



Republika Srbija
VRHOVNI SUD SRBIJE
Rev 1453/05
13.04.2006. 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 tužioca AA, čiji je punomoćnik AB advokat, protiv tuženog BB, čiji je punomoćnik VV advokat, radi poništaja ugovora i uspostave ranijeg zemljišnog stanja, po tužbi BB čiji je punomoćnik DD advokat, protiv tuženog GG čiji je punomoćnik DD advokat, radi predaje poseda i po tužbi za glavno mešanje GG čiji je punomoćnik DD advokat, protiv tuženih AA i BB radi utvrđenja, odlučujući o revizijama tužioca i umešača izjavljenim protiv presude Okružnog suda u Novom Sadu Gž.br.3713/04 od 28.1.2005. godine, u sednici održanoj na dan 13.4.2006. godine, doneo je

P R E S U D U

ODBIJAJU SE kao neosnovane revizije tužioca AA i umešača GG izjavljene protiv presude Okružnog suda u Novom Sadu Gž.br.3713/04 od 28.1.2005. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Presudom Opštinskog suda u Novom Sadu P.3853/95 od 28.4.2004. godine, stavom prvim izreke, odbijen je prigovor litispedencije tuženog BB na tužbu glavnog mešanja GG, dok je stavom drugim izreke, odbijen tužbeni zahtev tužioca AA kojim je tražio da sud utvrdi da je pravno nevažeći i ništav kupoprodajni ugovor od 5.11.1993. godine zaključen između tužioca AA kao prodavca i tuženog BB kao kupca u pogledu jednosobnog stana br. ___ površine ___ m², na I spratu višestambene zgrade br. ___ u Ul. ___, sagrađen na kat.parceli ___ upisan u ZKUL ___ KO ___ i da u odnosu na tužioca ne proizvodi pravno dejstvo, kao i da se tuženi BB obaveže da trpi da se izvrši uspostava ranijeg zemljišnog stanja koje je bilo pre zaključenog kupoprodajnog ugovora i da tužiocu naknadi troškove parnične troškove. Stavom trećim izreke, tužbeni zahtev tužioca BB je usvojen i obavezan tuženi GG da se iseli sa svim licima i stvarima iz jednosobnog stana bliže opisanog u stavu drugom izreke presude i stan slobodan od lica i stvari preda tužiocu BB na slobodno korišćenje i raspolaganje u roku od 15 dana. Stavom četvrtim izreke, odbijen je tužbeni zahtev tužbe glavnog mešanja GG kojim je tražio da se utvrdi da je ovaj tužilac po osnovu kupoprodajnog ugovora od 3.10.1994. godine zaključenog sa ĐĐ postao vlasnik jednosobnog stana bliže opisanog u stavu drugom izreke prvostepene presude, što su tuženi AA i BB dužni trpeti da se ova nepokretnost sa pravom vlasništva zemljišno knjižno prepíše na tužioca na osnovu presude u roku od 15 dana, kao i da mu naknade troškove parničnog postupka, i stavom petim izreke, obavezan tužilac AA i tuženi - tužilac tužbe za glavno mešanje GG da tuženom BB naknade solidarno torškove parničnog postupka.

Okružni sud u Novom Sadu presudom Gž.br.3713/04 od 28.1.2005. godine, obio je kao neosnovanu žalbu tuženog AA i prvostepenu presudu u stavovima prvom i drugom izreke kojim je odbijen prigovor litispedencije i kojom je odbijen tužbeni zahtev AA da se utvrdi da je pravno nevažeći i ništav kupoprodajni ugovor od 5.11.1993. godine zaključen između tužioca AA kao prodavca i tuženog BB kao kupca u pogledu predmetnog stana bliže opisanog u izreci presude, i da se tuženi BB obaveže da trpi da se izvrši uspostava ranijeg zemljišnog stanja koje je bilo pre zaključenog ugovora o kupoprodaji potvrđuje, dok je žalba glavnog umešača GG usvojena i citirana presuda u stavovima trećem, četvrtom i petom izreke ukinuta i predmet vraćen prvostepenom sudu na ponovno suđenje.

Protiv pravosnažne presude donete u drugom stepenu blagovremeno su izjavili revizije tužilac AA i umešač GG zbog pogrešne primene materijalnog prava.

Tuženi BB dao je odgovor na revizije sa predlogom da se revizije tužioca i umešača odbiju kao neosnovane.

Ispitujući pravilnost pobijane presude na osnovu čl. 386. ZPP, ("Službeni list SRJ", br.15/98 i 3/02) koji se na konkretan slučaj primenjuje na osnovu ovlašćenja iz čl. 491. st. 4. ZPP ("Službeni glasnik RS", br. 125/2004) Vrhovni sud je našao da revizije nisu osnovane.

Prema utvrđenom činjeničnom stanju, tužilac AA i tuženi BB bili su poznanici pa su dana 5.11.1993. godine postigli dogovor da tužilac proda tuženom svoj stan u Novom Sadu sa celokupnim nameštajem za kupoprodajnu cenu od 50.000 DEM. Pošto je tuženi BB uvidom u zemljišne knjige utvrdio da se stan vodi na ime tužiočevog oca EE, dana 7.10.1993. godine zaključen je ugovor o poklonu između EE kao poklonodavca i tužioca AA kao poklonoprimca i overen u Opštinskom sudu u Novom Sadu. Istog dana, posle toga, overen je ugovor o kupoprodaji zaključen između tužioca i tuženog i u ugovoru navedena kupoprodajna cena od 25.000 DEM. Ugovorom je precizirano da će kupac stupiti u posed stana do 31.12.1993. godine i konstatovano da je prodavac primio kupoprodajnu cenu u celosti. Tužilac AA i tuženi BB su prethodno tražili i dobili potvrdu od Zavoda za izgradnju Novog Sada da Grad Novi Sad nije zainteresovan za kupovinu. Sve takve na osnovu ugovora i potvrde

izgradnju novog Sada da Grad Novi Sad nije zainteresovan za kupovinu. Sve takse na overu ugovora i potvrde platio je tužilac. Dogovor je bio da cena iznosi 50.000 DEM, 20.000 DEM tuženi je dao kao kaparu 5.11.1993. godine a 30.000 DEM je isplatio tužiocu prilikom overe ugovora. Posle zaključenja odnosno overe ugovora u sudu tuženi je častio društvo zbog obavljene kupoprodaje. Dana 4. januara 1994. godine BB podneo je zemljišno knjižnom odeljenju Opštinskog suda u Novom Sadu zahtev za uknjižbu prava svojine na svoje ime i priložio ugovore o poklonu i kupoprodaji. Ova molba tužiočeva za uknjižbu prava svojine je izgubljena. Tužilac je dana 1.2.1994. godine zaključio novi ugovor o kupoprodaji ovog stana sa ĐĐ i overio ga u sudu, posle čega se ĐĐ uknjižio u zemljišnim knjigama kao vlasnik stana. Dana 3.10.1994. godine ĐĐ je sa glavnim umešačem GG zaključio ugovor o kupoprodaji ovog stana za cenu od 40.0000,00 dinara, plaćen je porez na promet i izvršena je uknjižba prava svojine u zemljišnim knjigama na glavnog umešača GG. Kako je prolazilo vreme, a u stanu su prvo bili roditelji tužioca AA sa čime se saglasio tuženi BB, jer su oni čekali rešenje svog stambenog pitanja, posle njihovog iseljenja u stanu su bili podstanari, tuženi BB je 4.4.1995. godine otišavši u zemljišno knjižno odeljenje Opštinskog suda u Novom Sadu saznao da je na ovome stanu uknjižen GG posle čega je podneo molbu za rekonstrukciju zemljišno knjižnih spisa, ušao u posed stana i započeo renoviranje. Po molbi za rekonstrukciju Komisija za izlaganje premera i katastarskog klasiranja zemljišta je utvrdila da je tuženi BB imao prioritet upisa i brisani su svi naknadi upisi i uknjiženo pravo vlasništva na tuženog BB. Dana 4.7.1995. godine glavni umešač GG je obio bravu na ulaznim vratima ovog stana i uselio se i sada se nalazi u posedu stana. Tuženi BB je protiv njega podneo krivičnu prijavu ali je pravosnažnom presudom Opštinskog suda u Novom Sadu odbijena optužba.

Na osnovu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, pravilno je i po oceni Vrhovnog suda, primenjeno materijalno pravo kada je odbijen tužbeni zahtev tužioca AA kojim je tražio da se utvrdi da ugovor o kupoprodaji predmetnog stana zaključen između njega kao prodavca i tuženog BB kao kupca ne proizvodi pravno dejstvo. Za odluke su dati jasni i pravilni razlozi koje u svemu kao osnovane prihvata i Vrhovni sud.

U postupku je utvrđeno da je tužilac AA kao vlasnik stana, jer ga je prethodno stekao ugovorom o poklonu od svog oca EE, prodao tuženom BB, za kupoprodajnu cenu od 50.000 DEM koju je tuženi BB kao kupac u celosti isplatio. Prema tome, i po oceni Vrhovnog suda ne radi se o prividnom ugovoru iz čl. 66. Zakona o obligacionim odnosima jer je u postupku utvrđeno da se radi o ugovoru o kupoprodaji a ne ugovoru o kupoprodaji koji je prikrivao ugovor o zajmu, jer takav tužiočev navod ničim nije potkrepljen. Kako je ugovor o kupoprodaji pravno valjan, to je pravilno odbijen tužbeni zahtev da se ovaj ugovor poništi.

Nije osnovano isticanje kako tužioca tako i glavnog umešača u reviziji o pogrešnoj primeni materijalnog prava iz odredaba Zakona o prometu nepokretnosti. Naime, čl. 4. st. 1. Zakona o prometu nepokretnosti ("Službeni glasnik RS", br.42/98) propisano je da se ugovor o prometu nepokretnosti zaključuje u pisanoj formi a potpisi ugovarača overavaju od strane suda. Ugovor o prometu nepokretnosti je zaključen onda kada su potpisi ugovarača overeni od strane suda, a ne onda kada je napisan tekst ugovora o prometu, kako to pogrešno smatraju tužilac i umešač. Tužilac kao prodavac bio je vlasnik stana u vreme zaključenja ugovora o kupoprodaji, jer ga je prethodno stekao punovažnim ugovorom o poklonu od svog oca EE, i kao takav bio je ovlašćen da ga proda tuženom BB. Tuženi BB platio je u celosti ugovorenu kupoprodajnu cenu tužiocu kao prodavcu a u posed stana stupio kasnije po dogovoru sa prodavcem. Ovaj ugovor nije prividan u smislu čl. 66. Zakona o obligacionim odnosima jer ne prikriva neki drugi ugovor (ugovor o zajmu, kako to tvrdi tužilac) jer u postupku je utvrđeno da se upravo radi o ugovoru o kupoprodaji koji je zaključen i izvršen između stranaka.

Kako se ostalim reviziskim navodima ne dovodi u sumnju pravilnost pobijane presude, Vrhovni sud je odbio kao neosnovanu reviziju tužioca i umešača i odlučio kao u izreci primenom čl. 393. ZPP.

Predsednik veća-sudija,

Predrag Trifunović, s.r.

Za tačnost otpavka

Upravitelj pisarnice

Mirjana Vojvodić

sd