



Република Србија  
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД  
Рев 2423/2023  
10.05.2023. године  
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Гордане Комненић, председника већа, др Илије Зиндовића и Мирјане Андријашевић, чланова већа, у ванпарничном предмету предлагача АА из ... и ББ из ..., чији је привремени старатељ ВВ из ..., као правни следбеници пок. ГГ, бив. из ..., а чији је заједнички пуномоћник Филип Владисављевић, адвокат из ..., против противника предлагача ГО Раковица, коју заступа Градско правобранилаштво Града Београда – Одељење Градског правобранилаштва за Градске општине Вождовац, Раковица и Чукарица, и крајњег корисника ЈП Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда из Београда, ради накнаде за експроприсану непокретност, одлучујући о ревизији предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Београду Гж 11684/22 од 08.09.2022. године, у седници одржаној 10.05.2023. године, донео је

### РЕШЕЊЕ

**УКИДАЈУ СЕ** решење Вишег суда у Београду Гж 11684/22 од 08.09.2022. године и решење Другог основног суда у Београду Р1 197/14 од 17.03.2022. године, па се предмет **ВРАЋА** првостепеном суду на поновни поступак.

### Образложење

Решењем Другог основног суда у Београду Р1 197/14 од 17.03.2022. године, ставом првим изреке, одбијен је предлог предлагача којим траже да се обавезе крајњи корисник да им, као правним следбеницима пок. ГГ, бив. из ..., на име накнаде за изузету непокретност – стамбену зграду број ... са помоћним објектима и стамбену зграду број ..., обе у ... улици број ..., ..., изграђене на кп. бр. ... уписаној у ЗКУЛ број ... К.О. Београд ..., исплате износ вредности експроприсане непокретности, сваком по  $\frac{1}{2}$  тог износа. Ставом другим изреке, обавезани су предлагачи да противнику предлагача солидарно исплате трошкове ванпарничног поступка у износу од 224.250,00 динара.

Виши суд у Београду је, решењем Гж 11684/22 од 08.09.2022. године, одбио као неосновану жалбу предлагача и потврдио решење Другог основног суда у Београду Р1 197/14 од 17.03.2022. године.

Против решења другостепеног суда којим је поступак правноснажно завршен, предлагачи су изјавили благовремену ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану одлуку применом одредбе члана 399. у вези члана 412. став 1. и 6. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 125/04, 111/09), која се примењује на основу одредбе члана 506. став 1. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/2011... 18/2020) и одредбе члана 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку („Службени гласник СРС“, бр. 25/82 и 48/88, „Службени гласник РС“, бр. 46/95... 14/22) и утврдио да је ревизија предлагача основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 361. став 2. тачка 9. Закона о парничном поступку на коју Врховни касациони суд пази по службеној дужности, а ревизијом предлагача се не указује на неку другу битну повреду прописану одредбом члана 398. став 1. тачка 1. и 2. истог Закона.

Према утврђеном чињеничном стању, правноснажним решењем Општине Раковица, Управа за имовинско-правне послове у саставу општинског комитета за привреду и финансије број 465-9/86-II од 20.11.1986. године, експрописане су уз правичну накнаду и постале друштвена својина, у корист Општине Раковица за потребе Г СИЗ-а за комуналне делатности, грађевинско земљиште и путеве, а ради изградње путничко-железничког чвора у Београду за чију је изградњу општи интерес утврђен на основу детаљног урбанистичког плана путничког железничког чвора у Београду из октобра 1976. године и то: стамбена зграда ... са помоћним објектима и стамбена зграда број ..., без пословне просторије површине 136м<sup>2</sup> која је национализована правноснажним решењем Комисије за национализацију НОО Чукарица 03 број 11212/1 од 23.06.1961. године, обе непокретности у улици ... број ... у ... изграђене на катастарској парцели бр. .../... ЗКУЛ број ... К.О. Београд VII, власништво ГГ1 из ... . На основу уговора о аконтацији број Ц-76/45 од 07.08.1986. године закљученог између Градског СИЗ-а за комуналне делатности, грађевинско земљиште и путеве, чији је правни следбеник крајњи корисник у овом поступку и ГГ, Г СИЗ се обавезао да на име аконтације правичне накнаде за експрописану непокретност исплати ГГ износ од тадашњих 8.000.000,00 динара. У експрописаној непокретности ГГ је користила једноособан стан површине 39,60м<sup>2</sup>, па јој је, у циљу расељавања додељен једноособан стан од 34,62м<sup>2</sup> у улици ... број ... стан број ... на првом спрату, тако што је на том стану ГГ постала сувласник са 90% идеалних делова, који удео је она купила, па је у том проценту стекла право сувојине, док је на другом делу тог стана у површини од 3,46м<sup>2</sup> односно на идеалном делу од 10% стекла право носиоца станарског права. У уговору закљученом између Градског СИЗ-а за грађевинско земљиште Града Београда и АА из ... (сина ГГ), констатовано је да је АА признао да му је престало станарско право на стану у ... у улици ... број ..., који се састоји од четири собе, кухиње, предсобља, купатила, укупне површине 95,57м<sup>2</sup> због рушења зграда, па се Градски СИЗ обавезао да АА и осталим корисницима тог стана и то његовој супрузи ДД и ћерки ВВ, уступи на коришћење троипособан комфоран стан број ... у улици ... број ..., површине 92,10м<sup>2</sup>. На основу тог уговора АА је са општинском заједницом становања закључио уговор о коришћењу стана под бројем .../... 16.10.1986. године, па је тај стан и откупио на основу уговора о откупу стана закљученим са Градом Београдом овереним од стране Првог општинског суда у Београду под бројем Ов .../... 08.02.1993. године. ГГ је преминула 22.10.1990. године, а на основу правоснажног решења Трећег општинског суда у Београду О 1562/93 од 21.01.1994. године, на њеној заоставштини која се састоји од права ванкњижног власништва са 90% на стану број ... у улици ... број ..., са покретним стварима, и другој

