

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
Број: 71 0 П 254562 21 Рев  
Бања Лука, 11.2.2022. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Сенада Тице, као предсједника вијећа, Росе Обрадовић и Биљане Томић, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља Н. д.о.о. Т., Л., кога заступа В.К., адвокат из Б.Л., против туженог Д.М., из Б.Л., кога заступа М.Б., адвокат из Б.Л., Б.Ц., из Б.Л., кога заступа Г.Ј., адвокат из Б.Л., и Е. д.о.о. Б.Л., кога заступа М.В., адвокат из Б.Л., ради поништења уговора, вриједност спора 100.000,00 КМ, одлучујући о ревизији тужитеља против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 254562 20 Гж од 24.8.2020. године, на сједници одржаној 11.2.2022. године, донио је

## ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Захтјев туженог Д.М. за накнаду трошкова састава одговора на ревизију, се одбија.

## Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бањој Луци број 71 0 П 254562 17 П од 6.11.2019. године, одбијен је захтјев тужитеља да се поништи уговор о купопродаји непокретности – стана, ОПУ број ... од 13.5.2016. године, обрађен од стране Љ. М., нотара са сједиштем у Б.Л., закључен између тужитеља, као продавца и туженог Д.М., као купца (даље: првотужени) и предузећа Е. д.о.о. Б.Л., као даваоца табуларне изјаве (даље: трећетужени), као и захтјев за накнаду трошкова поступка и тужитељ је обавезан да првотуженом накнади трошкове поступка у износу од 6.704,10 КМ, са законском затезном каматом од 6.11.2019. године до исплате, а одбијен је захтјев преко овог износа и да туженом Б.Ц. (даље: друготужени) накнади трошкове поступка у износу од 6.528,60 КМ, док је преко овог износа захтјев одбијен као неоснован.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 254562 20 Гж од 24.8.2020. године, жалба тужитеља је одбијена и првостепена пресуда потврђена и одбијени су захтјеви тужитеља и првотуженог за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Тужитељ ревизијом побија другостепену пресуду због повреда одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права и предлаже да се побијана пресуда преиначи и тужбени захтјев усвоји уз накнаду трошкова поступка, те трошкова састава ревизије у износу од 1.000,00 КМ.

Првотужени у одговору на ревизију предлаже да се ревизија одбије као неоснована, уз обавезу тужитеља да му накнади трошкове састава одговора на ревизију у износу од 1.535,62 КМ.

С обзиром на означену вриједност спора, супротно наводима првотуженог из одговора на ревизију, ревизија у овој правној ствари је дозвољена.

Ревизија није основана.

Тужитељ захтјевом у тужби тражи да се поништи уговор о купопродаји стана закључен код нотара Љ.М. којим је тужитељ, као продавац продао првотуженом стан који се налази у Б.Л., ближе означен у изреци првостепене пресуде, по уговореној цијену од 100.000,00 КМ.

