

ВРХОВНИ СУД  
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
Број: 71 0 П 279447 22 Рев  
Бања Лука, 16.5.2023. године

Врховни суд Републике Српске, у вијећу састављеном од судија Биљане Томић као предсједника вијећа, Горјане Попадић и Тање Бундало као чланова вијећа, у правној ствари тужитељице С.И. из Б.Л., заступане по Д.Ј.Ш., адвокату из Б.Л., против туженог Н.К. из Б.Л., заступаног по М.А., адвокату из Б.Л., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужитељице против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 279447 21 Гж од 11.02.2022. године, на сједници одржаној дана 16.5.2023. године донио је

## ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

### Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бањој Луци број 71 0 П 279447 18 П од 10.9.2021. године одбијен је тужбени захтјев којим се тражило утврђење да су ништави уговор о замјени некретнина закључен 09.7.1993. године између туженог те М. и Р.И., правних предника тужитељице, овјерен пред Основним судом у Бањој Луци 14.7.1993. године под бројем I-Ов-..., којим су замијењене некретнине предника тужитељице у Б.Л. за некретнине туженог код С.Г. на острву Х., анекс овог уговора од 14.8.2009. године и овјерена изјава старатеља преднице тужитељице Р.И. од 06.8.2001. године, слиједом чега је одбијен и захтјев за предају у посјед некретнина у Б.Л. те за успостављање земљишно - књижног стања какво је постојало прије закључења уговора. Истом пресудом тужитељица је обавезана да туженом накнади трошкове спора у износу од 7.055,10 КМ са каматом од пресуђења до исплате.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 279447 21 Гж од 11.02.2022. године жалба тужитељице је одбијена и првостепена пресуда потврђена.

Благовремено изјављеном ревизијом тужитељица добија другостепену пресуду због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права с приједлогом да се оспорена пресуда преиначи или укине и предмет врати на поновно суђење.

У одговору на ревизију тужени је предложио да се ревизија одбије као неоснована.

Ревизија није основана.

У овом спору тужитељица захтијева да се утврди ништавост уговора о замјени некретнина кога су њени правни предници закључили са туженим, да се наложи туженом да јој преда у посјед некретнине у Б.Л., које су биле предмет размјене, те да трпи да се на тим некретнинама успостави земљишно – књижно стање које је било прије закључења ништавог уговора. Своје захтјеве тужитељица заснива на тврдњи да су њени правни предници уговор о замјени некретнина закључили у ратним околностима па да није било добровољности за закључење уговора.

Тужени је, оспоравајући тужбени захтјев тужитељице, тврдио да је уговор о размјени добровољно закључен, да је он ушао у посјед некретнина добијених размјеном и укњижио се као њихов власник те да је накнадно на њима саградио кућу, ради чега се не може установити стање какво је било прије замјене некретнина.

Нижестепени судови су наконведеног расправљања утврдили: да су правни предници тужитељице М. и Р.И. са туженим дана 09.7.1993. године закључили уговор о размјени некретнина, који је судски овјерен 14.7.1993. године; да су овим уговором правни предници тужитељице мијењали сувласничке дијелове од по 1/8 на некретнинама у Б.Л. за некретнине туженог на острву Х.; да је тужени ушао у посјед некретнина у Б.Л. и укњижио се као њихов власник односно сувласник, а да правни предници тужитељице то нису учинили у односу на некретнине у Х., које су добили на основу наведене размјене; да правна предница тужитељице Р.И. није имала пословну способност и да ју је приликом закључења спорног уговора заступао њен старалац, који је дана 31.5.2001. године потписао и овјерио изјаву којом Р. туженом даје сагласност да користи и њен сукориснички дио од 1/6 у некретнинама које нису биле предмет уговора из 1993. године; да је предник тужитељице М.И. умро у Н. 2001. године и да је за насљедника истог проглашена његова сестра Р., која је по старатељу дана 14.8.2009. године са туженим закључила анекс уговора о размјени некретнина којим је на туженог пренијела и 1/3 дијела некретнина које је изјавом од 31.5.2001. године дала туженом на кориштење; да је на некретнинама добијеним размјеном тужени саградио кућу од 4 етажe; да је прије градње извршено цијепање парцела које је тужени добио размјеном, са чим су се сагласили други сувласници (међу њима је и тужитељица), који су били сагласни и да се туженом изда урбанистичка сагласност и грађевинска дозвола; да је и тужени дао сагласност тужитељици, као сувласнику спорних парцела, да на истима сагради кућу; да је Р.И. умрла дана ...2015. године и да је за њену једину насљедницу проглашена тужитељица; да правни предници тужитељице М. и Р.И. за живота нису побијали правну ваљаност извршене размјене некретнина, већ да је то након њихове смрти учинила тужитељица као њихова сљедница, подношењем предметне тужбе на дан 22.02.2018. године; да је у току трајања ове парнице тужитељица поднијела и захтјев за поврат некретнина у Б.Л. које су биле предмет размјене и да је тај поступак прекинут до окончања овог спора.

На основу овако утврђеног чињеничног стања нижестепени судови су закључили да тужитељица није доказала да њени правни предници нису могли

слободно изразити своју вољу приликом закључења спорног уговора те да су исти на правно ваљан начин на туженог пренијели своје сувласничке дијелове на некретнинама у Б.Л. и да је тужени на ваљан начин на њих пренио своје некретнине на Х. Чињеница што су правни предници тужитељице располагали својом имовином у изванредним ратним околностима не значи аутоматски да они нису могли слободно изразити своју вољу па нижестепени судови сматрају да уговор о размјени некретнина и његов анекс нису ништави.

Неосновано се у ревизији истиче да су нижестепене пресуде засноване на погрешној примјени материјалног права те погрешној оцјени исказа свједока и других изведених доказа као и да су разлози дати у тим пресудама паушални и неразумљиви.

Одредбом члана 552. 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) је прописано да се уговором о размјени сваки уговарач обавезује према свом сауговарачу да пренесе на њега својину неке ствари и да му је у ту сврху преда.

Одредбом члана 9. став 2. Закона о промету непокретности („Службени лист СР БиХ“ број 38/78, 4/89, 29/90 и 22/91 те „Службени гласник Републике Српске“ број 29/94, даље: ЗПН) је прописано да уговор на основу кога се преноси право својине на непокретности мора бити сачињен у писменом облику, а потписи уговарача овјерени у надлежном суду.

Према одредбама ЗОО, стране у облигационим односима су слободне у границама принудних прописа, јавног поретка и добрих обичаја, да своје односе уреде по својој вољи (члан 10.); у заснивању облигационих односа те остваривању права и обавеза из тих односа стране су дужне да се придржавају начела савјесности и поштења (члан 12.); воља за закључење уговора се може изјавити ријечима, уобичајеним знацима или другим понашањем из кога се са сигурношћу може закључити о њеном постојању (члан 28. став 1.); изјава воље мора да буде учињена слободно и озбиљно (члан 28. став 2.).

За закључење сваког уговора основни услов је да су се уговорне стране сагласиле о битним састојцима уговора (члан 26. ЗОО), а за пуноважност спорног уговора о размјени некретнина, поред напријед наведених услова, нужно је и постојање сагласних, слободно изражених воља уговарача за закључење уговора. Одсуство слободно изражене воље једног или оба уговарача сваки уговор чини ништавим и такви уговори не производе правно дејство од самог почетка.

Из стања списка предмета произилази неспорним да су правни предници тужитељице и тужени закључили уговор о размјени некретнина дана 09.7.1993. године, који је овјерен код Основног суда у Бањој Луци 14.7.1993. године под бројем I-Ов-..., а којим су правни предници тужитељице пренијели туженом право сусвојине на непокретностима у Б.Л., док је тужени њима пренио право својине на непокретној имовини у мјесту Д. код С.Г. на острву Х.. Уговор је закључен у форми коју прописује члан 9. став 2. ЗПН. У законом прописаној форми је закључен и анекс уговора од 14.8.2009. године, којим је у размјену ушао и сусвојински дио преднице тужитељице на парцели која није била обухваћена

уговором из 1993. године. Неспорно је да је тужени ушао у посјед размијењених некретнина у Б.Л. и укњижио са као њихов власник одн. сувласник, док правни предници тужитељице нису ушли у посјед некретнина које су добили размјеном (М.И. је отишао у Н., гдје је и умро, док је Р., која је била психички болесник, од 1970. године па до своје смрти 2015. године била смјештена у Г.ц. у Б.Л.).

Правилан је закључак нижестепених судова да тужитељица није доказала да су њени правни предници закључили спорни уговор противно својој правој вољи односно да њихова воља за закључење овог уговора није била слободно изражена и да је из тог разлога уговор ништав.

Чињеница да је предметни уговор о размјени некретнина закључен након избијања сукоба на просторима бивше СР БиХ није довољна да би се такав уговор сматрао ништавим, чак и кад се узму у обзир општепознате околности изазване ратним стањем и припадност правних предника тужитељице мањинској етничкој заједници. Ово стога што се у сваком конкретном случају мора утврдити да ли је пренос права на непокретности извршен добровољно и у складу са законом и то на основу свих доступних релевантних доказа.

Неосновано је позивање ревиденткиње на исказе свједока С.А. и А.А. (тетка тужитељице) јер исти немају никаквих непосредних сазнања о спорној размјени. Они су се само изјашњавали о ситуацији у каквој је било бошњачко становништво на територији Б.Л. у вријеме закључења уговора тј. изјашњавали су се о општепознатим чињеницама. Ноторна је чињеница да је било случајева малтретирања, па чак и убистава лица бошњачке националности те избацивања људи из њихових кућа у току ратних дешавања (опште ратне околности), али се то није десило и правним предницима тужитељице. М.И. нико није истјерао из некретнина које су биле предмет размјене већ је он одлучио да се одсели, а претходно је мијењао те некретнине за имовину туженог на острву Х. Из утврђеног чињеничног стања произлази да су у његов стан у Н.В. ушла друга лица након што је он донио одлуку о одласку из Б.Л., па та околност није ни у каквој вези са спорним уговором, као ни убиство хоце, М.пријатеља, које се десило готово годину дана прије закључења предметног уговора, ради чега нису аргументоване тврдње ревизије да је М. мијењао своје некретнине због убиства пријатеља. У породици тужитељице нико није био убијен нити је њеним правним предницима било ко пријетио или им угрожавао живот. Тачно је да они прије закључења уговора нису видјели некретнине на Х. јер то објективно није било могуће, али је тужени М. предочио фотографије и сву документацију у вези тих некретнина. Разговори о размјени су трајали око 20 дана, што значи да уговор није закључен на брзину, а из изјава свједока произилази да су тужени и М. били дугогодишњи познаници јер су раније радили у истом предузећу и између њих је постојао однос повјерења, о чему свједочи и чињеница да је након одласка из Б.Л. М. туженом дао пуномоћје да га заступа у поступку деекспропријације некретнина које је имао у Л.П..

Дакле, тврдње тужитељице да је уговор о размјени некретнина ништав се не темеље на конкретним околностима у којима су се налазили њени правни предници већ на уопштеним околностима у којима се налазило становништво бошњачке националности у вријеме закључења уговора. Ако би се прихватило њено становиште, онда би сваки уговор који је закључио припадник бошњачке

националности у спорном периоду био ништав само због етничке припадности уговарача, што је, по схватању овог Врховног суда, посве неприхватљиво. Да би предметни уговор био ништав у смислу члана 103. ЗОО, осим опште ситуације у каквој се налазило становништво бошњачке националности, морале су постојати и посебне, субјективне околности које би могле утицати на изражавање слободне воље правних предника тужитељице, а она у овом спору није доказала постојање тих посебних околности. Сама тужитељица није ни била присутна закључењу уговора нити су јој познате околности под којима је уговор закључен.

Сходно члану 13. став 2. Закона о извршењу одлука Комисије за имовинске захтјеве расељених лица и избјеглица („Службени гласник Републике Српске“ број 31/99 до 39/03) те члану 4. став 5. и члану 32. став 2. Закона о престанку примјене Закона о кориштењу напуштене имовине („Службени гласник Републике Српске“ број 16/10 - Пречишћени текст), у овој врсти спора терет доказивања је на оној уговорној страни која тврди да уговор није правно ваљан, а у овом случају, како је горе речено, тужитељица то није доказала. У смислу предњих прописа, за одлуку није релевантно да ли је нека од уговорних страна након окончања рата поднијела захтјев за поврат имовине која је била предмет размјене, па није од значаја ревизиони навод тужитељице да је М.И. поднио захтјев за поврат имовине. Из исправа које су прочитане као доказ произлази да је именовани поднио захтјев за поврат стана на коме је имао станарско право и земљишта које није било предмет уговора из 1993. године. Уосталом, ако је тачно да је исти поднио захтјев за поврат спорних некретнина, поставља се питање због чега је тужитељица поднијела исти такав захтјев у току трајања овог парничног поступка. При томе треба нагласити да некретнине у Б.Л., које су биле предмет уговора из 1993. године, нису ни ушле у заоставштину пок. М. већ права на некретнинама на Х., које је стекао размјеном.

Тачно је да Ф.М., радник Центра за социјални рад Б.Л., који је као старатељ Р.И. у њено име потписао спорни уговор и изјаву, није претходно за ту радњу прибавио одобрење органа старатељства, у смислу чл. 187. и 188. Породичног закона („Службени лист СР БиХ“ број 21/79 и 44/89), који је важио у вријеме закључења тог уговора. Међутим, нижестепени судови су правилно закључили да је тај пропуст отклоњен приликом закључења анекса уговора од 14.8.2009. године, када је орган старатељства накнадно одобрио располагање имовином именоване у виду размјене некретнина. Ово накнадно одобрење има повратно дејство (одредба члана 87. у вези са чланом 84. ЗОО). Старатељ Р.И. је прекорачио границе својих овлаштења јер је уговор закључио без одобрења органа старатељства, али је то одобрење накнадно дато, чиме је дошло до конвалидације уговора.

Чињеница што М.И. није ушао у посјед некретнина које је добио размјеном и што није предузео радње да се укњижи као њихов власник нема значаја за оцјену ваљаности уговора о размјени некретнина. Битно је да није било запрека да исти уђе у посјед размијењених некретнина и да поднесе захтјев за укњижбу, али да он то својом вољом није учинио. С тим у вези је неутемељен навод тужитељице да је тужени задржао посјед некретнина на Х. јер из проведених доказа произилази да он од дана закључења уговора о размјени некретнина више није долазио на Х. нити је остваривао било каква својинска овлаштења на тим некретнинама, које су и сада у истом стању у каквом су биле на дан закључења уговора. Он је писао комшији на Х. и обавијестио га да је мијењао своје некретнине и замолио га да

новом власнику пружи помоћ како би остварио права на некретнинама на Х. Приговор тужитељице да је тужени уписан као власник обје некретнине које су биле предмет уговора о размјени такође није од утицаја на питање ваљаности тог уговора. Тужени није спријечио њене преднике да се укњиже као власници некретнина у Х., већ они то својом вољом нису учинили, а тужитељица као насљедница има правни наслов да тражи укњижбу свог права на тим некретнинама.

Све да је и тачна тврдња тужитељице да су у Х. постојале запрете за провођење уговора у јавним књигама, то нису законски разлози да се уговор утврди ништавим, већ би у тој ситуацији постојао основ да се захтијева раскид уговора због неизвршења обавезе друге уговорне стране да пренесе право својине на размјењеним некретнинама. Међутим, тужитељица у овој парници није тражила раскид уговора већ утврђење да је уговор ништав, што су два потпуно различита правна института, а судови су везани за постављени тужбени захтјев и не могу да одлучују мимо њега (члан 2. став 1. Закона о парничном поступку - „Службени гласник Републике Српске“ број 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 и 61/13, даље: ЗПП).

У овој парници проведен је и доказ геодетским вјештачењем, који није релевантан за питање ваљаности спорног уговора. Вјештак геометар је, наиме, само извршио идентификацију некретнина у Б.Л., а из његовог налаза и мишљења произилази да је након закључења уговора, услијед цијепања парцела, дошло до измјене њиховог облика и површине. Задатак вјештака није био да утврди које парцеле су биле предмет уговора о размјени, а из приложених уговора се јасно види да су предници тужитељице уговором из 1993. године мијењали са туженим своје сувласничке дијелове у некретнинама из зк.ул. 6933 к.о. Б.Л. као и да је предница тужитељице анексом уговора из 2009. године у замјену дала свој сувласнички дио у некретнинама из зк.ул. 9784 к.о. Б.Л..

Напослијетку, код чињенице да је тужба поднесена 25 година након закључења уговора, правилан је и закључак нижестепених судова да више не постоје некретнине које су предници тужитељице дали туженом на име размјене, због чега реституција није могућа. Тужени је на мјесту рушевне куће од черпића, чији су сувласници били М. и Р. И. са по 1/8 дијела, саградио нову кућу од 4 етаж. Он је то учинио уз сагласност осталих сувласника, блиских сродника тужитељице, па су неприхватљиве тврдње ревизије да је тужени „по своме“ подијелио сувласничке дијелове без сагласности осталих сувласника.

Одлука о трошковима спора је донесена примјеном члана 386. став 1. ЗПП, а жалбом се иста само паушално побијала тврдњом да је незаконита и неправична, па није било разлога да другостепени суд посебно образлаже ту одлуку.

Из наведених разлога овај суд налази да је ревизија неоснована, па је примјеном члана 248. ЗПП одлучено као у изреци.

Предсједник вијећа  
Биљана Томић

За тачност отправака овјерава  
Руководилац судске писарнице  
Биљана Аћић