



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 5338/2021
08.12.2022. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Драгане Маринковић и Иване Рађеновић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Јелена Ћировић, адвокат из ..., против тужених ББ и ВВ, обе из ..., чији је заједнички пуномоћник Душан Јаковљевић, адвокат из ..., ради утврђења ништавости, одлучујући о ревизији тужиле изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2428/21 од 19.05.2021. године, у седници одржаној 08.12.2022. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиле изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2428/21 од 19.05.2021. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 19822/18 од 22.02.2021. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тужилца тражила да се утврди да је ништав и да не производи правно дејство Уговор о купопродаји непокретности, закључен између ВВ, као продавца и ББ, као купца, који је оверен код јавног бележника Гордане Јовановић из Београда под ОПУ бр. 1480/2017 од 08.08.2017. године, као и да тужилци солидарно накнаде трошкове парничног поступка. Ставом другим изреке, одбијен је евентуални тужбени захтев којим је тужилца тражила да се поништи Уговор о купопродаји непокретности, закључен између ВВ, као продавца и ББ, као купца, који је оверен код јавног бележника Гордане Јовановић из Београда под ОПУ бр. 1480/2017 од 08.08.2017. године. Ставом трећим изреке, одбијен је евентуални тужбени захтев којим је тужилца тражила да се тужена ББ обавезе да јој исплати 7.636.510,00 динара, са законском затезном каматом почев од 08.08.2017. године до исплате, као и да тужилци накнади трошкове парничног поступка. Ставом четвртим изреке, тужилца је обавезана да туженима накнади трошкове парничног поступка од 306.000,00 динара, са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 2428/21 од 19.05.2021. године, ставом првим изреке, одбијена је жалба тужиле и потврђена првостепена пресуда. Ставом другим изреке, одбијен је захтев тужиле за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилца је благовремено изјавила ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду применом члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 72/11... 18/20), па је нашао да ревизија није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Указивање ревидента на битну повреду из члана 374. став 1. у вези члана 8. ЗПП учињену пред другостепеним судом је неосновано будући да је другостепени суд потврдио одлуку првостепеног суда прихватајући чињенично стање утврђено од стране тог суда, па самим тим и оцену доказа од стране тог суда у смислу одредбе члана 8. ЗПП, и донео правилну и закониту одлуку. Супротно наводима ревизије, другостепени суд није учинио битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. ЗПП, као ревизијски разлог из члана 407. став 1. тачка 3. истог закона, јер је у поступку одлучивања о жалби тужиље изјављеној на првостепену пресуду, правилно применио одредбе члана 386. став 1. и члана 396. став 1. Закона о парничном поступку, испитујући првостепену пресуду у оном делу у коме се побија жалбом и оцењујући у образложењу пресуде битне жалбене наводе.

Према утврђеном чињеничном стању, између тужене ББ као купца и тужене ВВ као продавца, закључен је и оверен код јавног бележника Гордане Јовановић из Београда, под ОПУ бр. 1480/2017 од 08.08.2017. године, Уговор о купопродаји непокретности. Предмет уговора је непокретност чији је продавац књижни власник и то стан бр. 4 и ванкњижни власник дограђеног стамбеног објекта и гараже (за које је у току поступак легализације). Према члану 2. уговора, купопродајна цена непокретности је 63.500 евра, с тим да је на дан закључења предуговора исплаћен продавцу део купопродајне цене од 5.000 евра, у динарској противвредности, и констатовано да ће преостали део цене бити исплаћен након солемнизације уговора преносом на рачун продавца. Према члану 4. став 2. уговора, у корист тужиље установљено је право плодуживања – доживотног становања у предметној непокретности, које право је овлашћена да упише у јавне књиге надлежног катастра. На основу наведеног уговора, тужена ББ је уписана као власник на непокретности - стана бр. 4, у приземљу, површине 27 м², са дограђеним стамбеним објектом од 29,02 м² и гаражом од 44,61 м² у ул. ..., ..., изграђеног на делу кат.парцеле бр. ... и бр. ... КО ... Пре закључења наведеног уговора, тужиља је 19.06.2017. године продала стан који се налази у ул. ..., од којих новчаних средстава је исплаћена купопродајна цена, и то тако што је најпре новчани износ са тужиљиног банковног рачуна пренет на рачун тужене ББ, која је затим на име исплате купопродајне цене овај новчани износ пренела на рачун тужене ВВ. Оценом исказа парничних странака и саслушаних сведока, утврђено је да је између тужиље и тужене ББ, њене ћерке претходно постојао усмени договор у вези куповине спорне непокретности, који је подразумевао да тужиља прода свој стан и да се од тог новца купи непокретност на име тужене ББ. Тужена ББ са породицом и тужиљом живи од 2005. године, у заједничком домаћинству и тужиља је инсистирала да прода стан и да се преселе у кућу са двориштем, као и да се кућа купи на име тужене ББ, с тим да брату исплати 2.000 евра и одрекне се наследства имовине у ... у корист брата. Суд није поклатио веру исказу тужиље у делу у коме тврди да није знала какав уговор закључује и да је мислила да она

