

## УГОВОР ИЗМЕЂУ СТАНБЕНЕ ЗАДРУГЕ И ЊЕНОГ ЧЛАНА

Учестали спорови по тужбама грађана чланова станбених задруга у коју су учлањени углавном се још налазе пред судовима нижих инстанци тако да се за сада не може да добије целовита слика о томе шта све ти спорови садрже и како судови решавају поједина спорна питања.

Из онога што је по ревизијама већ стигло до Врховног суда Југославије јасно се види да су то специфични спорови који се не могу правилно решавати без ширих погледа на односе у области становања. У спорним односима који се износе пред суд појављује се, наиме, на једној страни индивидуални интерес грађанина који тежи да дође до свог стана, а на другој страни, уз интересе станбене задруге, искрсавају и општи интереси заједнице у области станбене изградње. У позадини онога о чему судови суде стоји „станбено питање“ које, и поред значајних успеха индустријске производње намењене грађевинарству и великог броја изграђених станбених објеката, представља и даље тежак и сложен проблем нашег друштва.

Основну тешкоћу судовима доноси недовољно јасна правна физиономија станбене задруге у систему правних лица и привредних организација. По својој функцији ове задруге су привредне организације нарочите врсте, усмерене да удруженим грађанима и правним лицима уз помоћ друштвене заједнице подижу зграде за становање. И као правно лице станбена задруга има своја нарочита обележја: њена је имовина у друштвеној својини а оснивају је физичка и правна лица у циљу остварења својих индивидуалних интереса. Организација и делатност такве задруге као и имовински и други односи у задрузи регулишу се правилима, „малим законима“, сваке поједине задруге. У својим односима према трећим лицима станбена задруга иступа као правно лице и у свом пословању ради остварења својих циљева улази у разноврсне послове па и у кооперацију. У унутрашњим односима између задруге и њених чланова постоје правилима статуирана међусобна права и обавезе а уговором су посебно стипулирана права и обавезе о оном што је у читавом постојању и друштвеној функцији станбених задруга битно: који ће стан и под којим условима поједини члан задруге добити у својину.

Већ ово је довољно да се схвати до каквих све спорова може доћи ако станбена задруга својим пословањем према трећим лицима угрожава сво-

јинске односе регулисане индивидуалним уговорима са својим члановима у оквиру задруге.

Решењем Врховног суда Југославије (Рев 1326/63) расправљено је недавно у трећем судском степену питање дејства уговора који закључује грађанин као члан станбене задруге у односу на стан, уговором утврђен, када га задруга подигне. Као што конкретан случај показује, у пракси нижестепених судова заузето је становиште да је за стицање својине као права које дејствује *erga omnes* овде довољан и сам уговор. Овакво схватање може да има свој ослонац у једној од општих одредаба Закона о станбеним задругама, у чл. 8, ст. 1: „Грађанин као члан станбене задруге стиче на основу уговора са задругом право својине на стану (етажна својина) или на породичној станбеној згради коју је задруга подигла“.

До спора је дошло у тренутку усељења у изграђену зграду: у стану који је по уговору задруга градила за тужиоца, свог члана, тужилац је затекао Т. Т. који је стан добио од општине на коришћење. По тужби члана задруге против општине, задруге и Т. Т. окружни суд у првом степену својом пресудом утврдио је да је тужилац сопственик спорног стана по основу уговора закљученог с туженом задругом и обвезао је општину и задругу да стан предају тужиоцу у својину и посед. Захтев тужбе управљен према туженом Т. Т. суд је узео као тужбу за исељење Т. Т. па се прогласио стварно ненадлежним и тај захтев уступио је општинском суду.

По жалбама свих парничних странака републички врховни суд у другом степену потврдио је пресуду првостепеног суда и жалбе као неосноване одбио.

По ревизијама тужене општине и туженог Т. Т. Врх. суд Југославије укинуо је пресуду нижестепених судова у делу којим су општина и задруга обавезане да стан предају у посед тужиоцу као сопственику и ствар је вратио суду првог степена на поновно суђење са ових разлога:

„У време закључења уговора између тужиоца и тужене задруге о изградњи односног стана био је на снази Закон о станбеним задругама („Сл. лист ФНРЈ“ бр. 16/59 са изменама и допунама објављеним у бр. 48/59). Према прописима овог закона станбена зграда коју изгради станбена задруга у друштвеној је својини (чл. 7) и станбена задруга има право да даје станове на коришћење у оваквим зградама све док право својине на становима не пренесе на своје чланове (чл. 21 и 22). Грађанин као члан задруге стиче право својине на стану на основну закљученог уговора (чл. 8 и 44). У глави VII о имовинским односима прописано је да се међусобна права и обавезе задруге и члана задруге у погледу стицања права својине на стану односно стицања права располагања станом утврђују уговором о имовинским правима и обавезама (чл. 66) а тај уговор мора бити сачињен у писаном облику и у складу са правилима задруге (чл. 70) и има да садржи, поред осталог, и рок у коме је задруга дужна пренети стан у својину члана задруге (чл. 67 и 72). Осим тога, законом је прописано да правила станбене задруге имају бити у складу са овим законом (чл. 31).

