

ОДЛУКЕ ОКРУЖНОГ СУДА У БЕОГРАДУ

ПОВРАЋАЈ КАПАРЕ И НАКНАДА ШТЕТЕ

Пресудом Општинског суда обавезана је тужена да исплати тужиљин износ од динара 500.000. са каматом и трошковима парничног поступка, док је одбијен противтужбени захтев којим је противтужиља тражила да се утврди да има право да задржи износ од динара 500.000 примљен на име капаре од противтужене по уговору о капари, те да трпи материјалну штету у износу од динара 1.000.000. и да се износ примљен на име капаре урачуна у износ штете па да јој противтужена исплати на име остатка штете износ од динара 500.000. са одговарајућом каматом.

Тужена је изјавила жалбу против наведене пресуде по сва три законска основа са предлогом да се побијана пресуда укине или преиначи.

Окружни суд је нашао да жалба није основана.

Из утврђеног чињеничног стања произлази да је тужиља на основу предговора из 1985. године исплатила туженој на име капаре за купљени стан који је власништво тужене 500.000. динара, да су странке касније закључиле уговор о купопродаји тог стана и да тај уговор није оверен. Пре закључења уговора о купопродаји Раднички савет у организацији где ради тужиља одобрио је кредит за куповину стана, да би исти орган касније другом одлуком ставио ван снаге одлуку о кредиту. Због тога је тужиља одустала од овере уговора код суда, па је тражила повраћај исплаћеног износа на име капаре.

Када се има у виду да уговор о куповини није оверен код суда и да је тужиља одустала од овере овог уговора због донете одлуке Радничког савета којом се тужиљи ускраћују средства одобрена ранијом одлуком, суд закључује да је тужена у обавези да врати примљени износ на име капаре. У прилог таквог става иде и чињеница да између странака није закључен пуноважан правни посао, због недостатка одговарајуће писмене форме за закључење уговора јер се ради о промету непокретности. Према одредби члана 4. Закона о промету непокретности („Службени гласник СРС”, број 43/81) такви уговори морају бити закључени у писменој форми и оверени код суда. Како је исплата извршена на основу који није правно ваљан, свака странка има право да тражи повраћај давања на основу тако закљученог уговора. До овере уговора није дошло због донете одлуке Радничког савета којом се тужиљи ускраћују одобрена средства за куповину означеног стана из разлога за који тужиља не сноси одговорност, што упућује на закључак да до овере уговора није дошло из разлога који се могу ставити у кривицу тужиљи. Због изнетих разлога, општински суд је на утврђено чињенично стање правилно применио материјално право.

Није основан ни захтев за накнаду штете због неиспуњења уговора. Питање накнаде штете Закон о облигационим односима („Службени лист СФРЈ”, број 29/78) узима не само за постојање објективног услова настанка штете већ и за субјективни услов, кривицу штетника, па како је утврђено да на страни тужиље нема кривице, правилна је одлука општинског суда у погледу противтужбеног захтева.

(Пресуда Окружног суда у Београду, Гж. 10820/86, од 26. јануара 1987.)

ИНСТИТУТ ЗАМЕНЕ СТАНА

Решењем општинског суда одбијен је предлог ради доношења решења које замењује уговор о коришћењу стана.

Против решења предлагач је благовремено уложио жалбу.

Окружни суд је нашао да жалба није основана.

Окружни суд налази да је првостепени суд на основу правилне оцене свих изведених доказа правилно и потпуно утврдио све битне чињени-

це и околности за доношење одлуке. Наводима у жалби предлагача правилност утврђеног чињеничног стања не доводи се у сумњу. Предлагач је покренуо ванпарнични поступак ради доношења решења које замењује уговор о коришћењу стана. По оцени Окружног суда, првостепени суд је правилно применио материјално право, одредбе члана 46. Закона о стамбеним односима („Службени гласник СРС”, бр. 9/85), и извео правилан закључак да нису испуњени законом предвиђени разлози за доношење решења које замењује уговор о коришћењу стана. Предлагач Е.С., као правни следбеник В.С., нема основа за стицање статуса носиоца станарског права на спорном стану у Н.Б. јер му није дат стан на коришћење од даваоца на коришћење. Утврђено је да је давалац стана на коришћење противник предлагача ООУР Р.К. који својом одлуком није одобрио једнократно располагање овим станом у корист Задруге П. Према томе, што је Задруга П. донела решење о додели стана на коришћење В.С., супругу предлагача у својству носиоца станарског права, не производи правно дејство, јер није донет од даваоца стана на коришћење сагласно члану 34. а у вези са чл. 35. Закона о стамбеним односима, а сагласно члану 11. истог Закона није могла стећи својство носиоца станарског права. Према стању у списима несумњиво произлази да давалац стана на коришћење није дао сагласност Задруци П. за једнократно располагање станом.

Према схватању Окружног суда, Задруга П. ни у ком случају није могла стећи право даваоца предметног стана на коришћење предлагачу по основу замене стана ранијег носиоца станарског права, јер према одредби члана 23. Закона о стамбеним односима носилац станарског права може извршити замену свог стана само за стан другог носиоца станарског права, што значи да се институтом замене стана врши само промена носиоца станарског права а не и промена даваоца стана на коришћење нити се правилима о замени стана стиче право даваоца стана на коришћење.

(Решење Окружног суда у Београду, Гж, број 616/86, од 18. II 1986. године.)

ОДГОВОРНОСТ ЗА МАТЕРИЈАЛНЕ НЕДОСТАТКЕ И РАСКИД УГОВОРА

„Побијаном пресудом одбијен је као неоснован тужбени захтев којим је тужилац тражио да се раскине уговор о купопродаји путничког возила марке 'Фиат 1300' закључен између странака, и да тужени врати примљени износ са одговарајућом каматом и да се обавезе да прими путничко возило и накнади тужиоцу трошкове парничног поступка...

Испитујући побијану пресуду у смислу члана 365. Закона о парничном поступку, Окружни суд је нашао да жалба тужиоца није основана...

На основу доказа изведених у току првостепеног поступка, Општински суд је утврдио да су странке закључиле и извршиле уговор о купопродаји путничког возила, да је у тренутку продаје возило било технички исправно, те да је тужени упозорио тужиоца на извесне постојеће недостатке возила.

Наведено чињенично стање утврђено је потпуно и поуздано и жалбеним наводима тужиоца није оспорено и доведено у сумњу.

На правилно утврђено чињенично стање Општински суд је правилно применио и материјално право, одредбу члана 480, став 1. Закона о облигационим односима када је нашао да тужбени захтев није основан. Наиме, члан 480, став 1. наведеног Закона прописује да продавац не одговара за недостатке из тачке 1. и 3. члана 479. тог Закона ако су у часу закључења уговора били познати купцу или му нису могли остати непознати. У конкретном случају је утврђено да тужиоцу недостаци који су постојали на предметном возилу у тренутку куповине нису били непознати јер не само да је тужени тврдио да је исте предочио тужиоцу

већ је и син тужиоца који је био присутан приликом купопродаје изјавио, саслушан у овом поступку као сведок, да су он и тужилац одмах приметили оштећење на каросерији у делу код точка као и да приликом возње возило 'струже'.

Неоснован је и жалбени навод да је возило имало скривене недостатке, које нестручно лице није могло уочити. То се утврђује из налаза судског вештака. Каросерија возила оштећена је дејством корозије, јер је утврђено да возило није коришћено током овог поступка, већ је стајало незаштаћено у дворишту тужиоца, опште стање возила углавном одговара години производње и уговорена цена је реална ..."

(Пресуда Округног суда у Београду, Гж. бр. 2882/87, од 29. IV 1987. године.)

НИШТАВОСТ УГОВОРА И НЕСАВЕСНА СТРАНКА

Тужилац је тражио да купи неку парцелу у близини стана на Карабурми у Београду где би засадио воће и поврће, па је ступио у контакт са туженом.

Странке су током 1983. године закључиле писмени уговор којим је тужена продала тужиоцу право коришћења на одређеном делу катастарске парцеле. Тужена је приликом закључења уговора саопштила тужиоцу да се ради о њеној парцели, па да она као бивши власник има само право трајног коришћења и то за пољопривредне сврхе и да се ради о национализованом грађевинском земљишту. Тужилац је исплатио купопродајну цену, ушао у посед земљишта и почео припремне радове за пољопривредну обраду и набавио саднице и семе. Док је тужилац обављао радове на парцели, јавило се друго лице, робака тужене, па је и сама засејала на истој парцели своје саднице. Она је тврдила да је то њена парцела и онемогућила је да тужилац обави даље радове. Како тужена није била у могућности да разреши настали спор са робаком а ни са тужиоцем вратила је тужиоцу купопродајну цену.

Тужилац је тужбом тражио да се тужена обавезе да му накнади целокупну штету коју је претрпео поводом извршених припремних радова на парцели за сабење воћа и поврћа и куповину садница и семена.

Суд је стао на становиште да тужилац као купац нема право за накнаду штете на име улагања у земљиште која је имао, јер се ради о национализованом грађевинском земљишту, а што је тужилац знао у време закључења купопродајног уговора с туженом, као продавцем, па је у смислу члана 14. 24, 25. и 26. Закона о грађевинском земљишту тужбени захтев одбио као неоснован.

У моменту закључења купопродајног уговора тужилац је био несавестан, јер је знао да је земљиште национализовано и да оно не може да буде предмет купопродаје. Због тога суд закључује да је купопродајни уговор ништав, па тужилац као несавесна странка нема право на накнаду штете у траженом износу за улагања у земљиште у смислу члана 510. Закона о облигационим односима, јер је улагања извршио на сопствени ризик.

По схваћању суда, без правног значаја је и навод тужиоца да га је тужена довела у заблуду у погледу предмета купопродаје мислећи да је тужена власник целе, а не само једне половине парцеле. Ово са разлога што је тужилац у моменту закључења овог недозвољеног правног посла знао да се ради о национализованом грађевинском земљишту.

(Пресуда Првог општинског суда у Београду, П. бр. 382/86, од 26. V 1986. и Округног суда у Београду, Гж. 8140/86, од 27. XII 1986. године.)

Припремио Димитрије Милић