



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 7772/2021**  
**24.02.2022. године**  
**Београд**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија Слађане Накић Момировић, председника већа, Драгане Бољевић и Марине Милановић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., кога заступа Живорад Лазовић, адвокат из ..., против тужених Стамбена задруга „Партизански пут“ из Београда, коју заступа Војкан Симић, адвокат из ... и ББ из ..., кога заступа Радомир Којић, адвокат из ..., ради накнаде штете, утврђења ништавости и исељења по тужби тужиоца, враћања накнаде за експропријацију и трошкова расељавања по противтужби тужене Стамбене задруге „Партизански пут“ и ради утврђења по противтужби туженог ББ, одлучујући о ревизији туженог ББ, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3930/21 од 12.08.2021. године, у седници већа одржаној 24.02.2022. године, донео је

**РЕШЕЊЕ**

**УКИДА СЕ** пресуда Апелационог суда у Београду Гж 3930/21 од 12.08.2021. године у ставовима другом, трећем и четвртном изреке и предмет враћа другостепеном суду на поновно одлучивање.

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Београду П 2825/20 од 06.04.2021. године, ставом првим изреке, одбијен је захтев тужиоца да му тужена задруга исплати 22.496.700,00 динара на име накнаде материјалне штете са законском затезном каматом од доношења пресуде до исплате. Истом пресудом одбијени су и тужбени захтеви тужиоца за утврђење да је ништав уговор I/1 Ов. 7917/2000 од 07.06.2000. године закључен између тужене задруге као продавца и туженог ББ као купца (другим ставом изреке) и за исељење туженог ББ из двособног стана на ... спрату зграде број ... у Улици ... у ... на к.п. ... к.о. ... и за предају тужиоцу тог стана, испражњеног од свих лица и ствари (трећим ставом изреке). Ставом четвртим изреке одбијен је и противтужбени захтев тужене задруге да јој тужилац исплати 3.611,256,84 динара на име трошкова расељавања ЗЗ, са законском затезном каматом од 31.01.2018. године до исплате. Ставом петим изреке наведене пресуде усвојен је противтужбени захтев туженог ББ и утврђено да је тај тужени власник непокретности евиденциони број ..., број стана бб, неутврђене корисне површине, који се налази на ... спрату стамбене зграде број ... у Улици ... у ..., на к.п. ..., број дела парцеле ... к.о. ... уписан у листу непокретности ... к.о. ..., број плана б, а тужилац обавезан да трпи да тужени ББ своје право својине на описаној непокретности упише у јавне књиге када се за то стекну услови. О трошковима парничног поступка одлучено је тако да тужилац и тужена задруга носе своје трошкове поступка (став шести изреке) и да тужилац туженом ББ накнади трошкове од 1.350.750,00 динара (ставом седмим изреке). Ставом осмим изреке

првостепене пресуде одбијено је причање тужбе учињено поднеском тужиоца од 15.03.2021. године.

