

ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Бброј: 118-0-Рев-06-001 242
Бања Лука, 18.7.2008. године

Врховни суд Републике Српске, у вијећу састављеном од судија Дарка Осмића као предсједника вијећа, Петра Бајића и Биљане Томић као чланова вијећа, у правној ствари тужиоца К. Н. сина Ј. из Б. Л., ..., кога заступа Д. Ј.-Ш., адвокат из Б.Л., ..., против тужене Д. Ј., коју заступа Г. Р., адвокат из Б.Л.,..., Б. Л., ради утврђења правне ваљаности уговора о размјени некретнина, и правној ствари тужене – противтужиље Д. Ј., противтужиоца – против туженог К. Н., ради утврђења ништавости уговора о размјени некретнина и др., одлучујући о ревизији тужиоца – противтуженог К. Н., против пресуде Оркужног суда у Бањој Луци број Гж-367/04 од 10.02.2006. године, на сједници одржаној 18.7.2008. године донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија тужиоца – против туженог К. Н. се дјелимично уважава, пресуда Оркужног суда у Бањој Луци број Гж-367/04 од 10.02.2006. године, у дијелу одлуке о противтужбеном захтјеву за предају у посјед некретнина у Бањој Луци се преиначава и суди:

Жалба тужиоца – противтуженог К. Н. се дјелимично уважава, пресуда Основног суда у Бањој Луци број П-211/02 од 30.12.2003. године у дијелу одлуке о противтужбеном захтјеву за предају у посјед некретнина у Бањој Луци, преиначава се тако што се тужилац – противтужени К. Н. из Б.Л., обавезује да туженој – противтужиљи Д. Ј. из Б.Л., преда у посјед и на кориштење некретнине у Б. Л.у ..., (раније ...) које се састоје од к.ч. 359 на којој лежи изграђена кућа површине 85 м² и дворишта површине 210 м², као и к.ч. број 360, кућиште и кућа површине 112 м² те њива друге класе површине 139 м², а тужена – противтужиља Д. Ј. се обавезује да тужиоцу – противтуженом К. Н. из Б.Л. преда у посјед породичну стамбену зграду на спрат у насељу Т. П. број 19 О. В. која лежи на к.ч. број 606/2 површине 500 м² уписане у З.К. ул. 934 К.О. К. и к.ч. број 865/1 површине 1200 м² на којој лежи помоћни објекат величине 12,5 x 6 м уписане у З.К. ул. 1228 К.О. К..

У осталом дијелу (захтјева из тужбе и захтјева из противтужбе) ревизија се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бањалуци број П-211/02 од 30.12.2003. године одбијен је тужбени захтјев тужиоца К. Н. из Б.Л. против тужене Д. Ј. из Б.Л. којим је тражио утврђење правне ваљаности уговора о

замјени некретнина кога је дана 4.9.1995. године закључио у Б.Л. са Б. Р. а који је овјерен код првостепеног суда дана 4.9.1995. године под бројем II-OB-874/95 (став 1). Утврђује се да је ништав уговор о замјени некретнина закључен у Б. Л. дана 4.9.1995. године између тужиоца – противтуженог К. Н. (у даљем тексту: тужилац – противтужени) и Б. Р. правног претходника тужене – против тужиље Д. Ј.(у даљем тексту: тужена – противтужиља), уписаних у З.К. ул. 7883 К.О. Б.Л. и у П.Л. 152 К.О. Б. Л., што је тужилац – противтужени дужан признати и трпјети да се тужена-противтужиља као власник и посједник упише у земљишне и катастарске књиге и да јој преда у посјед слободне од лица и ствари уз накнаду трошкова спора у износу од 4.589,50 КМ, све у року од 30 дана по правоснажности пресуде под пријетњом извршења (став 3. и 4.).

Другостепеном пресудом Оркужног суда у Бањој Луци број Гж-367/04 од 10.02.2006. године, дјелимично је уважена жалба тужиоца – противтуженог и преиначена првостепена пресуда у одлуци о захтјеву тужене против тужиље за накнаду трошкова спора и обавезан тужилац-противтужени да јој накнади износ од 3.752,50 КМ умјесто 4.589,50 КМ (став 1.). У преосталом дијелу жалба тужиоца противтуженог је одбијена.

Тужилац-противтужени К. Н. је изјавио ревизију против другостепене пресуде због повреда одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права с приједлогом да се та пресуда укине и предмет врати другостепеном суду на поновно суђење.

Одговор на ревизију није поднесен.

Ревизија је дјелимично основана.

