



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 6184/2022**  
**20.03.2024. године**  
**Београд**

Врховни суд, у већу састављеном од судија Драгане Маринковић, председника већа, Марине Милановић и Зорице Булајић, чланова већа, у правној ствари предлагача АА из ... и ББ из ..., које заступа пуномоћник Иван Ђаловић, адвокат из ..., као правних следбеника пок. ВВ из ..., против противника предлагача "Инфраструктура железнице Србије" АД Београд, ради откупа стана, одлучујући о ревизији предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Чачку Гж 2458/21 од 01.02.2022. године, у седници одржаној 20.03.2024. године, донео је

### **РЕШЕЊЕ**

**УКИДА СЕ** решење Вишег суда у Чачку Гж 2458/21 од 01.02.2022. године и предмет враћа другостепеном суду на поновни поступак.

### **Образложење**

Решењем Основног суда у Чачку Р1 274/21 од 15.07.2021. године, ставом првим изреке, утврђено је у односу на противника предлагача "Инфраструктура железнице Србије" АД Београд да је предлагач ВВ из ..., чији су правни следбеници АА и ББ, имао право за свог живота да откупи стан на коме је био носилац станарског права, а који се налази у згради ... на кп. бр. .. КО ... који се састоји од две собе, кухиње и предсобља, површине 41 м<sup>2</sup>, за откупну купопродајну цену у једнократном износу од 300.267,50 динара, коју су дужни да намире предлагачи АА и ББ у року од 15 дана од правноснажности решења, са правом да се по намирењу купопродајне цене убележе као власници на наведеном стану и на наведеној парцели на којој се стан налази, а ово решење замењује уговор о откупу стана. Ставом другим изреке, утврђено је да је предлог предлагача против противника предлагача "Железнице Србије" АД ради откупа стана, повучен. Ставом трећим изреке, предлагачи су обавезани да као солидарни дужници противнику предлагача "Железнице Србије" АД Београд накнаде трошкове поступка у износу од 33.000,00 динара. Ставом четвртим изреке, обавезан је противник предлагача "Инфраструктура железнице Србије" АД Београд да предлагачима као солидарним повериоцима накнади трошкове поступка у износу од 433.550,00 динара.

Решењем Вишег суда у Чачку Гж 2458/21 од 01.02.2022. године, ставом првим изреке, укинута је првостепено решење у ставовима првом и четвртм изреке. Ставом другим изреке (тачка 1.) одбачен је предлог којим је тражено да се утврди у односу на противника предлагача "Инфраструктура железнице Србије" АД Београд да је

предлагач АА имао право за свог живота да откупи стан у коме је био носилац станарског права а који се налази у згради ..., на кп бр. .. КО ..., који се састоји од две собе, кухиње и предсобља, површине 41 м<sup>2</sup>, у тачки 2. изреке одбијен је предлог којим је тражено да АА и ББ, као правни следбеници ВВ измире откупну купопродајну цену у једнократном износу од 300.267,50 динара и да се по измирењу купопродајне цене убележе као власници на наведеном стану на кп бр .. КО ..., те да ово решење замењује уговор о откупу стана, као неоснован и у тачки 3. Изреке, одлучено је да свака странка сноси своје трошкове поступка. Ставом трећим изреке, предлагачи су обавезани да противнику предлагача "Инфраструктура железнице Србије" АД Београд накнаде трошкове другостепеног поступка као солидарни дужници у износу од 3.800,00 динара.

Против правноснажног решења донетог у другом степену, предлагачи су благовремено изјавили ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је оценио да је ревизија предлагача дозвољена на основу члана 403. став 2. тачка 1. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 72/11... 18/20 и 10/23 – други Закон), у вези члана 27. став 1. Закона о ванпарничном поступку, испитао је побијано решење применом члана 408. у вези члана 420. став 6. ЗПП и утврдио да је ревизија основана.

