

**ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Рев-383/05
Бања Лука, 12.9.2006. године**

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Стаке Гојковић, као председника вијећа, Петра Бајића и Стевана Савића, као чланова вијећа, у правној ствари тужилице Р. С., коју заступа Р. Ј. П., С. З. у В., против тужених А.Д. Б. М., као правног слѣдника Б. Д.Д. са п.о. из М., кога заступа Р. Е., адвокат из М. и Д. Ч. из М., ради утврђења ништавости уговора о продаји стана, одлучујући о ревизији туженог А.Д. Б. из М. против пресуде Окружног суда у И. С. Гж-657/04 од 04.02.2005. године, на сједници одржаној 12.9.2006. године, донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у В. П-400/03 од 23.7.2004. године, утврђена је ништавост уговора о продаји стана у друштвеној својини закључен у М. 12.7.1991. године између туженог Б. Д.Д. са п.о. М. чији је правни слѣдник А.Д. Б. М. из М., као продавца и туженог Д. Ч., као купца, чији је предмет уговора стан у М., зграда С-72-Ц, површине 45,76 м², овјерен код Основног суда у В. под број Ов- П-257/91, што су тужени дужни признати а све у року од 30 дана по правоснажности пресуде под пријетњом извршења (став 1). Одбија се противтужбени захтјев противтужиоца туженог А.Д. Б. из М. постављен код првостепеног суда од 02.7.2003. године ради накнаде штете, против тужилице – противтужене (став 2).

Другостепеном пресудом Окружног суда у И. С. Гж-657/04 од 04.02.2005. године, жалба туженог Б. Д.Д. из М. је одбијена и првостепена пресуда потврђена.

Тужени Б. Д.Д. М. ревизијом побија другостепену пресуду због погрешне примјене материјалног права, с приједлогом да се иста преиначи тако што ће се жалба уважити, првостепена пресуда преиначити и одбити тужбени захтјев тужиоца а усвојити противтужбени захтјев туженог, или да се побијана другостепена пресуда укине и предмет врати том суду на поновно суђење.

Није поднесен одговор на ревизију.

Ревизија није основана.

У тужби тужиља захтјевом тражи да се утврди ништавост уговора о продаји стана у друштвеној својини закључен у М. дана 12.7.1991. године, између предузећа Б. из М. у мјешовитој својини, чији је правни слѣдник тужени А.Д. Б. из М., као продавца, и туженог Д. Ч., као купца, који стан се налази у М. у згради С-72-Ц, површине 45,76 м², овјерен код првостепеног суда под бројем Ов- П-257/91, као и противтужбени захтјев туженог Б. А.Д. М. и за накнаду штете према тужиљи.

Наконведеног поступка првостепени суд је утврдио; да је правни предник туженог предузећа Б. у мјешовитој својини из М. са туженим Д. Ч., дана 12.7.1991. године закључио уговор

о продаји стана у друштвеној својини, који се налази у М. у згради С-72-Ц, на трећем спрату стан број 15, површине 45,76 м², који је тога дана овјерен у првостепеном суду под бројем Ов-П-257/91, на којем је купац носилац станарског права, а уговорена цијена је 232.643 динара, са роком отплате 35 година и мјесечним износом рате у износу од 554 динара.

Код оваквог стања ствари нижестепени судови налазе да је у вријеме закључења предметног уговора, овај уговор био супротан Закону о промету непокретности („Сл. лист СРБиХ“ број 38/78 до 22/91 и „Сл. гласник РС“; бр. 29/94, у даљем тексту ЗПН), као принудном пропису због тога што није закључен под условима прописаним у члану 16. и 17. тог Закона, а противан је и одредби чл. 60. Закона о приватизацији државних станова („Сл. гласник РС“ бр. 11/00 до 65/03 у даљем тексту: ЗПДС), те да предметни уговор не производи правно дејство и стога да је ништав у смислу одредби чл. 103. Закона о облигационим односима ("Службени лист СФРЈ", бр. 29/78, 39/85 и 57/89, те "Службени гласник Републике Српске", бр. 17/93, 3/96 и 39/03, даље ЗОО) и судили тако што су удовољили тужбеном захтјеву за утврђење ништавости предметног уговора о купопродаји стана, а одбили као неоснован захтјев туженог за накнаду штете.

