



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 15986/2024
05.11.2025. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Драгане Маринковић, председника већа, Зорице Булајић и Ирене Вуковић, чланова већа, у ванпарничном поступку по предлогу предлагача АА из ..., чији је пуномоћник Славољуб Гајић, адвокат из ..., против противника предлагача Републике Србије – Министарство одбране – Војнограђевински центар Београд, коју заступа Војно правобранилаштво из Београда, ради доношења решења које замењује уговор о откупу гараже, одлучујући о ревизији предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Београду Гж 9651/23 од 22.02.2024. године, исправљеног решењем истог суда под истим бројем од 28.03.2024. године, у седници одржаној 05.11.2025. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија предлагача изјављена против решења Вишег суда у Београду Гж 9651/23 од 22.02.2024. године исправљеног решењем истог суда под истим бројем од 28.03.2024. године.

Образложење

Решењем Другог основног суда у Београду Р1 220/20 од 28.10.2021. године, а које је исправљено решењем истог суда од 08.02.2023. године, ставом првим изреке, усвојен је предлог предлагача, па је утврђено да ово решење замењује анекс уговора о откупу дела стана – гараже бр.1, површине 14м², која се налази у саставу стана бр.1 у стамбеном објекту у улици ... бр. .. у Београду, на кат. парцели .. КО Чукарица, који уговор је закључен између предалогача као власника дела стана и противника предлагача Републике Србије – Министарство одбране – ВГЦ Београд, као носиоца права располагања – продавца и овереног пред Другим општинским суда у Београду дана 29.03.1992. године, под Ов бр.6879/92. Ставом другим изреке, утврђено је да откупна цена дела стана – гараже из става један овог решења ревалоризирана на дан 27.08.2021. године, износи 447.498,37 динара, што у варијанти једнократне отплате износи 357.998.70 динара, па је обавезан предлагач да овај износ уплати противнику предлагача у целости у року од 15 дана, а по истеку тог рока са законском затезном каматом до исплате. Ставом трећим изреке, обавезан је противник предлагача да предлагачу након извршене исплате откупне цене изда исправу да је извршена исплата. Ставом четвртим изреке, одлучено је да ово решење служи као основ за укњижбу права својине без даље сагласности противника предлагача у надлежном катастру, када се за то стекну услови (clausula intabulandi). Ставом петим изреке, обавезан је противник предлагача да предлагачу накнади трошкове ванпарничног поступка у

износу од 102.000,00 динара са законском затезном каматом почев од дана извршности до коначне исплате, док је ставом шестим изреке одбијен као неоснован захтев за накнаду трошкова преко досуђеног износа до траженог износа.

Решењем Вишег суда у Београду Гж 9651/23 од 22.02.2024. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба предлагача и решење првостепеног суда од 08.02.2023. године је потврђено. Ставом другим изреке, преиначено је првостепено решење од 28.10.2021. године а које је исправљено решењем првостепеног суда од 08.02.2023. године у ставовима првом, другом, трећем и четвртном изреке, тако што је одбијен као неоснован предлог предлагача да се утврди да ово решење замењује анекс уговор о откупу дела стана – граже, да се утврди да откупна цена дела стана – гараже ревалоризована на дан 27.08.2021. године износи 447.498,37 динара, што у варијанти једнократне отплате износи 357.998.70 динара и којим је обавезан предлагач да овај износ уплати противнику предлагача у року од 15 дана, а по истеку тог рока са законском затезном камтом до исплате, те којим је обавезан противник предлагача да предлагачу након извршене исплате откупне цене дела стана изда исправу о извршеној исплати, те да ће решење служити предлагачу као основ за укњижбу права својине без даље сагласности противника предлагача у катастру непокретности када се за то стекну услови. Ставом трећим изреке, преиначено је решење о трошковима парничног поступка, тако што је одбијен као неоснован захтев предлагача за накнаду трошкова ванпарничног поступка, док је обавезан предлагач да противнику предлагача на име трошкова ванпарничног поступка исплати износ од 67.500,00 динара. Ставом четвртим изреке, одбијен је као неоснован захтев предлагача за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажног решења донетог у другом степену, предлагач је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права и битне повреде одредаба парничног поступка.

Врховни суд је оценио да је ревизија предлагача дозвољена на основу члана 403. став 2. тачка 1. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“, бр. 72/11 ... 18/20), који се примењује на основу члана 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку („Сл. гласник СРС“, бр. 25/82 и 48/88 и „Сл. гласник РС“, бр.85/12 ... 14/22) а у вези члана 27. став 1.истог закона, па је испитао побијано решење на основу члана 408. ЗПП, и утврдио да ревизија није 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. Ревизијом предлагач истиче да је у поступку пред другостепеним судом учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. ЗПП, али не наводи коју то одредбу није применио или је неправилно применио приликом доношења одлуке о жалби, што је било или могло бити од утицаја на доношење законите и правилне пресуде.

