



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 334/2016
22.06.2017. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд у већу састављеном од судија: Весне Поповић, председника већа, Лидије Ђукић и Божицара Вујичића, чланова већа, у правној ствари тужилаца АА и ББ, обоје из ..., чији је заједнички пуномоћник Зоран Мићић, адвокат из ..., против тужене ВВ из ..., чији је пуномоћник Петар Учејев, адвокат из ..., ради утврђења ништавости уговора о купопродаји, одлучујући о ревизији тужилаца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4850/15 од 16.10.2015. године, у седници одржаној 22.06.2017. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужилаца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4850/15 од 16.10.2015. године, исправљене решењем истог суда Гж 4850/15 од 19.11.2015. године.

Образложење

Пресудом Другог основног суда у Београду П 25973/12 од 02.03.2015. године, ставом првим изреке утврђено је да уговор о купопродаји непокретности, закључен између АА, као продавца и ВВ, као купца, који је оверен 21.03.2008. године пред Другим општинским судом у Београду под бројем ... Ов.бр. ..., не производи правно дејство као апсолутно ништав. Ставом другим изреке обавезана је тужена да тужиоцима накнади трошкове парничног поступка од 478.100,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 4850/15 од 16.10.2015. године, исправљеном решењем истог суда Гж 4850/15 од 19.11.2015. године, ставом првим изреке преиначена је првостепена пресуда тако што је одбијен, као неоснован, тужбени захтев којим су тужиоци тражили да се утврди да уговор о купопродаји непокретности, закључен између АА, као продавца и ВВ, као купца, оверен 21.03.2008. године пред Другим општинским судом у Београду под бројем ... Ов.бр. ..., не производи правно дејство као апсолутно ништав. Ставом другим изреке обавезани су тужиоци да туженој накнаде трошкове парничног поступка од 18.000,00 динара.

Против правноснажне пресуде донесене у другом степену, тужиоци су изјавили ревизију због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања, битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану одлуку, применом члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 72/11 и 55/14), па је нашао да је ревизија неоснована.

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, а ревизијом се не указује на друге повреде поступка због којих се она може изјавити, применом члана 407. ста 1. ЗПП

Према утврђеном чињеничном стању тужилац АА, као продавац, закључио је са туженом ВВ, као купцем, уговор о купопродаји непокретности, који је 21.03.2008. године оверен пред Другим општинским судом у Београду под бројем ... Ов.бр. ..., којом приликом је оверен и потпис тужиље ББ, супруге тужиоца АА, која је својим потписом дала сагласност за закључење овог уговора. Предмет уговора је стан број ..., у згради у ... улици број ..., у ..., за купопродајну цену од 25.000 евра. У уговору је констатовано да је купопродајна цена исплаћена продавцу даном овере уговора, а уговорено је да ће купац ући у посед ове непокретности након смрти продавца АА и његове супруге ББ. Уговор је саставила адвокат ГГ, у присуству све три парничне странке и онако како су се странке договориле, а приликом сачињавања гласно га је диктирала, што су тужиоци и тужена слушали, а после сачињавања уговора свако је отишао кући са својим примерком уговора. Уговор је оверен у суду дан после сачињавања код адвоката. Након закључења овог уговора, тужиоци нису од тужене захтевали извршење било каквих услуга, нити их је тужена нудила или пружала туженима. Међутим, после три месеца тужиоци су дали оглас да мењају стан за мањи уз доплату, па су парничне странке, 03.06.2008. године потписале писмено, именовано као допуна уговора, у коме је наведено да је то допуна уговора о продаји стана од 21.03.2008. године, за 25.000 евра, који је урађен уз услов да се одмах исплати 12.000 евра а остатак по 200 евра месечно до коначне исплате дуга, те под условом да купац преузме на себе обавезу према продавцима и то у случају болести сву негу и обавезе које су потребне болесним лицима, набавку свих намирница, зимница и све што је теже обавити, да их купац не сме сместити у дом за стара лица, као и да сноси све трошкове сахране по хришћанским обичајима. У допуни уговора одређене су покретне ствари које ће по смрти продавца “наследити” купац, тужена ВВ, одређено је да ће у случају смрти продавца остатак дуга купац (тужена) исплатити именованим наследницима продавца, а унета је и напомена да се уговор поништава у случају одустајања од наведених обавеза и новац се враћа купцу.

