



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 24378/2024
29.10.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранке Дражић, председника већа, Марине Милановић и Весне Мاستиловић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је правни следбеник ББ из ..., чији је пуномоћник Александар Порубовић адвокат из ..., против тужених Републичког фонда за пензијско и инвалидско осигурање – Филијала за Град Београд, са седиштем у Београду, Завода за изградњу Града Београда са седиштем у Београду и Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Града Београда ЈП са седиштем у Београду, ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 1876/23 од 10.05.2024. године, у седници одржаној 29.10.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 1876/23 од 10.05.2024. године.

Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П 30079/21 од 20.09.2022. године, ставом првим изреке делимично је усвојен тужбени захтев па је утврђено да уговор закључен између Градског СИЗ-а за грађевинско земљиште и ВВ из ..., који има седам чланова и чији члан три који гласи: „За време изградње породичне стамбене зграде ВВ привремено ће са члановима своје породице и то: ГГ мајком, ДД супругом, АА сином користити трособан стан у Миријеву у улици ... бр. .. стан број .. на трећем спрату укупне површине 79,38 м², после чега је дужан да се са свим лицима и стварима исели из предметног стана и усели у породичну зграду коју зида, а стан слободан од лица и ствари и у уредном стању преда на располагање ГСИЗ за грађевинско земљиште“, производи правно дејство што би првотужени и трећетужена били дужни да трпе. Ставом другим изреке одбијен је тужбени захтев у делу који се односи на друготуженог Завод за изградњу Града Београда као неоснован. Ставом трећим изреке обавезани су првотужени и трећетужена да тужиоцу на име накнаде трошкова парничног поступка солидарно исплате 132.900,00 динара са законском затезном каматом од дана када су наступили услови за извршење па до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 1876/23 од 10.05.2024. године, ставом првим изреке преиначена је пресуда Првог основног суда у Београду П 30079/21 од 20.09.2022. године у ставу првом изреке, тако што је одбијен као неоснован тужбени захтев којим је тужилац АА тражио да се утврди да је уговор закључен између Градског СИЗ-а за грађевинско земљиште и ВВ из ..., који има седам чланова и чији члан 3. гласи: “За време изградње породичне стамбене зграде ВВ привремено ће са члановима своје породице и то: ГГ мајком, ДД супругом и АА сином, користити трособан стан у Миријеву у улици ... бр. ..., стан број .. на трећем спрату укупне површине 79,38 м², после чега је дужан да се са свим лицима и стварима исели из предметног стана и усели у породичну зграду коју зида, а стан слободан од лица и ствари и у уредном стању преда на располагање ГСИЗ за грађевинско земљиште“ производи правно дејство што би тужени Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање и Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Града Београда ЈП били дужни признати. Ставом другим изреке преиначено је решење о трошковима поступка садржано у ставу трећем изреке Првог основног суда у Београду П 30079/21 од 20.09.2022. године, тако што је обавезан тужилац да прво и трећетуженима на име накнаде трошкова парничног поступка исплати сваком по 1.350,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену правни следбеник тужиоца супруга Б је благовремено изјавила ревизију позивајући се на одредбу члана 404. ЗПП.

Испитујући побијану пресуду у смислу одредбе чланова 403. став 2. тачка 2. и 408. ЗПП, Врховни суд је нашао да ревизија није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју Врховни суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, стан који је предмет спора тужени Завод за изградњу Града Београда добио је на коришћење и по основу уговора о замени станова од 05.08.1980. године који је закључио са туженим Републичким фондом за пензијско и инвалидско осигурање и располагао овим станом тако што га је доделио на коришћење оцу тужиоца ВВ, чији је правни следбеник супруга ББ. Стан је фактички додељен, али уговор никада није потписан, иако су елементи до детаља договорени и уговор спреман за потписивање. Иако уговор није потписан ВВ је стан предат на коришћење. Чланом 2. уговора било је предвиђено да се ГСИЗ за грађевинско земљиште обавезе да ВВ да грађевинску парцелу број .. КО Миријево на којој ће својим средствима изградити породичну стамбену зграду у року од годину дана од добијања грађевинске дозволе и увођења у посед парцеле, а чланом 3. да ће за време изградње породичне стамбене зграде ВВ привремено са члановима своје породице и то: ГГ мајком, ДД супругом и АА сином, користити трособан стан у Миријеву у улици ..., стан број .. на трећем спрату укупне површине 79,38м², после чега је дужан да се са свим лицима и стварима исели из предметног стана и усели у породичну зграду коју зида, а стан слободан од лица и ствари и у уредном стању преда на располагање Г СИЗ-у за грађевинско земљиште. Чланом 4. уговора је било предвиђено да ће Завод сносити трошкове прибављања урбанистичко техничких услова за породичну стамбену зграду на грађевинској парцели која се даје на коришћење, та да се ВВ ослобађа плаћања

трошкова уређивања грађевинског земљишта уколико на додељеној грађевинској парцели изгради трособан стан без обзира на структуру (члан 5), а чланом 6. обавеза Завода је била да обезбеди могућност прикључења новоподигнутог објекта на инсталације водовода, канализације и електричне енергије до завршетка објекта. Две од четири обавезе тужене Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београд ЈП су извршене у потпуности с намером да се изврше и преостале две. Испуњење преосталих уговорних обавеза осујетило је решење СО Звездара од 09.03.1989. године којим је катастарска парцела .. дата на коришћење ЂЂ и то неколико година након што је ВВ на истој почео да зида кућу. Кућа никада није завршена и донето је решење о рушењу бесправног објекта. Правоснажном пресудом Првог основног суда у Београду П 18504/14 од 15.09.2015. године, ставом првим изреке усвојен је тужбени захтев Републичког фонда за пензијско и инвалидско осигурање и тужени Завод за изградњу Града Београда и АА су обавезани да тужиоцу предају у посед испражњен од свих лица и ствари стан број .. у улици ... број .. у насељу Мирјево.