Тужбом тужилац К. Н. тражи утврђење правне ваљаности уговора о размјени некретнина ближе описаних у изреци првостепене пресуде, као и захтјев противтужбе тужене противтужиље Д. Ј. да се утврди ништавост уговора о размјени некретнина и успостави раније земљишно-књижно и катастарско стање у односу на размјењене некретнине као и предаје у посјед некретнина у Б.Л. ближе наведених у изреци првостепене пресуде.

Према чињеничном стању које је утврдио првостепени суд, тужилац-противтужени је са правним претходником тужене-протутужиље Б. Р., дана 4.9.1995. године у Б.Л. закључио уговор о размјени некретнина који је овјерен код Основног суда у Бањалуци дана 4.9.1995. године под бројем II-OB-874/05. Тим уговором обавезала се правни претходник тужене-противтужиље да преда и пренесе тужиоцу право својине на породичној кући у Б.Л. у... , која је изграђена на к.ч. број 36/6, кућиште и двориште и једне јединице високоприземног двојног стамбеног објекта са једним станом и гаражом са помоћним просторијама у сутерену, а која је изграђена на к.ч. број 36/7, уписане у З.К. ул. број 7883 К.О. Б. Л., што према новом премјеру одговара катастарским парцелама број 359, кућиште, кућа и зграда у површини од 85 м², дворишта у површини од 210 м² и к.ч. број 360 кућиште, кућа и зграда у површини од 112 м² и њиве друге класе у површини од 139 м² уписаних у П.Л. број 152 К.О. Б.Л. VIII. Тужилац – противтужени се је, за узврат, обавезао да правном претходнику тужене-противтужиље преда и пренесе право својине на парцели к.ч. 606/2

ораница „Котор“ површине 500 м² укњижене у з.к. ул. број 934 К.О. К. и породичне стамбене зграде на спрат величине 8 x 7,7 м у насељу Т. П. број 19 О. В., као и земљиште означено са к.ч. 865/1 у површини од 1200 м² укњиженог у З.К. ул. 1228 К.О. К. и помоћног објекта величине 12,5 x 6 м у селу М. О. В.. Примјерак истог уговора састављен је истога дана (4.9.1995. године) у В. и овјерен 4.10.1995. године код Основног суда у Високом под бројем ОВ-470/95. Уговор је извршен тако што је правни претходник тужиље противтужене ступила у посјед некретнина у Т. П. О. В., а тужилац противтужени у посјед наведених некретнина у Б. Л.. Правни претходник тужене противтужиље је са њом и са супругом Д. Ф. била у Б.Л. у ратном периоду од 1992. године до августа 1995. године, и више пута су узнемиравани од непознатих лица. Једном приликом је физички нападнут супруг тужене-противтужиље кога је приводила полиција, а дошло је и до тога да су непозната лица из пјешадијског оружја пуцали у њихову кућу. Одлуком Комисије број 201-6392-1/1 од 24.7.2001. године Н. Р. је на дан 1. априла 1992. године била савјестан посједник к.ч. број 36/6 и 36/7 уписаних у з.к. ул. број 7883 К.О. Б. Л. „зграда изграђена на к.ч. 36/6 и једне јединице двојног стамбеног објекта изграђеног на к.ч. 36/7. Правни претходник тужене противтужиље је умрла 14. септембра 1996. године у Т. П. О. В., а тужена-противтужиља је оглашена њеном наслѣдницом по рјешењу Општинског суда у Високом број О-740/00 од 3.11.2000. године на некретнинама у К.О. К..

Нижестепени судови су стали на становиште, да је уговор о размјени некретнина закључен у вријеме ратних сукоба на просторима бивше СРБиХ као и постојања посебне ситуације код правног претходника тужене-противтужиље Н. рођене Б. Р. која припада другој етничкој заједници у односу на тужиоца – противтуженог. Судови су нашли да је „постојање ових спољних околности везани за ратне сукобе директно утјецало да претходник тужене-противтужиље донесе одлуке да са тужиоцем-противтуженим закључи предметни уговор о размјени кога да таквих околности није било не би такав уговор закључила“. На тај начин је „код правног претходника тужене- противтужиље изостала слободно изражена воља која је диктирана ратним дешавањем“. Произилази, према томе, да је одлука претходника тужене-противтужиље да закључи предметни уговор о размјени донесена противно њеној вољи да живи као и до тада у својој кући у Б.Л., јер је имала претњи и напада на кућу, иако од тужиоца-противтуженог и његове породице није било притисака да се закључи предметни уговор“. Примјеном одредби члана 103. и 104. Закона о облигационим односима („Службени лист СФРЈ“ број 29/78 до 57/89, и „Службени гласник РС „ број 17/93 и 3/96, у даљем тексту: ЗОО), нижестепени судови су удовољили захтјеву из противтужбе тужене-противтужиље а одбили захтјев из тужбе за утврђење правне ваљаности уговора о размјени некретнина.

Схватања нижестепених суда су и по оцјени овог суда правилна.

Из чињеничног стања које је утврдио првостепени суд, произилази да је правни претходник тужене противтужиље Б. Р. закључила предметни уговор о размјени некретнина са тужиоцем – противтуженим К. Н. противно начелу аутономије воље, а тиме и начелима равноправности странака и савјесности и поштења (одредбе чл. 10. до 12. ЗОО).

Овај уговор је противан добрим обичајима и јавном поретку и као такав ништав у смислу одредби чл.103. ст.1 ЗОО. Нижестепени судови су правилно судили када су тужиоца – противтуженог обавезали да туженој – противтужиљи преда у посјед некретнине у Б.Л. поводом којих је тај уговор закључен. Они су, међутим, пропустили да и тужену – противтужиљу обавежу да врати тужиоцу – противтуженом некретнине у Т. П., О. В. које су биле предмет уговора о размјени закључен 4.9.1995. године. Чланом 104. ст.1. ЗОО прописано је, наиме, да је у случају ништавости уговора свака уговорна страна дужна да врати другој све оно што је примила по основу таквог уговора, а ако то није могуће или ако се природа оног што је испуњено противи враћању, има се дати одговарајућа накнада у новцу, према цијенама у вријеме доношења судске одлуке, уколико Закон друго не одређује.

У овом случају су, тужилац – противтужени и тужена – противтужиља дужни, једно другом вратити у посјед некретнине ближе наведене у уговору о размјени од 4.9.1995. године.

Тужбени захтјев из противтужбе тужене – противтужиље, додуше, није ни био постављен у смислу да она врати у посјед некретнине тужиоцу – противтуженом у Т. П., О. В. које су биле предмет уговора о размјени некретнина од 4.9.1995. године. Овдје се, међутим, ради о примјени материјалног права из наведене одредбе чл. 104. ЗОО. Кад је уговор ништав, свака је уговорна страна, како је речено, дужна вратити другој све оно што је на основу таквог уговора примила. Обавезивање само једне уговорне стране да примљено врати другој, без одговарајуће обавезе друге стране да то исто учини, супротно је већ реченим начелима, равноправности учесника у облигационом односу, савјесности и поштењу (чл. 11. и 12. ЗОО). Због тога одредба чл. 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС,, број 58/03 до 63/07, у даљем тексту: ЗПП), није по оцјени овог суда била сметња, да се поред тужиоца – протутуженог као једне уговорне стране, обавеже и тужена- протутужиља да врати некретнине ближе наведене у уговору о размјени од 4.9.1995. године.

У вези ревизионих навода „да нижестепени судови нису одлучили о ваљаности уговора о размјени некретнина од 4.9.1995. године, кога су овјериле дана 4.10.1995. године у Општинском суду у Високом под бројем I-OB-470/95“.

Тужбеним захтјевом из противтужбе тужене-противтужиље није ни тражено утврђење ништавости уговору о размјени кога су странке овјериле у Општинском суду у Високом, а који је идентичан уговор о размјени кога су странке овјериле код простепеног суда, па стога нижестепени судови нису ни могли расправљати о овом питању, с обзиром на одредбу чл. 2. ст.1. ЗПП. Осим тога, ово није ни претходно питање за одлучивање о захтјеву из противтужбе за утврђење ништавости уговора о размјени некретнина који је закључен у Бањалуци и овјерен код првостепеног суда.

Супротно тврдњама ревизије тужиоца-противтуженог, другостепени суд је оцијенио и дао разлоге о свим битним наводима из његове жалбе.

Остали ревизиони наводи нису од утјецаја на законитост и правилност побијане пресуде.

Из наведених разлога ревизија тужиоца против туженог је дјелимично основана, обје нижестепене пресуде преиначене у односу на предају у посјед некретнина које су биле предмет уговора о размјени од 4.9.1995. године, и примјеном одредби чл. 250. ст.1. ЗПП одлучено као у изреци ове пресуде под ставом 1, док је ревизија у односу на одлуку о захтјеву из тужбе и протутужбе одбијена као неоснована (чл. 248. ЗПП).

Предсједник вијећа
Дарко Осмић

За тачност отправака овјерава
Руководилац судске писарне
Амила Подрашчић