имовини, су на основу закона и међусобног споразума оглашени ББ, ћерка оставиље и АА, син оставиље, са уделима од  $\frac{1}{2}$ . Вештачењем од стране Градског завода за вештачење утврђено је да укупна процењена тржишна вредност експроприсаних објеката на дан вештачења износи 11.722.140,51 динар, а кад се одузме колико је исплаћено аконтацијом и то 32,59% (3.820.245,59 динара) за исплату остаје 7.901.894,92 динара. Процењена тржишна вредност стана број ... у улици ... површине 92м<sup>2</sup> на дан 30.07.2020. године износи 18.460.672,00 динара, а вредност откупне цене стана по уговору од 18.02.1993. године у износу од 9.030.342,00 динара, ревалоризована на дан 30.07.2020. године износи 4.766.300,39 динара. Ако се од тржишне вредности експроприсаних станова у дворишној гради број ... и ... које је користио АА, одузме тржишна вредност стана коју је он добио и валоризована вредност откупне цене стана долази се до негативне разлике од 6.301.940,90 динара.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су предлог предлагача одбили налазећи да стан који је добио на коришћење АА вреди више од вредности целокупне експроприсане имовине, а не само стана који је он користио са својом супругом и ћерком и то стана у дворишној згради број ... и број ... (7.392.430,71 динар), при чему су нижестепени судови закључили да АА није био носилац станарског права на том стану, већ је био члан породичног домаћинства своје мајке, на основу одредбе члана 9. Закона о стамбеним односима („Службени гласник СРС“, бр. 9/85).

По оцени Врховног касационог суда, нижестепени судови су погрешно применили материјално право, а због тога је чињенично стање непотпуно утврђено.

Одредбом члана 16. став 1. Закона о експропријацији („Службени гласник РС“, бр. 53/95... 106/2016), прописано је да ранијем сопственику стамбене зграде или стана, односно пословне просторије, корисник експропријације дужан је, да на његов захтев, да у својину или сусвојину другу стамбену зграду или стан, односно пословну просторију на истом месту или ближој околини, која по својој структури и површини одговара условима становања, односно обављања делатности, које је ранији сопственик имао пре експропријације. На основу одредбе члана 17. став 1. истог Закона, у случају кад се вредности експроприсаног објекта и објекта који се даје на име накнаде у својину или сусвојину разликују, корисник експропријације, односно ранији сопственик, дужан је да другој страни исплати разлику у цени. Обавезу из става 1. овог члана ранији сопственик има само у случају кад се сагласи да му се на име накнаде да у својину или сусвојину објекат веће вредности од вредности експроприсаног објекта (став 2.). Закупцу стана у друштвеној својини или државној својини на неодређено време односно носиоцу станарског права у експроприсаној стамбеној згради или стану, као посебном делу зграде, корисник експропријације дужан је да пре рушења зграде обезбеди коришћење другог одговарајућег стана у друштвеној или државној својини са правима закупца на неодређено време, на основу одредбе члана 19. Закона о експропријацији. На основу одредбе члана 41. став 1. истог Закона, вредност објекта који се даје у својину или сусвојину на име накнаде и вредност експроприсаног објекта, у случају заснивања права својине или сусвојине, одређује се према тржишној цени тих објеката у моменту заснивања права својине, односно сусвојине. Висина накнаде у новцу за експроприсане непокретности одређује се по тржишној цени, према околностима у моменту закључења споразума о висини накнаде, а ако споразум није постигнут, према околностима у моменту доношења првостепене одлуке о накнади

(став 2.). Накнада за експроприсану стамбену зграду, стан или пословну просторије одређује се према тржишној цени такве непокретности на основу одредбе члана 43. Закона о експропријацији.