Првостепени суд је усвојио тужбени захтев у односу на тужене Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Филијала за Град Београд и Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу ЈП, а одбио тужбени захтев у односу на туженог Завод за изградњу Града Београда, због недостатка пасивне легитимације, са образложењем да је уговор дозвољен, јер се не ради о уговору о промету непокретности нити о уговору о закупу, већ о неименованом уговору код кога се уговарачи могу споразумети о најразноврснијим облицима престације и тако прилагодити у потпуности своја права и обавезе специфичностима конкретних околности па је тако предметни стан привремено дат на коришћење, за такву врсту уговора није прописана писмена форма па уговор производи правно дејство иако никада није био потписан од стране страна уговорница.

Другостепени суд је преиначио првостепену пресуду и одбио тужбени захтев у односу на прво и трећетуженог са образложењем да предмет непотписаног уговора који је предмет спора, је давање грађевинске парцеле ради изградње породичне стамбене зграде и у вези са тим регулисање међусобних обавеза уговорних страна око смештаја тужиоцеве породице током градње, а не давање стана на привремено коришћење како је то погрешно закључио првостепени суд. У то време начин и поступак давања грађевинског земљишта на коришћење ради изградње породичних стамбених зграда је регулисан Законом о грађевинском земљиштом („Службени гласник СРС“ бр 20/79, 16/83) који чланом 20. између осталог прописује да се права и обавезе које проистичу из акта о давању градског грађевинског земљишта на коришћење уређују уговором, те да се према члану 4. став 2. тада важећег Закона о промету непокретности („Службени гласник СРС“ број 43/81) уговор о отуђењу непокретности из друштвене својине закључује у писаном облику, а потписи уговарача оверавају од стране суда и уговор који није сачињен на тај начин не производи правно дејство.

Правилно је по налажењу Врховног суда другостепени суд применио материјално право.

Одредбом члана 22. Закона о грађевинском земљишту („Службени гласник СРС“ број 20/79, 16/83, 27/86, 45/89) прописано је да када се грађевинско земљиште даје на коришћење грађанима на основу конкурса за изградњу породичних стамбених зграда поред мерила из става 3. овог члана узимају се у обзир и њихове стамбене, радне и социјалне прилике (став 4.). Права и обавезе које проистичу из акта о давању градско грађевинског земљишта на коришћење уређују се уговором (члан 5.).

Одредбом члана 4. став 2. Закона о промету непокретности („Службени гласник СНС“ број 43/81) прописано је да уговор о отуђењу непокретности из друштвене својине закључује се у писаном облику, а потписи уговарача оверавају од стране суда те да уговор који није сачињен на тај начин не производи правно дејство (став3.).

Одредбом члана 72. став 1. Закона о облигационим односима прописано је да када је за закључење уговора потребно саставити исправу уговор је закључен када исправу потпишу сва лица која се њом обавезују.

За настанак уговора о давању грађевинског земљишта ради изградње, с обзиром да се ради о уговору којим се врши располагање непокретностима у друштвеној својини нужна је писана форма односно да је закључен у писаном облику и да су потписи уговарача оверени од стране суда. На уговору који је предмет спора недостају потписи уговарача, па је правилна оцена другостепеног суда да се ради о непостојећем уговору који никада није закључен између уговорних страна и као такав не може да производи правно дејство.

У конкретном случају у одсуству прописане форме, без потписа уговарача и овере уговора не може се признати правно дејство таквом уговору, чак и да је извршен у целости с обзиром на тада важећи Закон о промету непокретности који не предвиђа могућност конвалидације уговора за случај недостатка прописане форме. Кодвалидирати се може само уговор о промету непокретности који је закључен у писаном облику на коме потписи уговарача нису оверени од стране суда уз испуњење других услова прописаних чланом 4. став 4. тада важећег Закона о промету непокретности. У овом случају не постоји писани уговор о промету непокретности јер га уговорне стране нису потписале. Ово посебно имајући у виду да је циљ уговора који је предмет спора давање грађевинске парцеле ради изградње породичне стамбене зграде, па је писана форма и овера потписа била прописана са циљем отклањања било какве неизвесности у погледу садржине о којој се постиже сагласност, посебно када се има у виду комплексност услова за градњу сагласно императивним прописима из области грађевинарства, па би признање дејства таквог писмена очигледно било противно циљу због кога је форма прописана. Због тога не могу бити испуњени услови за признање правног дејства непотписаном уговору у делу који се односи на смештај тужиоцеве породице у предметни стан (спорни члан 3.), с обзиром да је реч о правима и обавезама који проистичу из акта давања грађевинске парцеле ради изградње.

Нису основани наводи у ревизији да је ВВ, коме је срушена кућа додељен предметни стан на привремено коришћење док не сазида кућу, да је уведен у посед катастарске парцеле .. КО Миријево, да док је зидао кућу та катастарска парцела је додељена трећем лицу због чега је поступак за рушење предметне куће покренут, па

како је пресудом Првог основног суда у Београду од 15.09.2015. године наложено исељење из привременог смештаја то је породица покојног ВВ остала без смештаја, а предметни уговор, иако никада није био потписан, је у највећој мери испуњен. Ово с тога што уговор који је предмет спора не производи правно дејство, како је то правилно закључио другостепени суд јер га уговорне стране нису потписале, па не постоје услови ни за конвлидацију члана 3. уговора који је предмет спора а којим је било регулисано питање смештаја породице покојног ВВ.

Из наведених разлога, сагласно одредби члана 414. став 1. ЗПП одлучено је као у изреци.

**Председник већа - судија
Бранка Дражић,с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић