



Република Србија
ВРХОВНИ СУД СРБИЈЕ
Рев 1453/05
13.04.2006. 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 тужиоца АА, чији је пуномоћник АБ адвокат, против туженог ББ, чији је пуномоћник ВВ адвокат, ради поништаја уговора и успоставе ранијег земљишно књижног стања, по тужби ББ чији је пуномоћник ВВ адвокат, против туженог ГГ чији је пуномоћник ДД адвокат, ради предаје поседа и по тужби за главно мешање ГГ чији је пуномоћник ДД адвокат, против тужених АА и ББ ради утврђења, одлучујући о ревизијама тужиоца и умешача изјављеним против пресуде Окружног суда у Новом Саду Гж.бр.3713/04 од 28.1.2005. године, у седници одржаној на дан 13.4.2006. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈАЈУ СЕ као неосноване ревизије тужиоца АА и умешача ГГ изјављене против пресуде Окружног суда у Новом Саду Гж.бр.3713/04 од 28.1.2005. године.

Образложење

Пресудом Општинског суда у Новом Саду П.3853/95 од 28.4.2004. године, ставом првим изреке, одбијен је приговор литиспеденције туженог ББ на тужбу главног мешања ГГ, док је ставом другим изреке, одбијен тужбени захтев тужиоца АА којим је тражио да суд утврди да је правно неважећи и ништав купопродајни уговор од 5.11.1993. године закључен између тужиоца АА као продавца и туженог ББ као купца у погледу једноснобног стана бр. __ површине __ м2, на I спрату вишестамбене зграде бр. __ у Ул. __, саграђен на кат.парцели __ уписан у ЗКУЛ __ КО __ и да у односу на тужиоца не производи правно дејство, као и да се тужени ББ обавезе да трпи да се изврши успостава ранијег земљишно књижног стања које је било пре закљученог купопродајног уговора и да тужиоцу накнади трошкове парничне трошкове. Ставом трећим изреке, тужбени захтев тужиоца ББ је усвојен и обавезан тужени ГГ да се исели са свим лицима и стварима из једноснобног стана ближе описаног у ставу другом изреке пресуде и стан слободан од лица и ствари преда тужиоцу ББ на слободно коришћење и располагање у року од 15 дана. Ставом четвртим изреке, одбијен је тужбени захтев тужбе главног мешања ГГ којим је тражио да се утврди да је овај тужилац по основу купопродајног уговора од 3.10.1994. године закљученог са ЋЋ постао власник једноснобног стана ближе описаног у ставу другом изреке првостепене пресуде, што су тужени АА и ББ дужни трпети да се ова непокретност са правом власништва земљишно књижно препише на тужиоца на основу пресуде у року од 15 дана, као и да му накнаде трошкове парничног поступка, и ставом петим изреке, обавезан тужилац АА и тужени – тужилац тужбе за главно мешање ГГ да туженом ББ накнаде солидарно торшкове парничног поступка.

Окружни суд у Новом Саду пресудом Гж.бр.3713/04 од 28.1.2005. године, обио је као неосновану жалбу туженог АА и првостепену пресуду у ставовима првом и другом изреке којим је одбијен приговор литиспеденције и којом је одбијен тужбени захтев АА да се утврди да је правно неважећи и ништав купопродајни уговор од 5.11.1993. године закључен између тужиоца АА као продавца и туженог ББ као купца у погледу предметног стана ближе описаног у изреци пресуде, и да се тужени ББ обавезе да трпи да се изврши успостава ранијег земљишно књижног стања које је било пре закљученог уговора о купопродаји потврђује, док је жалба главног умешача ГГ усвојена и цитирана пресуда у ставовима трећем, четвртм и петом изреке укинута и предмет враћен првостепеном суду на поновно суђење.

Против правоснажне пресуде донете у другом степену благовремено су изјавили ревизије тужилац АА и умешач ГГ због погрешне примене материјалног права.

Тужени ББ дао је одговор на ревизије са предлогом да се ревизије тужиоца и умешача одбију као неосноване.

Испитујући правилност побијане пресуде на основу чл. 386. ЗПП, ("Службени лист СРЈ", бр.15/98 и 3/02) који се на конкретан случај примењује на основу овлашћења из чл. 491. ст. 4. ЗПП ("Службени гласник РС", бр. 125/2004) Врховни суд је нашао да ревизије нису основане.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац АА и тужени ББ били су познаници па су дана 5.11.1993. године постигли договор да тужилац прода туженом свој стан у Новом Саду са целокупним намештајем за купопродајну цену од 50.000 ДЕМ. Пошто је тужени ББ увидом у земљишне књиге утврдио да се стан води на име тужиоца оца ЕЕ, дана 7.10.1993. године закључен је уговор о поклону између ЕЕ као поклонодавца и тужиоца АА као поклонопримца и оверен у Општинском суду у Новом Саду. Истог дана, после тога, оверен је уговор о купопродаји закљученог између туженог ББ и туженог ГГ и уговор о поклону

после тога, оверен је уговор о купопродаји закључен између тужиоца и туженог и у уговору наведена купопродајна цена од 25.000 ДЕМ. Уговором је прецизирано да ће купац ступити у посед стана до 31.12.1993. године и констатовано да је продавац примио купопродајну цену у целости. Тужилац АА и тужени ББ су претходно тражили и добили потврду од Завода за изградњу Новог Сада да Град Нови Сад није заинтересован за куповину. Све таксе на оверу уговора и потврде платио је тужилац. Договор је био да цена износи 50.000 ДЕМ, 20.000 ДЕМ тужени је дао као капару 5.11.1993. године а 30.000 ДЕМ је исплатио тужиоцу приликом овере уговора. После закључења односно овере уговора у суду тужени је частио друштво због обављене купопродаје. Дана 4. јануара 1994. године ББ поднео је земљишно књижном одељењу Општинског суда у Новом Саду захтев за укњижбу права својине на своје име и приложио уговоре о поклону и купопродаји. Ова молба тужичева за укњижбу права својине је изгубљена. Тужилац је дана 1.2.1994. године закључио нови уговор о купопродаји овог истог стана са ЋЋ и оверио га у суду, после чега се ЋЋ укњижио у земљишним књигама као власник стана. Дана 3.10.1994. године ЋЋ је са главним умешачем ГГ закључио уговор о купопродаји овог стана за цену од 40.0000,00 динара, плаћен је порез на промет и извршена је укњижба права својине у земљишним књигама на главног умешача ГГ. Како је пролазило време, а у стану су прво били родитељи тужиоца АА са чиме се сагласио тужени ББ, јер су они чекали решење свог стамбеног питања, после њиховог иселења у стану су били подстанари, тужени ББ је 4.4.1995. године отишавши у земљишно књижно одељење Општинског суда у Новом Саду сазнао да је на овоме стану укњижен ГГ после чега је поднео молбу за реконструкцију земљишно књижних списка, ушао у посед стана и започео реновирање. По молби за реконструкцију Комисија за излагање премера и катастарског класирања земљишта је утврдила да је тужени ББ имао приоритет уписа и брисани су сви накнади уписи и укњижено право власништва на туженог ББ. Дана 4.7.1995. године главни умешач ГГ је обио браву на улазним вратима овог стана и уселио се и сада се налази у поседу стана. Тужени ББ је против њега поднео кривичну пријаву али је правоснажном пресудом Општинског суда у Новом Саду одбијена оптужба.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, правилно је и по оцени Врховног суда, примењено материјално право када је одбијен тужбени захтев тужиоца АА којим је тражио да се утврди да уговор о купопродаји предметног стана закључен између њега као продавца и туженог ББ као купца не производи правно дејство. За одлуке су дати јасни и правилни разлози које у свему као основане прихвата и Врховни суд.

У поступку је утврђено да је тужилац АА као власник стана, јер га је претходно стекао уговором о поклону од свог оца ЕЕ, продао туженом ББ, за купопродајну цену од 50.000 ДЕМ коју је тужени ББ као купац у целости исплатио. Према томе, и по оцени Врховног суда не ради се о привидном уговору из чл. 66. Закона о облигационим односима јер је у поступку утврђено да се ради о уговору о купопродаји а не уговору о купопродаји који је прикривао уговор о зајму, јер такав тужичев навод ничим није поткрепљен. Како је уговор о купопродаји правно ваљан, то је правилно одбијен тужбени захтев да се овај уговор поништи.

Није основано истицање како тужиоца тако и главног умешача у ревизији о погрешној примени материјалног права из одредаба Закона о промету непокретности. Наиме, чл. 4. ст. 1. Закона о промету непокретности ("Службени гласник РС", бр.42/98) прописано је да се уговор о промету непокретности закључује у писаној форми а потписи уговарача оверавају од стране суда. Уговор о промету непокретности је закључен онда када су потписи уговарача оверени од стране суда, а не онда када је написан текст уговора о промету, како то погрешно сматрају тужилац и умешач. Тужилац као продавац био је власник стана у време закључења уговора о купопродаји, јер га је претходно стекао пуноважним уговором о поклону од свог оца ЕЕ, и као такав био је овлашћен да га прода туженом ББ. Тужени ББ платио је у целости уговорену купопродајну цену тужиоцу као продавцу а у посед стана ступио касније по договору са продавцем. Овај уговор није привидан у смислу чл. 66. Закона о облигационим односима јер не прикрива неки други уговор (уговор о зајму, како то тврди тужилац) јер у поступку је утврђено да се управо ради о уговору о купопродаји који је закључен и извршен између странака.

Како се осталим ревизиским наводима не доводи у сумњу правилност побијане пресуде, Врховни суд је одбио као неосновану ревизију тужиоца и умешача и одлучио као у изреци применом чл. 393. ЗПП.

Председник већа-судија,

Предраг Трифуновић, с.р.

За тачност отправка

Управитељ писарнице

Мирјана Војводић

сд