

Милан Миловић

дугогодишњи судија Вишег трговинског суда Србије, Београд

Поништај уговора о откупу станова који су припадали задужбинама

Резиме

Рад садржи осврт на актуелну тему у нас у погледу поништаја уговора о откупу станова који су припадали задужбинама, што на својствен начин има значај у односу на основну тему овогодишњег сусретња правника у привреди – "Право и заштитна инвестиција".

Ово с обзиром на законску регулативу да се од откупа изузима стан који се налази у задужбини, односно који је припадао истој – под одређеним условима, а је свежа ако задужбина обнови рад уколико су њени циљеви могући и ако се приходима од станова који су припадали задужбини могу остварити ти циљеви.

Ти станови су изузети од откупа и уговор о откупу ипаквог стана је ништав, под одређеним условима, а посебно везано за рок – 5. мај 1993. године (дан стицања на снагу Закона о изменама и допунама Закона о станавању у Републици Србији), те се у судском поступку утврђује ништавост закључених уговора о откупу станова који су оверени после наведеног датума, о чему се у раду ближе износи правна аргументација и коментаришне судска пракса. Од интереса је и за инвеститоре истаћи да поред већ заузеог става судова у решењу овог проблема, у садашњем тренутку су у току судски поступци за поништај оваквих уговора у више случајева, а у будућности ће их тек бити.

Кључне речи: *задужбине, откуп станова, ништавост уговора, заштитна имовине задужбина, реситуација задужбинске имовине ради остварења друштвено корисних циљева због којих је и основана.*

У савременом тренутку актуелно је питање ништавости уговора о откупу станова (од стране станара) који су припадали задужбинама.

У судској пракси су искристалисана одређена разрешења, по којима, уз предвиђене услове, о чему ће овде бити речи постоје правоснажне и извршне пресуде којима је утврђено да су ништави уговори о откупу станова, а који су припадали задужбинама.

При томе су судови полазили од следећег:

Основним текстом Закона о становању ("Службени гласник РС", бр. 50/92) чланом 17. став 1. тачка 4. и став 4, било је прописано да се од откупа, по одредбама овог закона, изузима стан који се налази у задужбини, односно који је припадао задужбини, згради подигнутој или купљеној из средстава датих или сакупљених за добротворне и друге друштвено корисне сврхе или репрезентативној згради, ако власник другачије не одлучи, као и да министарство надлежно за стамбене послове у сарадњи са министарством културе утврђује које зграде и станови имају својства из става 1. тачка 4. овог члана.

Законом о изменама и допунама Закона о становању ("Службени гласник РС", бр. 33/93 од 04.05.1993. године), у члану 7. прописано је да се у члану 17. став 1. тачка 4. после речи "припадао задужбини" додају речи "која би могла да настави са остваривањем циљева ради којих је основана", а после речи "репрезентативној згради", и речи "ако власник другачије не одлучи" замењују се речима "која се користи за потребе државних органа и органа локалне самоуправе" тако да сада тачка 4. став 1. члана 17. Закона о становању гласи: **да се од откупа изузима стан који се налази у задужбини, односно који је припадао задужбини, који би могао да настави са остваривањем циљева ради којих је основана, згради подигнутој или купљеној из средстава датих или сакупљених за добротворне и друге друштвено корисне сврхе или репрезентативној згради, која се користи за потребе државних органа или органа локалне самоуправе.**

Наведеним чланом 7. Закона о изменама и допунама Закона о становању, у ставу 2. одређено је да се став 4. у члану 17. замењује за четири нова става који гласе: Министарство надлежно за послове културе утврђује који станови се налазе у задужбини, односно који су припадали задужбини која би могла да настави са остваривањем циљева ради којих је основана, у смислу става 1. овог члана. Влада Републике Србије утврђује који станови се налазе у репрезентативној згради, у смислу става 1. тачка 4. овог члана. Општина, односно град Београд, односно град на предлог заинтересованог лица утврђује који станови су подигнути или купљени из средстава датих или сакупљених за добротворне или друге друштвено корисне сврхе, у смислу става 1. тачка 4. овог члана. **Задужбина може обновити рад ако су њени циљеви могући и ако се приходима од станова који су припадали задужбини могу остваривати ти циљеви.**

Одредбом члана 12. наведеног Закона о изменама и допунама Закона о становању прописано је да се уговор о откупу стана који је изузет од откупа одредбама члана 17. Закона ништав.