купује кућу на своје име и да није била упозната са текстом купопродајног уговора, који је непосредно потписала у својству плодоуживаоца.

Код овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су одбили тужбени захтев, закључивши да је тужила била упозната са свим елементима уговора о купопродаји непокретности, да је уговор закључен пред јавним бележником, која је упутила сва упозорења и објашњења уговорним странама приликом овере, односно приликом солемнизације уговора, што је потврђено и у клаузули о потврђивању исправе приложеној уз уговор, те да је тужила знала да је уговорено њено право плодоуживања на непокретности и да је она у том својству и потписала предметни уговор, због чега су нашли да је неоснован примарни тужбени захтев за утврђење ништавости уговора о купопродаји непокретности. Нижестепени судови су одбили и евентуални тужбени захтев, којим је тужила тражила поништај купопродајног уговора, због мана воља, закључивши да је и овај захтев неоснован, будући да је тужила при закључењу уговора своју вољу дала слободно, без принуде и да је није дала у заблуди или услед преваре, а одбијен је и евентуални захтев којим је тужила тражила да се тужена ББ обавезе да јој исплати 7.636.510,00 динара, будући да је купопродајни уговор у свему закључен у складу са законом и правом вољом уговорних страна.

По оцени Врховног касационог суда, неосновано се ревизијом тужиле указује да је материјално право погрешно примењено.

Одредбом члана 61. Закона о облигационим односима – ЗОО, прописано је да је заблуда је битна ако се односи на битна својства предмета, на лице са којим се закључује уговор ако се закључује обзиром на то лице, као и на околности које се по обичајима у промету или по намери странака сматрају одлучним, а страна која је у заблуди не би иначе закључила уговор такве садржине (став 1), да странка која је у заблуди може тражити поништај уговора због битне заблуде, осим ако при закључењу уговора није поступала с пажњом која се у промету захтева (став 2). Чланом 63. истог закона прописано је да кад стране верују да су сагласне, а у ствари међу њима постоји неспоразум о природи уговора или о основу или о предмету обавезе, уговор не настаје, а чланом 65. истог закона да ако једна страна изазове заблуду код друге стране или одржава у заблуди у намери да је тиме наведене на закључење уговора, друга страна може захтевати поништај уговора и онда кад заблуда није битна (став 1), да страна која је закључила уговор под преваром има право да захтева накнаду претрпљене штете (став 2).

Сагласно наведеном, заблуда је погрешна представа (несвесни несклад између унутрашње воље и њене изјаве) о неком елементу правног посла или другој правној чињеници која утиче на његову пуноважност. Није свака заблуда разлог за поништење правног посла, него само она која је битно утицала на његово закључење. Заблуда је битна ако се односи на битна својства предмета, 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 намери странака сматрају одлучним, а страна која је у заблуди не би иначе закључила уговор такве садржине. Превара представља недостатак воље једне стране услед заблуде коју је намерно изазвала друга страна или је одржава у заблуди, да би је навела на закључење правног посла. Превара, као и заблуда претпоставља погрешну

представу о неком елементу правног посла потребног за његову пуноважност. За разлику од заблуде превара је намерно изазивање погрешне представе изазване радњом друге стране. Појам преваре подразумева стицај два елемента и то један, психолошког карактера који се своди на намеру једног уговорача да другог наведе или одржава у заблуди ради закључења правног посла, тако што предузима различите радње и поступке који доводе до формирања погрешне представе друге стране о релеватним чињеницама. Други, да између преваре и закљученог правног посла треба да постоји узрочна веза, која се састоји у томе да преварена страна без лажних тврдњи и нетачних представа коју је изазвала друга страна, правни посао не би закључила, или га не би закључила под истим условима. Превара мора бити узрок, или за закључење уговора или за садржину уговора. Оба елемента кумулативно треба да буду испуњена да би преварена страна могла да захтева поништење таквог правног посла. Најважнија разлика између заблуде и преваре је у томе да за заблуду није крива друга уговорна страна, него је она последица погрешне представе саме стране која је у заблуди, док се за превару тражи да преварена страна за стање заблуде није крива, него је то стање изазвано или одржавано свесном радњом друге стране.

Према утврђеном чињеничном стању, тужила је пре закључења предметног уговора, 19.06.2017. године продала свој стан који се налази у ул. ..., од којих новчаних средстава је исплаћена купопродајна цена непокретности, и то тако што је новчани износ са тужиљиног банковног рачуна пренет на рачун тужене ББ, која је затим на име исплате купопродајне цене овај новчани износ пренела на рачун тужене ВВ. Такође, пре закључења предметног уговора агент за некретнине учествовао је у проналажењу непокретности (која је предмет уговора о купопродаји) и приликом договора око куповине куће било је одлучено да се иста купи на име тужене ББ, а да тужила буде плододуживалац, па је и уговор о купопродаји састављен по таквом договору мајке и ћерке. Предметни уговор о купопродаји непокретности оверен је код јавног бележника 08.08.2017. године, а јавни бележник је пре овере пред уговорним странама прочитала уговор, а текст уговора био је видљив на великом монитору, па су уговорне стране и тужила као плододуживалац питане да ли им нешто није јасно и да ли имају нека питања, те да је тужила разумела текст уговора и није имала додатних питања. Имајући у виду наведено, по оцени Врховног касационог суда, правилан је закључак нижестепених судова да је, у конкретном случају, тужила знала да се предметна непокретност купује на име тужене ББ, а да је за тужилу уговорено право плододуживања, па је предметни уговор она и потписала у својству плододуживаоца. Зато код тужиле није постојала несагласност ни у погледу природе (врсте) уговора који се закључује, као ни у погледу основа или природе уговорне обавезе, у смислу одредбе члана 63. ЗОО, нити га је у смислу одредбе члана 61. ЗОО закључила у заблуди, односно под преваром у смислу одредбе члана 65. ЗОО, будући да је тужилина права воља приликом закључења предметног уговора била да се за њу уговори право доживотног плододуживања.

По оцени Врховног касационог суда, правилан је закључак нижестепених судова да је купопродајни уговор у свему закључен у складу са законом и правом вољом уговорних страна, да тужена ББ није тужилу довела нити је одржавала у заблуди да закључи уговор у својству плододуживаоца, да је код тужиле постојала намера да се непокретност купи на име тужене, с обзиром на околност да је након продаје стана на ..., новац са свог рачуна пребацила на рачун тужене ББ како би

она као купац исплатила купопродајну цену непокретности продавцу, туженој ВВ. Стога су правилно одлучили када су одбили основни и евентуални тужбени захтев.

Неосновани су наводи ревизије да је тужена закључила спорни уговор у заблуди о природи уговора, односно услед преваре. Наиме, тужене нису код тужиље изазвале нетачну представу, да би закључила предметни уговор о купопродаји, већ је тужиља при закључењу уговора своју вољу дала слободно, без принуде и заблуде услед преваре друге уговорне стране, па следи да нису испуњени услови прописани чланом 65. Закона о облигационим односима за поништај уговора и исплату тржишне вредности непокретности.

У већем делу наводи ревизије тужиље се непосредно или посредно односе на спроведени доказни поступак и оцену доказа, те упућују на погрешно и непотпуно утврђено чињенично стање. Такви наводи нису посебно размотрени будући да у смислу члана 407. став 2. ЗПП не представљају дозвољен ревизијски разлог.

На основу изнетог, применом члана 414. ЗПП, Врховни касациони суд је одлучио као у изреци.

**Председник већа – судија
Звездана Лутовац, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић