



Republika Srbija
VRHOVNI SUD SRBIJE
Rev 619/06
17.10.2006. godina
Beograd

U IME NARODA

Vrhovni sud Srbije u Beogradu, u veću sastavljenom od sudija: Predraga Trifunovića, predsednika veća, Vesne Popović, Jasminke Stanojević, Mirjane Grubić i Milomira Nikolića, članova veća, u parnici tužilje AA čiji su punomoćnici AB i AV advokati, protiv tuženog BB, čiji je punomoćnik BA advokat, radi utvrđenja, odlučujući o reviziji tužilje izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Somboru Gž.br. 947/05 od 21.11.2005. godine, u sednici održanoj na dan 17.10.2006. godine, doneo je

P R E S U D U

ODBIJA SE kao neosnovana revizija tužilje izjavljena protiv presude Okružnog suda u Somboru Gž.br. 947/05 od 21.11.2005. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Presudom Okružnog suda u Somboru Gž.br. 947/05 od 21.11.2005. godine, odbijena je kao neosnovana tužiljina žalba i potvrđena presuda Opštinskog suda u Somboru P.br. 831/04 od 17.6.2005. godine kojom je odbijen tužbeni zahtev kojim je tužilja tražila da se utvrdi da je na osnovu ugovora o kupoprodaji od 13.2.1998. godine overenog pred Opštinskim sudom u Somboru Ov.br. 496/98, potpisanom samo od strane tužilje a po osnovu isplaćenog iznosa od 22.000,00 DEM te predaje ključa nepokretnosti postala vlasnik nepokretnosti – lokala VV, upisane u list nepokretnosti br. aa KO GG, sagrađena na kat. par. br. vv, ukupne površine 3,45 ari, a koji lokal se nalazi u stambenoj zgradi za kolektivno stanovanje – kuća i dvorište u DD i da se naloži tuženom da tužilji izda podobnu ispravu da se u list nepokretnosti upiše kao vlasnik nekretnine a u protivnom će takvu ispravu zameniti presuda, te da joj naknadi troškove spora, i kojom je obavezana tužilja da tuženom isplati troškove parničnog postupka.

Protiv pravosnažne presude donete u drugom stepenu blagovremeno je izjavila reviziju tužilja pobijajući je zbog bitnih povreda odredaba parničnog postupka i pogrešne primene materijalnog prava.

Ispitujući pravilnost pobijane presude na osnovu ovlašćenja iz čl. 399. ZPP ("Službeni glasnik RS",br.125/2004), Vrhovni sud je našao da tužiljina revizija nije osnovana.

U postupku nije učinjena bitna povreda odredaba parničnog postupka iz čl. 361. st. 2. tač. 9. ZPP na koju Vrhovni sud pazi po službenoj dužnosti, a ni bitna povreda odredaba parničnog postupka iz tačke 12. tog stava, na čije postojanje tužilja ukazuje u reviziji, jer nižestepene presude sadrže jasne i potpune razloge o odlučnim činjenicama, izreke presuda nisu protivurečne razlozima i izvedenim dokazima, a u pobijanoj presudi ocenjeni su žalbeni navodi tužilje koji su od odlučnog značaja.

Razlozi revizije o pogrešnoj primeni materijalnog prava nisu osnovani.

Prema utvrđenom činjeničnom stanju, dana 23.6.1994. godine zaključen je ugovor o zakupu dela stana VV između tuženog kao zakupodavca i supruge tužilje ĐĐ kao zakupca, s tim što je obaveza zakupca bila da izvrši adaptaciju i da koristi poslovni prostor. Rok trajanja zakupa je ugovoren na 10 godina počev od 1.8.1994. godine, a mesečna zakupnina iznosila 100,00 dinara za prve tri godine zakupa s tim što se posle toga određivala nova visina zakupnine. U ugovoru je konstatovano da je zakupac isplatio zakupninu za 3 godine u visini od 3.600,00 dinara i da će od 1.7.1994. godine preuzeti zakupljene prostorije. Tužilja i njen suprug izvršili su investicione radove i otvorili lokal u ovom prostoru, a posle izvesnog vremena tuženi je kao zakupodavac pozvao tužilju i njenog supruga da sa njima zaključu ugovor o kupoprodaji ovog lokala ili će on poslovni prostor izdati drugom licu. Tužilja i njen suprug su pristali da ovaj poslovni prostor kupe za kupoprodajnu cenu od 20.500,00 DEM koja bi se isplatila u četiri rate. Kupoprodajna cena je isplaćena u toku 1995. godine i 1996. godine. O tome su sačinjene priznanice. Dana 12. februara 1998. godine sačinjeno je pismo u kome je tužilja označena kao kupac a tuženi kao prodavac ovoga lokala. Pismo je potpisala samo tužilja i svoj potpis overila u sudu, dok ga tuženi nikada nije potpisao.

Na osnovu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, pravilno je i po oceni Vrhovnog suda, odbijen tužbeni zahtev za utvrđenje da je tužilja na osnovu ovakvog pismena stekla pravo svojine predmetnog lokala jer za to nisu ispunjeni uslovi iz čl. 4. Zakona o prometu nepokretnosti ("Službeni glasnik RS",br. 42/98). Za odluke su dati jasni i pravilni razlozi koje u svemu kao osnovane prihvata i Vrhovni sud.

Naime, odredbom čl. 4. Zakona o prometu nepokretnosti, propisano je da se ugovor o prometu nepokretnosti zaključuje u pisanoj formi a potpisi ugovarača overavaju od strane sude. Ugovori koji nisu zaključni na način iz stava 1. ovog člana ne proizvode pravno deistvo. Izuzetno, stavom 3. ovog člana je propisano da sud može

priznati pravno dejstvo ugovora o prometu nepokretnosti koji je zaključen u pisanom obliku, na kome potpisi ugovarača nisu overeni od strane suda pod uslovom da je ugovor ispunjen u celini ili pretežnim delom, da nije povređeno pravo preče kupovine i da nije povređen prinudni propis. U konkretnom slučaju, i po oceni Vrhovnog suda, nisu ispunjeni uslovi iz stava 3. navedenog člana za konvalidaciju pismena, koje tužilja naziva ugovor o prometu nepokretnosti. To se po oceni Vrhovnog suda, kako su pravilno zaključili i nižestepeni sudovi, ne može smatrati ugovorom, jer ga nisu potpisale obe ugovorne strane već samo tužilja kao kupac i svoj potpis overila u sudu. Pisana forma ugovora o kupoprodaji nepokretnosti je uslov njegove punovažnosti. U konkretnom slučaju, pisane forme ugovora o kupoprodaji nepokretnosti nema, jer nema potpisa obe ugovorne strane kao znaka da su obe dale saglasnost za zaključenje ugovora. Zbog toga ne postoji mogućnost konvalidacije usmenog ugovora koji je u celini izvršen (tužilja stupila u posed a tuženi primio kupoprodajnu cenu).

Nema mesta ni primeni instituta održaja, u konkretnom slučaju, kako to pogrešno smatra tužilja u reviziji. Da bi neko lice steklo pravo svojine održajem na nepokretnoj stvari po odredbi čl. 28. st. 2. Zakona o osnovama svojinsko pravnih odnosa, potrebno je da je savestan i zakoniti držalac nepokretne stvari na koju drugi ima pravo svojine i protek roka od 10 godina. U konkretnom slučaju, ovi uslovi nisu ispunjeni. Da bi neko lice steklo pravo svojine održajem na nepokretnoj stvari na koju drugi ima pravo svojine mora da bude i savesno i da ima zakonitu državinu (pravni osnov). Tužilja nije bila savesna u periodu od zaključenja ugovora o zakupu (1.8.1994. godine) jer je predmetni lokal držala u svojstvu zakupca, što znači da nije držala lokal u uverenju da ga drži kao svoj. Od momenta zaključenja pismena, koji ona pogrešno naziva ugovorom o kupoprodaji (12.2.1998. godine) do podnošenja tužbe (11.8.2004. godine) nije protekao rok od 10 godina za sticanja prava svojine održajem. Zbog toga tužilja ni po pravnom osnovu održaja nije mogla da stekne pravo svojine na lokal, zbog čega je njen tužbeni zahtev pravilno odbijen.

Kako se ostalim revizijskim navodima ne dovodi u sumnju pravilnost pobijane odluke, Vrhovni sud je odbio kao neosnovanu tužiljinu reviziju i odlučio kao u izreci primenom čl. 405. ZPP.

Predsednik veća-sudija,

Predrag Trifunović, s.r.

Za tačnost otpravka

Upravitelj pisarnice

Mirjana Vojvodić

sd