Одредбом члана 13. истог Закона о изменама и допунама Закона о становању у ставу 2. и 5. прописано је да ће министарство надлежно за послове културе утврдити у року од 6 месеци од дана ступања на снагу овог Закона који станови се налазе у задужбини, а у року од једне године који станови су припадали задужбини која би могла обновити рад ради остваривања циљева због којих је основана, као и да је ништав уговор о откупу стана који је припадао задужбини која би могла да обнови рад ради остваривања циљева због којих је основана, закључен до истека рока из става 2. овог члана.

Одредбом члана 15. Закона о изменама и допунама Закона о становању, прописано је да овај закон ступа на снагу наредног дана од дана објављивања у "Службеном гласнику Републике Србије", што значи да пошто је овај Закон о изменама и допунама Закона о становању објављен у "Службеном гласнику РС", број 33/93 од 04.05.1993. године, исти ступио на снагу 05.05.1993. године.

Одредбама члана 2. Закона о изменама и допунама Закона о становању објављеном у "Службеном гласнику РС", бр. 16/97 од 16.04.1997. године, прописано је да се у члану 17. после става 7. додају два нова става који гласе: **"Закушци на неодређено време станова који су припадали задужбинама које до истека рока од 6 месеци од дана ступања на снагу овог закона не обнове рад, односно које не отпочну са остваривањем својих циљева, имају право да откупе станове под условима утврђеним овим законом, као и да министарство културе утврђује задужбине које до рока из става 1. овог члана нису обновили рад, односно нису отпочеле са остваривањем ових циљева"**. Овај Закон о изменама и допунама Закона о становању ступио је на снагу, према члану 34. тог закона, 23.04.1997. године.

По одредби члана 13. став 2. Закона о изменама и допунама Закона о становању, објављеном у "Службеном гласнику РС", бр. 33/93, министарство надлежно за послове културе било је дужно да у року од једне године утврди који станови су припадали задужбини која би могла обновити рад ради остваривања циљева због којих је основана.

Правилник о утврђивању станова који се изузимају из откупа у зградама задужбина која би могла обновити рад објављен је у "Службеном гласнику РС", бр. 29/94 од 27.04.1994. године, дакле, у року из наведеног члана 13. Закона о изменама и допунама Закона о становању ("Службени гласник РС", бр. 33/93).

Код изложеног, у сасвим одређеним случајевима и под прописима предвиђеним условима – **судови су правилно утврђивали да су ништави уговори о откупу станова који су припадали задужбинама а "које су у ситуацији да обнове рад ради којих су основане"**, при чему се истиче и следеће (према образложењу Врховног суда Србије):

Сви уговори о откупу станова из предметне зграде из става I првостепене пресуде закључени су и оверени после 04.05.1993. године као дана ступања на снагу Закона о изменама и допунама Закона о становању ("Службени гласник РС", бр. 33/93 од 04.05.1993. године).

На основу утврђеног чињеничног стања нижестепени судови су правилном применом материјалног права усвојили захтев тужиоца у погледу утврђења ништавости уговора о откупу станова који су децидно наведени у првом ставу изреке првостепене пресуде.

Наиме, према одредби члана 7. Закона о изменама и допунама Закона о становању ("Службени гласник РС", бр. 33/93 од 04.05.1993. године) предвиђено је да се од откупа изузима стан који се налази у задужбини, односно који је припадао задужбини која би могла да настави са остваривањем циљева ради којих је основана, згради подигнутој или купљеној из средстава датих или скупљених за добротворне и друге друштвено корисне сврхе или репрезентативној згради, која се користи за потребе државних органа или органа локалне самоуправе. Тачније, изменама из члана 7. цитираног Закона извршене су измене раније постојећег члана 17. став 1. тачка 4. Закона о становању ("Службени гласник РС", бр. 50/92) према којој одредби је било предвиђено да се од откупа, по одредбама овог закона, изузима стан који се налази у задужбини, односно који је припадао задужбини, згради подигнутој или купљеној из средстава датих или сакупљених за добротворне и друге друштвено корисне сврхе или репрезентативној згради, ако власник другачије не одлучи, као и да министарство надлежно за стамбене послове у сарадњи са Министарством културе утврђује које зграде и станови имају својство из става 1. тачка 4. овог члана.

Према одредби члана 12. Закона о изменама и допунама Закона о становању од 04.05.1993. године предвиђено је да је уговор о откупу стана који је изузет од откупа према одредби члана 17. претходног закона ништав. Одредбом члана 13. истог закона министарству надлежном за послове културе остављен је рок од шест месеци од дана ступања на снагу закона да утврди који станови се налазе у задужбини, а у року од једне године који станови су припадали задужбини која би могла обновити рад ради остваривања циљева због којих је основана, под претњом ништавости уговора о откупу стана који је припадао задужбини која би могла да обнови рад ради остваривања циљева због којих је основана, закључен по истеку рока из наведеног члана. Тај Закон о изменама и допунама Закона о становању ступио је на снагу 05.05.1993. године.

Пошто је министарство надлежно за послове културе поступило по Правилнику о утврђивању станова који се изузимају из откупа у зградама задужбине која би могла обновити рад ("Службени гласник РС", бр. 29/94 од 27.04.1994. године) – у року из члана 13. Закона о изменама и допунама Закона о становању ("Службени гласник РС", бр. 33/93) а тим правилником утврђено да су припадали задужбинама које би могле обновити рад ради остваривања циљева ради којих су основане, станови који се налазе у згради задужбине у овом конкретном случају, то су нижестепени судови правилном применом материјалног права утврдили ништавост закључених уговора о откупу станова **који су оверени после 05.05.1993. године.**

Неосновано се у ревизији истиче да је погрешно примењено материјално право, те да су сви тужени поднели захтев за откуп стана пре 05.05.1993. године, јер се

ради о ништавим уговорима о откупу станова по наведеним прописима Закона о становању. Осим тога у време закључења спорних уговора, био је на снази Закон о задужбинама, фондацијама и фондовима ("Службени гласник СРС", бр. 59/89), којим су утврђени услови за оснивање задужбина, циљеви ради којих се могу оснивати, управљање задужбином и услови и начин престанка њиховог постојања као и да се средства задужбине могу користити искључиво у сврхе и на начин који је одредио оснивач, а облик у коме се налазе средства задужбине, која су у друштвеној својини може се изменити, без измене карактера својине, ако би се на тај начин сачувала вредност средстава и обезбедило лакше и дуже остваривање циља те институције. Тај закон је штитио имовину задужбине, па и ону која је у друштвеној својини, јер је задужбина организација – добротворна установа чију је имовину оснивач неповратно наменио да својим приходима добротворно остварује неки друштвено користан циљ. Зато се имовина задужбине и може користити само за сврхе или циљеве које је одредио оснивач, а промена циља или употреба имовине у другу сврху, допуштени су једино ако је остварење постављеног циља постало немогуће. У конкретном случају Министарство културе је донело одлуку по којој задужбина може да настави са својим радом, те никако нису били испуњени услови да се предметни станови као имовина задужбине отуђују. Тужена општина изгубила је легитимацију да те станове даље отуђује а санкција таквог њеног поступања је управо наведена ништавост.

Даљи поступак у оваквим случајевима је ствар поступка извршења, а положај станара који су учесници у поступку до утврђења ништавости уговора о откупу станова – у погледу станарског права, представља посебну тему, јер ништавост уговора не значи и губитак, под законом одређеним условима и станарског права.

Milan Milovic

**Long-Standing Judge of the Superior
Commercial Court of Serbia, Belgrade**

ANNULMENT OF THE CONTRACT ON BUYING OUT OF FLATS WHICH BELONGED TO FOUNDATIONS

Summary

The thesis contains a review of the topical subject in our country regarding the annulment of the contract on buying out of flats which belonged to foundations, which has a particular importance in relation to the basic topic of this year's meeting of lawyers in economy – "Right and Protection of Investors".

This for the reason that, considering the legal regulation that a flat which is part of a foundation i.e. which belonged to the same under certain circumstances, is excluded from the buying out, and especially if the foundation resumes its work if its goals can be achieved.

ved and if such goals can be achieved from the income from flats that belonged to the foundation.

Such flats are excluded from the buying out, and the contract on the buying out of such a flat is null and void, under certain conditions, and particularly regarding the deadline – 5 May 1993 (the date of the taking effect of the Law on Amendments to the Housing Law of the Republic of Serbia), so that court proceedings establish the nullity of the concluded contracts on the buying out of flats which were concluded after the said date, on which the legal argumentation is expounded and the court practice commented on in more detail in the thesis. It is also of interest for the investors to stress that, besides the already assumed attitude of courts in the solution of this problem, at present court proceedings are in course for the annulment of such contracts in several cases, and more will follow suit in future.

Key words: *foundations, buying out of flats, contract nullity, protection of foundation property, restitution of the foundation property with a view to implementation of socially useful goals for which the foundation has been established.*