

др Зоран Ивошевић
судија Врховног суда Србије

НАСЛЕДИВОСТ ПРАВА НА ОТКУП СТАНА

Коментар решења Врховног суда Србије
Рев. 4307/93 од 15.12.1993 године

Право својине на откупљеном стану је имовинско право које припада појединцу и зато је наследиво, у смислу члана 2. Закона о наслеђивању (1). Али, да ли је наследиво и право откупа из којег настаје својина?

Врховни суд Србије у решењу Рев. 4307/93 од 15.12.1993 године сматра да је право на откуп стана ненаследиво:

"Носилац стипитарског права поднела је захтев за откуп стана 1. октобра 1991 године. Међутим, за њеног живота није закључен уговор о откупу стана. Материјално право је правилно примењено, када је предлог предлагача да се донесе решење којим би били оглашени наследницима права на откуп, одбијен као неоснован. Наиме... право на откуп стана представља лично право установљено у корист тачно одређеног круга лица, под условом да стан који је предмет откупа користе. Подносиоцу захтева је услед смрти престало својство носиоца стипитарског права... када се и угасило и њено право на откуп стана. После њене смрти овим правом би се могла користити лица... која закључе уговор о коришћењу стана, али у том случају ова лица се правом на откуп стана користе као личним правом, с обзиром на своје својство на стану, а не као наследници свог правног претходника" (2).

Овај став наводи на размисање а оно на критику.

Одредбама члана 16. ст. 1. и 2. Закона о становању, одређено је да право на откуп стана имају носилац стипитарског права и закупца који је тај статус стекао до ступања на снагу овог закона, а под одређеним условима и брачни друг, дете рођено у браку, дете рођено ван брака, усвојеник и пасторче. Осим њих, ово право, по члану 31. став 2. Закона о наслеђивању, има и закупца који је то постао после ступања на снагу овог закона (3), што онда значи да га, под одређеним условима имају и брачни друг, дете рођено у браку, дете рођено ван брака, усвојеник и пасторче тог лица. Сви они заиста чине "одређен круг лица", па се не може избећи закључак да је право на откуп стана - лично право. Међутим, лична права могу бити чисто лична и лично-имовинска (4). Чисто лична права (као што су: право на име, пребивалиште или боравиште,

(1) "Службени гласник СРС". бр. 52/74 и 1/80.

(2) Билтен судске праксе Врховног суда Србије, бр. 1/94, стр. 46 и 47.

(3) Види: З. Ивошевић, *Три скривене мане закона о становању*, "Зборник радова о правним односима у стамбеној области". Правни факултет и институт за правна и друштвена истраживања у Нишу, 1995, стр. 15.

(4) А. Гаме, *Увод у Грађанско право*, 1967, стр. 141 и 142; Д. Стојановић, *Увод у грађанско право*, 1988, стр. 155-166; О. Станковић и В. Водинелић, *Увод у грађанско право*, 1992, стр. 139-161.

право на држављанство, право на достојанство, част и углед, ауторско право, право на чланство у удружењу и сл.) су увек ненаследива. Али, то се не може рећи за сва лично-имовинска права. Она су, у принципу, ненаследива, тако да има и наследивих лично-имовинских права. Наследива су, на пример, ауторска имовинска права (уз ограничења у погледу трајања), јер је то одређено чланом 82. Закона о ауторском праву (5). Наследиво је право на накнаду нематеријалне штете, ако је признато правноснажном одлуком или писменим споразумом, јер је то одређено чланом 204. став 1. Закона о облигационим односима (6). Наследиво је право прече куповине на непокретним стварима, уколико је настало уговором, јер то произлази из чл. 529. и 527. Закона о облигационим односима (7). Лично-имовинска права су, дакле, наследива ако је то одређено законом или ако то произлази из закона.

Наследивост права на откуп стана произлази из Закона о становању. Наравно, под одређеним условима, без којих наследивост лично-имовинских права никада није могућна.

Према члану 16. ст. 1. и 2. Закона о становању, посилац права располагања на стану у друштвеној својини, односно власник стана у државној својини, дужан је да носиоцу станарског права, или закупу, односно одређеном члану домаћинства ових лица омогући откуп стана на његов писмени захтев. Пошто овај захтев може, али и не мора, бити поднет, овлашћено лице не стиче право на откуп стана на основу самог закона. Законом стиче само правну моћ (8) да подношењем захтева наметне продаву дужност омогућавања откупа. Кад то учини, правна моћ се преображава у право на откуп, пошто се тек тада јавља обавеза друге стране да омогући откуп. Обавеза је и санкционисана. Јер, ако друга страна одбије захтев за откуп или ако не закључи уговор о откупу у року од 30 дана од подношења захтева, овлашћено лице може, у смислу члана 16. Закона о становању, тражити да се у ванпарничном поступку донесе решење које замењује уговор. Према члану 20. Закона о становању стан се откупљује под условима који су важили на дан подношења писменог захтева за откуп.

Закон о становању је на овај начин промовисао још једно наследиво лично имовинско право: право на откуп стана. Закон пружа могућност откупа сваком лицу које има правну моћ да то захтева, али право на откуп признаје само оном ко је захтев за откуп у писменој форми поднео. Он то признање чини наметањем дужности носиоцу права располагања, односно власнику да овлашћеном подносиоцу захтева омогући откуп стана у друштвеној, односно државној својини. Ако је право на накнаду нематеријалне штете наследиво кад је признато правноснажном одлуком или писменим споразумом, зашто не би било наследиво и право на откуп стана признато самим законом.

