

NIŠTAVOST ODREDBE UGOVORA O STAMBENOM KREDITU

Zakon o obligacionim odnosima

čl. 103 i 1065

- Odredba ugovora o stambenom kreditu kojom banka zadržava pravo promene kamatne stope u skladu sa aktima poslovne politike banke koji regulišu visinu i način obračuna kamate je ništava, obzirom da je tako ugovorena visina promenljive kamatne stope neodrediva i protivna načelima Zakona o obligacionim odnosima i to načelu ravnopravnosti strana u obligacionom odnosu, dobrih poslovnih običaja i ekvivalentnosti prestacija ugovornih strana u teretnim ugovorima.

Iz obrazloženja:

"Naime odredba člana 12 ZOO propisuje da su u zasnivanju obligacionih odnosa i ostvarivanju prava i obaveza iz tih odnosa strane dužne da se pridržavaju načela savesnosti i poštenja, dok je odredbom člana 15 ZOO predviđeno načelo jednakosti međusobnih davanja, zbog čega je u zasnivanju dvostranih ugovora neophodno da ugovorne strane polaze od načela jednake vrednosti uzajamnih davanja i narušavanje tog načela povlači pravne posledice. Odredbom člana 46 ZOO propisano je da ugovorna obaveza mora biti određena, odnosno određiva dok odredba člana 47 ZOO propisuje sankciju u vidu ništavosti ugovora ukoliko predmet obaveze nije određen, odnosno ako je neodrediv, s tim da odredba člana 105 ZOO predviđa da ništavost neke odredbe ugovora ne povlači ništavost samog ugovora, ukoliko on može opstati bez ništave odredbe ako ona nije bila uslov ugovora, odnosno odlučujuća pobuda zbog koje je ugovor zaključen.

Odredba člana 1065 ZOO predviđa da je ugovor o kreditu dvostrani obavezujući ugovor u kome banka ima obavezu da korisniku kredita stavi na raspolaganje određeni novčani iznos na određeno ili neodređeno vreme a korisnik kredita se obavezuje da banci plaća ugovorenu kamatu i dobijeni iznos novca vrati u vreme i na način kako je to utvrđeno ugovorom. Narušavanje ekvivalentnosti u prestacijama ugovornih strana kako to predviđa član 15 ZOO povlači pravne posledice, između ostalog restituciju, u cilju uspostavljanja poremećene ugovorne ravnoteže. U konkretnom slučaju parnične stranke su zaključile ugovor o stambenom kreditu u kom je u članu 2 stav 2 određena obaveza tužioca kao korisnika kredita na isplatu kamatne stope od 4.35% dok je u spornom stavu određeno da se visina kamatne stope kao i način njenog obračuna usklađuje sa aktima poslovne politike banke. Tužilac je otplatu kredita počeo maja 2007.godine po anuitetnom planu i sa kamatom od 4.35% na godišnjem nivou ali je do aprila 2013. godine jednostranim povećanjem kamatne stope, obaveza tužioca na ime otplate kredita porasla za ukupno 1.114,87 CHF. Polazeći od navedenog tužena je na ovaj način koristeći svoj položaj ugovorno jače strane promenila ugovornu kamatnu stopu suprotno onom što je zaključenim teretnim ugovorom bilo dogovoreno obzirom da promena fiksnog dela kamatne stope (što je tužena podvela pod ugovornu odredbu čija se ništavost utvrđuje) ne može predstavljati nepredviđenu okolnost koja će uticati na promenu visine kamatne stope od strane banke, zbog čega je ovakvo postupanje banke suprotno ugovorenom i što jedna strana u ugovoru očekuje, čime je tužilac kao korisnik kredita doveden u neravnopravan položaj i takvo postupanje banke se ne može pravdati poslovnom politikom, pa je pravilan zaključak prvostepenog suda da je odredba člana 2 stav 2 alineja 2 Ugovora o stambenom kreditu koja

predviđa da se visina kamatne stope usklađuje sa promenama akta poslovne politike banke apsolutno ništava u smislu odredbe člana 103 ZOO te da ništavost navedene odredbe nema za posledicu ništavost samog Ugovora."

(Presuda Višeg suda u Beogradu, GŽ 5596/2014 od 3.9.2015. godine)