У 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, сада пок. ВВ био је носилац станарског права на предметном стану у Железничко-стамбеној згради ... у ..., који му је додељен на коришћење решењем од 01.03.1961. године, затим закључен уговор о закупу стана од 01.03.1961. године и потом уговор о коришћењу стана од 31.12.1966. године. Дана 08.07.2015. године, сада пок. ВВ, отац предлагача АА и ББ поднео је молбу за откуп предметног стана противнику предлагача „Железнице Србије“ АД Београд, будући да је на основу члана 31. тада важећег Закона о становању стекао својство закупца стана на неодређено време јер до 31.12.1995. године, није закључио уговор о откупу стана. Како противник предлагача није омогућио ВВ откуп стана он је у овом поступку дана 10.08.2015. године поднео предлог за откуп предметног стана, међутим, у току поступка је преминуо ...2017. године. Синови пок. ВВ, предлагачи АА и ББ су живели са оцем у заједничком домаћинству све до његове смрти, иако им је отац 1989. године поклонио недовршену кућу. Предметни стан није уврштен у списак службених станова противника предлагача, а откупна цена стана је утврђена вештачењем.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је усвојио предлог предлагача, налазећи да је сада пок. ВВ имао право да откупи предметни стан за живота, па синови који су живели у заједничком домаћинству са оцем све до његове смрти, на основу члана 16. Закона о становању имају право да исплате откупну цену стана утврђену вештачењем и упишу се као власници стана.

Другостепени суд је изразио супротно становиште, налазећи да је предлог у једном делу недозвољен, јер утврђење постојања правно релевантне чињенице за одређени спорни однос не може бити предмет самосталног захтева, па је у смислу члана 194. ЗПП одбацио предлог у делу којим је тражено да се утврди да је сада пок.

ВВ имао право да за свог живота откупи стан на коме је био носилац станарског права. У преосталом делу предлагачи за себе траже утврђење постојања обавезе исплате откупне цене јер су након смрти иницијалног предлагача ВВ наставили поступак у овој правној ствари са предлогом да се обавежу на исплату откупне цене, чиме суштински траже утврђење права на откуп у смислу члана 34. став 1. и 2. Закона о становању. У том делу предлог је одбијен, јер иако је сада пок. ВВ као закупац стана на неодређено време имао право на откуп стана, исто се његовом смрћу угасило, док предлагачи (синови) нису стекли статус лица која имају право на откуп предметног стана, будући да нису били чланови породичног домаћинства сада пок. ВВ и имају решену стамбену потребу на други начин. Наиме, према закључку другостепеног суда сада пок. ВВ за живота није дао сагласност синовима, сада предлагачима да откупе стан, а његово право на откуп, као иницијалног предлагача се сходно одредбама члана 16. став 1. Закона о становању угасило смрћу. Предлагачи нису наставили да користе предметни стан после смрти свога оца сада пок. ВВ и имају на други начин решену стамбену потребу, с обзиром да је сваки од предлагача носилац права својине на четворособном стану у кући постојећој на кп бр. .. КО ... и носиоци права својине са по 1/2 идеалног дела на предметној парцели, па немају право на откуп стана у смислу члана 34. став 1. и 2. Закона о становању.

Према члану 16. Закона о становању ("Службени гласник РС", бр. 50/92, 76/92 ... 99/2011), носилац права располагања на стану у друштвеној својини и власник стана у државној својини (у даљем тексту: носилац права располагања), дужан је да носиоцу станарског права, односно закупцу који је то својство стекао до дана ступања на снагу овог закона (у даљем тексту: носилац станарског права), на његов захтев у писменој форми омогући откуп стана који користи, под условима прописаним овим законом (став 1.). Носилац права располагања дужан је да омогући откуп стана под условима прописаним овим законом и брачном другу и деци рођеној у браку и ван брака, усвојеној и пасторчади, који заједно са носиоцем станарског права станују у том стану, уз писмену сагласност носиоца станарског права, с тим што се сагласност може дати само једном лицу (став 2.). Ако носилац права располагања одбије захтев за откуп тога стана или не закључи уговор о откупу у року од 30 дана од дана подношења захтева, лице из ст. 1. и 2. овог члана може да поднесе предлог надлежном суду да у ванпарничном поступку донесе решење које ће заменити уговор о откупу (став 4.).

Од откупа по одредбама овог закона (члан 17. став 1. тачка 1.) изузима се стан чији носилац станарског права, односно члан његовог породичног домаћинства има у својини други стан који је одговарајући за то породично домаћинство, у смислу овог закона. Одговарајућим станом, у смислу овог закона, сматра се стан у коме је број соба једнак броју чланова породичног домаћинства, а највише четворособан стан (став 2.). Одговарајући стан у смислу става 1. тач. 1, 2. и 3. овог члана је стан који задовољава услове из става 2. овог члана, под условом да се битније не погоршају услови становања (став 3.).

У конкретном случају носилац станарског права, односно закупац стана, сада пок. ВВ поднео је захтев за откуп стана, а затим покренуо ванпарнични поступак у овој правној ствари. Међутим, за његовог живота није закључен уговор о откупу стана, нити је донето правноснажно решење које замењује уговор о откупу стана. Право на откуп стана представља лично право установљено у корист тачно одређеног круга лица, под условом да стан који је предмет откупа користе. Подносиоцу захтева је услед

смрти престало својство носиоца станарског права, односно закупаца када се угасило и његово право на откуп стана. После његове смрти овим правом би се могла користити лица која закључе уговор о закупу стана, али у том случају ова лица се правом на откуп стана користе као личним правом с обзиром на своје својство на стану, а не као наследници свог правног претходника.

Наиме, по члану 34. Закона о становању у случају смрти закупаца или његовог исељења из стана, закупац на том стану постаје члан породичног домаћинства који је наставио да користи тај стан, по следећем редоследу: брачни друг, дете рођено у браку, ван брака, усвојено и пасторче. Ако у стану није остао нико од ових чланова породичног домаћинства закупац постаје родитељ закупаца, родитељ његовог брачног друга или лице које је закупац дужан по закону да издржава, ако је становао у том стану и нема решену стамбену потребу. Ако после смрти закупаца или његовог исељења из стана није остало ни једно лице из става 1. овог члана, закупац постаје лице које је преостало да буде члан породичног домаћинства или лице које је било члан породичног домаћинства ранијег закупаца стана, ако је наставило да користи стан и ако нема на други начин решену стамбену потребу. Ако је, у случају из ст. 1. и 2. овог члана, у стану остало два или више лица истог степена сродства, закупац постаје лице које они споразумно одреде, а ако се споразум не постигне закупац постаје лице које одреди власник стана. У случају из ст. 1. и 2. овог члана, лица која су остала у стану дужна су да закуподавца обавесте о смрти закупаца најкасније у року од 60 дана. Закуподавац је дужан да у року од 30 дана од истека рока из става 4. овог члана, закључи уговор о закупу стана, односно одреди лице које ће бити закупац стана, а ако то не учини, заинтересовано лице може поднети предлог надлежном суду да у ванпарничном поступку донесе решење којим се замењује уговор о закупу стана.

У контексту наведеног материјалног права, предлагачи се правом на откуп стана могу користити као личним правом с обзиром на своје својство на стану, односно својство закупаца које може имати само једно лице, а не као наследници свог правног претходника. Битне чињенице, да предлагачи нису били чланови породичног домаћинства ранијег закупаца стана и да имају решену стамбену потребу утврђене су од стране другостепеног суда на другачији начин у односу на чињенично стање утврђено првостепеним решењем. Зато су основани наводи ревизије о битној повреди одредаба парничног поступка учињеној пред другостепеним судом која је прописана као ревизијски разлог (члан 407. став 1. тачка 3. ЗПП), јер другостепени суд без отварања расправе није имао могућност да другачије оцени изведене доказе, чиме је учинио битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. у вези члана 383. став 3. и 4. ЗПП, што је било од утицаја на доношења законите и правилне одлуке.

На основу члана 415. став 1. у вези члана 420. став 6. ЗПП, Врховни суд је одлучио као у изреци.

**Председник већа – судија  
Драгана Маринковић, с.р.**

**За тачност отправка  
Заменик Управитеља писарнице  
Миланка Ранковић**