Правноснажном пресудом Апелационог суда у Београду Гж 3930/21 од 12.08.2021. године, донетом у другом степену, ставом првим изреке, одбијена је жалба тужиоца и потврђена наведена првостепена пресуда у ставовима првом и осмом изреке. Ставом другим изреке преиначена је првостепена пресуда у ставовима другом и трећем изреке, тако што је утврђено да је ништав уговор I/1 Ов. 7917/2000 од 07.06.2000. године закључен између тужене задруге као продавца и туженог ББ као купца и обавезан тужени ББ да се са свим лицима и стварима исели из двособног стана на ... спрату зграде број ... у Улици ... у ... на к.п. ... к.о. ... и да стан испражњен од свих лица и ствари преда тужиоцу. Ставом трећим изреке другостепене пресуде преиначена је првостепена пресуда у петом ставу изреке тако што је одбијен противтужбени захтев туженог ББ за утврђење његовог права својине напред описаног стана, док је ставом четвртим изреке преиначена првостепена пресуда у ставовима шестом и седмом изреке и одлучено да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Против наведене правоснажне пресуде донете у другом степену тужени ББ је благовремено изјавио ревизију, побијајући је у ставовима другом, трећем и четвртм изреке због битних повреда одредаба парничног поступка, погрешно или непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Одлучујући о изјављеној ревизији на основу члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, бр.72/11, 49/13-УС, 74/13-УС, 55/14, 87/18, 18/20), Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у смислу члана 408. ЗПП и закључио 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 утврђеном чињеничном стању, мајка тужиоца ВВ и њене сестре ГГ и ДД биле су власнице неусељивих стамбених јединица у дворишној згради у Улици ... број ... у ... . Свака од њих је била власник по једног двособног конфорног стана од по 69 м<sup>2</sup> који су сви били оптерећени станарским правом, и то ВВ стана у приземљу (са носиоцем станарског права ЂЂ), ГГ стана на ... спрату (са носиоцем станарског права ЕЕ) и ДД стана на ... спрату (са носиоцем станарског права ЖЖ), с тим што је она била и власник собе у ... (са носиоцем станарског права ЗЗ), док је стан у ... припадао Општини Врачар. Наведена зграда је експроприсана 29.08.1967. године уз накнаду и пренета у Фонд друштвене својине у корист тужене Стамбене задруге „Партизански пут“ у циљу стамбене изградње. Накнаде за експроприсану имовину (за грађевински материјал и за радну снагу) одређене су 30.10.1967. године свакој од власница засебно и исплаћене у целости 18.01.1968. године од стране тужене задруге, укључујући станарине припадајуће закључно са 31.12.1967. године. Након тога, туженој задрузи је је одобрено, по иселењу станара, рушење постојећих објеката (решењем од 28.03.1968. године). Тужена задруга је раселила станаре тако што је обезбедила одговарајуће станове носиоцима станарских права, и то ЂЂ двособни комфорни стан од 61,24м<sup>2</sup> у ... ./..., ЖЖ двособни комфоран стан од 63,28 м<sup>2</sup> у ... на ... и ЗЗ стан од 32,21м<sup>2</sup> у Улици ... у ... . У стану на ... спрату остала је да станује ЕЕ, која је била носилац станарског права по уговору од 01.12.1963. године, да би касније (11.02.1991. године)

такав уговор закључила и са туженом задругом, као сопствеником стана. Стан на ... спрату помоћне зграде у ... .. тужена задруга је, оспореним уговором од 07.06.2000. године, продала и предала туженом ББ, који је исплатио купопродајну цену у целости и 13.09.2000. године укњижио своје право својине на стану који од тада непрекидно користи.

По мајчиној смрти, тужилац је 29.02.1988. године оглашен за јединог наследника њене заоставштине која се састојала од права закупа зидане породичне гробнице на београдском Новом гробљу. Тужиочеве тетке су му 2005. године, судски овереним уговорима, поклониле станове у дворишној згради у ... .., и то стан на ... спрату (ГГ, уговором од 06.06.2005. године) и стан на ... спрату и собу у ... (ДД, уговором од 20.05.2005. године). Решење о експропријацији од 1967. године поништено је 2005. године. Ставом другим изреке решења од 2005. године одлучено је да ће се, по његовој правноснажности, споразумом између крајњег корисника (тужене задруге) и подносилаца захтева – ранијих власника (стана на ... спрату ГГ, стана на ... спрату и собе у ... ДД и стана у приземљу тужиоца АА, законског наследника ВВ), утврдити висина повраћаја накнаде исплаћене за експроприсану непокретност. Истим решењем (ставом трећим изреке) констатовано је да ће, по његовој правноснажности и испуњењу обавезе из става другог, надлежни земљишно-књижни суд спровести исправку – укњижбу у земљишним књигама на непокретностима у дворишној згради у Улици ... .. на к.п. ... к.о. ... . Наведено решење је коначно 02.04.2007, а правноснажно 10.04.2008. године.

Раније је у овој парници (пресудом Вишег суда у Београду П 717/12 од 22.11.2018. године, потврђеном у том делу пресудом Апелационог суда у Београду Гж 6457/19 од 19.11.2020. године) правноснажно одбијен захтев тужиоца да му тужена задруга накнади измаклу корист од 13.093.857,76 динара на име месечне тржишне закупнине све четири непокретности у ... .. (јер су оне биле оптерећене станарским правом и пре експропријације, а испражњене су тако што је тужена задруга сносила трошкове расељавања носилаца станарских права). Истом пресудом обавезан је тужилац да исплати туженој задрузи валоризован износ од 3.261.932,00 динара накнаде исплаћене за експропријацију, а одбијен захтев тужене задруге да јој тужилац накнади трошкове расељавања носилаца станарског права. Касније током овог поступка је правноснажно одбијен и тужбени захтев тужиоца према туженој задрузи за накнаду материјалне штете (због „пропасти ствари“) од 22.496.700,00 динара у висини тржишне вредности деекспроприсаних станова, које задруга није вратила тужиоцу у државину након доношења решења о деекспропријацији.

