

ПРОДАЈА ПРАВА НА ОТКУП СТАНА У ДРУШТВЕНОЈ СВОЈИНИ НЕ  
ПРЕДСТАВЉА ДОПУШТЕН ОСНОВ

**Продаја права на откуп стана у друштвеној својини не представља допуштен основ, јер је то противно принудним прописима којим је регулисано да право на откуп припада носиоцу станарског права, односно члану домаћинства које је живело заједно са носиоцем; исплатом новчаног износа који је представљао откупну цену стана по уговору о откуп стана у друштвеној својин, повређено је начело једнаке вредности узајамних давања**

Из образложења: Првостепеном пресудом делимично је усвојен тужбени захтев тужилаца, те је између осталог утврђена ништавост уговора о купопродаји закљученог између правног претходника тужиоца пок. Љ.П, као продавца и тужених као купаца закључен дана 05.06.1992.г. и оверен пред надлежним органом. У образложењу је наведено да је суд применом чл. 51 и 52 ЗОО утврдио да је уговор о купопродаји који је предмет овог поступка ништав, с обзиром да је наведеним уговором тужени стекао власништво на предметном стану, али не по основу куповине ове непокретности по тржишној цени него по основу исплате новчаног износа који је представљао откупну цену стана по уговору о откуп стана у друштвеној својини који је дана 03.12.1990.г. закључио пок. П.Љ. као носилац станарског права, из ког разлога је откупна цена стана утврђена по бенефицираним условима за носиоце станарског права, а не по тржишним ценама. На тај начин уговором о продаји непокретности продато је право на откуп стана, јер је тржишна вредност стана била далеко већа. Из датих разлога П.Љ. као продавац стана није остварио новчану корист продајом, јер је целокупни износ који је добио од тужених дао на име једнократне отплате откупне цене стана, те наведеним уговором није испоштовано основно начело ЗОО, а то је начело једнаке вредности узајамних давања у двостраним уговорима и начело савесности и поштења у заснивању облигационих односа и остваривању права и обавеза из тих односа. Осим тога, продаја права на откуп стана у друштвеној својини не представља допуштен основ, јер је то противно принудним прописима којим је регулисано да право на откуп припада носиоцу станарског права, односно члану домаћинства које је живело заједно са носиоцем, а сходно чл. 6 Закона о стамбеним односима РС важећим у време закључења уговора од стране правног претходника тужиоца и тужених. Другостепени суд је потврдио став првостепеног суда у том делу, истичући да спорним уговором нису испоштована наведена начела ЗОО, јер је право на откуп стана успостављено у корист тачно одређеног круга лица, те је носилац станарског права, право на откуп могао пренети само на чланове породичног домаћинства који користе стан. Тужени стан нису користили нити су били чланови породичног домаћинства пок. П.Љ. у време откупа стана, па П.Љ. право на откуп стана није могао пренети на туженог, због чега је предметни уговор противан и природним прописима што га сходно чл. 103 став 1 ЗОО чини ништавним. Другостепени суд је нашао и да су неосновани наводи жалбе тужених да је првостепенни суд доносећи побијену пресуду којом је утврдио ништавост уговора, прекорачио своја овлашћења и судио мимо тужбе и постављеног тужбеног захтева, иако су тужиоци тужбеним захтевом затражили поништај предметног уговора, будући да сходно члану 109 ЗОО суд на апсолутну ништавост уговора пази по службеној дужности.

(пресуда Основног суда Сомбор П. 9/10 од 23.03.2011.г. и пресуда Апелационог суда Нови Сад Гж. 221/2012 од 17.01.2013.г.)