



Republika Srbija
VRHOVNI SUD SRBIJE
Rev 1456/05
07.07.2005. 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 Radović i Nikole Stanojevića, članova veća, u parnici tužilje AA, čiji je punomoćnik BB, advokat, protiv tuženih: 1) VV, 2) GG, čiji je punomoćnik DD, advokat i 3) ĐĐ, čiji je punomoćnik EE, advokat, radi poništaja ugovora o zameni, odlučujući o reviziji tužilje izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Sremskoj Mitrovici Gž br. 76/05 od 3.2.2005. godine, u sednici održanoj dana 7.7.2005. godine, doneo je

P R E S U D U

ODBIJA SE kao neosnovana revizija tužilje izjavljena protiv presude Okružnog suda u Sremskoj Mitrovici Gž br. 76/05 od 3.2.2005. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Presudom Okružnog suda u Sremskoj Mitrovici Gž. 76/05 od 3.2.2005. godine, odbijena je žalba tužilje kao neosnovana, a presuda Opštinskog suda u Indiji I P 168/04 od 2.9.2004. godine je potvrđena, kojom je odbijen tužbeni zahtev tužilje AA, protiv tuženih VV, GG i DD, radi povrede prava preče kupovine da se na temelju tužiljinog prava preče kupovine idealnog dela tuženih VV i GG na nepokretnosti porodične stambene zgrade u ulici ___ u ___ izgrađenoj na kat. parc. br. ___ i ___ upisane u zk. ul. br. ___ K.O. ___ poništi ugovor o zameni-trampi nepokretnosti overen pred Opštinskim sudom u ___ pod Ov. br. 760/2002 od 21.2.2002. godine, sačinjen između tuženih VV, GG i advokata DD, zbog povrede prava preče kupovine tužilje, što su tuženici dužni da priznaju i trpe uz obavezu tuženika da u roku od 15 dana plate tužilji prouzrokovane troškove parničnog postupka, kao neosnovan i obavezana je AA da VV i GG na ime troškova postupka naknadi 11.025,00 dinara i tuženom DD na ime istih troškova 10.200,00 dinara, sve sa zakonskom zateznom kamatom od 2.9.2004. godine, kao dana donošenja prvostepene presude pa do isplate.

Protiv navedene drugostepene presude tužilja je blagovremeno izjavila reviziju zbog bitnih povreda odredaba parničnog postupka i zbog pogrešne primene materijalnog prava.

Vrhovni sud je na osnovu člana 386. saveznog ZPP u vezi člana 491. stav 4. ZPP ("Sl. gl. RS", br. 125/04 od 22.11.2004. godine, stupio na snagu 23.2.2005. godine), ispitao pobijanu presudu i našao da revizija nije osnovana.

Nije učinjena bitna povreda odredbe člana 354. stav 2. tačka 11. saveznog ZPP, na koju Vrhovni sud u postupku po reviziji pazi po službenoj dužnosti. Nisu učinjene ni druge bitne povrede na koje se ukazuje revizijom. Pobijana presuda sadrži sve što je potrebno da bi se mogla ispitati-jasna je, potpuna i pravilna. Drugostepeni sud je cenio sve značajne žalbene navode i dao za svoju odluku razloge koje prihvata i Vrhovni sud Srbije.

Prema utvrđenom činjeničnom stanju, tužilja AA je suvlasnik u ___ dela nekretnine upisane u z.k.ul. ___ K.O. ___. Dana 21.2.2004. godine zaključen je ugovor o zameni nepokretnosti između tuženika VV i GG s jedne strane, i trećetuženog DD, s druge strane. Prvo i drugotuženi koji su suvlasnici svako po ___ dela prizemne stambene zgrade od ___ m² sagrađene na kat. parc. br. ___ dvorište u površini ___ a i ___ m² i kat. parc. br. ___ dvorište od ___ a i ___ m² upisane u z.k. ul. br. ___ K.O. ___ i trećetuženi koji je vlasnik lokala br. ___ površine od ___ m² Lamela ___ sagrađen na parceli br. ___ u ___ upisan u z.k.ul. ___ K.O. ___, dogovorili su se o zameni navedenih nepokretnosti. Po tom ugovoru prvo i drugotuženi postaju vlasnici navedenog lokala svako od njih u po 1/2 idealnog dela, a trećetuženi postaje suvlasnik u po 1/8 suvlasničkih delova navedene prizemne stambene zgrade prvo i drugotuženog. Članom 3. ovog ugovora konstatovano je da su u momentu zaključenja ovog ugovora ugovorne strane uvedene u državnu nepokretnosti. Član 4. predviđa da su stranke saglasne da se na osnovu ovog ugovora izvrši promena vlasništva u zemljišnim i drugim javnim knjigama. Članom 6. regulisano je i pravo na posed prvo i drugotuženog-korišćenje parcele upisane u z.k.ul. ___ i svako u po 1/8 idealnog dela, koji su takođe predmet zamene sa trećetuženim. Ovim ugovorom o zameni nije ustanovljen institut prava preče kupovine. Tuženi su se uknjižili na zamenjenim nepokretnostima po osnovu napred navedenog ugovora o zameni.

