



Република Србија
ВРХОВНИ СУД СРБИЈЕ
Рев 619/06
17.10.2006. година
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд Србије у Београду, у већу састављеном од судија: Предрага Трифуновића, председника већа, Весне Поповић, Јасминке Станојевић, Мирјане Грубић и Миломира Николића, чланова већа, у парници тужиље АА чији су пуномоћници АБ и АВ адвокати, против туженог ББ, чији је пуномоћник БА адвокат, ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиље изјављеној против пресуде Окружног суда у Сомбору Гж.бр. 947/05 од 21.11.2005. године, у седници одржаној на дан 17.10.2006. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиље изјављена против пресуде Окружног суда у Сомбору Гж.бр. 947/05 од 21.11.2005. године.

Образложење

Пресудом Окружног суда у Сомбору Гж.бр. 947/05 од 21.11.2005. године, одбијена је као неоснована тужилина жалба и потврђена пресуда Општинског суда у Сомбору П.бр. 831/04 од 17.6.2005. године којом је одбијен тужбени захтев којим је тужила тражила да се утврди да је на основу уговора о купопродаји од 13.2.1998. године овереног пред Општинским судом у Сомбору Ов.бр. 496/98, потписаном само од стране тужиље а по основу исплаћеног износа од 22.000,00 ДЕМ те предаје кључа непокретности постала власник непокретности – локала ВВ, уписане у лист непокретности бр. аа КО ГГ, саграђена на кат. пар. бр. вв, укупне површине 3,45 ари, а који локал се налази у стамбеној згради за колективно становање – кућа и двориште у ДД и да се наложи туженом да тужили изда подобну исправу да се у лист непокретности упише као власник некретности а у противном ће такву исправу заменити пресуда, те да јој накнади трошкове спора, и којом је обавезана тужила да туженом исплати трошкове парничног поступка.

Против правоснажне пресуде донете у другом степену благовремено је изјавила ревизију тужила побијајући је због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући правилност побијане пресуде на основу овлашћења из чл. 399. ЗПП ("Службени гласник РС", бр.125/2004), Врховни суд је нашао да тужилина ревизија није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из чл. 361. ст. 2. тач. 9. ЗПП на коју Врховни суд пази по службеној дужности, а ни битна повреда одредаба парничног поступка из тачке 12. тог става, на чије постојање тужила указује у ревизији, јер нижестепене пресуде садрже јасне и потпуне разлоге о одлучним чињеницама, изреке пресуда нису противуречне разлозима и изведеним доказима, а у побијаној пресуди оцењени су жалбени наводи тужиле који су од одлучног значаја.

Разлози ревизије о погрешној примени материјалног права нису основани.

Према утврђеном чињеничном стању, дана 23.6.1994. године закључен је уговор о закупу дела стана ВВ између туженог као закуподавца и супруга тужиле ЋЋ као закупца, с тим што је обавеза закупца била да изврши адаптацију и да користи пословни простор. Рок трајања закупа је уговорен на 10 година почев од 1.8.1994. године, а месечна закупнина износила 100,00 динара за прве три године закупа с тим што се после тога одређивала нова висина закупнине. У уговору је констатовано да је купац исплатио закупнину за 3 године у висини од 3.600,00 динара и да ће од 1.7.1994. године преузети закупљене просторије. Тужила и њен супруг извршили су инвестиционе радове и отворили локал у овом простору, а после извесног времена тужени је као закуподавац позвао тужилу и њеног супруга да са њима закључи уговор о купопродаји овог локала или ће он пословни простор издати другом лицу. Тужила и њен супруг су пристали да овај пословни простор купе за купопродајну цену од 20.500,00 ДЕМ која би се исплатила у четири рате. Купопродајна цена је исплаћена у току 1995. године и 1996. године. О томе су сачињене признанице. Дана 12. фебруара 1998. године сачињено је писмено у коме је тужила означена као купац а тужени као продавац овог локала. Писмено је потписала само тужила и свој потпис оверила у суду, док га тужени никада није потписао.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, правилно је и по оцени Врховног суда, одбијен тужбени захтев за утврђење да је тужила на основу оваквог писмена стекла право својине предметног локала јер за то нису испуњени услови из чл. 4. Закона о промету непокретности ("Службени гласник РС", бр. 42/98). За одлуке су дати јасни и правилни разлози које у свему као основане прихвата и Врховни суд.

Наиме, одредбом чл. 4. Закона о промету непокретности, прописано је да се уговор о промету непокретности закључује у писаној форми а потписи уговарача оверавају од стране суде. Уговори који нису закључни на начин из става 1. овог члана не производе правно дејство. Изузетно, ставом 3. овог члана је прописано да суд може признати правно дејство уговора о промету непокретности који је закључен у писаном облику, на коме потписи уговарача нису оверени од стране суда под условом да је уговор испуњен у целини или претежним делом, да није повређено право прече куповине и да није повређен принудни пропис. У конкретном случају, и по оцени Врховног суда, нису испуњени услови из става 3. наведеног члана за конвалидацију писмена, које тужиља назива уговор о промету непокретности. То се по оцени Врховног суда, како су правилно закључили и нижестепени судови, не може сматрати уговором, јер га нису потписале обе уговорне стране већ само тужиља као купац и свој потпис оверила у суду. Писана форма уговора о купопродаји непокретности је услов његове пуноважности. У конкретном случају, писане форме уговора о купопродаји непокретности нема, јер нема потписа обе уговорне стране као знака да су обе дале сагласност за закључење уговора. Због тога не постоји могућност конвалидације усменог уговора који је у целини извршен (тужиља ступила у посед а тужени примио купопродајну цену).

Нема места ни примени института одржаја, у конкретном случају, како то погрешно сматра тужиља у ревизији. Да би неко лице стекло право својине одржајем на непокретној ствари по одредби чл. 28. ст. 2. Закона о основама својинско правних односа, потребно је да је савестан и законити држалац непокретне ствари на коју други има право својине и протек рока од 10 година. У конкретном случају, ови услови нису испуњени. Да би неко лице стекло право својине одржајем на непокретној ствари на коју други има право својине мора да буде и савесно и да има закониту државину (правни основ). Тужиља није била савесна у периоду од закључења уговора о закупу (1.8.1994. године) јер је предметни локал држала у својству закупца, што значи да није држала локал у уверењу да га држи као свој. Од момента закључења писмена, који она погрешно назива уговором о купопродаји (12.2.1998. године) до подношења тужбе (11.8.2004. године) није протекао рок од 10 година за стицања права својине одржајем. Због тога тужиља ни по правном основу одржаја није могла да стекне право својине на локалу, због чега је њен тужбени захтев правилно одбијен.

Како се осталим ревизијским наводима не доводи у сумњу правилност побијане одлуке, Врховни суд је одбио као неосновану тужилину ревизију и одлучио као у изреци применом чл. 405. ЗПП.

Председник већа-судија,

Предраг Трифуновић, с.р.

За тачност отправка

Управитељ писарнице

Мирјана Војводић

сд