Полазећи од оваквог чињеничног стања, првостепени суд је закључио да је тужена задруга поступала несавесно, јер није привела намени катастарску парцелу ... к.о. ... и није срушила експроприсани објекат и изградила нови, супротно својој дужности из решења о експропријацији од 29.08.1967. године, и јер је 2000. године продала стан туженом ББ противно утврђеној намени тог стана (због чега није била овлашћена за отуђење станова, већ само за рушење дворишне зграде у којој су станови и за изградњу новог објекта). Првостепени суд је оценио међутим да је тужена задруга имала законити основ коришћења и располагања наведеним непокретностима, а да је тужени ББ био савестан, с обзиром да је право својине предметног стана стекао од тужене задруге у моменту кад ниједно треће лице није полагало право на тај стан, јер је решење о деекспропријацији донето пет година након што је тужени стекао право својине на предметном стану. Према ставу првостепеног суда, решење о поништају

решења о експропријацији (деекспропријација) не производи правне последице ништавости у смислу Закона о облигационим односима. Ово стога што решење о експропријацији није било противзаконито у моменту доношења, већ су услови за поништај настали након тога, кад задруга не приведе намени непокретност у одређеном року и кад формално буде донето решење о поништају експропријације. Због тога решење од 2005. године делује за будућност и њиме се не може дирати у права лица која су стечена пре доношења тог решења, нарочито кад су та лица савесни стицаоци, као што је то био тужени ББ. С обзиром на наведено, првостепени суд је одбио тужбени захтев тужиоца за утврђење ништавости уговора од 07.06.2000. године којим је тужена задруга продала стан туженом ББ и за иселење тог туженог и предају стана испражњеног од свих лица и ствари тужиоцу. Сматрајући да се решење о поништају експропријације доноси тек ако су накнадно испуњени услови за поништај и да оно стога може деловати само за убудуће и да је између тужених закључен правно ваљан уговор о промету непокретности који је одмах у потпуности и испуњен, првостепени суд је закључио да је тужени ББ савестан и законити власник предметног стана по основу уговора о купопродаји од 07.06.2000. године и усвојио његов противтужбени захтев.

Другостепени суд је нашао да је првостепени суд погрешно применио материјално право, јер је тужена задруга располагала непокретношћу на којој није имала власничка права, с обзиром да таква права није стекла у смислу одредаба члана 20. Закона о основама својинско правних односа, због чега је уговор од 07.06.2000. године противан принудним прописима. Осим тога, другостепени суд је сматрао погрешним закључак првостепеног суда да је тужени ББ био савестан приликом закључења уговора од 07.06.2000. године, јер се у чињеницу да тужена задруга није имала право својине стана који му је продала могао уверити увидом у лист непокретности у коме су друга лица уписана као власници, као и увидом у решење о експропријацији које не легитимише тужену задругу као власника непокретности, већ само као корисника експропријације са одређеним циљем на експроприсаној непокретности. Стога је другостепени суд преиначио првостепену пресуду тако што је утврдио ништавост уговора од 07.06.2000. године и обавезао туженог ББ да се са свим лицима и стварима исели из предметног стана и преда га тужиоцу испражњеног од свих лица и ствари (ставом другим изреке другостепене пресуде) и одбио тужбени захтев туженог ББ да се утврди да је он власник предметног стана (ставом трећим изреке другостепене одлуке).

Одлука другостепеног суда није правилна због погрешне примене материјалног права, услед које и чињенично стање потребно за пресуђење није потпуно утврђено.

Пре свега, погрешан је став другостепеног суда да је правно дејство решења о деекспропријацији такво да се њиме утврђује ништавост свих правних ситуација које су настале пре његовог доношења. Правноснажно решење о експропријацији није незаконито приликом доношења да би се могло, без законом прописаних услова, поништавати. Код поништаја решења о експропријацији (деекспропријација) ради се о нарочитој ситуацији у којој је потребно да се накнадно, током одређеног периода, стекну законом прописани услови да би експропријација била поништена – потребно је да корисник експропријације не изврши, према природи објекта, знатније радове на објекту ради чије је изградње извршена експропријација и да ранији сопственик, односно његов наследник поднесе захтев у року од три године од правоснажности одлуке о накнади, односно од дана закључења споразума о накнади. Да је последица

