



Република Србија
ВРХОВНИ СУД СРБИЈЕ
Рев 650/06
21.06.2006. година
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд Србије у Београду, у већу састављеном од судија: Драгише Слијепчевића, председника већа, Љиљане Ивковић-Јовановић, Слободана Спасића, Надежде Радевић и Снежане Андрејевић, чланова већа, у правној ствари тужиље – противтужене АА, чији су пуномоћници АБ и АВ, адвокати, против туженог – противтужиоца ББ, чији је пуномоћник ВВ, адвокат, ради утврђења, чинидбе и исплате, одлучујући о ревизији туженог-противтужиоца изјављеној против пресуде Окружног суда у Зрењанину Гж. број 1731/05 од 19.12.2005. године, у седници већа одржаној 21. јуна 2006. године, донео је

П Р Е С У Д У

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија туженог-противтужиоца изјављена против пресуде Окружног суда у Зрењанину Гж. број 1731/05 од 19.12.2005. године.

О б р а з л о ж е њ е

Пресудом Општинског суда у Новом Кнежевцу П. бр. 52/04 од 19.04.2005. године у ставу првом изреке одбијен је као неоснован основни тужбени захтев којим је тужила тражила да се утврди да је по правном основу купопродаје стакла право власништва на непокретности – стану ближе описаном у овом ставу изреке, што је тужени дужан признати и трпети да се тужила на основу правноснажне пресуде укњижи подношењем молбе Земљишно-књижном одељењу Општинског суда у Новом Кнежевцу, без икаквог даљег питања, сагласности или одобрења. У ставу другом изреке одбијен је као неоснован евентуални тужбени захтев којим је тужила тражила да се утврди да је по правном основу законитог и савесног одржаја стакла право својине на непокретности – стану, ближе описаном и у овом ставу изреке, што је тужени дужан признати и трпети да се тужила на основу те правноснажне пресуде укњижи као земљишно-књижни власник у земљишним књигама, без икаквог даљег питања, сагласности или одобрења. У ставу трећем изреке делимично је усвојен противтужбени захтев и обавезана тужила да се са свим члановима породице и стварима исели из стана туженог, ближе описаног у овом ставу изреке. У ставу четвртом изреке обавезана је тужила да туженом исплати закупнину за стан ближе описан у овом ставу изреке, у укупном износу од 347.040,00 динара са законском затезном каматом од 19.05.2004. године до исплате. У ставу петом изреке тужбени захтев, преко износа досуђеног у ставу четвртом изреке, а до траженог износа од 504.000,00 динара, у износу од 156.960,00 динара одбијен је као неоснован. У ставу шестом изреке обавезана је тужила да туженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 74.589,70 динара.

Пресудом Окружног суда у Зрењанину Гж. број 1731/05 од 19.12.2005. године наведена пресуда Општинског суда у Новом Кнежевцу преиначена је тако што је усвојен евентуални тужбени захтев и утврђено да је тужила – противтужена по правном основу законитог и савесног одржаја стакла право својине на непокретности – стану, ближе описаном у овом ставу изреке и обавезан тужени – противтужилац да трпи да се тужила – противтужена на основу те пресуде укњижи као земљишно-књижни власник наведене непокретности у земљишној књизи, те да тужили – противтуженој на име трошкова првостепеног поступка исплати износ од 64.000,00 динара са законском затезном каматом почев од 19.12.2005. године до исплате, док је противтужбени захтев којим је тражено обавезивање тужиље – противтужене да се са свим члановима породице и стварима исели из стана, ближе описаног у овом ставу изреке, и да туженом – противтужиоцу за тај стан исплати закупнину у укупном износу од 347.040,00 динара са законском затезном каматом од 19.05.2004. године одбијен. У преосталом делу првостепена пресуда је потврђена, а одбијен захтев тужиље – противтужене за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против другостепене пресуде ревизију је благовремено изјавио тужени - противтужилац, побијајући је због погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду у смислу члана 399. ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 125/2004), који је ступио на снагу 22.02.2005. године, Врховни суд Србије је нашао да ревизија туженог - противтужица није основана.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 361. став 2. тачка 9. ЗПП, на коју се у ревизијском поступку пази по службеној дужности, а ревизијом се не указује на друге битне повреде одредаба парничног поступка из наведене законске одредбе.

Према утврђеном чињеничном стању тужени је као носилац станарског права на основу купопродајног уговора закљученог дана 01.01.1972. године са "ГГ", постао земљишно-књижни власник стана, који је предмет овог спора. Уговорену купопродајну цену која је утврђена на тадашњих 1.188.154,00 динара тужени је био дужан да исплати на рате, али пошто није имао могућности да стан исплати намеравао је да га врати носиоцу права располагања. Отац, у то време мал. тужиље, био је заинтересован за куповину стана, те су дана 25.05.1992. године тужени, као продавац и тужиља, као купац закључили писмени уговор о продаји предметног стана и то за купопродајну цену од тадашњих 1.400.000,00 динара. Уговор садржи клаузулу интабулации, а купопродајна цена по том уговору исплаћена је "ГГ", те је у земљишној књизи брисано заложно право конституисано у корист овог правног лица до потпуног измирења дуга туженог по купопродајном уговору од 01.01.1992. године. На писменом купопродајном уговору од 25.05.1992. године стране уговорнице нису овериле потписе у суду, а тужени је тужиљи предао стан у посед 01.09.1992. године. Од тог времена тужиља је у његовом мирном поседу, а сносила је све трошкове везано за његово коришћење. Тужени одбија да овери потпис на купопродајном уговору од 25.05.1992. године, тако да тужиља нема могућности да се упише земљишној књизи као власник стана.

Код овако утврђеног чињеничног стања, правилан је закључак другостепеног суда да је тужени у складу са одредбом члана 33. Закона о основама својинско-правних односа на основу уговора од 01.01.1992. године постао власник предметног стана, пре него што је закључио купопродајни уговор са тужиљом 25.05.1992. године. Према одредби члана 4. став 2. Закона о промету непокретности, који је био на снази у моменту закључења уговора о продаји стана између парничних странака, уговор о преносу права на непокретности између носилаца права својине, закључују се у писменом облику, а потписи уговорача оверавају од стране суда. Према ставу 3. истог члана, уговор који није сачињен у смислу цитираног прописа не производи правно дејство. Међутим, према одредби члана 4. став 4. истог Закона, суд може признати правно дејство уговора о преносу права на непокретности између носилаца права својине уколико предмет није забрањен, који је закључен у писменом облику, на коме потписи уговорача нису оверени код суда, под условом да је уговор испуњен у целини или претежном делу, да је непокретност стечена у границама закона, да је плаћен порез на промет, да није повређено право прече куповине и да није повређен други друштвени интерес.

С обзиром на чињеницу да је предметни уговор о продаји стана, на коме потписи уговорача нису оверени код суда, закључен у форми прописаној Законом о промету непокретности, те да је тужени тужиљи стан предао у посед 01.09.1992. године, односно да је уговор извршен, у конкретном случају стекли су се услови и за конвалидацију уговора, тако да исти производи правно дејство од његовог закључења.

Уговор закључен између парничних странака о продаји стана довео је до законите државине стана од стране тужиље, те је иста законити и савестан држалац спорног стана почев од 01.09.1992. године. Стога је правилан закључак другостепеног суда да је тужиља и у складу са одредбом члана 28. став 2. и члана 30. став 1. Закона о основама својинско-правних односа, стекла право својине на предметном стану. Из наведених разлога другостепени суд је правилном применом материјалног права усвојио евентуални тужбени захтев и утврдио да је тужиља стекла право својине на предметном стану по основу законитог и савесног одржаја, а одбио противтужбени захтев да се тужиља обавезе да се са свим члановима породице и стварима исели из стана, као и да туженом исплати закупнину.

На правилност побијане пресуде не утичу наводи ревизије да тужени није имао вољу да са тужиљом закључи уговор о продаји стана, те да је доведен у заблуду, тако што је тужиља као купац искористила велику инфлацију, ниске плате, када му се чинило да је 800 ДМ довољна цена за стан.

Одредбом члана 61. став 1. Закона о облигационим односима прописано је да је заблуда битна ако се односи на битна својства предмета, на лице са којим се закључује уговор ако се закључује с обзиром на то лице, као и на околности које се по обичајима у промету или по намери странака сматрају одлучним, а страна која је у заблуди не би иначе закључила уговор такве садржине. У ставу 2. ове законске одредбе прописано је да страна која је у заблуди може тражити поништај уговора због битне заблуде, осим ако при закључењу уговора није поступала с пажњом која се у промету захтева.

Тужени је у складу са цитираном законском одредбом, уколико је при закључењу уговора био у заблуди, због мане у погледу воље (члан 111. Закона о облигационим односима), имао могућности да тражи поништај уговора и то сагласно члану 117. Закона о облигационим односима у року прописаном том законском одредбом. Тужени то није учинио, те се у ревизији, после више од 10 година од закључења уговора не може позивати на чињеницу да је уговор са тужиљом закључио у заблуди.

Са изложеног, а на основу члана 405. ЗПП, одлучено је као у изреци.

Председник већа-судија

Драгиша Слијепчевић, с.р.

За тачност отправка

Управитељ писарнице,

Мирјана Војводић

ст