решењем Другог општинског суда у Београду 1Р 328/08 од 22.04.2009. године, које је потврђено решењем Вишег суда у Београду Гж 5016/10 од 01.07.2010. године. Захтев за откуп стана предлагач је поднео 12.05.1992. године и при њему је остао покрећући и овај ванпарнични поступак 13.05.2016. године. На основу економско-финансијског вештачења првостепени суд је утврдио откупну цену стана на рате у износу од 6.838.801,39 динара.

Полазећи од оваквог чињеничног стања, првостепени суд је одбио приговор пресуђене ствари који је истакао противник предлагача, с обзиром да су се од доношења поменутог решења од 22.04.2009. године променили прописи. Наиме, према раније важећем Закону о имовини СРЈ, након кога је ступио на снагу Закон о јавној својини, предлагачев стан био је изузет из откупа. Међутим, одредба члана 54. став 2. Закона о јавној својини, која је прописивала да се Уредбом Владе уређују критеријуми и поступак давања станова у јавној својини у закуп и њихова куповина, као и критеријуми и поступак додељивања стамбених зајмова запослених у органима из става 1. престала је да важи ступањем на снагу Закона о изменама и допунама Закона о јавној својини („Службени гласник РС“, бр.104/2016 од 23.12.2016. године), а новодонетом Уредбом Владе о непокретностима за репрезентативне потребе Републике Србије („Службени гласник РС“, бр.70/14) одређене су непокретности које се сматрају непокретностима за репрезентативне потребе Републике Србије и међу њима се више не налази непокретност у којој је предметни стан предлагача.

Одлучујући о стављеном предлогу, првостепени суд је пошао од тога да лица која су стекла право закупа на неодређено време стана у јавној својини имају право на стицање својине над станом куповином у складу са одредбама чл. 16-26. Закона о становању („Службени гласник РС“, бр.50/92, 76/92, 84/92-исправка, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94-исправка, 48/94, 44/95-др. закон, 49/95, 16/97, 46/98, 26/01, 101/05-други закон и 99/11), сагласно члану 139. став 2. важећег Закона о становању и одржавању зграда. У складу са важећим одредбама Закона о становању власник стана у

државној својини дужан је да омогући закупцу стана, на његов писмени захтев, откуп стана који користи, а уколико такав захтев одбије, или уговор не закључи у року од 30 дана, странка је овлашћена да тражи доношење решења који ће заменити уговор о откупу стана у ванпарничном поступку (члан 16), с тим што се од откупа изузима стан који се налази у репрезентативној згради, који се користи за потребе државних органа и органа локалне самоуправе (члан 17. став 1. тачка 4). Законом о јавној својини, чланом 86, прописано је да даном ступања на снагу тог закона престају да важе Закон о средствима у својини Републике Србије и Закон о имовини СРЈ и да ће се подзаконски акти донети на основу наведених закона примењивати до доношења подзаконских аката на основу Закона о јавној својини, ако нису у супротности са овим законом.

Закључујући да више не постоје сметње због којих предлагач не може да откупи предметни стан, с обзиром да сада не постоји пропис који би предметни стан искључио из откупа, а имајући у виду и поменуту уредбу из 2014. године, првостепени суд је закључио да предметни стан није у посебном режиму изузимања из откупа и да предлагач испуњава све услове за откуп стана прописане Законом о становању и одржавању зграда, те је утврдио висину откупне цене на период од 20 година и усвојио предлог предлагача доневши решење које замењује уговор о откупу стана.

Другостепени суд је прихватио утврђено чињенично стање и закључио да је првостепени суд правилно применио материјално право како у погледу закључка да се не ради о пресуђеној ствари, јер је након доношења претходне одлуке дошло до промене материјалног права и престала је да важи одредба на основу које је донета претходна одлука о одбијању предлога за доношење решења које замењује уговор о откупу стана, тако и у погледу закључка да су се стекли услови за откуп стана пошто више не постоји пропис који предметни стан искључује из откупа.

Другостепени суд није применио све одредбе материјалног права које је требало применити у конкретном случају приликом одлучивања о жалби, због чега другостепена одлука није правилна.

Уставним законом за спровођење Устава Савезне Републике Југославије („Службени лист СРЈ“, бр. 1/92, 52/92, 14/93, 24/94, 79/94, 61/95) прописано је да су непокретности које користе савезни органи у државној својини и да њима располаже Савезна Република Југославија у складу са савезним законом (члан 20). С тим у вези, Законом о имовини Савезне Републике Југославије („Службени лист СРЈ“, број 41/93, 24/94, 28/96 и 30/96) било је прописано да се на стану (између осталог) у својини СРЈ може стећи право својине под условима и на начин утврђен законом којим се уређује промет непокретности, који се примењује на територији на којој се непокретност налази, ако овим законом није друкчије одређено (члан 25); да се стан откупљује по прибављеној сагласности савезног министарства надлежног за послове правде (члан 26); да Савезна Влада утврђује стамбене зграде и станове који се не могу откупљивати, односно продавати, ако су потребни савезним органима за репрезентативне и друге потребе (члан 27. став 2); да ће се уредни захтеви за откуп стана поднесени до дана ступања на снагу овог закона сматрати да су поднесени на дан ступања на снагу овог закона и да ће се решавање стамбених потреба, као и откуп стана започет по општем акту, односно пропису који је важио до дана ступања на снагу овог закона наставити по одредбама овог закона (члан 52. ст. 1. и 2); да се, до доношења савезних прописа којима ће се уредити својинска права над непокретностима, од откупа изузимају стамбене зграде и станови у својини СРЈ прибављени на основу прописа о аграрној

реформи, национализацији и конфискацији, као и на основу других прописа о одузимању непокретности у корист државе и њених органа (члан 55); као и да даном ступања на снагу овог закона престаје да важи Закон о правима и дужностима савезних органа у погледу средстава у друштвеној својини коју они користе („Службени лист СФРЈ“, бр.56/80, 64/86 и 84/90 и „Службени лист СРЈ“, број 53/92), Закон о средствима и финансирању Југословенске народне армије („Службени лист СФРЈ“, бр.53/84, 57/89) и Закон о стамбеном обезбеђивању Југословенске народне армије („Службени лист СФРЈ“, број 84/90).

На основу одредбе члана 27. став 2. Закона о имовини СРЈ, Савезна Влада је била донела Одлуку о утврђивању стамбених зграда и станова на којима право својине има Савезна Република Југославија који се не могу откупљивати, односно продавати („Службени лист СРЈ“, број 5 од 31.01.1997. године). Тачком 1. ове одлуке прописано је да се не могу откупљивати, односно продавати стамбене зграде и станови на којима право својине има СРЈ, који се могу користити за репрезентативне и друге потребе савезних органа, који се налазе на простору означеном као Дедиње, Сењак и Топчидерско брдо, као и културно-историјски споменици и зграде под посебном заштитом државе, а који су наведени у списку који је саставни ове одлуке. Изузетно од одредбе тачке 1, одредбом тачке 2. исте одлуке било је прописано да стамбену зграду и стан може откупити носилац станарског права односно закупац, односно могу им се продати на основу одлуке Савезне Владе о чему се доноси посебно решење под условима: 1) да је површина приземља стамбене зграде и стана мања од 200 m<sup>2</sup> и 2) да је површина дворишта стамбене зграде и стана, без објекта, мања од 3 ара.

С обзиром на касније трансформације државе, Уставном повељом Државне заједнице Србија и Црна Гора („Службени лист Србије и Црне Горе“ број 1/03) било је прописано да имовина СРЈ потребна за рад институција Србије и Црне Горе јесте имовина Србије и Црне Горе (члан 59. став 1); да имовина СРЈ на територији држава чланица јесте имовина држава чланица по територијалном принципу (члан 59. став 3); да након ступања на снагу Уставне повеље сва права и обавезе СРЈ прелазе на Србију и Црну Гору (члан 63); као и да се закони СРЈ у пословима Србије и Црне Горе примењују као закони Србије и Црне Горе (члан 64. став 1). Законом за спровођење Уставне повеље Државне заједнице Србија и Црна Гора, одредбама члана 21, било је прописано да ће се Законом о имовини Државне заједнице Србија и Црна Гора утврдити имовина Државне заједнице која је неопходна за функционисање њених институција (став 1); да ће у том циљу државе чланице и државна заједница образовати комисију која ће утврдити предлог обима имовине из става 1. овог члана, као и обима, структуре и начине расподеле преостале имовине (став 2); да ће та комисија у року од 90 дана од њеног образовања доставити предлог на усвајање Скупштини Србије и Црне Горе (став три); те да, до окончања поступка из става 3. овог члана, институције Државне заједнице не могу располагати непокретностима које су у моменту усвајања Уставне повеље имовина СРЈ (став 4).

С обзиром да је Република Србија, у складу са Полазним основама за преуређење односа Србије и Црне Горе („Београдски споразум“) и чланом 60. Уставне повеље Државне заједнице Србија и Црна Гора, постала следбеник Државне заједнице Србија и Црна Гора, Народна Скупштина Републике Србије донела је Одлуку о обавезама државних органа Републике Србије у остваривању надлежности Републике Србије као следбеника Државне заједнице Србија и Црна Гора („Службени гласник РС“, број 48 од 05.06.2006. године). Наведеном одлуком обавезани су Влада и други

државни органи да, у оквиру својих Уставом Републике Србије утврђених надлежности, донесу у року од 45 дана потребна акта и предузму потребне мере са циљем (између осталог) решавања свих спорних питања између Републике Србије, као државе следбеника Државне заједнице Србија и Црна Гора и Републике Црна Гора, као осамостаљене државе (члан 1. алинеја 3).

Закон о имовини СРЈ и на основу њега донета Одлука о утврђивању стамбених зграда и станова на којима право својине има СРЈ који се не могу откупљивати, односно продавати нису престали да важе доношењем Уставне повеље Државне заједнице Србија и Црна Гора нити преуређењем односа Србије и Црне Горе.

Закон о имовини СРЈ престао је да важи 06.10.2011. године, доношењем Закона о јавној својини („Службени гласник РС“, број 72/11, 88/13, 105/14, 104/16, 108/16, 113/17, 95/18, 153/20) на основу члана 86. став 1. тог закона. Међутим, Одлука о утврђивању стамбених зграда и станова на којима право својине има СРЈ који се не могу откупљивати, односно продавати из 1997. године, као и списак таквих станова као њен саставни део, није престала да важи. Ово произлази из забране из члана 21. Закона за спровођење Уставне повеље ДЗ СЦГ да се располаже непокретностима које су у моменту усвајања Уставне повеље имовина СРЈ до доношења Закона о имовини ДЗ СЦГ, који није био донет, тако и због изричите одредбе члана 86. став 2. Закона о јавној својини према којој се и даље примењују сви подзаконски акти донети на основу Закона о имовини СРЈ, под условом да нису у супротности са Законом о јавној својини, што одлука из 1997. године није, јер основ за њено доношење постоји и у Закону о јавној својини и примењиваће се док не буду донети нови подзаконски акти на основу Закона о јавној својини.

Уредба о непокретностима за репрезентативне потребе Републике Србије („Службени гласник РС“ број 70/2014, 84/18, 129/20) одређује које се непокретности сматрају непокретностима за репрезентативне потребе Републике Србије. Међутим, уредба из 2014. године не уређује режим стамбених зграда и станова на којима је право својине имала СРЈ, а који се могу користити за репрезентативне и друге потребе савезних органа и налазе се на простору означеном као Дедиње, Сењак и Топчидерско брдо, као и зграда под посебном заштитом државе. Ово стога што није донет закон који је требало да уреди то питање на основу члана 21. Закона за спровођење Уставне повеље ДЗ СЦГ. Управо због тога је Законом о јавној својини и прописано да се подзаконски акти донети на основу Закона о средствима у својини РС и Закона о имовини СРЈ и даље примењују (члан 86. став 2). Уосталом, да је уредбом из 2014. године заиста стављена ван снаге Одлука из 1997. године, то би било наведено у прелазним и завршним одредбама уредбе. Међутим, тако није учињено, јер је прелазним и завршним одредбама само прописано да даном њеног ступања на снагу престаје да важи Уредба о средствима репрезентације и начину њиховог коришћења и одржавања („Службени гласник РС“, бр.27/16, 7/97, 54/02, 83/03, 110/04, 27/10, 29/10 и 41/10) и Уредба о одређивању ствари које се сматрају средствима за репрезентацију и начину њиховог коришћења („Службени лист СРЈ“, бр.58/96, 45/98 и 37/01).

Према томе, приликом доношења закључка да се у међувремену, од доношења решења од 22.04.2009. године, материјално право променило и да више не постоје правне запрете за откуп стана предлагача, другостепени суд није имао у виду свеукупно материјално право на које му је указано овом одлуком због чега је пропустио да правилно оцени наводе жалбе противника предлагача којима се указује на то да се предметни стан налази у породичној стамбеној згради површине 219 m<sup>2</sup> (без

података о посебним деловима објекта) на к.п. ... к.о. ... површине 2000 m<sup>2</sup> према јавно доступним подацима катастра непокретности, што би већ само по себи указивало на то да стан не би могао да буде изузет из откупа како због површине зграде, тако и због површине земљишта, а у складу са Одлуком о утврђивању стамбених зграда и станова на којима право својине има СРЈ који се не могу откупљивати односно продавати из 1997. године.

Другостепени суд је такође занемарио да је одлуком из 1997. године прописано да су станови који су изузети из откупа наведени у списку који је саставни део те одлуке, као и то да је спису здружено решење Врховног касационог суда Рев 279/11 од 01.02.2012. године којим је одбијена ревизија предлагача - браће ГГ и АА против истог противника предлагача изјављена против решења Вишег суда у Београду Гж 5016/10 од 01.07.2010. године (спису здруженог) којим је потврђено решење Другог општинског суда у Београду 1Р 328/08 од 22.04.2009. године о одбијању предлога за доношење решења које замењује уговор о откупу станова. Из правноснажног решења од 22.04.2009. године (такође здруженог спису) произлази да у згради у Улици ... број ... постоје само два стана, да се они као такви налазе (под редним бројем ...) на списку станова и зграда који су изузети из откупа са печатом СРЈ – Савезно министарство правде бр. .../...-.../...-...-... од 01.04.1997. године који је списак саставни део одлуке из 1997. године. Врховни касациони суд је, у решењу од 01.02.2012. године, закључио да су нижестепени судови правилном применом материјалног права одбили захтев предлагача јер се спорни станови налазе на поменутом списку и не спадају у оне станове у погледу којих је донета посебна одлука – решење о дозвољавању откупа таквих станова. Таква одлука Врховног касационог суда почива и на правном схватању Врховног суда од 27.05.2002. године према коме се одредбе чл. 27. и 55. Закона о имовини СРЈ, које прописују изузимање станова из откупа, примењују кумулативно са одредбама члана 17. Закона о становању.

У поновном поступку другостепени суд ће отклонити речене недостатке и донети нову одлуку о жалби, имајући у виду све прописе на које му је указано овим решењем, као и то да, у одсуству посебног закона који би уређивао питање имовине Државне заједнице СЦГ, који је требало да буде донет у складу са Уставном повељом, није промењен режим станова који су утврђени одлуком Савезне Владе из 1997. године, а којом су станови, према списку стамбених зграда и станова који је саставни део те одлуке, изузети из откупа. Другостепени суд ће, приликом поновног одлучивања о жалби, проценити и да ли је, ради правилне примене материјалног права, чињенично стање утврђено у потпуности, односно да ли је разјашњено да ли се предметни стан и даље налази на списку станова изузетих из откупа или је евентуално донето посебно решење којим се откуп предметног стана дозвољава, у складу са цитираним одредбама прописа који се примењују у конкретном случају, а на које је указано овом одлуком.

Пошто правилна примена материјалног права захтева да другостепени суд цени потпуност чињеничног стања на које му је указано овим решењем, Врховни касациони суд је укинуо другостепену одлуку и предмет вратио том суду на поновно одлучивање о жалби, применом члана 416. став 3. ЗПП.

**Председник већа – судија  
Бранислав Босиљковић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић