

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: 71 0 П 036709 17 Рев
Бања Лука, 05.10.2017. године

Врховни суд Републике Српске, у вијећу састављеном од судија Росе Обрадовић, као предсједника вијећа, Горјане Попадић и Војислава Димитријевића, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља М.В. и Љ.П. из З., обоје заступани по В.Љ., адвокату из П., против туженог Града Б.Л., заступан по Правобранилаштву Републике Српске Бања Лука, ради поништења уговора о купопродаји некретнина и исплате, одлучујући о ревизији тужитеља против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 036709 17 Гж од 11.4.2017. године, на сједници одржаној 05.10.2017. године донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бањој Луци број 71 0 П 036709 14 П 2 од 27.10.2016. године одбијени су тужитељи са тужбеним захтјевом којим су тражили да се поништи уговор о купопродаји некретнина закључен дана 12.3.1986. године између њихове пок. мајке Х.В. као продавца и Општине Б.Л. (правна предница туженог) као купца те да се тужени обавезе да им исплати износ од по 45.603,33 КМ са законском каматом и трошковима поступка. Истом пресудом тужитељи су обавезани да туженом накнаде трошкове поступка у износу од 8.312,50 КМ.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 036709 17 Гж од 11.4.2017. године жалба тужитеља је дјелимично уважена и првостепена пресуда преиначена у погледу одлуке о трошковима поступка тако што су досуђени трошкови снижени на износ од 6.562,00 КМ, док је у погледу одлуке о главној ствари жалба одбијена и у том дијелу потврђена првостепена пресуда.

Благовременом ревизијом тужитељи побијају другостепену пресуду због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права с приједлогом да се обје нижестепене пресуде укину и усвоји тужбени захтјев у цијелости.

Одговор на ревизију није поднесен.
Ревизија није основана.

У овој парници тужитељи захтијевају да се поништи купопродајни уговор који је њихова пок. мајка закључила са предницом туженог 1986. године и да се тужени обавезе да им исплати разлику између садашње тржишне цијене некретнина које су биле предмет купопродаје и исплаћене купопродајне цијене.

Према чињеничном утврђењу нижестепених судова, наведеном у разложима нижестепених пресуда, произлази: да су правне преднице парничних странака дана 12.3.1986. године закључиле уговор о купопродаји некретнина, који је овјерен код суда у Београду дана 20.3.1986. године под бројем ОВ-2297/86; да је тим уговором предница тужитеља продала предници туженог свој сувласнички дио у некретнинама у насељу Л. у Б.Л., саграђеним на кч.бр. 977/4 уписана у зк.ул. 4522 к.о. Б.Л.; да је овај уговор реализован тако што је предници тужитеља исплаћена купопродајна цијена у износу од 1.402.647,00 динара, а предници туженог купљене некретнине предате у посјед; да је овај уговор проведени у земљишним и катастарским књигама; да је у предметном уговору наведено да се исти закључује на основу закључка Вијећа ... и Вијећа 1 ... СО Б.Л. од 10. и 11.3.1986. године, а у циљу подруштвљавања некретнина које су предмет купопродаје и претварања породичне стамбене зграде у спомен - кућу народног хероја Д.Л. (даље: спомен - кућа); да предметна кућа није претворена у спомен - кућу већ су одлуком туженог из децембра 1998. године спорне некретнине додијељене М.Ј. у замјену за некретнине које су именованом изузете из посједа; да је на основу прибављене грађевинске документације М.Ј. срушио стару кућу и на њеном мјесту саградио нови стамбено - пословни објекат те се у јавним књигама укњижио као његов власник и посједник; да је предница тужитеља 19.8.2005. године поднијела тужбу за раскид наведеног купопродајног уговора и да је иста умрла у току парнице 2008. године, а да су тужитељи, као њезини законски наследици, дана 25.11.2013. године преиначили тужбу тражећи да се предметни уговор поништи и њима исплати разлика између примљене купопродајне цијене и садашње тржишне цијене некретнина које су биле предмет купопродаје.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања нижестепени судови су одбили тужитеље са тужбеним захтјевом уз образложење да су пропустили преклузивни рок у којем су могли побијати спорни купопродајни уговор због мана воље те да нису ни доказали да је њихова пок. мајка била у заблуди приликом закључења уговора.

Нижестепени судови су правилно примијенили материјално право када су одбили тужитеље са тужбеним захтјевом за поништење предметног купопродајног уговора и исплату разлике између садашње тржишне цијене некретнина које су биле предмет купопродаје и купопродајне цијене која је 1986. године исплаћена њиховој мајци. За ову одлуку дати су ваљани разлози, које прихвата и овај суд.

Према одредби члана 65. став 1. 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), ако једна страна изазове заблуду код друге стране или је одржава у заблуди у намјери да је тиме наведе на закључење уговора, друга страна може захтијевати поништај уговора

и онда када заблуда није битна. Дакле, у складу са овом одредбом се може тражити поништење уговора ако је неко под дејством заблуде наведен на закључење уговора, макар се и не радило о заблуди која се односила на битно својство предметног уговора или својство лица са којим се ступа у уговорни однос, што се третира као тзв. битна заблуда коју има у виду члан 61. став 1. ЗОО.

Из стања списка се не може закључити да је предница туженог у конкретној правној ствари изазвала заблуду код мајке тужитеља нити да ју је одржавала у заблуди с намјером да је тиме наведе на закључење уговора. Ове наводе тужитељи нису ничим доказали у току поступка.

Међутим, чак и да је доказано да је мајка тужитеља била у заблуди када је закључила предметни уговор, то не би било од утицаја на одлуку у овом спору. Ово стога што тужитељи добијају уговор о купопродаји некретнина који је њихова мајка закључила са предницом туженог 12.3.1986. године, а према члану 117. став 2. ЗОО, то право им је престало најкасније у року од 3 година од дана закључења уговора. Наиме, преклузивни рок за подношење тужбе за поништење уговора је једна година од сазнања за разлоге за обарање уговора одн. три године од дана закључења уговора. На ове рокове судови пазе по службеној дужности. Тужитељи су тражили поништавање уговора четврт вијека након његовог закључења па је правилно њихов захтјев одбијен као неоснован јер је протеклом рока од 3 године од дана закључења уговора престало право да се тражи његово поништење.

Према члану 2. став 1. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске” број 58/03 до 61/13, даље: ЗПП), суд одлучује у границама захтјева који су стављени у поступку. У конкретном случају се коначно уређеним тужбеним захтјевом тражило поништење купопродајног уговора закљученог између правних предница парничних странка 1986. године. Стога нижестепени судови нису могли одлучивати о ништавости уговора јер би у том случају судили мимо тужбеног захтјева. Зато су без икаквог основа ревизиони приговори да је наведени уговор ништав јер тужитељи у овом спору нису поставили захтјев за утврђење ништавости уговора већ захтјев за поништење истог. То су два различита правна института па се разлози за утврђење ништавости уговора разликују од разлога за поништај уговора, слиједом чега се тужба за поништај уговора не може заснивати на чињеницама које чине разлог за ништавост и обрнуто. Тужитељи су тражили поништај купопродајног уговора и због тога што предница туженог није извршила преузету обавезу према њиховој мајци која се односи на претварање породичне куће у спомен - кућу. Међутим, неизвршење обавезе не може бити разлог за поништај уговора већ за његов раскид. Тужитељи очигледно не разликују поништај (чланови 111.-117. ЗОО) од раскида уговора (чланови 124.-132. ЗОО), као што не разликују ни поништење уговора од утврђења његове ништавости (члан 103. ЗОО).

Тужитељи се позивају и на члан 12. ЗОО, али се из проведених доказа не види због чега би спорни уговор био супротан начелу савјесности и поштења. Они не наводе било какве чињенице из којих би произишло да је правна предница туженог у односу на њихову мајку поступала малициозно. Уговор је имао допуштену основу-каузу (чланови 51. и 52. ЗОО), а уговарачи су испунили

преузете обавезе које се односе на исплату купопродајне цијене продавцу и предају некретнина у посјед купцу. Тачно је да није дошло до претварања куће која је била предмет уговора у спомен - кућу, али стање списка упућује да је разлог томе био што су се у међувремену промијениле друштвено - политичке околности и што је регулационим планом та кућа предвиђена за рушење. Међутим, због промијењених околности, које су наступиле након закључења уговора, уговарачи су могли само тражити раскид уговора (чланови 133. и 134 ЗОО), што у конкретном случају тужитељи у коначно уређеној тужби нису тражили. С тим у вези је неоснован и ревизиони приговор да правна предница туженог није извршила своју уговорну обавезу претварања предметне куће у спомен - кућу јер у уговору није дефинисано ко ће извести те радове нити је то био услов за закључење уговора. Уосталом, како је напријед речено, уколико предница туженог није извршила своје обавезе, тужитељи су по том основу могли тражити само раскид уговора, будући да се уговор не може поништити због неиспуњења обавезе.

Како је мајци тужитеља 1986. године исплаћена купопродајна цијена коју је она договорила са купцем (члан 26. ЗОО), потпуно је без основа захтјев тужитеља да им се исплати садашња тржишна цијена новосаграђеног објекта на предметној локацији, умањена за износ исплаћене купопродајне цијене, поготово ако се има у виду да предмет купопродаје није била нова кућа већ објекат саграђен прије II свјетског рата у коме, по стању списка, нико није станао. Како је већ речено, тужба је поднесена четврт вијека по закључењу уговора и протекли су сви законски рокови за тражење исплате евентуалне разлике у цијени.

Неоснован је и ревизиони приговор да су нижестепени судови починили повреду одредаба парничног поступка јер нижестепене пресуде садрже правилну оцјену проведених доказа те јасне и убједљиве разлоге о свим чињеницама које су одлучне за правилно пресуђење ове правне ствари.

Како су нижестепени судови правилно примијенили материјално право, а нису починили ни повреду одредби парничног поступка, то је у смислу члана 248. ЗПП ваљало ревизију одбити као неосновану.

Предсједник вијећа
Роса Обрадовић

За тачност отправака овјерава
руководилац судске писарнице
Амила Подрашчић