



Republika Srbija
VRHOVNI SUD SRBIJE
Rev 650/06
21.06.2006. godina
Beograd

U IME NARODA

Vrhovni sud Srbije u Beogradu, u veću sastavljenom od sudija: Dragiše Slijepčevića, predsednika veća, Ljiljane Ivković-Jovanović, Slobodana Spasića, Nadežde Radević i Snežane Andrejević, članova veća, u pravnoj stvari tužilje – protivtužene AA, čiji su punomoćnici AB i AV, advokati, protiv tuženog – protivtužioca BB, čiji je punomoćnik VV, advokat, radi utvrđenja, činidbe i isplate, odlučujući o reviziji tuženog-protivtužioca izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Zrenjaninu Gž. broj 1731/05 od 19.12.2005. godine, u sednici veća održanoj 21. juna 2006. godine, doneo je

P R E S U D U

ODBIJA SE kao neosnovana revizija tuženog-protivtužioca izjavljena protiv presude Okružnog suda u Zrenjaninu Gž. broj 1731/05 od 19.12.2005. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Presudom Opštinskog suda u Novom Kneževcu P. br. 52/04 od 19.04.2005. godine u stavu prvom izreke odbijen je kao neosnovan osnovni tužbeni zahtev kojim je tužilja tražila da se utvrdi da je po pravnom osnovu kupoprodaje stekla pravo vlasništva na nepokretnosti – stanu bliže opisanom u ovom stavu izreke, što je tuženi dužan priznati i trpeti da se tužilja na osnovu pravnosnažne presude uknjiži podnošenjem molbe Zemljišno-knjižnom odeljenju Opštinskog suda u Novom Kneževcu, bez ikakvog daljeg pitanja, saglasnosti ili odobrenja. U stavu drugom izreke odbijen je kao neosnovan eventualni tužbeni zahtev kojim je tužilja tražila da se utvrdi da je po pravnom osnovu zakonitog i savesnog održaja stekla pravo svojine na nepokretnosti – stanu, bliže opisanom i u ovom stavu izreke, što je tuženi dužan priznati i trpeti da se tužilja na osnovu te pravnosnažne presude uknjiži kao zemljišno-knjižni vlasnik u zemljišnim knjigama, bez ikakvog daljeg pitanja, saglasnosti ili odobrenja. U stavu trećem izreke delimično je usvojen protivtužbeni zahtev i obavezana tužilja da se sa svim članovima porodice i stvarima iseli iz stana tuženog, bliže opisanog u ovom stavu izreke. U stavu četvrtom izreke obavezana je tužilja da tuženom isplati zakupninu za stan bliže opisan u ovom stavu izreke, u ukupnom iznosu od 347.040,00 dinara sa zakonskom zateznom kamatom od 19.05.2004. godine do isplate. U stavu petom izreke tužbeni zahtev, preko iznosa dosuđenog u stavu četvrtom izreke, a do traženog iznosa od 504.000,00 dinara, u iznosu od 156.960,00 dinara odbijen je kao neosnovan. U stavu šestom izreke obavezana je tužilja da tuženom naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 74.589,70 dinara.

Presudom Okružnog suda u Zrenjaninu Gž. broj 1731/05 od 19.12.2005. godine navedena presuda Opštinskog suda u Novom Kneževcu preinačena je tako što je usvojen eventualni tužbeni zahtev i utvrđeno da je tužilja – protivtužena po pravnom osnovu zakonitog i savesnog održaja stekla pravo svojine na nekretnini – stanu, bliže opisanom u ovom stavu izreke i obavezan tuženi – protivtužilac da trpi da se tužilja – protivtužena na osnovu te presude uknjiži kao zemljišno-knjižni vlasnik navedene nepokretnosti u zemljišnoj knjizi, te da tužilji – protivtuženoj na ime troškova prvostepenog postupka isplati iznos od 64.000,00 dinara sa zakonskom zateznom kamatom počev od 19.12.2005. godine do isplate, dok je protivtužbeni zahtev kojim je traženo obavezivanje tužilje – protivtužene da se sa svim članovima porodice i stvarima iseli iz stana, bliže opisanog u ovom stavu izreke, i da tuženom – protivtužiocu za taj stan isplati zakupninu u ukupnom iznosu od 347.040,00 dinara sa zakonskom zateznom kamatom od 19.05.2004. godine odbijen. U preostalom delu prvostepena presuda je potvrđena, a odbijen zahtev tužilje – protivtužene za naknadu troškova žalbenog postupka.

Protiv drugostepene presude reviziju je blagovremeno izjavio tuženi - protivtužilac, pobijajući je zbog pogrešne

primene materijalnog prava.

Ispitujući pobijanu presudu u smislu člana 399. ZPP („Službeni glasnik RS“, br. 125/2004), koji je stupio na snagu 22.02.2005. godine, Vrhovni sud Srbije je našao da revizija tuženog - protivtužica nije osnovana.

U sprovedenom postupku nije učinjena bitna povreda odredaba parničnog postupka iz člana 361. stav 2. tačka 9. ZPP, na koju se u revizijskom postupku pazi po službenoj dužnosti, a revizijom se ne ukazuje na druge bitne povrede odredaba parničnog postupka iz navedene zakonske odredbe.

Prema utvrđenom činjeničnom stanju tuženi je kao nosilac stanarskog prava na osnovu kupoprodajnog ugovora zaključenog dana 01.01.1972. godine sa "GG", postao zemljišno-knjižni vlasnik stana, koji je predmet ovog spora. Ugovorenu kupoprodajnu cenu koja je utvrđena na tadašnjih 1.188.154,00 dinara tuženi je bio dužan da isplati na rate, ali pošto nije imao mogućnosti da stan isplati nameravao je da ga vrati nosiocu prava raspolaganja. Otac, u to vreme mal. tužilje, bio je zainteresovan za kupovinu stana, te su dana 25.05.1992. godine tuženi, kao prodavac i tužilja, kao kupac zaključili pismeni ugovor o prodaji predmetnog stana i to za kupoprodajnu cenu od tadašnjih 1.400.000,00 dinara. Ugovor sadrži klauzulu intabulandi, a kupoprodajna cena po tom ugovoru isplaćena je "GG", te je u zemljišnoj knjizi brisano založno pravo konstituisano u korist ovog pravnog lica do potpunog izmirenja duga tuženog po kupoprodajnom ugovoru od 01.01.1992. godine. Na pismenom kupoprodajnom ugovoru od 25.05.1992. godine strane ugovornice nisu overile potpise u sudu, a tuženi je tužilji predao stan u posed 01.09.1992. godine. Od tog vremena tužilja je u njegovom mirnom posedu, a snosila je sve troškove vezano za njegovo korišćenje. Tuženi odbija da overi potpis na kupoprodajnom ugovoru od 25.05.1992. godine, tako da tužilja nema mogućnosti da se upiše zemljišnoj knjizi kao vlasnik stana.

Kod ovako utvrđenog činjeničnog stanja, pravilan je zaključak drugostepenog suda da je tuženi u skladu sa odredbom člana 33. Zakona o osnovama svojinsko-pravnih odnosa na osnovu ugovora od 01.01.1992. godine postao vlasnik predmetnog stana, pre nego što je zaključio kupoprodajni ugovor sa tužiljom 25.05.1992. godine. Prema odredbi člana 4. stav 2. Zakona o prometu nepokretnosti, koji je bio na snazi u momentu zaključenja ugovora o prodaji stana između parničnih stranaka, ugovor o prenosu prava na nepokretnosti između nosilaca prava svojine, zaključuju se u pismenom obliku, a potpisi ugovarača overavaju od strane suda. Prema stavu 3. istog člana, ugovor koji nije sačinjen u smislu citiranog propisa ne proizvodi pravno dejstvo. Međutim, prema odredbi člana 4. stav 4. istog Zakona, sud može priznati pravno dejstvo ugovora o prenosu prava na nepokretnosti između nosilaca prava svojine ukoliko predmet nije zabranjen, koji je zaključen u pismenom obliku, na kome potpisi ugovarača nisu overeni kod suda, pod uslovom da je ugovor ispunjen u celini ili pretežnom delu, da je nepokretnost stečena u granicama zakona, da je plaćen porez na promet, da nije povređeno pravo preče kupovine i da nije povređen drugi društveni interes.

S obzirom na činjenicu da je predmetni ugovor o prodaji stana, na kome potpisi ugovarača nisu overeni kod suda, zaključen u formi propisanoj Zakonom o prometu nepokretnosti, te da je tuženi tužilji stan predao u posed 01.09.1992. godine, odnosno da je ugovor izvršen, u konkretnom slučaju stekli su se uslovi i za konvalidaciju ugovora, tako da isti proizvodi pravno dejstvo od njegovog zaključenja.

Ugovor zaključen između parničnih stranaka o prodaji stana doveo je do zakonite državine stana od strane tužilje, te je ista zakoniti i savestan držalac spornog stana počev od 01.09.1992. godine. Stoga je pravilan zaključak drugostepenog suda da je tužilja i u skladu sa odredbom člana 28. stav 2. i člana 30. stav 1. Zakona o osnovama svojinsko-pravnih odnosa, stekla pravo svojine na predmetnom stanu. Iz navedenih razloga drugostepeni sud je pravilnom primenom materijalnog prava usvojio eventualni tužbeni zahtev i utvrdio da je tužilja stekla pravo svojine na predmetnom stanu po osnovu zakonitog i savesnog održaja, a odbio protivtužbeni zahtev da se tužilja obaveže da se sa svim članovima porodice i stvarima iseli iz stana, kao i da tuženom isplati zakupninu.

Na pravilnost pobijane presude ne utiču navodi revizije da tuženi nije imao volju da sa tužiljom zaključi ugovor o prodaji stana, te da je doveden u zabludu, tako što je tužilja kao kupac iskoristila veliku inflaciju, niske plate, kada mu se činilo da je 800 DM dovoljna cena za stan.

Odredbom člana 61. stav 1. Zakona o obligacionim odnosima propisano je da je zabluda bitna ako se odnosi na bitna svojstva predmeta, na lice sa kojim se zaključuje ugovor ako se zaključuje s obzirom na to lice, kao i na okolnosti koje se po običajima u prometu ili po nameri stranaka smatraju odlučnim, a strana koja je u zabludi ne bi inače zaključila ugovor takve sadržine. U stavu 2. ove zakonske odredbe propisano je da strana koja je u zabludi može tražiti poništaj ugovora zbog bitne zablude, osim ako pri zaključenju ugovora nije postupala s pažnjom koja

se u prometu zahteva.

Tuženi je u skladu sa citiranom zakonskom odredbom, ukoliko je pri zaključenju ugovora bio u zabludi, zbog mane u pogledu volje (član 111. Zakona o obligacionim odnosima), imao mogućnosti da traži poništaj ugovora i to saglasno članu 117. Zakona o obligacionim odnosima u roku propisanom tom zakonskom odredbom. Tuženi to nije učinio, te se u reviziji, posle više od 10 godina od zaključenja ugovora ne može pozivati na činjenicu da je ugovor sa tužiljom zaključio u zabludi.

Sa izloženog, a na osnovu člana 405. ZPP, odlučeno je kao u izreci.

Predsednik veća-sudija

Dragiša Slijepčević, s.r.

Za tačnost otpravka

Upravitelj pisarnice,

Mirjana Vojvodić

st