деекспропријације ништавост решења о експропријацији од његовог доношења, Законом о експропријацији не би била остављена могућност да решење о експропријацији ипак производи правно дејство уколико у одређеном року не буде захтевана деекспропријација, дакле у том случају законом не би било прописано да се захтев за поништај решења о експропријацији не може ставити по истеку рока од пет година од правоснажности одлуке о накнади, односно од дана закључења споразума о накнади (члан 36. став 4). Будући да Закон о експропријацији не уређује ближе имовинско-правне односе странака у вези са поништајем експропријације, по налажењу Врховног касационог суда, за решавање правних односа који простичу из деекспропријације меродавне су одредбе Закона о облигационим односима – ЗОО којима су прописане правне последице раскида уговора. То значи да страна која је извршила уговор потпуно или делимично има право да јој се врати оно што је дала, а ако обе стране имају право захтевати враћање датог, узајамна враћања врше се по правилима за извршење двостраних уговора (члан 132).

Осим тога, у конкретном случају протекло је готово четири деценије од експропријације 1968. до деекспропријације 2005. и подношења тужбе у овом поступку 26.01.2007. године. Протек времена иначе, па и у конкретном случају, може довести до ситуације у којој једна правна чињеница, на основу које је савесно лице стекло неко право на ствари, онемогућава друго лице да оствари своје право на истој ствари, односно до тога да се извршење решења о деекспропријацији (враћање датог) не може спровести због правне немогућности извршења. Управо због могућности настанка овакве ситуације трећим ставом изреке решења о деекспропријацији од 2005. године било је констатовано да ће надлежни земљишно-књижни суд спровести исправку–укњижбу у земљишним књигама на непокретностима у дворишној згради у Улици ... .. тек када се стекну сви услови: да то решење постане правноснажно, да буде утврђена висина износа накнаде исплаћене за експроприсану непокретност и да тај износ буде исплаћен. Уосталом, важећим Законом о општем управном поступку (члан 183. став 1. тачка 3), као и ранијим истоименим законом (члан 257. став 1. тачка 3), немогућност извршења решења прописана је као разлог за оглашавање решења ништавим (ситуација у којој је власник ствари постало треће савесно лице, на шта наводе околности конкретног случаја, представља правну немогућност за извршење решења о деекспропријацији).

Друштвена потреба за правном сигурношћу и предвидивошћу условила је да законодавац уреди овакве ситуације одредбама више закона. С тим у вези је успостављена фикција апсолутне тачности земљишних књига, према којој се (по истеку три године од уписа) сматрало да постоје сва права која су уписана у земљишне књиге и да су правно ваљана док се противно не докаже. Та фикција важила је како 2000. године (кад су тужени закључили оспорени уговор, на основу кога је извршен упис права својине туженог ББ у земљишну књигу), сходно правним правилима имовинског права садржаним у параграфима 70. и 71. Закона о земљишним књигама, која су се примењивала, на основу Закона о неважности правних прописа донетих пре 06.04.1941. године и за време непријатељске окупације (“Службени лист ФНРЈ”, бр. 86/46, 105/46, 96/47), до почетка примене важећег Закона о државном премеру и катастру. Исто важи и сада, јер је чланом 63. Закона о државном премеру и катастру (“Службени гласник РС”, бр. 18/2010, 65/13, 15/15-Одлука Уставног суда, 96/15, 47/17-Аутентично тумачење, 113/17-други закон, 27/18-др. закон, 41/18-др. закон, 9/20-др. закон) прописано начело поуздања према коме су истинити и поуздани подаци о

непокретностима уписани у катастар непокретности, тако да нико не може сносити штетне последице због тог поуздања.

Интересом правне сигурности био је руковођен законодавац и приликом доношења свих закона о експропријацији којима су овлашћивани ранији сопственици експроприсане непокретности да поднесу захтев за поништај решења о експропријацији ако корисник експропријације не изврши, према природи објекта, знатније радове. За ту сврху били су прописивани рокови који су текли од правноснажности решења о експропријацији. У прво време рок је био двогодишњи, сагласно члану 31. став 3. Закона о експропријацији („Службени лист ФНРЈ“, бр. 12/57, 53/62, 13/65, 5/68, 7/68, 11/68-пречишћен текст). Касније је истоименим законом („Службени гласник СРС“, бр. 22/73, 6/77, 47/77-пречишћен текст, 6/78, 27/78) био прописан трогодишњи рок (члан 38. став 3), с тим да је ставом 4. истог члана било прописано и да се такав захтев не може ставити по истеку пет година. Затим је прописан петогодишњи рок, чланом 39. став 4. Закона о експропријацији („Службени гласник СРС“, 40/84, 53/87, 22/89, 15/90, „Службени гласник РС“, бр. 6/90, „Службени лист СРЈ“, бр. 53/95). Важећим Законом о експропријацији („Службени гласник РС“, бр. 53/95, „Службени лист СРЈ“, бр. 16/2001, „Службени гласник РС“, бр. 23/2001, 20/09, 55/13-Одлука Уставног суда, 106/16-Аутентично тумачење), на основу кога је 15.06.2005. године и донето решење о деекспропријацији, прописан је трогодишњи рок у коме ранији сопственик експроприсане непокретности, односно његов наследник може да стави захтев за измену или поништај решења о експропријацији (члан 36. став 3), ако корисник експропријације није извршио, према природи објекта, знатније радове на објекту ради чије је изградње извршена експропријација. Штавише, такав захтев не може се поднети по истеку рока од пет година од правноснажности одлуке о накнади, односно од дана закључења споразума о накнади (став 4. истог члана).

Одредбе Закона о облигационим односима такође се морају имати у виду у ситуацији у којој једна правна чињеница, настала током протеча времена, на основу које савесно лице стекне право на каквој ствари, ономогућава друго лице да оствари своје право на истој тој ствари. Наиме, уговор ће остати на снази ако у закону није шта друго предвиђено за одређени случај, када је закључење уговора забрањено само једној страни, а страна која је повредила законску забрану сносиће одговарајуће последице (члан 103. став 2).

Да би било правилно примењено материјално право на које је указано овим решењем било је неопходно поуздано утврдити да ли су тужилац, односно његове правне претходнице, подносили захтев за деекспропријацију у складу са прописима који су важили након извршене експропријације на које је указано овим решењем, што је од значаја за оцену савесности туженог ББ и с тим у вези пуноважности уговора закљученог 2000. године између тужених. Такође, савесност туженог ББ приликом куповине предметног стана неопходно је правилно оценити и с обзиром на остале околности конкретног случаја, доказе у списима и цитиране одредбе материјалног права које нису примењене. Наиме, у време закључења купопродајног уговора између тужених, тужена задруга је била укњижена и као носилац права коришћења и као носилац права располагања предметним станом, а у земљишној књизи на предметном стану нису били уписани никакви терети ни назнаке о томе да је стан експроприсан, о чему постоје докази у списима које другостепени суд није имао у виду. Од свега реченог, а нарочито од чињенице да је тужена задруга, истовремено са закључењем уговора и пријемом целе уговорене купопродајне цене стана, стан предала туженом ББ

и да га он од тада несметано користи, зависи да ли је власник предметног стана (на коме је иначе од августа 2000. године укњижено право својине туженог ББ) постао тужени или тужилац, на основу решења о деекспропријацији од 2005. године које није спроведено у земљишној књизи на начин одређен ставом трећим изреке тог решења, нарочито кад се имају у виду конкретне околности и оцени и то да ли је у овом случају могуће извршење решења о деекспропријацији.

У поновном поступку, другостепени суд ће отклонити речене недостатке и донети нову одлуку о жалби, имајући у виду и то да је решење о деекспропријацији донето 15. јуна а не 15. маја 2005. године. Уколико би, и поред свега реченог, евентуално нашао да су захтеви тужиоца основани, другостепени суд би тад требало да оцени и то да ли је тужени ББ, дугогодишњим коришћењем предметног стана, стекао право на дом, на шта се указује ревизијом, од чега би зависила одлука о захтеву тужиоца за обавезивање туженог да стан испразни од лица и ствари и преда му га, али би у том случају, за правилну примену одредбе члана 37. Закона о основама својинско-правних односа, било неопходно тумачити и применити одредбе меродавног домаћег права у складу са одредбама Европске конвенције о људским правима и одлукама Европског суда за људска права, према којима је “дом” аутономан појам.

Пошто правилна примена материјалног права захтева да се чињенично стање употпуни, односно да другостепени суд цени чињенице на које му је указано овим решењем, Врховни касациони суд је укинуо другостепену пресуду у преиначујућем делу, као и за трошкове парничног поступка, и предмет вратио том суду на поновно одлучивање о жалби, применом члана 416. став 3. ЗПП.

**Председник већа – судија  
Слађана Накић Момировић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић