

ОДГОВОРНОСТ ДАВАОЦА СТАНА ЗА ШТЕТУ ПРИЧИЊЕНУ ТРЕЋИМ ЛИЦИМА

Давалац откупљеног стана одговоран је за штету причињену трећим лицима услед утврђене ништавости уговора о откупу стана и уговора о купопродаји.

Из образложења:

"Према утврђеном чињеничном стању, пок. М. М. је била купац стана површине 35м² у П. у Б, који је користила као члан породичног домаћинства ранијег носиоца станарског права, по уговору о коришћењу стана од 19.01.1976. године. Тужена општина је омогућила откуп тог стана, на захтев пок. М. М. и са њом закључила уговор о стицању својине на стану, оверен 06.02.1996. године. Пок. М. М. је туженој једнократно платила откупну цену од 6.353,00 динара. Дана 08.10.1996. године је закључен и оверен пред судом уговор о купопродаји истог стана између пок. М. М. као продавца и тужиљиног супруга, пок. Д.А, као купца, са правом пок. М. М. да доживотно станује у стану. У време закључења ових правних послова, у ЗКУЛ 773 је на кп ... била уписана кућа број 7 у П. и једна зграда, на којима је уписана друштвена својина са правом коришћења Општине Савски Венац у 1/6 дела, док су на 5/6 дела као власници уписани физичка лица. Општина није спровела поступак деобе непокретности са сувласницима, а приликом закључења уговора о откупу, дала је пок. М. М. дозволу за укњижбу. У природи, на кп ... налазе се две приземне зграде, улична зграда и дворишна зграда од једног једнособног стана површине 35,88 м² (спорни стан). Пресудом Другог општинског суда у Београду П 2785/02 од 23.06.2005. године је утврђена ништавост уговора о откупу стана између пок. М. М. и тужене Општине и ништавост купопродајног уговора закљученог између пок. М. М. и пок. Д. А, а тужиља је обавезана да се из стана исели и преда га сувласницима Општине, што је и учинила по правноснажности пресуде. Из образложења поменуте пресуде произлази да је ништавост уговора о откупу утврђена применом члана 103. у вези члана 47. Закона о облигационим односима, јер је предмет продаје био стан у сувојини продавца и трећих лица, па носилац права располагања није могао пок. М. М. као закупцу да прода цео стан. Зато пок. М. М. није стекла својину на стану, те станом није могла располагати купопродајним уговором са тужиљиним правним претходником.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања правилно су нижестепени судови одлучили када су тужбени захтев усвојили и обавезали тужену Општину да тужиљи на име накнаде штете исплати тржишну вредност спорног стана, правилном оценом да су пок. М. М и пок. Д. А. поступали као савесне уговорне стране у закључивању уговора којима је располагано станом. Тужена Општина за накнаду штете одговара по пропису из члана 172. Закона о облигационим односима, како је правилно закључио првостепени суд, супротно становишту другостепеног суда који је одговорност тужене засновао на члану 158. Закона о облигационим односима. Поменути Закон прописује посебну врсту одговорности за предузећа и друга правна лица према трећем, у одредбама чл. 170-172. Физичка лица одговарају по основу кривице, услед намере или непажње (члан 158. ЗОО), а правна лица због неправилне примене прописа и правила службе (члан 172. ЗОО). У конкретном случају, тужена Општина је одговорна јер је омогућила откуп стана иако за то нису били испуњени Законом прописани услови. Услед тога је утврђена ништавост правних послова проистеклих из откупа и тужиља је изгубила право својине на стану, због

чега је тужена дужна да јој накнади штету у висини тржишне вредности стана (чл. 155. и 190. ЗОО).

Неосновано се ревизијом истиче да је суд погрешно кривицу за последице утврђене ништавости приписао само једној уговорној страни - туженој, да су по члану 11. ЗОО стране у облигационом односу равноправне, да је пок. М.М. понудила закључење уговора о откупу, те да је суд дужан да приликом одлучивања о последицама ништавости води рачуна о савесности обе уговорне стране. Тужена Општина, како је наведено, одговара по пропису из члана 172. Закона о облигационим односима, за неправилан односно незаконит рад органа. Незаконит рад органа манифестује се у поступању противно закону, другом пропису или општем акту или у пропуштању да се закон, други пропис или општи акт примени, или у радњи која је противно обичајима и правилима морала. Неправилан рад су оне радње које нису у складу са општим нормама у вршењу службе, односно делатности, а којима је грађанима причињена штета. У питању је посебан вид објективне одговорности, без обзира на кривицу, а заснива се на претпоставци и обавези да правно лице, односно државни орган познаје прописе и правила службе у обављању своје делатности.

Са друге стране, пок. М. М. је била дугогодишњи закупац спорног стана (користила га је као члан домаћинства носиоца станарског права по уговору о коришћењу од 19.01.1976. године, а затим као преостали члан домаћинства у својству закупца на неодређено време), па је очекивано била у уверењу да стан може да откупи, те поднела захтев за откуп стана. Иако је у земљишној књизи, друштвена својина са правом коришћења Општине С. В. била уписана на 1/6 зграде у којој се спорни стан налази, имајући у виду сложене власничке односе проистекле из друштвене својине, пок. М. М. није могла знати да Општина, при таквом земљишно-књижном стању не може да јој омогући откуп стана, у ситуацији када у њему живи у периоду од 20 година. Пок. М. М. се правилно поуздала у закључени уговор о откупу имајући у виду да је давалац откупа државни орган, због чега није имала разлога да сумња у његову законитост. При таквим околностима, имајући у виду да је једнократно платила откупну цену, пок. М. М. је поступала у складу са уобичајеном пажњом која се у правном промету захтева у одговарајућој врсти облигационих односа (члан 18. став 1. ЗОО), пошто је Општина С. В. дала и дозволу за укњижбу. Такође, правилно је оцењено да је купац спорног стана пок. Д. А. био савестан у закључивању уговора о купопродаји са продавцем пок. М. М, имајући у виду да је уговор о откупу закључен са државним органом, да је дата дозвола за укњижбу, те да је пок. М. М. била закупац и дугогодишњи корисник стана који је предмет купопродаје. Ова лица, према свом просечном знању, нису могла знати да су нерегулисани односи између државе и физичких лица на згради сметња за откуп спорног стана, правилно се поуздајући у ауторитет државе. Зато, супротно наводима ревизије, нема доприноса тужиле настанку штете, у смислу члана 192. ЗОО.

Неосновано се ревизијом истиче да је суд погрешно применио члан 104. став 1. ЗОО по ком се последице ништавости састоје у томе да је свака страна дужна да врати другој оно што је стекла по основу таквог уговора, те да би тужена обавезу имала према свом сауговорачу, а то није тужила, па тужена не може имати пасивну легитимацију у овој парници. У конкретном случају, тужена одговара тужили као трећем лицу коме је проузрокована штета радњама органа тужене, у смислу члана 172. ЗОО, а не као сауговорач из члана 108. ЗОО. Тужена је, као носилац права располагања, омогућила откуп стана иако за то нису били испуњени законом прописани услови, чиме је проузрокована штета тужили, која је изгубила право својине на стану. Тужена је

легитимисана као штетник јер, како је правилно закључио Апелациони суд, у низу чињеница које су довеле до настанка штете за тужиљу, недозвољено располагање тужене Општине је чињеница у чијем одсуству штета не би настала (адекватна узрочност)".

(Сентенца из пресуде Врховног касационог суда Рев 1749/2015 од 16.12.2016. године, утврђена на седници Грађанског одељења од 24.4.2018. године)