Расправљајући о тужбеном захтјеву тужитеља првостепени суд је утврдио: да су тужитељ и првотужени закључили уговор о купопродаји стана, ближе означеног у изреци првостепене одлуке; да је у уговору о купопродаји садржана сагласност тужитеља и трећетуженог, да се првотужени након издавања употребне дозволе у књизи уложених уговора упише као власник и посједник предметног стана са 1/1; да је истог дана тужитељ издао потврду првотуженом којом је потврдио да му је исти исплатио купопродајну цијену за предметни стан у износу од 100.000,00 КМ и којом му је дао дозволу да се у односу на предметни стан укњижи у јавним евиденцијама о непокретностима, као носилац права својине са 1/1; да је Управа Републике Српске, Подручна јединица Б.Л., коначним и правоснажним рјешењем број ... од 10.6.2016. године, на основу спорног уговора, у Б листу зк.ул. број 15 к.о. СП В., дозволила упис предбиљежбе постојања права из спорног уговора у корист првотуженог, ради стицања права својине на предметном стану; да је друготужени потписао изјаву од 1.7.2016. године, са овјером потписа од стране нотара С.Г., ОПУ број ..., којом се обавезао да ће тужитељу у року од 6 мјесеци од дана давања изјаве исплатити износ од 100.000,00 КМ, на име купопродајне цијене предметног стана; да је тужитељ 6.7.2016. године против првотуженог и друготуженог поднио кривичну пријаву код Округног јавног тужилаштва Бања Лука, због кривичног дјела „превара“; да је друготужени издао потврду од 23.11.2016. године првотуженом, којом је потврдио му је првотужени, на име куповине предметног стана, измирио цјелокупну купопродајну цијену у износу од 100.000,00 КМ; да је наредбом о обустави истраге Округног јавног тужилаштва Бања Лука број Т13 0 КТ 0035672 17 од 25.5.2017. године, обустављена истрага против првотуженог, као осумњиченог, из разлога што дјело које му је стављено на терет није кривично дјело; да је рјешењем Основног суда у Бањој Луци број 71 0 К 261176 17 Кпс од 10.07.2017. године, потврђена оптужница Округног јавног тужилаштва Бања Лука број Т13 0 КТ 0031951 16 од 29.05.2017. године, подигнута против друготуженог, због основане сумње да је 13.5.2016. године, у намјери прибављања противправне имовинске користи лажним приказивањем чињеница, довео оштећене М.М. (директор тужитеља) и Д.М. (овдје првотужени) у заблуду...; и да је тужитељ тужбу у овој правној ствари поднио 7.2.2017. године.

Полазећи од утврђења да је директор тужитеља дао сагласност првотуженом да купопродајну цијену стана исплати друготуженом, као посреднику у купопродаји наведеног стана (јер су се тужитељ и друготужени, тако договорили), што је првотужени и учинио, првостепени суд је закључио да у вријеме закључења побијаног уговора, првотужени није знао, нити је могао знати, да друготужени средства која је од њега примио на име купопродајне цијене стана, неће предати тужитељу. Из тих разлога и налазећи да је првотужени, тиме што је у јавном регистру уписао предбиљежбу постојања права из наведеног уговора, ради стицања права својине на стану, поступио у складу са купопродајним уговором, а не преварно, како тужитељ тврди, првостепени суд је одбио захтјев тужитеља као у изреци пресуде.

Другостепени суд је прихватио чињенична утврђења и правне закључке првостепеног суда, па је жалбу тужитеља одбио и првостепену пресуду потврдио. Према становишту тога суда, с обзиром на улогу друготуженог у спорном материјално правном односу заснованом између тужитеља и првотуженог, овдје се имају примијенити правила о посредовању (члан 813. и члан 815 Закона о облигационим односима „Службени лист СФРЈ“, број 29/78, 39/85 и 57/89, те „Службени гласник Републике Српске“ број 17/93, 3/96 и 39/03 и 74/04, даље: ЗОО). Даље је закључио, да се тужитељ не може са основом позивати на чињеницу да је у вријеме закључења предметног уговора доведен у заблуду од стране првотуженог, код чињенице да се друготужени писменом исправом (изјавом) на којој је његов потпис овјерен пред нотаром С.Г. под бројем ОПУ:... дана 1.7.2016. године, обавезао да ће купопродајну цијену примљену од стране првотуженог, исплатити тужитељу и да тужитељ није доказао да је првотужени знао за превару учињену од стране друготуженог – према тужитељу.

Одлука другостепеног суда је правилна и законита.

Тужитељ у тужби и током поступка тврди, да је при закључењу побијаног уговора о купопродаји стана посредовао друготужени, да купопродајна цијена у износу од 100.000,00 КМ није исплаћена тужитељу и да је предметни уговор о купопродаји стана закључен на преваран начин, да су првотужени и друготужени обманули тужитеља, јер су му обећали да ће у року од 15 дана од дана закључења уговора исплатити купопродајну цијену, па како то нису учинили да произлази, да су се унапријед договорили да изврше кривично дјело „пословне преваре“. При том се тужитељ не изјашњава о договореним условима између њега и друготуженог о посредовању друготуженог између тужитеља и првотуженог у вези купопродаје предметног стана. О томе је првотужени у одговору на тужбу навео, да је “истина у томе“, да је до закључења уговора о посредовању дошло на начин, да су се директор тужитеља и друготужени договорили, да му овај „среди неки посао око ангажовања за Град Б.Л., преко друготуженог у ДНС и када су у том правцу постигли договор, директор тужитеља М.М. је за награду друготуженом дао стан“, па су тек онда нашли купца, то јесте, првотуженог.

Према одредби члана 61. ЗОО, битна заблуда постоји ако се односи на битна својства предмета, или 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 намјери странака сматрају одлучним, а страна која је у заблуди не би иначе закључила уговор такве садржине. За разлику од заблуде, која је разлог за рушљивост уговора само ако је битна, превара је увијек разлог за рушљивост због несавјесности, намјерног и непоштеног понашања друге уговорне стране. Поред намјере једне уговорне стране да другу доведе или одржава у заблуди и предузимања фактичких радњи којима се намјера реализује, за рушљивост правног посла због преваре, потребно је и постојање узрочне везе између преварне радње и закључења уговра.

У случају да је треће лице на преваран начин невело једну од уговорних страна да закључе правни посао, не може се говорити о превари, већ о заблуди (члан 61. ЗОО). Појам заблуде значи погрешну представу о некој околности. Битном заблудом, која може бити у односу на предмет и на лице, у конкретном случају се сматра заблуда, уколико се побијани купопродајни уговор закључује с обзиром на одређена лица: посредника и купца стана којег је „нашао“ посредник. У конкретном случају, за постојање битне заблуде потребно је да је испуњен и услов, да тужитељ не би договарао продају стана са посредником и на наведени начин, да није био у заблуди, у односу на лица која су учествовала са њим у договору око услова купопродаје стана.

За превару, као разлог рушљивости правног посла, довољно је да превара представља противправни акт којим се другој страни наноси штета и да постоји несавјесност на страни лица које превару чини. Превару може извршити не само сауговарач, него и треће лице, у ком случају превара може бити разлог за рушљивост уговора, ако је другој страни – сауговарачу, у вријеме закључења уговора превара била или морала бити позната. Преварена страна мора доказати, да је превара утицала на закључење уговора, а да би успјела са захтјевом за поништење уговора, мора бити савјесна. Када друга уговорна страна није знала за превару, ако се ради о теретном правном послу, какав је овдје случај, правни посао је правно ваљан, а преварена страна има право на обештећење од трећег лица, које га је довело у заблуду.

Доводећи у вези напријед наведено, са утврђеним чињеничним стањем у овом предмету и то: да је друготужени (кога је за посредника одредио тужитеља, ради неког њиховог заједничког интереса), посредовао између тужитеља и првотуженог у вези купопродаје наведеног стана на начин, да је пронашао првотуженог, као купца стана (који је од стране тужитеља био оглашен за продају, јер је исти добио компензациом за радове изведене на згради чији је инвеститор био трећетужени); да је између тужитеља и првотуженог договорена цијена стана и начин исплате цијене - на руке друготуженог (посредника), какву сагласност првотуженом, везану за исплату цијене друготуженом, је дао тужитељ; и да је првотужени исплатио цијену стана друготуженом (дијелом у стварима, а дијелом у новцу, у износу од 70.000,00 КМ), тиме је првотужени испунио своју уговорну обавезу према тужитељу и обавезу плаћања „на руке друготуженог“, уз сагласност тужитеља, а не тужитељу.

Да је то тако, о томе свједочи садржај наредбе Округног јавног тужилаштва Бања лука, број Т13 0 КТ 003627 17 од 25.5.2017. године (која је донесена након подношења предметне тужбе), из које произлази, да је законски заступник тужитеља М.М. приликом саслушања (као оштећени) полицијском службенику, између осталог, изјавио - да га је, када су се окупили код нотара ради закључења купопродајног уговора, „том приликом Ц. (посредник), питао да ли могу потписати уговор о продаји стана, а да му исти исплати за пар дана, да је исти пристао на такву понуду, да су након тога потписали уговор о купопродаји стана број ОПУ:..., да му Ц. и поред неколико позива и упозорења није платио стан...“, који доказ је правилно оцијенио првостепени суд, што је прихватио и другостепени суд. С тим у вези је и писмена изјава друготуженог од 1.7.2016. године, чији потпис је овјерен од стране нотара С. Г. под бројем ОПУ: ..., којом се обавезао да ће у року од 6 мјесеци тужитељу платити износ од 100.00.00 КМ, на име испуњења предметног уговора. Та изјава је сачињена прије подношења предметне тужбе и са ове временске дистанце, садржај исте одражава право стање ствари у вези са обавезама уговорних страна и друготуженог, као посредника у том материјално правном односу. Према томе, ни из предње изложеног не произлази да је друготужени уопште оспоравао да му је првотужени исплатио цијену стана, јер се ни у поменутој наредби, а ни у својој изјави на то (као евентуални разлог због којег није извршио исплату тужитељу), није позивао.

Када се све напријед наведено има у виду, и по оцјени овога суда, првотужени у предметном материјално правном односу није поступао преварно, јер је у испуњењу своје уговорне обавезе поступао уз сагласност и по одобрењу тужитеља, о чему је напријед било говора и понашао се вјерујући, да ће друготужени и тужитељ даље ријешити своје међусобне односе сагласно њиховом договору. Таквим поступањем он није тужитеља могао довести у заблуду у погледу исплате цијене стана, с обзиром да је тужитељу презентовао истините чињенице у вези испуњења своје обавезе из предметног уговора, а не лажне – неистините чињенице, које би биле од утицаја на другачији

закључак, јер тужитељ на коме је терет доказивања тих чињеница (чланови 7. став 1, 123. став 1. и 126. Закона о парничном поступку „Службени гласник Републике Српске“, број 58/03 до 61/13, даље: ЗПП), то ничим није доказао.

Осим наведеног, тужитељ није доказао своју тврдњу да су га првотужени и друготужени обманули и да су унапријед договорили да изврше „пословну превару“, јер с обзиром на све напријед наведено, није доказао да је при закључењу уговора поступао с пажњом која се у промету захтијева, а и под условом да је постојало преварно понашање друготуженог, с обзиром на чињенично утврђење судова да првотужени није знао за превару и да се ради о теретном уговору, сагласно напријед наведеном, уговор је правно ваљан, а преварена страна има право на обештећење од стране трећег лица које га је довело у заблуду.

Стога се, крај оваквог стања ствари, ревизиони наводи о преварном понашању првотуженог и друготуженог према тужитељу, не могу прихватити основаним.

Према оцјени овога суда, другостепени суд је правилно оцијенио проведене доказе на начин прописан одредбом члана 8. ЗПП и побијану пресуду је образложио на начин прописан одредбом члана 191. став 4. ЗПП, па се ревизиони приговори да је побијана пресуда захваћена повредама наведених одредаба парничног поступка, указују неоснованим.

Остали наводи ревизије истицани су и током поступка, о чему нижестепене пресуде садрже довољне и ваљане разлоге, па се указује беспотребним понављање већ датих разлога.

Из наведених разлога, а на основу члана 248. ЗПП, одлучено је као у изреци.

Одбијен је захтјев првотуженог за накнаду трошкова састава одговора на ревизију у износу од 1.535,62 КМ, јер исти у смислу одредбе члана 387. став 1. ЗПП, не представља неопходну радњу у поступку која је утицала на одлуку по ревизији.

Предсједник вијећа  
Сенад Тица

Тачност отправка овјерава  
Руководилац судске писарнице  
Биљана Аћић