У конкретном случају, власник експроприсане непокретности била је сада пок. ГГ, бив. из ..., чији су предлагачи правни следбеници тако што је она у тој згради користила једнособан стан површине 39,60м<sup>2</sup>. Крајњи корисник јој је у поступку расељавања доделио стан број ... у ..., у улици ... број ... на првом спрату који је она купила у делу од 90% и у том делу стекла право сусвојине, док је на другом делу тог стана у површини од 3,46м<sup>2</sup> односно на идеалном делу од 10% стекла право носиоца станарског права. У експроприсаној непокретности, предлагач АА је био носилац станарског права на стану површине 95,57м<sup>2</sup> који је користио са члановима свог породичног домаћинства (супругом и ћерком), па је њему, због рушења зграде, крајњи корисник доделио стан број ... у улици ... број ... у ..., у истом својству (носиоца станарског права). АА је тај стан откупио уговором који је закључио са Градом Београдом под бројем Ов .../... 08.02.1993. године. У овом поступку АА својство предлагача има као правни следбеник ранијег власника пок. ГГ, а не по основу власништва или сувласништва на експроприсаној непокретност, па то што је њему, као носиоцу станарског права на једном од станова у згради која је била предмет експропријације, дат на коришћење други одговарајући стан са правима носиоца станарског права у смислу одредбе члана 19. Закона о експропријацији, не значи да је при обрачуна износа накнаде за експроприсану непокретност требало урачунати тржишну вредност тог стана, како су нижестепени судови погрешно закључили. Супротно томе, из уговора које је АА закључио са Градским СИЗ-ом за грађевинско земљиште Града Београда број 123/209 од 02.07.1986. године, следи да је тим уговором АА признао да му је престало станарско право на стану у ... у улици ... број ..., површине 95,57м<sup>2</sup>, због рушења зграде и да му је Градски СИЗ уступио на коришћење троипособан комфоран број ... у улици ... број ..., површине 92,10м<sup>2</sup>, да га користи са члановима свог породичног домаћинства, па је тај уговор био основ за закључење уговора о откупу стана, на основу одредбе члана 16. Закона о становању. Дакле, за правилну примену материјалног права у овом поступку нужно је утврдити тржишну вредност експроприсаних објеката у моменту када је пок. ГГ (правном претходнику предлагача) исплаћена аконтација по уговору о аконтацији од 07.08.1986. године, у износу од тадашњих 8.000.000,00 динара и тржишну вредност експроприсаног стамбеног објекта који је она користила, као усељивог, а тржишну вредност стамбеног објекта који је користио АА, као носилац станарског права, као неусељивог. Потом је потребно утврдити колико је том исплатом сада пок. ГГ, као власнику експроприсаних непокретности, евентуално исплаћена нижа накнада, процентуално, у односу на тржишну вредност експроприсаних објеката – стамбеног објекта који је она користила као усељивог, а стамбеног објекта који је користио АА у својству носиоца станарског права, као неусељивог, односно да ли је извршеном исплатом аконтације пок. ГГ евентуално у потпуности исплаћена накнада за експроприсане непокретности или то није случај. Ако то није случај онда је потребно припадајући износ новчане накнаде на име тржишне вредности експроприсане непокретности умањити за проценат за који се утврди да је извршеном исплатом аконтације пок. ГГ исплаћена накнада за експроприсану непокретности, при чему се тржишна вредност стана у ..., у улици ... број ..., стана број ..., умањена за валоризовану откупну цену тог стана, не може да урачунава, јер тај стан АА није додељен ни као власнику, ни као сувласнику

непокретности која је предмет експропријације, већ као носиоцу станарског права на једном од станова који су били предмет експропријације.

Из изложених разлога, одлуке нижестепених судова су укинуте, као и одлука о трошковима поступка, јер зависи од његовог исхода на основу одредбе члана 159. став 4. Закона о парничном поступку.

У поновном поступку потребно је да првостепени суд поступајући по примедбама из овог решења чињенично стање у потпуности и правилно утврди како би имао могућност да правилном применом материјалног права донесе нову одлуку.

На основу изложеног, Врховни касациони суд је одлуку као у изреци донео применом одредбе члана 407. став 2. у вези члана 412. став 5. Закона о парничном поступку и члана 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку.

**Председник већа - судија  
Гордана Комненић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић