



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 22698/2023**  
**21.02.2024. године**  
**Београд**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина, председника већа, Драгане Миросављевић и Надежде Видић, чланова већа, у поступку предлагача АА из ..., против противника предлагача Републике Србије, коју заступа Државни правобранилац, Београд, ради доношења решења које замењује уговор о откупу стана, одлучујући о ревизији противника предлагача, изјављеној против решења Вишег суда у Београду Гж 2985/23 од 06.04.2023. године, на седници одржаној дана 21.02.2024. године, донео је

## **РЕШЕЊЕ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована, ревизија противника предлагача изјављена против решења Вишег суда у Београду Гж 2985/23 од 06.04.2023. године.

## **Образложење**

Решењем Првог основног суда у Београду Р1 5/20 од 21.10.2020. године, ставом првим изреке, одбијен је приговор пресуђене ствари, као неоснован. Ставом другим изреке, усвојен је предлог предлагача и утврђено да ово решење замењује уговор о откупу стана број 2, површине 148 м<sup>2</sup> у улици ... број .. у Београду, а који се састоји од три собе, једне кухиње, једног купатила са клозетом, једног предсобља, једног ходника, једне оставе и подрума, закључен између предлагача АА из ..., као купца са једне стране и противника предлагача Републике Србије, као продавца, са друге стране. Ставом трећим изреке, утврђено је да уговорна откупна цена стана на рате износи 6.838.801,39 динара, те да висина месечне рате на период исплате откупне цене на период од 20 година износи 28.495,01 динара, па се обавезује предлагач – купац да овај износ уплаћује противнику предлагача и продавцу у ратама на одложено плаћање на 20 година (240 месечних рата) и то износ прве месечне отплатне рате исплати противнику предлагача – продавцу у року од 15 дана од дана пријема овог решења, а убудуће месечне отплатне рате најкасније до 10. у месецу за текући месец. Ставом четвртим изреке, утврђено је да предлагач – купац има право да захтева измену уговорног начина отплате уговорне цене стана и у том случају ће се измењени услови плаћања утврдити према условима који важе на дан подношења одговарајућег писменог захтева у складу са Законом о становању РС, а уколико предлагач – купац из оправданих разлога не може да отплаћује уговорну цену стана због губитка редовних прихода које има он и чланови његовог домаћинства који са њим станују, уговор о откупу стана кога замењује ово решење, раскида се, истиче се својина на делу стана из става првог изреке овог решења, сразмерно броју отплаћених рата у односу на укупан број

уговорених рата, а предлагач – купац у том случају наставља да користи стан у својству закупца стана на недоређено време на делу стана на којим није стекао својину. Ставом петим изреке, установљена је хипотека на стану број 2, корисне површине 148 м<sup>2</sup> у улици ... број .. у Београду у корист противника предлагача – продавца до исплате уговорне цене стана у целости, те се обавезује противник предлагача – продавац да у року од 30 дана од дана правноснажности решења понесе захтев за упис права својине предлагача – купца и хипотеке на стану описаном у ставу првом изреке решења у јавне књиге непокретности, а правноснажно решење ће предлагачу служити као правни основ за упис права својине са хипотеком у корист противника предлагача – продавца. Ставом шестим изреке, обавезан је противник предлагача да предлагачу надокнади трошкове поступка у износу од 264.780,00 динара.

Решењем Вишег суда у Београду Гж 2985/23 од 06.04.2023. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба противника предлагача и потврђено првостепено решење. Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован захтев противника предлагача за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против решења другостепеног суда, противник предлагача изјавио је ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјаног права.

Предлагач је дао одговор на ревизију.

Испитујући побијано решење у смислу члана 420. став 6. у вези члана 408. Закона парничном поступку („Службени гласник Републике Србије“, број 72/11 ... 18/20) и члана 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку, Врховни суд је нашао да је ревизија противника предлагача није основана.

