

ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: 71 0 П 268088 20 Рев
Бања Лука, 22.02.2022. године

Врховни суд Републике Српске, у вијећу састављеном од судија Сенада Тице, као предсједника вијећа, Горјане Попадић и Биљане Томић, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља Фонд Републике Српске Б.Л., заступаног по пуномоћнику Д.М., адвокату из Б.Л., против туженог С.Ш. из Б.Л., заступаног по пуномоћнику Н.К., адвокату из Б.Л., ради поништења и раскида уговора, одлучујући о ревизији тужитеља против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 268088 19 Гж од 25.6.2020. године, на сједници одржаној дана 22.02.2022. године донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бањој Луци број 71 0 П 268088 17 П од 15.10.2019. године одбијен је примарни тужбени захтјев којим је тражено поништење уговора о купопродаји некретнина уписаних у зк.ул..3830 односно пл. 1922 к.о. Т., закљученог између парничних странака дана 13.7.2016. године код нотара С.И. Истовремено је дјелимично усвојен евентуални захтјев за раскид тог уговора и обавезан тужени да тужитељу врати износ од 1.274.510,00 КМ са каматом од 24.01.2019. године до исплате, док је са вишком евентуалног тужбеног захтјева тужитељ одбијен. Одлучено је и да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 268088 19 Гж од 25.6.2020. године жалба туженог је одбијена и првостепена пресуда потврђена у досуђујућем дијелу, док је жалба тужитеља дјелимично уважена и првостепена пресуда преиначена у одбијајућем дијелу тако што је тужени обавезан да тужитељу на име постигнуте користи исплати износ од 433.229,34 КМ и камату на укупно досуђени износ почев од 01.01.2019. године до исплате, а у осталом одбијајућем дијелу жалба тужитеља је одбијена и у том дијелу потврђена првостепена пресуда.

Благовременом ревизијом тужитељ побија другостепену пресуду у дијелу којим је одбијена његова жалба и то због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права с приједлогом да се обје нижестепене пресуде у побијаном дијелу преиначе тако да се примарни тужбени захтјев и новчани дио захтјева у цијелости усвоје или да се побијана пресуда у оспореном дијелу укине и предмет у том дијелу врати другостепеном суду на поновно суђење.

Одговор на ревизију није поднесен.

Ревизија није основана.

Примарним тужбеним захтјевом тужитељ тражи поништење уговора о купопродаји некретнина, закљученог између њега као купца и туженог као продавца, из разлога постојања мана воље, а евентуалним тужбеним захтјевом исти тражи раскид тог уговора због неизвршења уговорних обавеза те враћање свега што је тужени примио на основу наведеног уговора.

Према утврђеном чињеничном стању, странке су код нотара 13.7.2016. године закључиле уговор о продаји некретнина којим је тужени, за цијену од 1.298.510,00 КМ, продао тужитељу пословни простор површине 516,20 м², оставу површине 39,72 м² и гаражно мјесто број 46, све у склопу стамбено -пословне зграде у Ул. ... у Т.; тужени је био уписан као власник наведених некретнина само у књизи уложених уговора, док је у земљишним и катастарским књигама као власник и посједник истих био уписан П.г.б. д.о.о. З.; предметне некретнине су биле оптерећене хипотеком у корист Х.а.а.б.; уговорено је да ће тужитељ купопродајну цијену исплатити туженом најкасније до 31.12.2016. године, под условом да му овај до тада достави доказ о брисању хипотеке, те да ће се уговор сматрати раскинутим уколико тужени то не учини; тужитељ је 01.8.2016. године ступио у посјед спорних некретнина, а тужени му је доставио зк.ул. датиран са 29.12.2016. године из којег је видљиво да је хипотека брисана; тужитељ није туженом исплатио купопродајну цијену у уговореном року па је тужени против њега водио парницу у којој је донесена правоснажна пресуда којом је утврђена правна ваљаност спорног купопродајног уговора и тужитељу наложено да на име купопродајне цијене плати туженом износ од 1.274.510,00 КМ са каматом од 31.12.2016. године до исплате и трошковима спора у износу од 31.381,00 КМ; у поступку извршења ове пресуде тужени је од тужитеља наплатио износ од укупно 1.755.238,68 КМ; на основу пресуде Врховног суда Републике Српске од 20.9.2018. године поново је уписана хипотека на спорним некретнинама.

Полазећи од ових утврђења првостепени суд је закључио да није било мана воље при закључењу предметног уговора о купопродаји јер је тужитељ знао да су спорне некретнине оптерећене хипотеком, али да су се стекли услови за раскид овог уговора обзиром да тужени није извршио уговорну обавезу да ће исходovati брисање хипотеке. Стога је овај суд одбио примарни тужбени захтјев за поништење уговора, а усвојио евентуални тужбени захтјев за раскид истога, те обавезао туженог да тужитељу врати износ исплаћене купопродајне цијене, али без камата и трошкова који су исплаћени на темељу правоснажне судске пресуде.

Другостепени суд је подржао став првостепеног суда о неоснованости примарног тужбеног захтјева и основаности евентуалног тужбеног захтјева, те изразио мишљење да се у овом случају ради о правним недостацима продате ствари, ради чега су се стекли услови за раскид уговора по основу заштите од евикције. Овај суд сматра да тужитељу, осим права на враћање купопродајне цијене, припада и право на поврат исплаћених камата у износу од 433.229,34 КМ, али да му не припада право на поврат трошкова парничног и извршног поступка.

Одлука другостепеног суда је правилна (у побијаном одбијајућем дијелу).

У смислу члана 61. 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, 39/03 и 74/04, даље: ЗОО), на пуноважност правног посла дејствује само битна заблуда. Заблуда се има сматрати битном ако се односи на предмет или на лице, уколико су својства тог предмета битна и уколико се посао закључује с обзиром на то лице. Услов да је ријеч о битној заблуди је и тај да се према обичајима у промету или по намјери странака околности сматрају битним. Стога странка не може да тражи поништење уговора ако код његовог закључивања није поступала са оним степеном пажње који се тражи у промету.

И код преваре (fraus) је ријеч о заблуди, али та заблуда није настала из индиферентног разлога, већ због намјерног поступка сауговарача или трећег лица. Сходно одредби члана 65. ЗОО, превара представља радњу којом неко доводи другог у заблуду ради тога да би овај закључио правни посао. Закон код преваре штити повјерење сауговарача који за превару није знао. Не ради се о превари ако заблуда коју је странка проузроковала није била разлог да друга страна закључи посао. Како је заблуда због преваре изазвана кривицом, она се и строже третира па се свака заблуда узима у обзир.

Нижестепени судови су правилно закључили да предметни купопродајни уговор није рушљив правни посао у смислу одредбе члана 111. у вези са чл. 61. и 65. ЗОО, обзиром да при његовом закључењу није била присутна нека правно релевантна мана воље (уговор није закључен у заблуди нити под дејством преваре). Наиме, тужитељу је било познато да су спорне некретнине оптерећене хипотеком као и да тужени тј. продавац није у земљишним и катастарским књигама уписан као власник и посједник истих, али је ипак пристао да закључи уговор. Нотар код кога је уговор закључен је упозорио тужитеља као купца на напријед наведене околности те да постоје непроведени захтјеви за упис терета на некретнинама које су предмет купопродаје, а тужитељ је пред њим дао изјаву да пристаје на тај ризик. Стога су неосновани наводи тужитеља да га је тужени довео у заблуду у погледу правних недостатака купљене ствари. Овдје ваља рећи и да се тужени уговором обавезао да у одређеном року достави доказ о брисању хипотеке и он је ту обавезу извршио, а општепознато је да се хипотека не може брисати сама од себе већ је потребно у вези тога водити поступак пред судом или другим надлежним органом па се не може прихватити тврдња тужитеља да га је тужени преварио јер је затајио да се у вези брисања хипотеке води судски поступак. Тужени није био странка у том поступку па није морао ни да зна за њега, а тај поступак је вођен у интересу тужитеља тј. с циљем да се брише хипотека на некретнинама које је исти купио од туженог. Надаље, на пуноважност предметног купопродајног уговора нема никакав утицај околност што тужени није извршио обавезе према лицу од кога је купио некретнине које је потом продао тужитељу, при чему ваља имати у виду да је тужитељ својом вољом пристао да купи некретнине са теретом и то од лица које није уписано као земљишно - књижни власник истих, а тужени ничим није скривио такав штетан поступак тужитеља.

Тужитељ неосновано у ревизији приговара да му је, поред износа плаћене купопродајне цијене и камата, требало досудити и износ трошкова парничног и извршног поступка. Наиме, у смислу члана 132. ЗОО, са наступањем раскидања уговора странке се ослобађају својих уговорних обавеза, а уговорна страна која је извршила уговор има право на повраћај онога што је дала и то у обиму датог. Трошкови парничног и извршног поступка нису у вези са извршавањем обавеза тужитеља

преузетих предметним купопродајним уговором и нису исплаћени туженом у циљу извршења тог уговора већ у циљу извршења правоснажне пресуде којом је утврђена правна ваљаност цитираног уговора. Стога не постоји ни обавеза туженог да тужитељу врати наплаћени износ тих трошкова у смислу члана 132. став 2. ЗОО, а како пресуда на основу које је ова исплата извршена није стављена ван снаге, укинута или преиначена, није отпао ни основ по коме је тужени наплатио трошкове поступка, па ни по члану 210. став 2. ЗОО исти није дужан да врати тужитељу износ плаћених трошкова парничног и извршног поступка, који су туженом досуђени као парничној странци која је успјела у спору.

Тужитељ у ревизији углавном побија правилност утврђеног чињеничног стања. Међутим, члан 240. став 2. Закона о парничном поступку (“Службени гласник Републике Српске” број 58/03 до 61/13, даље: ЗПП) изричито прописује да се ревизија не може изјавити због погрешно или непотпуно утврђеног чињеничног стања, па се овај суд неће посебно ни бавити таквим ревизионим приговорима.

Ревизијом се неосновано побија и одлука о трошковима парничног поступка. У смислу члана 386. ЗПП, основни критеријум за одлуку о парничним трошковима је исход поступка. Ако је тужбени захтјев одбијен, тужитељ ће бити обавезан да туженом накнади проузроковане трошкове, а ако је тужбени захтјев усвојен, тужени ће бити обавезан да тужитељу накнади парничне трошкове. У овом случају је успјех тужитеља и туженог у парници подједнак. Ово из разлога што је тужитељ у овом спору поставио два захтјева (примарни и евентуални). Тужени је успио у спору у погледу примарног захтјева, а у погледу евентуалног захтјева је тужитељ у претежном дијелу успио па је зато правилна одлука нижестепених судова да свака странка сноси своје трошкове (члан 386. став 2. ЗПП).

Како другостепена пресуда (у побијаном дијелу) нема недостатака на које се указује у ревизији, на основу одредбе члана 248. ЗПП ревизија тужитеља је одбијена као неоснована.

Предсједник вијећа
Сенад Тица

За тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарнице
Биљана Аћић