„Према изнетом, по Закону о станбеним задругама уговором о имовинским правима и обавезама о изградњи стана и након изградње члан задруге још није постао власник стана. Станбена зграда изграђена од стране станбене задруге у друштвеној је својини

и станбена задруга има право да даје станове у овим зградама на коришћење све до преноса права својине на чланове задруге. По овом закону станбена задруга је у обавези да пренесе право својине на члана задруге и то у року како је предвиђено уговором о имовинским правима и обавезама.

„Тужена задруга је донела своја правила 19 X 1958 пре доношења Закона о станбеним задругама. По чл. 36 правила имовински односи између задруге и њених чланова уређују се овим правилима и уговором између задруге и задругара а тај уговор мора бити писан и у складу са правилима задруге. У овом уговору мора бити назначено да ли и под којим условима задруга стиче право својине или право коришћења на стану односно згради коју подиже задруга а у чл. 43 је предвиђено да су зграде, сазидане или набављене средствима грађевинских и штедних удела или из сопствених кредита појединих задругара или одређених скупина задругара, својина задругара. Према овим правилима задруге произилазило би да задругари постају власници изграђених станова а није потребан још посебан пренос.

„Међутим из закљученог уговора о имовинским односима између тужиоца и тужене задруге од 12 V 1961 не произилази да тужилац постаје власник односног стана самом изградњом на основу овог уговора јер је у уговору изричито предвиђено да је задруга дужна да пренесе стан у својину тужиоца у року и под условима прописаним правилима задруге и Законом о станбеним задругама.

„Према свему напред изложеном произилазило би да тужилац самом изградњом станбене зграде није постао власник односног стана јер је уговором изричито предвиђено да је задруга дужна да изврши пренос својине на туженог, а што је и у складу са Законом о станбеним задругама. Између тужене задруге и тужиоца постоји само облигациони однос по коме је тужена задруга у обавези да на тужиоца пренесе право својине односног стана. Овоме не противречи чињеница да је тужена задруга дана 6 I 1961 на састанку задругара извршила поделу станова, том приликом је тужиоцу додељен баш односни стан јер је овај састанак одржан пре но што је тужилац закључио уговор са туженом задругом о имовинским односима.

„Према томе тужена задруга је у обавези да пренесе у својину на тужиоца односни стан. Међутим, поставља се питање да ли је у конкретном случају основан тужбени захтев.

„У току поступка је утврђено да је цела станбена зграда у којој се налази односни стан изграђена у кооперацији више заинтересованих правних лица с тим да сваки кооперант има да добије одређен број станова. Нижестепени судови нису утврдили да ли је приликом расподеле станова између заинтересованих коопераната туженој задрузи додељен односни стан који је уговором доделила тужиоцу. У првостепеној пресуди је само наведено да је по усменом споразуму коопераната односни стан прво био дат туженој задрузи а касније уместо овог дат је други. Из ове констатације се не види јасно да ли суд сматра утврђеним да је туженој задрузи споразумно додељен спорни стан или неки други. Ово је од значаја јер ако туженој задрузи није додељен спорни стан, у том случају ни тужена задруга не може пренети право својине на тужиоца а самим тим ни тужилац није постао власник истог. Ако је туженој задрузи поделом припао спорни стан, у том случају би тужена задруга могла истим да располаже и била би у обавези да пренесе право својине и на тужиоца.

„Из свега изложеног очигледно је да су нижестепене пресуде донете погрешном применом материјалног права а нису утврђене по-

требне чињенице за доношење правилне и законите одлуке, те су усвајањем ревизије тужених Т. Т. и општине укинуте нижестепене пресуде у делу којим је усвојен тужбени захтев и ствар је враћена првостепеном суду на поновно суђење (члан 375 ЗПП).

„Нижестепене пресуде су укинуте и у односу на тужену задругу иако тужена задруга није изјавила ревизију јер се у конкретном случају ради о јединственом супарничарству (чл. 189 ЗПП), пошто се по природи правног односа спор може решити само на једнак начин према свима туженим. Наиме, тужена општина је у кооперацији са туженом задругом и другим зидала станбену зграду у којој се налази односни стан, тужена општина је још пре него што је тужена задруга закључила уговор са тужиоцем о имовинским односима овај стан већ доделила туженом Т. Т. (17 XII 1960), те и тужена општина полаже право да располаже овим станом и тужбени захтев је управо тако постављен да треба претходно утврдити коме је припао односни стан приликом расподеле станова између заинтересованих кооператора, да ли туженој општини или туженој задрузи.“

И у другом спору који је расправљао Врх. суд Југославије (Рев 3745/63) дошло је до сличне ситуације: када је довршена зграда коју је станбена задруга подигла за чланове, тужилац као члан задруге није имао где да усели јер је истовремено задруга ликвидирала, зграду је преузео општински фонд за станбену изградњу и општина је доделила станове другим лицима на коришћење.

У позадини овог спора драстично избија „станбено питање“: тужилац је остао без стана јер је станбеној задрузи уступио своју породичну зграду у којој је становао и која је срушена да би се подигла станбена зграда задруге. Уговором је предвиђена накнада за зграду у износу од 1,800.000.— дин. од чега тужилац задрузи уплаћује 1,300.000.— дин. „на име сопственог учешћа за добијање трособног стана кога му је дужна Задруга да изда у својој својини када буду станови готови. Вредност овога стана одредиће се накнадно по завршетку градње када ће се видети стварна цена коштања. Остатак разлике од вредности стана и стварно уплаћеног предумја отплаћиваће у 30 година у ратама које буду доспевале за отплату“.

Окружни суд је у првом степену у ствари решио „станбено питање“ тужиоца а не правни спор покренут тужбом. Усвојио је захтев тужиоца и пресудом обвезао општински фонд за станбену изградњу да у извршењу уговора који је тужилац у своје време закључио са задругом уступи тужиоцу на коришћење (!) трособан конфоран стан у згради коју је подигла задруга пошто тужилац испуни и све остале услове за стицање станарског права(!).

И овде су обе парничне странке изјавиле жалбу на првостепену пресуду. Суштина жалбе тужиоца је у томе да он тражи своје право по основу закљученог уговора са задругом а не станарско право. Тужени фонд опет истиче да не може да поступи по пресуди јер су станови у згради већ дати на коришћење по расподели коју је извршио народни одбор општине и у стану који тужилац тражи налази се станар који је стекао станарско право.

Уважењем жалбе туженог фонда републички врховни суд преиначио је првостепену пресуду и захтев тужиоца одбио.

„Побијан пресудом“, каже се у пресуди републичког суда „утврђено је да је тужилац по уговору бр. 52 од 28 VII 1960 закљученом између њега и бив. Борачке инвалидске задруге „Борац“ из Л. чији је он члан био, а која је задруга у међувремену ликвидирала и чија је права и обавезе преузео тужени фонд, уплатио 1,300.000.— дин. с тим да му поменута задруга преда трособан конфорни стан у згради коју буде подигла за чланове задруге у улици Моше Пијаде у Л. у новој станбеној згради а да остатак разлике од вредности стана тужилац отплати за 30 година у ратама. Исто тако утврђено је и то да је зграда подигнута и да је извршена расподела станова у њој а да тужиоцу није дат стан већ да су станови додељени другим лицима који су се у њих уселили.

„Према томе, када је утврђено да су сви станови у првој згради у улици Моше Пијаде подељени другим лицима, а у уговору од 28 VII 1960 није прецизирано који стан треба да припадне тужиоцу, онда, иако је тужилац са своје стране извршио све обавезе из уговора, тужени фонд није у могућности да уговор изврши и тужиоцу додели — преда трособан стан. Тужиоцу је остало једино право да тражи накнаду штете коју је претрпео услед овакве радње тужене стране, односно да тражи повраћај износа који је дао за изградњу стана“.

Врховни суд Југославије одбио је ревизију тужиоца и у трећем степену потврдио је пресуду републичког суда чије је разлоге у целости прихватио. Ти разлози упућују тужиоца да тражи накнаду штете односно повраћај износа који је по уговору дао за изградњу стана. Из тога се може закључити да је и у овом спору између станбене задруге и њеног члана према схватању суда уговором заснован само облигациони однос.

Према оваквој пракси, уговор о имовинским правима и обавезама станбене задруге и члана задруге, у погледу стицања права својине на стан, ничим се не издваја од осталих облигационих односа у којима се једна од уговарајућих страна обвезује да изврши пренос својине. Закон о станбеним задругама одиста, не одступа од традиционалног правила да је за пренос својине на непокретности потребан титулус и модус. Самим уговором-титулусом-члан задруге не стиче својину.

Међутим, ако се имају у виду друштвени циљеви станбених задруга, може се поставити питање положаја трећих лица у односу на уговор станбене задруге с њеним чланом. Трећа лица, када правним послом са станбеном задругом прибављају стан, или право располагања станом, треба да имају у виду циљеве станбеног задругарства и да поступају с особитом пажњом. Правни посао који закључе са задругом не би требало да има правну важност, ако се тим послом вређају права члана задруге.

*Др. Миленко Јовановић*