Из реченог произлази да је ненаследиво апстрактно право на откуп стана, које се јавља као правна моћ, али да је наследиво законом признато право на откуп, које настаје подношењем писменог захтева од стране овлашћеног лица. Пошто се откуп врши под условима који су важили на дан подношења захтева (члан 20. став 1. ЗОС), уговором о откупу стана, односно решењем ванпарничног суда које тај уговор замењује, само се реализује раније настало право на откуп. Отуда, ако овлашћено лице умре после настанка тог права а пре његове реализације, има ли шта природније него да то право пређе на његове наследнике. Баш као што прелази и потра-

(5) "Службени лист СФРЈ" бр. 19/78.

(6) "Службени лист СФРЈ" бр. 29/78, 39/85, 45/89 и 57/89 и "Службени лист СРЈ" бр. 31/93.

(7) У том смислу - О. Станковић и М. Орлић, *Стварно право*, 1989, стр. 410.

(8) Види: А. Гамс, *Увод у грађанско право*, 1967, стр. 87; О. Станковић и В. Водине-лић, *Увод у грађанско право*, 1992, стр. 135 и 136; Д. Стојановић, *Увод у грађанско право*, 1988, стр. 150 и 151.

живање накнаде нематеријалне штете признато правноснажном одлуком односно писменим споразумом.

Али, наследивост права на откуп стана тражи да се савлада још једна препрека. Њу поставља члан 34. Закона о становању. Према његовим одредбама, у случају смрти закупца стана (9) у друштвеној или државној својини, закупца постаје члан породичног домаћинства који је наставио да користи стан по следећем редоследу: брачни друг, дете рођено у браку, дете рођено ван брака, усвојеник и пасторак. Ако ових лица нема, закупца постаје родитељ закупца, родитељ његовог брачног друга или лице које је закупца дужан да издржава, уколико је становао у стану или нема решену стамбену потребу. Ако ни ових лица нема, закупца постаје лице које је престало да буде члан породичног домаћинства или лице које је било члан породичног домаћинства ранијег закупца, уколико је наставило да користи стан а нема на други начин решену стамбену потребу. Кад је у стану остало два или више лица истог степена сродства, закупца постаје лице које они споразумно одреде, а ако се споразум не постигне закупца постаје лице које одреди власник стана (односно, носилац права располагања).

Одредба Закона о становању о преласку закупа на новог закупца у случају смрти ранијег, спречавају наследивост права на откуп стана, јер, као посебни прописи, имају јачу правну снагу од општих прописа Закона о наслеђивању. Зато о наследивости права на откуп стана не може бити речи док постоји могућност сукцесије закупа по Закону о становању. Могућност ове сукцесије онемогућава наследивост права на откуп и кад нови закупца, у смислу члана 16. став 2. Закона о становању, право на откуп препусти брачном другу, детету рођеном у браку, детету рођеном ван брака, усвојенику или пасторку.

Према томе, право на откуп стана је наследиво ако нема услова за примену конкурентских одредби члана 34. Закона о становању. Другим речима, ако нема сукцесора који у случају смрти закупца, по прописима о становању, постаје нови закупца или ако постоји а не жели да постане закупца.

Сада кад знамо под којим је условима право на откуп стана наследиво, остаје да размотримо ситуације у којима оно може постати актуелно.

Ако овлашћено лице умре пре подношења захтева, право на откуп стана се гаси и не може бити предмет наслеђивања.

Ако овлашћено лице умре после подношења захтева, а пре његовог прихватања, продавац је дужан да откуп стана омогући наследнику подносиоца захтева. Уколико то не учини, наследник може, после истека рока од 30 дана од подношења захтева за откуп стана, у ванпарничном поступку тражити доношење решења које замењује уговор о откупу стана.

Ако овлашћено лице умре после одбијања захтева за откуп, његов наследник може у ванпарничном поступку тражити доношење решења које замењује уговор о откупу.

Ако овлашћено лице умре после покретања ванпарничног поступка да се донесе решење које замењује уговор о откупу стана, његов наследник може преузети започети поступак.

Ако овлашћено лице умре после доношења првостепеног решења које замењује уговор о откупу стана, наследник постаје власник стана кад решење постане правноснажно.

Ако овлашћено лице умре после окончања првостепеног поступка у коме је одбијен захтев да се донесе решење које замењује уговор о откупу стана, наследник може да поднесе жалбу ако је рок још отворен а подносилац предлога није изјавио да се одриче тог правног лека.

(9) А то, по члану 31. Закона о становању, значи и ранијег носиоца станарског права.

Ако овлашћено лице умре после правоснажног окончања ванпарничног поступка у коме је донето решење које замењује уговор о откупу, наследник постаје власник откупљеног стана.

Ако овлашћено лице умре после закључења уговора о откупу а пре његове овере, наследник може да тражи конвалитацију закљученог уговора како би стекао својину на откупљеном стану.

Ако овлашћено лице умре после закључења и овере уговора о откупу стана, наслеђује се право својине а не право откупа, без обзира да ли је извршена укњижба права својине у земљишним књигама (10).

(10) Члан 25, став 1. Закона о становању пренос својине везује за закључење уговора о откупу стана, чиме се искључује примена члана 33. Закона о основним својинско-правним односима по коме се право својине на непокретности стиче уписом у јавну књигу.