



Република Србија
ВРХОВНИ СУД СРБИЈЕ
Рев 1456/05
07.07.2005. 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 Радовић и Николе Станојевића, чланова већа, у парници тужиље АА, чији је пуномоћник ББ, адвокат, против тужених: 1) ВВ, 2) ГГ, чији је пуномоћник ДД, адвокат и 3) ЋЋ, чији је пуномоћник ЕЕ, адвокат, ради поништаја уговора о замени, одлучујући о ревизији тужиље изјављеној против пресуде Окружног суда у Сремској Митровици Гж бр. 76/05 од 3.2.2005. године, у седници одржаној дана 7.7.2005. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиље изјављена против пресуде Окружног суда у Сремској Митровици Гж бр. 76/05 од 3.2.2005. године.

Образложење

Пресудом Окружног суда у Сремској Митровици Гж. 76/05 од 3.2.2005. године, одбијена је жалба тужиље као неоснована, а пресуда Општинског суда у Инђији I П 168/04 од 2.9.2004. године је потврђена, којом је одбијен тужбени захтев тужиље АА, против тужених ВВ, ГГ и ДД, ради повреде права прече куповине да се на темељу тужиљиног права прече куповине идеалног дела тужених ВВ и ГГ на непокретности породичне стамбене зграде у улици ___ у ___ изграђеној на кат. парц. бр. ___ и ___ уписане у зк. ул. бр. ___ К.О. ___ поништи уговор о замени-трампи непокретности оверен пред Општинским судом у ___ под Ов. бр. 760/2002 од 21.2.2002. године, сачињен између тужених ВВ, ГГ и адвоката ДД, због повреде права прече куповине тужиље, што су туженици дужни да признају и трпе уз обавезу туженика да у року од 15 дана плате тужилји проузроковане трошкове парничног поступка, као неоснован и обавезана је АА да ВВ и ГГ на име трошкова поступка накнади 11.025,00 динара и туженом ДД на име истих трошкова 10.200,00 динара, све са законском затезном каматом од 2.9.2004. године, као дана доношења првостепене пресуде па до исплате.

Против наведене другостепене пресуде тужилја је благовремено изјавила ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и због погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је на основу члана 386. савезног ЗПП у вези члана 491. став 4. ЗПП ("Сл. гл. РС", бр. 125/04 од 22.11.2004. године, ступио на снагу 23.2.2005. године), испитао побијану пресуду и нашао да ревизија није основана.

Није учињена битна повреда одредбе члана 354. став 2. тачка 11. савезног ЗПП, на коју Врховни суд у поступку по ревизији пази по службеној дужности. Нису учињене ни друге битне повреде на које се указује ревизијом. Побијана пресуда садржи све што је потребно да би се могла испитати-јасна је, потпуна и правилна. Другостепени суд је ценио све значајне жалбене наводе и дао за своју одлуку разлоге које прихвата и Врховни суд Србије.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилја АА је сувласник у ___ дела некретнине уписане у з.к.ул. ___ К.О. ___. Дана 21.2.2004. године закључен је уговор о замени непокретности између туженика ВВ и ГГ с једне стране, и трећетуженог ДД, с друге стране. Прво и друготужени који су сувласници свако по ___ дела приземне стамбене зграде од ___ м² саграђене на кат. парц. бр. ___ двориште у површини ___ а и ___ м² и кат. парц. бр. ___ двориште од ___ а и ___ м² уписане у з.к. ул. бр. ___ К.О. ___ и трећетужени који је власник локала бр. ___ површине од ___ м² Ламела ___ саграђен на парцели бр. ___ у ___ уписан у з.к.ул. ___ К.О. ___, договорили су се о замени наведених непокретности. По том уговору прво и друготужени постају власници наведеног локала свако од њих у по 1/2 идеалног дела, а трећетужени постаје сувласник у по 1/8 сувласничких делова наведене приземне стамбене зграде прво и друготуженог. Чланом 3. овог уговора констатовано је да су у моменту закључења овог уговора уговорне стране уведене у државину наведених непокретности. Члан 4. предвиђа да су странке сагласне да се на основу овог уговора изврши промена власништва у земљишним и другим јавним књигама. Чланом 6. регулисано је и право на посед прво и друготуженог-коришћење парцеле уписане у з.к.ул. ___ и свако у по 1/8 идеалног дела, који су такође предмет замене са трећетуженим. Овим уговором о замени није установљен институт права прече куповине. Тужени су се укњижили на замењеним непокретностима по основу напред наведеног уговора о замени.

На основу тако утврђеног чињеничног стања, правилно су нижестепени судови применили материјално право-одредбе члана 552. ЗОО, члана 20. и 33. ЗОСПО и одредбе члана 4. став 1. у вези члана 1. Закона о

промету непокретности и одоили тужбени захтев тужиље као неоснован.

Тужиља тужбом тражи да се по основу повреде њеног права прече куповине идеалних делова прво и друготуженог на непокретности породичне стамбене зграде на кат. парц. бр. __ и бр. __ уписане у з.к. ул. бр. __ К.О. __ поништи спорни уговор о замени непокретности оверен пред Општинским судом у Инђији дана 7.2.2004. године сачињен између првог и друготуженог са једне стране и трећетуженог са друге стране.

Код таквог стања ствари када је утврђено да је између тужених закључен уговор о замени непокретности који је реализован и да су се по основу тог уговора туженици као сувласници замењених непокретности уписали у земљишне књиге, као власници односно сувласници, као и да овим уговором о замени непокретности није предвиђено право прече куповине сувласника, и Врховни суд налази да се на непокретној ствари која се трампом замењује за другу непокретност не може вршити право прече куповине. Нема места примени одредбе члана 10. Закона о промету непокретности.

Претпоставка за право прече куповине предвиђено одредбом члана 5. Закона о промету непокретности јесте намера власника непокретности да ту непокретност прода, а не да замени. Само у случају продаје имаалац права прече куповине може да испуни обавезу купца непокретности плаћањем купопродајне цене. У случају размене те непокретности за другу непокретност то није могуће, јер је свака непокретност ствар за себе. То значи да у случају да се део разлике који би био уговорен и плаћен у новцу уз замену имаалац права прече куповине не би могао побијати такав уговор о замени са захтевом да му отуђивалац те непокретности исту прода по одређеној цени, јер не може да му пренесе у власништво некретнину коју овај добија уговором о замени, а ниједна друга некретнина није идентична са том некретнином. Стога супротни наводи ревизије нису основани.

Тужиља и у ревизији неосновано истиче да се не ради о уговору о замени већ о купопродаји дела непокретности чији је она сувласник, али за своје наводе није пружила никакве доказе. Са записника са главне расправе одржане дана 2.9.2004. године (када је и закључена главна расправа), повучен је предлог од стране пуномоћника тужиље да се изведе доказ саслушањем странака чије извођење је, како то произилази из списка, предложила тужиља као доказ наведене тврдње. Странке других предлога нису имале. Стога тужиља неосновано предлаже да се поновно утврђују већ утврђене чињенице о правој вољи странака приликом закључења спорног уговора о замени.

Са изложеног, Врховни суд је на основу члана 393. савезног ЗПП, одлучио као у изреци ове пресуде.

Председник већа- судија

Драгиша Слијепчевић, с.р.

За тачност отправка

МН