

ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: Рев-311/05
Бања Лука, 5.10.2007. године

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд Републике Српске, у вијећу састављеном од судија Петра Бајића, као председника вијећа, Виоланде Шубарић, Биљане Томић, Драгослава Лукића и Горјане Попадић, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља В. В. р. Ц., сина Т. из Јб., заступаног по М. С., адвокату из Б., против туженог Н. Р. сина Ј., из Б., ул. Г. бр. 55, ради утврђења ништавости купопродајног уговора и исплате купопродајне цијене, в.с. 40.000,00 КМ, одлучујући о ревизији тужитеља против пресуде Окружног суда у Б. број ГЖ-84/2003 од 11.2.2005. године на сједници одржаној 5.10.2007. године донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Б. број П-1022/01 од 29.3.2002. године одбија се као неоснован тужбени захтјев тужитеља за утврђење да је ништав купопродајни уговор закључен 7.5.2001. године између Т. В. рођ. Ц. из Б. и Н. Р. из С., овјерен код Основног суда у Б. под бр. Ов-3947/2001 од 25.5.2001. године, те за утврђење да је тужитељ власник некретнина означених као к.ч. 4491 у нарави стамбена зграда површине 112 м², помоћна зграда површине 12 м², помоћна зграда 12 м² и двориште површине 322 м², све уписано у к. к. ул. 3471 к.о. Б. П, што би тужени био дужан признати и трпјети да се тужитељ на основу ове пресуде укњижи као власник и посједник наведених некретнина, као и евентуални тужбени захтјев да се тужитељу на име купопродајне цијене по наведеном купопродајном уговору исплати износ од 40.000,00 КМ са припадајућом законском затезном каматом почев од подношења тужбе до исплате.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Б. број Гж-84/2003 од 11.2.2005. године жалба тужитеља се одбија и првостепена пресуда потврђује.

Благовремено изјављеном ревизијом тужитељ побија другостепену пресуду због погрешне примјене материјалног права, с приједлогом да се побијана пресуда преиначи или укине и предмет врати истом суду на поновно суђење.

Одговор на ревизију није поднесен.

Ревизија није основана.

Предмет спора у овој правној ствари је захтјев тужитеља за утврђење ништавости купопродајног уговора који је закључен дана 7.5. 2001. године између Т. В. рођ. Ц. и туженог, овјерен код Основног суда у Б. под бројем Ов-3947/2001 дана 25.5.2001. године, захтјев за утврђење да је тужитељ власник некретнина означених као к.ч. 4491 у нарави стамбена зграда површине 112 м², помоћна зграда површине 12 м², помоћна зграда површине 12 м² и двориште 332 м², све уписано у к.к. ул. 3471 к.о. Б. II и за упис тога права у земљишну књигу, те евентуални тужбени захтјев да му тужени на име купопродајне цијене по наведеном уговору исплати износ од 40.000,00 КМ са припадајућом законском затезном каматом.

Током поступка утврђено је: да је мајка тужитеља сада пок. Т. В. рођ. Ц., као продавац, са туженим, као купцем, закључила уговор о купопродаји некретнина у прописаној законској форми, који је овјерен код Основног суда у Б. под бројем Ов-3947/2001 од 25. 5. 2001. године, предметом којег су биле некретнине уписане у к.к. ул. број 3471 к.о. Б. II са 1/1 дијела; да је мајка тужитеља била пословно способна за закључење уговора; да је тужени продавцу исплатио уговорену купопродајну цијену у висини од 20.000,00 КМ и ушао у посјед спорних некретнина, те је уговор у цјелини реализован; да је мајка тужитеља наведени новац вратила туженом након сазнања да тужитељ није спреман да она живи са његовом породицом у С. и да је тужени, као њен сестрић, вољан да води бригу о њој и да је издржава, као и због чињенице да је његова мајка раније њој поклонила свој сувласнички дио у спорној кући.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања нижестепени судови су закључили да је спорни уговор о купопродаји некретнина правно ваљан, да су га уговорне стране у цјелини извршиле и да је зато он био ваљан правни основ за укњижбу туженог као власника купљених некретнина, ради чега су одбили тужбени захтјев тужитеља постављен у овој парници.

Одлуке нижестепених судова су правилне и законите, а ревизиони приговори тужитеља, по оцјени овога ревизијског суда, не могу се прихватити.

Прије свега, неутемељена је тврдња ревидента да у конкретном случају у спорном уговору није утврђена цијена, као битан елеменат купопродајног уговора. Ово из разлога што је у купопродајном уговору, којег су тужени и мајка тужитеља закључили 7. 5. 2001. године и овјерили код Основног суда у Б. под бр. Ов-3946/2001 дана 25. 5. 2001. године, одређена купопродајна цијена од 40.000,00 КМ, а током овог поступка, на темељу изведених доказа, па и саме изјаве тужитеља, утврђено је да су уговорне стране усмено уговориле купопродајну цијену спорних некретнина на износ од 20.000,00 КМ. Ово чињенично утврђење не може бити предмет побијања у ревизионом поступку према одредби члана 385. став 3. Закона о парничном поступку („Службени лист СФРЈ“ број 4/77 до 35/91, те "Сл. гласник РС" бр. 17/93 и 32/94 даље: ЗПП) у вези са одредбом члана 456. став 1. Закона о парничном поступку РС („Службени гласник РС“ број 58/03, 85/03, 74/05 и 63/07). Судови се у пракси често суочавају са уговорима у којима није истинито означена цијена, па је досадашња судска пракса заузела становиште да је пуноважан усмени споразум о цијени, иако је у писменом уговору о продаји непокретности означена друга цијена. Усмено уговорена цијена обавезује уговараче кад је у уговору, који је закључен у прописаној форми, означена друга цијена и то је, супротно тврдњи ревидента, у сагласности са начелом савјесности и поштења, по коме су према одредби члана 12. Закона облигационим односима („Службени лист СФРЈ“ број 29/78 до 57/89 и „Службени гласник РС број 17/93 до 3/96, даље: ЗОО) уговорачи

дужни да се понашају при заснивању облигационог односа, тако и при остваривању права и обавеза из тих односа. Странка која није лојална усменом споразуму о цијени, који изражава вољу уговарача, не поступа у сагласности са начелом савјесности и поштења, ако тражи исплату цијене позивајући се на привидну цијену из писменог уговора. Уколико је уговарање купопродајне цијене на овај начин угрозило право прече куповине и оштетило државни интерес, то би био разлог да надлежни државни орган тражи поништење уговора, а не и основ да ревидент, као правни сљедник продавца, тражи утврђење ништавости уговора.

Неутемељена је и тврдња ревидента да се у конкретном случају радило о привидном купопродајном уговору који је прикривао уговор о доживотном издржавању, који не би производио правно дејство према одредби члана 66. став 2. ЗОО јер не садржи овјеру судије, односно прописану законску форму. Ово из разлога што из наведених доказа недвојбено произлази да је стварна воља продавца била да прода спорне некретнине. То произлази и из изјаве тужитеља коју је дао као парнична странка који тврди да га је мајка почетком маја 2001. године телефонским путем обавијестила да би она продала кућу и да ће је продати туженом за 20.000,00 КМ.

Према изјави тужитеља у телефонском разговору са мајком почетком маја 2001. године сазнао је да због старости и тешке болесте она више не може да живи сама и да зато жели продати спорне некретнине туженом који је вољан издржавати до краја живота и сахранити је, као и да се тужитељ до краја њеног живота крајем јула исте године више није чуо са мајком, те да га је тужени обавијестио о њеној смрти и сахрани, након чега је он дошао на сахрану. Из изведених доказа произлази да је мајка тужитеља првобитно жељела продати спорне некретнине и отићи у Љ. да живи са тужитељем, да се разочарала када је у телефонском разговору од тужитеља сазнала да не може живјети код њега, да је након тога тужени прихватио да се о њој брине и да је сахрани, те да по њеној жељи адаптира спорну кућу. Код таквог стања ствари неутемељен је ревизиони приговор којим се истиче да је у знак захвалности имовина требала остати тужитељу и његовом сину, који се ранијих година бринуо о мајци, а не туженом, уз тврдњу да је његова мајка говорила да ће имовину дати ономе ко се о њој брине. Како је тужени бринуо о мајци тужитеља у њеној болести и старости, када је била неспособна да живи сама (што је међу странкама неспорно), логично је да је у знак захвалности новац од продате имовине поклонила туженом. При томе је без значаја чињеница из којих разлога није реализована жеља мајке да живи са тужитељем, јер је неспорно да он у том периоду (од почетка маја 2001. до њене смрти крајем јула те године) није имао никакав контакт с мајком. С обзиром на њену старост и тешко здравствено стање неутемељена је тврдња ревизије да је она због својих примања од 235,00 КМ мјесечно могла да живи као и сви остали грађани РС. У прилог оваквом закључку иде и чињеница да је она два мјесеца након закључења спорног уговора умрла.

Због свега изнесеног ваљало је ревизију одбити као неосновану и одлучити као у изреци на темељу одредбе члана 393. ЗПП.

Предсједник вијећа
Петар Бајић