Према утврђеном чињеничном стању, решењем Стамбене комисије Команде одбране Града Београда бр.1370/82 од 18.08.1983. године, предлагачу је дат на

коришћење двоипособан стан као двособан, у Београду, у улици ... бр. ..., улаз 1, на приземљу, бр. стана 1. На основу овог решења, Команда одбране Града Београда – Органи за стамбене послове Београд и предлагач као носилац станарског права, закључили су уговор о коришћењу стана бр. .. дана 10.11.1983. године којим је носиоцу станарског права предат на коришћење стан у Београду у ... бр. ..., улаз један, на приземљу, стан број 1, површине 57м², а који се састоји од две собе, једне кухиње, једног купатила са једним WC, једним предсобљем, две лође и једним подрумом. Решењем Команде одбране Града Београда бр. .. од 25.05.1984. године, издвојена је гаража површине 14м² из састава стана у ... бр. .. у Београду, чија је досадашња укупна површина износила 71м², а на коме је носилац станарског права АА, те је укупна површина стана умањена за утврђену површину гараже. Такође је одлучено да ово решење служи као основ предлагачу да закључи уговор о закупу гараже, што је предлагач и учинио уговором о коришћењу гараже који је закључио са Командом одбране Града Београда, бр.21-996 од 25.05.1984. године, на основу кога је закуподавац издао, а купац примио на коришћење гаражу у згради у ... бр. ..., површине 14м².

На основу уговора од 29.03.1992. године, предлагач је стан откупио. Предмет уговора о откупу био је стан без гараже. Захтев за откуп гараже, предлагач је поднео противнику дана 09.08.2018. године, ком захтеву противник није удовољио.

Вештачењем преко вештака грађевинске струке утврђено је да је гаража површине 14м² и да представља јединствену грађевинску целину са откупљеним станом и његов саставни део.

Полазећи од чињенице да је гаража пројектована као припадајући простор стана број 1, са заједничким инсталацијама и унутрашњом везом, са којом истовремено чини и грађевинску целину, ранији носилац станарског права који је стан откупио, има право на откуп и гараже због чега је применом чланова 16. и 20. Закона о становању, чланова 52 – 54. Закона о јавној својини, првостепени суд предлог предлачага усвојио.

Међутим, по налажењу другостепеног суда с обзиром на чињеницу да је решењем од 25.05.1984. године, из састава стана предлагача издвојена гаража, са чиме се сагласио и сам предлагач закључујући посебан уговор о коришћењу гараже као купац, нема право на откуп гараже по бенифицираним условима сагласно одредби члана 16. Закона о становању због чега је такав предлог предлагача одбијен.

Одлука другостепеног суда заснована је на правилној примени материјалног права.

Одредбом члана 16. став 1. Закона о становању („Службени гласник РС“, бр. 50/92 ... 99/11), прописано је да је носилац права располагања на стану у друштвеној својини и власник стана у државној својини (у даљем тексту: носилац права располагања), дужан 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.

Из цитиране одредбе јасно је да предмет права откупа, може бити само стан на којем носилац станарског права односно купац имају праву коришћења а не и гаража која је издвојена из састава стана решењем од 25.05.1984. године и која је посебним уговором о коришћењу гараже од 25.05.1984. године, дата предлагачу на коришћење. Предлагачу на основу уговора о коришћењу стана од 10.11.1983. године, није предат на коришћење стан у чијем је саставу и гаража да би се могло говорити о томе да предлагач право на коришћење гараже има на основу уговора о коришћењу стана као саставном делу истог. Предлагачу гаража никада није предата на коришћење као саставни део стана, већ је након што му је предат стан површине 57м² у чији састав није ушла гаража, а пошто је из састава стана чија је укупна површина била 71м², издвојена гаража површине 14м², тужилац је закључио уговор о коришћењу гараже као посебног дела у погледу које се не могу примењивати услови откупа на основу члана 16. Закона о становању.

Другачије одлуке другостепеног и ревизијског суда на које се ревизија позива, не указују на другачије поступање судова при одлучивању о основаности предлога у овој врсти спора јер оно зависи од утврђеног чињеничног стања у сваком конкретном случају. У овом, право на откуп по члану 16. предлагач нема јер на коришћење није добио гаражу као саставни део стана већ као посебан део за који је закључио посебан уговор о закупу.

На основу члана 414. став 1. ЗПП 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