Оваква одлука је правилна и законита

Предмет спора у овој парници је захтјев тужиле за утврђење да је ништав уговор о продаји стана у друштвеној, сада државној својини од 12.7.1991. године, на којем је тужени Д. Ч. био носилац станарског права.

Када су странке закључиле предметни уговор о продаји стана 12.7.1991. године, није било посебног закона којим се регулише право откупа стана у друштвеној, сада државној својини, на којем постоји станарско право.

Одредбом чл. 16. ст. 3. ЗПН-и, прописано је да друштвено правно лице може зграду, односно стан као посебан дио зграде отуђити из друштвене својине само уз накнаду у висини прометне вриједности непокретности. Носилац станарског права у смислу одредби чл. 31. тог закона, има право прече куповине стана када правно лице намјерава да прода тај стан. Када се стан као посебан дио зграде отуђује из друштвене својине путем продаје на отплату, то отуђење према одредби чл. 17. ст. 1. тог Закона може се вршити под условима да купац учествује сопственим средствима са најмање 25% од уговорене цијене, да износ учешћа купац уплати у року од 6 мјесеци по закључењу уговора о отуђењу, да рок отплате није дужи од 20 година, као и да каматна стопа буде у висини стопе на банкарске кредите за стамбену изградњу, али не нижа од 3% и да отплата тече од првог дана наредног мјесеца по закључењу уговора.

У овом случају тужени су закључили предметни уговор који је по својој садржини уговор о откупу стана у друштвеној, сада државној својини, на којем је тужени Д. Ч. био носилац станарског права. Овим уговором је утврђена вриједност предметног стана у износу од 272.047 динара, умањења за 4,5% на име 9 година радног стажа купца, што износи 12.244 динара и 10% на име амортизације што износи 27.210 динара, и утврдили откупну цијену стана у износу од 232,643 динара и уговорили да се таква цијена станова наплаћује у мјесечним ратама од по 554 динара на рок од 35 година.

Овакав правни посао – уговор, на основу кога се стиче право власништва на наведеној непокретности – стану, противан је наведеној одредби чл. 16. ст. 3. и чл. 17. ст. 1. ЗПН-и, а ништав је у смислу одредби чл. 40. став 2. тог Закона и чл. 60. Закона о измјенама и допунама Закона о приватизацији државних станова којим је прописано да су ништави уговори о продаји стана на којем је постојало станарско право а који су закључени прије 29. јуна 2001. године противно важећим принудним прописима о промету непокретности.

Стога је са становишта одредби чл. 103. ст. 1. ЗОО предметни уговор о продаји стана ништав како су то правилно закључили нижестепени судови, јер се на ништавост у смислу одредби чл. 109. и

110. ЗОО пази по службеној дужности односно на исту се може позвати свако заинтересовано лице и то право се не гаси.

Исто тако је правилна одлука нижестепених судова којим је одбијен противтужбени захтјев за накнаду штете туженог А.Д. М. против тужиље, јер право на накнаду штете не припада туженом на основу предметног уговора о продаји стана који је ништав од његовог закључења и као такав не производи никакво правно дејство.

Из изнесених разлога ревизија туженог Б. М. указује се неоснованом. Стога је исту ваљало одбити и одлучити као у изреци (чл. 248. Закона о парничном поступку ("Службени гласник Републике Српске", бр. 58/03, 85/03 и 74/05).

Предсједник вијећа
Стака Гојковић

За тачност отправка овјерава
руководилац судске писарнице
Амила Подрашчић