Код овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је усвојио тужбени захтев, применом члана 63. ЗОО, па је утврдио да је ништав уговор о купопродаји непокретности, који је оверен пред судом 21.03.2008. године, налазећи да уговор није ни настао, јер је постојао непоразум о врсти уговора који се закључује, као битном елементу за његов настанак, с обзиром да су тужиоци сматрали да закључују уговор о доживотном издржавању.

После расправе одржане пред другостепеним судом у смислу члана 383. став 3. и 4. ЗПП, на којој су поновно саслушане парничне странаке, ради утврђивања праве воље уговорних страна приликом закључења уговора, побијаном одлуком преиначена је првостепена пресуда и тужбени захтев одбијен, као неоснован.

Врховни касациони суд налази да је другостепени суд правилно оценио исказе тужилаца, када је закључио да њихова права воља приликом закључења уговора од 21.03.2008. године, јесте била продаја неусељивог стана, а да је купопродајна цена од 25.000 евра, коју им је тужена исплатила пре овере уговора, требало да им послужи као финансијско обезбеђење у старости, због чега након закључења овог уговора нису ни очекивали ни захтевали од тужене да их издржава на било који начин, нити им је она пружала или нудила било коју врсту услуге. При том тужиоци нису неписмена, нити необразована лица (тужилац је машински инжењер, а тужилца има два разреда средње економске школе и радила је као благајник), па су слушањем текста уговора приликом његовог сачињавања код адвоката, али и читањем примерка уговора који им је дат дан пре овере, у случају да је њихова права воља била да закључе уговор о доживотном издржавању, а не уговор о купопродаји, лако могли утврдити да садржина из сачињеног текста уговора не одговара уговору о доживотном издржавању, јер у њему није предвиђена ниједна обавеза за тужену осим исплате купопродајне цене, па су у том случају могли тражити измену текста уговора или одбити његово закључење, што они нису учинили. Имајући ово у виду, другостепени суд основано закључује да у конкретном случају код тужилаца није постојао неспоразум ни у погледу природе (врсте) уговора који се закључује, као ни у погледу основа или природе уговорне обавезе, због чега нема места примени одредбе члана 63. Закона о облигационим односима, а што и тужбени захтев чини неоснованим.

Правилно другостепени суд налази и да писмено од 03.06.2008. године, именовано као допуна уговора, не представља праву вољу странака приликом закључења уговора од 21.03.2008. године, јер из утврђеног чињеничног стања произилази да су се тужиоци предомислили, налазећи да би им више одговарало закључење уговора о доживотном издржавању, на шта посебно указује чињеница да након 21.03.2008. године тужиоци од тужене нису захтевали ни очекивали извршење било које услуге која би се могла сматрати обавезом из уговора о доживотном издржавању, а да су три месеца након закључења спорног уговора, дали оглас за замену стана - за мањи уз доплату, иако су истим већ располагали у корист тужилце.

Закључени уговор може се мењати, закључењем анекса, или закључењем новог уговора, којим се мења основ, предмет уговора или чак и врста уговора, али то не значи аутоматски и да је нови основ, предмет или врста уговора, представљао праву вољу уговорних страна и приликом закључења уговора који се мења, већ се воља уговорних страна утврђује у сваком конкретном случају. Имајући ово у виду, као и да другостепени суд, правилном оценом доказа основано налази да је воља како тужилаца, тако и тужене, приликом закључења спорног уговора од 21.03.2008. године, била купопродаја неусељивог стана, за купопродајну цену од 25.000 евра, коју је тужена исплатила тужиоцима, а да је уговор сачињен у писменој форми и оверен пред судом, то су испуњени и услови

из члана 4. став 3. Закона о промету непокретности за његову правну ваљаност, па је правилно тужбени захтев одбијен, као неоснован.

На основу изнетог, применом члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија
Весна Поповић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић