

## СТАН СОЛИДАРНОСТИ И СТЕЧАЈНА МАСА

**Стан изграђен из средстава Фонда за финансирање изградње станова солидарности не може бити део стечајне масе након отварања стечајног поступка, јер привредни субјект коме је стан додељен не стиче на стану право својине, већ само право (и дужност) да исти додели свом запосленом на коришћење на неодређено време, по поступку спроведеном у складу са својим општим актом.**

*Из образложења:*

„Предмет спора је утврђење станарског права, односно права трајног закупа на неодређено време са правом на откуп стана са ознакама као у изреци.

Првостепени суд одбија тужбени захтев са образложењем да тужилац није стекао право на откуп предметног стана, јер својство носиоца станарског права, односно закупца није стекао до дана ступања на снагу Закона о становању (2.8.1992. године), нити се стан налази у друштвеној или државној својини. Утврђујући право својине туженог на стану образлаже да је за одлучивање о спору небитна чињеница из којих средстава је стан купљен, односно начин стицања својине туженог на стану, те да доцније статусне промене, промене облика организовања код туженог такође нису од правног значаја.

Другостепени суд прихвата становиште првостепеног суда и потврђује првостепену пресуду. Сматра да одредбе чл. 39. и 47. Закона о становању нису од утицаја, јер тужилац до тренутка ступања на снагу закона није имао станарско право због чега после његовог ступања на снагу није ни могао стећи право откупа.

Према становишту Врховног касационог суда нижестепене пресуде су донете погрешном применом материјалног права. Не може се прихватити становиште да је небитно којим средствима је предметни стан изграђен, а сами судови из решења о додели стана и записника о примопредаји стана тужиоцу, утврђују да се ради о стану изграђеном из средстава Фонда солидарности.

Станови солидарности нису у својини привредних субјеката, већ се станови изграђени из средстава Фонда за финансирање изградње станова солидарности додељују оним субјектима који немају сопствена средства за решавање стамбених потреба својих запослених. На додељеним становима они не стичу право својине, већ им се станови додељују ради доделе стана на коришћење на неодређено време својим запосленима, на основу спроведеног поступка доделе предвиђеног општим актима тог правног лица.

Одлука о додели стана на коришћење тужиоцу из 1998. године је коначна, а записником је извршена примопредаја тужиоцу као овлашћеном лицу претходника туженог као корисника, док су записник о примопредаји стана потписали продавац, извођач и Фонд за финансирање изградње станова солидарности као инвеститор. Доцније статусне трансформације код туженог не могу изменити правни статус предметног стана на коме тужени није могао стећи право својине, због чега стан не може ни бити део стечајне масе након отварања стечајног поступка.

Чланом 39. Закона о становању је прописано да се одредбе овог закона о коришћењу друштвеног стана по основу уговора о закупу од друштвеног стана примењују и на коришћење станова у друштвеној и државној својини који буду дати у закуп на неодређено време. Закупац на неодређено време стана из става 1. овог члана, може тај стан да откупи по одредбама овог закона.

Чланом 47. Закона о становању је прописано да лице коме је правноснажном одлуком додељен на коришћење стан са станарским правом, а које до дана ступања на

снагу овог закона није закључило уговор о коришћењу тог стана, закључује уговор о закупу тог стана, са правима који су овим законом утврђена за закупца друштвеног стана на неодређено време. Ставом 2. истог члана је прописано да предузећа и установе могу у складу са својим општим актом, односно прописом о решавању стамбених потреба да дају станове у закуп на неодређено време запосленим лицима, а ставом 3. истог члана да у случајевима из ст. 1. и 2. лица којима се додели стан имају права која су овим законом утврђена за закупца друштвеног стана на неодређено време.

Имајући у виду наведене одредбе, те да је коначним решењем правног претходника туженог тужиоцу предметни стан дат на коришћење на неодређено време, следи да ово лице има иста права као купац друштвеног стана на неодређено време, те да у смислу члана 16. Закона о становању има и право на откуп стана.“

*(Сентенца из пресуде Врховног касационог суда Прев 66/2020 од 25.6.2020. године, усвојена на седници Грађанског одељења од 16.03.2021. године)*