Na osnovu tako utvrđenog činjeničnog stanja, pravilno su nižestepeni sudovi primenili materijalno pravo-odredbe člana 552. ZOO, člana 20. i 33. ZOSPO i odredbe člana 4. stav 1. u vezi člana 1. Zakona o prometu nepokretnosti i odbili tužbeni zahtev tužilje kao neosnovan.

Tužilja tužbom traži da se po osnovu povrede njenog prava preče kupovine idealnih delova prvo i drugotuženog na nepokretnosti porodične stambene zgrade na kat. parc. br. ___ i br. ___ upisane u z.k. ul. br. ___ K.O. ___ poništi sporni ugovor o zameni nepokretnosti overen pred Opštinskim sudom u Indiji dana 21.2.2002. godine sačinjen

Sporni ugovor o zameni nepokretnosti potvrđen pred Općinskim sudom u maju dana 7.2.2004. godine sačinjen između prvog i drugotuženog sa jedne strane i trećetuženog sa druge strane.

Kod takvog stanja stvari kada je utvrđeno da je između tuženih zaključen ugovor o zameni nepokretnosti koji je realizovan i da su se po osnovu tog ugovora tuženici kao suvlasnici zamenjenih nepokretnosti upisali u zemljišne knjige, kao vlasnici odnosno suvlasnici, kao i da ovim ugovorom o zameni nepokretnosti nije predviđeno pravo preče kupovine suvlasnika, i Vrhovni sud nalazi da se na nepokretnoj stvari koja se trampom zamenjuje za drugu nepokretnost ne može vršiti pravo preče kupovine. Nema mesta primeni odredbe člana 10. Zakona o prometu nepokretnosti.

Pretpostavka za pravo preče kupovine predviđeno odredbom člana 5. Zakona o prometu nepokretnosti jeste namera vlasnika nepokretnosti da tu nepokretnost proda, a ne da zameni. Samo u slučaju prodaje imalac prava preče kupovine može da ispuni obavezu kupca nepokretnosti plaćanjem kupoprodajne cene. U slučaju razmene te nepokretnosti za drugu nepokretnost to nije moguće, jer je svaka nepokretnost stvar za sebe. To znači da u slučaju da se deo razlike koji bi bio ugovoren i plaćen u novcu uz zamenu imalac prava preče kupovine ne bi mogao pobijati takav ugovor o zameni sa zahtevom da mu otuđivalac te nepokretnosti istu proda po određenoj ceni, jer ne može da mu prenese u vlasništvo nekretninu koju ovaj dobija ugovorom o zameni, a nijedna druga nekretnina nije identična sa tom nekretninom. Stoga suprotni navodi revizije nisu osnovani.

Tužilja i u reviziji neosnovano ističe da se ne radi o ugovoru o zameni već o kupoprodaji dela nepokretnosti čiji je ona suvlasnik, ali za svoje navode nije pružila nikakve dokaze. Sa zapisnika sa glavne rasprave održane dana 2.9.2004. godine (kada je i zaključena glavna rasprava), povučen je predlog od strane punomoćnika tužilje da se izvede dokaz saslušanjem stranaka čije izvođenje je, kako to proizilazi iz spisa, predložila tužilja kao dokaz navedene tvrdnje. Stranke drugih predloga nisu imale. Stoga tužilja neosnovano predlaže da se ponovno utvrđuju već utvrđene činjenice o pravoj volji stranaka prilikom zaključenja spornog ugovora o zameni.

Sa izloženog, Vrhovni sud je na osnovu člana 393. saveznog ZPP, odlučio kao u izreci ove presude.

Predsednik veća- sudija

Dragiša Slijepčević, s.r.

Za tačnost otpavka

MN