



Republika Srbija
VRHOVNI SUD SRBIJE
Rev 359/06
24.05.2006. godina
Beograd

U IME NARODA

Vrhovni sud Srbije u Beogradu, u veću sastavljenom od sudija: Stojana Jokića, predsednika veća, Nikole Stanojevića, Zvezdane Lutovac Mihaila Rulića i Predraga Trifunovića, članova veća, u pravnoj stvari tužioca AA, koga zastupa adv. AB, protiv tužene BB, radi priznanja pravnog dejstva ugovora o kupoprodaji, i po protivtužbi tužene BB, protiv tužioca AA, radi predaje u posed nepokretnosti, odlučujući o reviziji tužene - protivtužilje, izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Pančevu Gž.2474/04 od 24.11.2004. godine, u sednici veća održanoj 24.5.2006. godine, doneo je

P R E S U D U

ODBIJA SE kao neosnovana revizija tužene izjavljena protiv presude Okružnog suda u Pančevu Gž.2474/04 od 24.11.2004. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Presudom Opštinskog suda u Vršcu P.1467/03 od 25.6.2004. godine u stavu prvom izreke usvojen je tužbeni zahtev tužioca i priznato pravno dejstvo ugovornog a neoverenog ugovora o kupoprodaji od 5.9.1996. godine, kojim je pok. PP prodao tužiocu 2/4 idealnog dela trosobnog stana VV na kp.br.aa i koji je među suvlasnicima realno podeljen tako da nakon etažne deobe po uverenju Odeljenja za urbanizam i komunalne poslove SO Vršac od 9.11.1999. godine predatom delu odgovaraju jednosoban stan br.1, površine 50,52m² sa VC-om na spratu površine 4,40m² i stan br.4, površine 15,26m² sa VC-om površine 4,40m² u prizemlju, za koji je kupoprodajna cena u celosti isplaćena i predat u posed tužiocu, pa je tužena obavezana da kao testamentalni naslednik pok. prodavca PP prizna, da potpiše i u sudu overi svoji potpis na ovom ugovoru u cilju zemljo-knjižnog prenosa ove nepokretnosti na tužioca, ukoliko tone bude učinila da se zemljoknjižni prenos izvrši u korist tužioca na osnovu iste presude.

U stavu drugom izreke prvostepene presude odbijen je kao neosnovan protivtužbeni zahtev kojim je tužena tražila da se tužilac obaveže da joj ispražnjen od svih stvari preda u posed napred navedenu nepokretnost, dok je u stavu trećem izreke tužena obavezana da tužiocu isplati na ime troškova parničnog postupka iznos od 170.485,00 dinara u roku od 15 dana pod pretnjom izvršenja.

Rešavajući po žalbi tužene izjavljene protiv napred navedene presude, Okružni sud u Pančevu je presudom Gž.2474/04 od 24.11.2004. godine odbio žalbu tužene kao neosnovanu i potvrdio presudu prvostepenog suda u stavu prvom i trećem izreke.

Protiv pravnosnažne presude Okružnog suda u Pančevu tužena - protivtužilja je blagovremeno izjavila reviziju zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primene materijalnog prava.

Ispitujući pobijanu presudu u smislu čl.386. ZPP ("Službeni list SFRJ" br.4/77 i "Službeni list SRJ" br.3/2), koji se u ovom slučaju ima primeniti na osnovu čl.491. st.1. sada važećeg Zakona o parničnom postupku ("Službeni glasnik RS" br.125/04), Vrhovni sud je našao da revizija nije osnovana.

U provedenom postupku nije učinjena bitna povreda odredaba parničnog postupka iz čl.354. st.2. tač.11. ZPP na koju Vrhovni sud pazi po službenoj dužnosti, a ni bitne povrede odredaba parničnog postupka na koje revizija ukazuje i koje se odnose na nepropisan sastav prvostepenog suda.

Naime, stoji navod revizije da je u ovom postupku sudio sudija pojedinac umesto veća. Međutim, stranke su se o tome sporazumele shodno odredbi čl.43. st.2. ZPP, na ročištu za glavnu raspravu od 10.9.2002. godine, što je i konstatovano na zapisniku sa tog ročišta. Ne stoji navod revizije da je postupajući sudija samoinicijativno uneo klauzulu o saglasnosti stranaka da postupak vodi sudija pojedinac, jer su punomoćnici parničnih stranaka u postupku sprovođenja izviđajnih radnji, a koje je sproveo prvostepeni sud na zahtev ovog suda, potvrdili da su u ime parničnih stranaka dali saglasnost da postupak vodi sudija pojedinac i da je uz njihovu saglasnost na navedenom zapisniku uneta ta konstatacija.

Razlozi o pogrešnoj primeni materijalnog prava nisu osnovani.

Prema utvrđenom činjeničnom stanju tužilac je sa sada pok. PP (umro __.1999. godine), zaključio sporni ugovor o kupoprodaji 5.9.1996. godine 2/4 idealnog dela trosobnog stana VV, u zgradi sagrađenoj na kp.br.aa i koji je među suvlasnicima realno podeljen, tako da nakon etažne deobe po uverenju Odeljenja za urbanizam i komunalne poslove SO Vršac od 9.11.1999. godine odgovaraju jednosoban stan br.1. površine 50,50m² sa VC-om na spratu površine 4,40m² i stan br.4. površine 15,26m² sa VC-om u prizemlju površine 4,40m². Pre zaključenja navedenog

ugovora isti ugovarači su 11.9.1995. godine zaključili ugovor o zakupu, po kome je PP kao zakupodavac izdao tužiocu kao zakupcu predmetni stambeni prostor na korišćenje na rok od 5 godina. Zaključenjem ugovora o kupoprodaji stranke su zamenile raniji ugovor o zakupu, a tužilac je nastavio da taj stambeni prostor koristi u svojstvu vlasnika. Tužilac je prodavcu PP isplatio ugovorenu cenu od 30.000 DM, a pored toga isplaćivao mu je mesečno po 100 DM, jer je ugovorom predviđeno da će to činiti do kraja života prodavca. Ugovor nije overen kod suda, a istim je bilo predviđeno da će se uknjižba vlasništva na ime kupca izvršiti tek posle smrti prodavca PP. To je bila volja prodavca, koji je inače bio bez dece, i želeo da njegovi rođaci kao zakonski naslednici budu u uverenju da predmetni stan nije bio prodat već da ga je izdao u zakup i da za to prima mesečnu zakupninu.

Pre svoje smrti sada pok. PP pred Opštinskim sudom u Kragujevcu sačinio je sudsko zaveštanje u predmetu R.4.br.244/99 od 10.5.1999. godine u kome je raspolagao ovde spornim stanom u korist tužene, te je u ostavinskom postupku koji je vođen iza njegove smrti pred Opštinskim sudom u Batočini doneto rešenje Ov.br.87/99 5.6.2002. godine kojim je između ostalog utvrđeno da njegovu zaostavštinu predstavlja sporni stan, a za naslednika je oglašena tužena na osnovu tog zaveštanja.

Polazeći od tako utvrđenog činjeničnog stanja, koja se prema čl.385. st.3. ZPP, revizijom ne može pobijati, nižestepeni sudovi su i po stanovištu Vrhovnog suda osnovano zaključili da postoje uslovi za konvalidaciju spornog ugovora o kupoprodaji ili priznavanje njegovog pravnog dejstva, te da je tužbeni zahtev tužioca osnovan, a da je neosnovan protivtužbeni zahtev tužene kojim je tražila da se tuženi obaveže da joj preda u posed nepokretnost koja je bila predmet kupoprodaje po tom ugovoru.

Naime, kod utvrđenih činjenica, da je sporni ugovor zaključen u pismenom obliku i da je isti realizovan među ugovaračima odnosno da je ispunjen u celini, da njime nije povređeno pravo preče kupovine i da nije povređen prinudni propis, bez obzira što potpisi ugovarača na njemu nisu overeni od strane suda, postoje uslovi za konvalidaciju navedenog ugovora i istom se može priznati pravno dejstvo ugovora o prometu nepokretnosti, shodno odredbi čl.4. st.3. Zakona o prometu nepokretnosti koji se ima primeniti na ovaj slučaj. Kako je navedenim ugovorom sada pok. PP predmetnu nepokretnost otuđio u korist tužioca, to pok. PP tom istom nepokretnošću nije mogao raspolagati sudskim zaveštanjem u korist tužene, pa tužena i nije mogla postati vlasnik po tom osnovu, a samim tim nije osnovan ni njen protivtužbeni zahtev kojim traži predaju te nepokretnosti u državinu od strane tužioca.

Ne stoji revizijski navod tužene da je sud zasnovao svoju odluku na nedozvoljenom raspolaganju stranke time što je priznao pravno dejstvo spornog ugovora na realno podeljenom delu zgrade koji je izvršen tek posle smrti pok. PP, jer je tokom postupka utvrđeno da je ta deoba realno sprovedena i pre smrti pok. PP, odnosno u vreme kada je isti sa tužiocem zaključio najpre ugovor o zakupu a kasnije i sporni kupoprodajni ugovor, te da su predmet kupoprodaje bile određene prostorije koje su predmet ovog spora i koje predstavljaju jednu građevinsku celinu, a što je konstatovano i u uverenju Odelenja za urbanizam i komunalne poslove od 9.11.1999. godine.

Pravilnu primenu materijalnog prava od strane nižestepenih sudova ne dovodi u sumnju ni isticanje u reviziji tužene da je nakon smrti pok. PP kao prodavca izdejstvovana uknjižba vlasništva na spornoj nepokretnosti u zemljišnim knjigama na njegovo ime, kod nesporne činjenice da je on bio vlasnik te nepokretnosti u vreme zaključenja spornog ugovora o kupoprodaji i to na osnovu ostavinskog rešenja Opštinskog suda Kragujevac O.235/78, a što je uostalom nesporno među strankama.

Ostalim navodima revizije tužene se na neposredan ili posredan način napada pravilnost utvrđenog činjeničnog stanja, a kako se sa tih razloga revizija ne može izjaviti shodno odredbi čl.385. st.3. ZPP, to ih revizijski sud nije uzima u predmet posebne ocene niti obrazlagao.

Sa gore iznetih razloga, a na osnovu čl.393. ZPP, Vrhovni sud je odlučio kao u izreci ove presude.

Predsednik veća – sudija

Stojan Jokić, s.r.

Za tačnost otpisavka

Upravitelj pisarnice

Mirjana Vojvodić

dm