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

Према утврђеном чињеничном стању, предлагач је 25.01.1984. године закључио уговор о коришћењу стана број 2/50-84, на основу закључка комисије СИВ 29 бр. 36-1/438/78 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 2, површине 148 м<sup>2</sup>, у згради која се налази у Београду у улици ... број .., који ће користити са супругом и сином. Предлагач се обраћао правном претходнику противника предлагача захтевом за откуп предметног стана, али је захтев одбијен. У раније вођеном ванпарничном поступку предлог истог предлагача за доношење решења које замењује уговор о откупу предменога 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, а на основу економско-финансијског вештачења утврђена је откупна цена стана на рате у износу од 6.838.801,39 динара.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је одбио приговор пресуђене ствари, јер након ступања на снагу Закона о јавној својини и Закона о изменама и допунама Закона о јавној својини, као и Уредбе Владе о непокретностима за репрезентативне потребе Републике Србије („Службени гласник Републике Србије“, број 70/14) предметни стан више није у посебном режиму изузимања из откупа. Применом одредби члана 16. – 26. Закона о становању („Службени гласник Републике Србије“, број 50/92 ... 99/11) у вези са чланом 139. став 2. Закона о становању и одржавању зграда, донео је решење које замењује уговор о откупу предметног стана, јер је предлагач лице које је стекло право закупа на неодређено време и испуњава услове за откуп стана у складу са наведеним одредбама.

Другостепени суд је прихватио правну аргументацију првостепеног суда да у конкретном случају не постоји идентитет чињеничног основа, с обзиром да предметни стан није у посебном режиму изузимања из откупа. Ступањем на снагу Закона о јавној својини („Службени гласник Републике Србије“, број 72/11 од 28.09.2011. године), престао је да важи Закон о средствима у својини Републике Србије и Закон о имовини Савезне Републике Југославије, а подзаконски акти донети на основу ових закона се примењују до доношења подзаконских аката на основу овог закона, ако нису у супротности са овим законом. Одредбом члана 16. Закона о становању („Службени гласник Републике Србије“, број 50/92 ... 99/11), која се примењује на основу члана 157. Закона о становању и одржавању зграда, између осталог је прописано право на откуп стана. Уредбом о непокретностима за репрезентативне потребе Републике Србије од 09.07.2014. године одређене су непокретности које се сматрају непокретностима за репрезентативне потребе Републике Србије, а међу којим непокретностима се не налази предметни стан, па су се стекли услови за откуп стана, са којих разлога је потврђено првостепено решење.

Код овако утврђеног чињеничног стања, правилно су нижестепени судови применили материјално право када су усвојили предлог предлагача.

Законом о јавној својини („Службени гласник Републике Србије“, број 72/11 од 28.09.2011. године) у члану 86. став 1. прописано је да даном ступања на снагу овог закона престају да важе Закон о средствима у својини Републике Србије („Службени гласник Републике Србије“, број 53/95, 3/96 - исправка, 54/96, 32/97 и 101/05 – др закон) и Закон о имовини Савезне Републике Југославије („Службени лист СРЈ“, број 41/93, 50/93 – др закон, 24/94 – др закон, 28/96 – др закон, 30/96 и 30/00 – УС), а ставом 2. да подзаконски акти донети на основу закона из става 1. овог члана примењиваће се до доношења подзаконских аката на основу овог закона, ако нису у супротности са овим законом.

Одредбом члана 57. став 1. Закона о јавној својини прописано је да су непокретности за репрезентативне потребе, у смислу овог закона, резиденције, гостинске виле и друге непокретности које служе за потребе репрезентације Републике Србије. Ставом 2. овог члана прописано је да Влада утврђује које се непокретности сматрају средствима за репрезентативне потребе у смислу става 1. овог члана, прописује начин

њиховог коришћења и одређује орган који обавља послове одржавања ових непокретности.

На основу члана 57. став 1. Закона о јавној својини („Службени гласник Републике Србије“, број 72/11 и 88/13) и члана 42. став 1. Закона о Влади („Службени гласник Републике Србије“, број 55/05 са изменама) Влада је донела Уредбу о непокретностима за репрезентативне потребе Републике Србије („Службени гласник Републике Србије“, број 70 од 09.07.2014. године са изменама) и у члану 1. предвиђено је да се овом Уредбом одређују које се непокретности сматрају непокретностима за репрезентативне потребе Републике Србије, орган који обавља послове одржавања тих непокретности и прописује се начин коришћења. Чланом 2. предвиђено је да су непокретности за репрезентативне потребе Републике Србије резиденције, гостинске виле и друге непокретности које служе за потребе репрезентације Републике Србије, а до члана 8. ове Уредбе одређено је које се непокретности сматрају резиденцијама, репрезентативним зградама и гостинским вилама, у којима није наведен стан који је предмет овог поступка.

Закон о становању и одржавању зграда („Службени гласник Републике Србије“, број 104/16 од 23.12.2016. године) у члану 157. у тачки 1. предвиђа да ступањем на снагу овог закона престаје да важи, између осталих, Закон о становању („Службени гласник Републике Србије“, број 50/92 ... 99/11), осим одредаба члана 16. до 28, члан 34. до 38, члан 45а и 45б, као и одредбе члана 32. које престају да важе по истеку две године од дана ступања на снагу овог Закона.

Одредбама члана 16. до 29. Закона о становању („Службени гласник Републике Србије“, број 50/92 ... 99/11) регулисан је откуп станова и чланом 16. став 1. прописано да носилац права располагања на стану у друштвеној својини је власник стана у државној својини, дужан је 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. Чланом 17. предвиђено је да се од откупа по одредбама овог закона изузимају станови ближе наведени у овом члану и у тачки 4. обухваћени су од откупа и станови у репрезентативној згради, која се користи за потребе државних органа и органа локалне самоуправе.

Предлог за доношење решења које замењује уговор о откупу стана у овој правној ствари заснован је на тврдњи да је дошло до измене у режиму откупа предметног стана тако што предметни стан није више у посебном режиму изузимања из откупа. Стога, између раније вођеног ванпарничног поступка и предлога за доношење решења које замењује уговор о откупу стана од 13.05.2016. године не постоји идентитет чињеничног стања.

Важење правних аката се одвија у одређеним временским и просторним оквирима. Када се говори о временском важењу, постоје два битна момента: када акт почиње да важи и када престаје да важи. Ступањем на снагу Закона о јавној својини престали су да важе Закон о средствима у својини Републике Србије и Закон о имовини Савезне Републике Југославије док је временско важење подзаконских аката донетих на основу ових закона одређено до доношења подзаконских аката на основу тог закона, односно Закона о јавној

својини. Чланом 57. Закона о јавној својини предвиђено је шта се у смислу тог закона сматрају непокретности за репрезентативне потребе и предвиђено да ће Влада утврдити непокретности које се сматрају средствима за репрезентативне потребе у смислу става 1. овог члана. Управо на основу одредбе члана 57. Закона о јавној својини Влада је донела Уредбу о непокретностима за репрезентативне потребе Републике Србије („Службени гласник РС“, бр 70 од 09.07.2014. године са изменама) и одредила које се непокретности сматрају непокретностима за репрезентативне потребе Републике Србије и доношењем ове Уредбе испуњен је други моменат у односу на временско важење подзаконских аката из члана 86. став 2. Закона о јавној својини којим је предвиђено да ће се подзаконски акти донети на основу закона из става 1. члана 86. Закона о јавној својини примењивати до доношења подзаконских аката на основу овог закона. Стога доношењем Уредбе из 2014. године Влада Републике Србије је одредила објекте који се изузимају из откупа, међу којима се не налази предметни стан. Доношењем Уредбе из 2014. године испуњен је крајњи рок важења подзаконских аката донетих на основу закона из става 1. Закона о јавној својини и режим откупа предметног стана је битно другачији од периода доношења решења 1Р 328/08 од 22.04.2009. године. Стога су нижестепени судови правилном применом одредаба члана 16. – 28. Закона о становању које су остале на снази до сада важећим прописима у вези са чланом 139. став 1. и 2. Закона о становању и одржавању зграда закључили да су испуњени услови за доношење решења које замењује уговор о откупу стана и да је предлагач стекао право да му се омогући откуп стана који користи у својству закупца стана на неодређено време. Наиме, према одредбама Закона о становању произилази да лице које је стекло својство закупца стана на неодређено време после ступања на снагу тог закона има право на откуп стана, те како уговор о закупу стана на неодређено време никада није уклоњен из правног саобраћаја, правилно су примењене одредбе материјалног права и донета одлука о усвајању предлога. Стога су, супротно наводима ревизије, нижестепени судови правилно применили материјално право одлучујући о предлогу предлагача за доношење решења које замењује уговор о откупу стана на начин ближе наведен у изреци.

Осталим наводима ревизије понављају се жалбени наводи који су супротно ревизијским наводима правилно оцењени од стране другостепеног суда, те их овај суд неће детаљно образлагати сходно члану 414. став 2. ЗПП.

Сходно изнетом, на основу одредбе члана 414. став 1. ЗПП у вези члана 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку одлучено је као у изреци.

**Председник већа-судија,  
Добрила Страјина, с.р.**

**За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић**