

**ВРХОВНИ СУД  
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
Рев-332/03  
Бања Лука, 03.02.2005. године**

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Стаке Гојковић, као предсједника вијећа, Петра Бајића, Биљане Томић, Драгослава Лукића и Златка Куленовића, као чланова вијећа, у правној ствари тужиоца Т. Е. из Б. Л., кога заступа З. К., адвокат из Б. Л., против тужене Г. рођ. Ш. М. из Б. Л., коју заступа пуномоћник Т. М. из Б. Л., ради утврђења ништавости уговора о купопродаји некретнине и предаји у посјед некретнине, и противтужби тужитељице Г. рођ. Ш. М. из Б. Л. против туженог Т. Е. Б. Л., ради плаћања 17.541 КМ, одлучујући о ревизији тужене против пресуде Окружног суда у Б. Л. Гж-1440/02 од 02.07.2003. године, на сједници одржаној 03.02.2005. године, донио је

**Р Ј Е Ш Е Њ Е**

Ревизија се уважава, укида се пресуда Окружног суда у Б. Л. Гж-1440/02 од 02.07.2003. године и предмет враћа истом суду на поновно суђење.

**О б р а з л о ж е њ е**

Првостепеном дјелимичном пресудом Основног суда у Б. Л. П-1373/00 од 06.03.2002. године утврђено је да је ништав и без правне важности уговор о купопродаји број I-Ов-4100/93 од 04.10.1993. године закључен 24.08.1993. године у Б. Л. између тужиоца Т. Е., као продавца, и покојног Ш. М. сина М. из Б. Л., као купца, правног предника тужене Г. рођ. Ш. М., о купопродаји зграде и земљишта означених као кч. 70/40 и 70/39 уписане у Зк. ул. 458 К.О. Б. Л., односно кч. 4095 уписане у Пл. 262 К.О. Б. Л. VII, за цијену од 1.410.000.000,000 динара. Истом пресудом наређено је Земљишно-књижном уреду првостепеног суда и Републичкој управи за геодетске и имовинско-правне послове Републике Српске, Подручна јединица Б. Л., брисање уписа права својине на згради и право коришћења односно посједа на некретнинама наведеним у предметном уговору о купопродаји и успостављања пређашњег стања, уз обавезу туженој да тужиоцу преда у посјед некретнине ближе описане у наведеном уговору о купопродаји некретнина као и обавезу да накнади тужиоцу трошкове спора у износу од 4.327,30 КМ. Овом пресудом стављена је ван снаге наредба првостепеног суда од 24.01.2002. године којом је обустављен поступак извршења пред Министарством за избјеглице и расељена лица, Одсек у Б. Л. по закључку о дозволи извршења И-08-702/01 од 21.12.2001. године. Првостепени суд ће о противтужби тужене - против тужитељице (даље: тужене) за накнаду уложених средстава на име санације предметне некретнине одлучити након правоснажности ове пресуде.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Б. Л. Гж-1440/02 од 02.07.2003. године жалба тужене је одбијена и дјелимична првостепена пресуда потврђена.

Благовремено изјављеном ревизијом тужена побија другостепену пресуду, а како то произилази из навода ревизије, због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права, с приједлогом да се обје нижестепене пресуде укину и предмет врати првостепеном суду на поновни поступак.

Одговор на ревизију није поднесен, нити се Републички јавни тужилац изјаснио о поднесеној ревизији.

Ревизија је основана.

Према наводима тужбе тужилац захтјевом тражи да се утврди ништавост уговора о купопродаји закључен у Б. Л. дана 24.08.1993. године са предником тужене пок. Ш. М., као купцем, који је овјерен код првостепеног суда под бројем I-Ов-4100/93 дана 04.10.1993. године, те да се тужена обавезе да тужиоцу преда у посјед предметне некретнине, затим да се изврши брисање права власништва, права коришћења и посједа предметних некретнина у Земљишно-књижном уреду првостепеног суда и органа управе, уз успоставу пријашњег стања наведених права на име тужиоца.

У току поступка тужилац је навео «да је предметни уговор закључен због његове несигурности на посјед предметне некретнине као и за његов властити живот, и да због страха за властити живот није спавао у својој кући а након што су му непозната лица полупала прозоре на кући и цријепове на крову куће, а потом провалили у кућу, па је због тога и општинских околности због којих му није била обезбјеђена сигурност живота и имовине је морао сакривен у камиону са дрвима прећи границу према Свезној Републици Југославији, као и да је са купцем уговорио несразмјерно ниску цијену коју купац ни његови наслједници нису никад платили, због чега сматра да је спорни уговор ништав».

Тужена је оспорила наводе тужиоца тврдњама, да је предметни уговор правно ваљан и у цијелости реализован, да је купопродајну цијену од 15.000 DEM исплаћена у Савезној Републици Њемачкој, да није било никакве принуде од предника тужене нити од ње, а нити је тужилац навео било какву конкретну околност из које би се могао извести закључак да је морао закључити предметни уговор прије него што је добровољно отишао у Савезну Републику Југославију. Противтужбени захтјев тужена заснива на тврдњама да је за санацију предметне некретнине уложила 17.541 DEM што је видљиво из приложеног предрачуна радова који су изведени на спорној кући.

Одлучујући о тужбеном захтјеву тужиоца првостепени суд налази да је спорни уговор о купопродаји некретнине ништав јер да на страни тужиоца није било добровољности за закључење таквог уговора, већ да је прије закључења уговора био под великим притиском и великом опасности за свој живот и безбједно кретање, те да се стално осјећао несигурним за свој живот, а све у околностима да је спорни уговор закључен у вријеме трајања ратних дејстава на подручју бивше СР БиХ. На основу ових разлога првостепени суд је удовољио тужбеном захтјеву, с тим да ће се о противтужбеном захтјеву тужене одлучити након правоснажности ове пресуде.

Другостепени суд је прихватио чињенична утврђења и правни закључак првостепеног суда, изражавајући став да је предметни уговор закључен под притиском опште ситуације и да су постојали фактори који су битно ограничили слободу кретања и саму вољу тужиоца да се предметни уговор закључи, т.ј. да оно што представља суштину уговора није у сагласности са правим жељама уговарача у једној нормалној ситуацији, што овај уговор чини ништавим у смислу одредби чл. 103. - 110. Закона о облигационим односима (Службени лист СФРЈ», број 29/78 до 57/89, и «Службени гласник РС», број 17/93, 3/96 и 39/03, даље: ЗОО), Устава БиХ чл. II/3 ф (к) Устава) и међународног права које се по овом Уставу примјењује у Републици Српској и који има приоритет над свим законима (чл. II/2 Устава) а нарочито чл. 8. Европске конвенције о људским правима и основним слободама уз чл. 1. Протокола на Конвенцију, па је жалбу тужене одбио и првостепену дјелимичну пресуду потврдио.

Врховни суд прихвата закључак нижестепених судова да је тужилац одлуку да закључи спорни уговор донио противно својој вољи и да одсуство његове воље тај уговор чини ништавим. У овом правцу нижестепени судови су дали ваљане разлоге који су у складу са проведеним доказима и утврђеним чињеницама, које као исправне усваја и овај суд.

Међутим, нижестепени судови су изгубили из вида да тужилац захтјевом тражи предају у посјед спорне некретнине која је била предмет уговора о продаји, а да се противтужбени захтјев тужене односи на накнаду нужних и корисних трошкова које је имала ради оспособљавања спорне куће за становање. Дакле, захтјев тужбе и захтјев из противтужбе су повезани међу собом тако да један зависи од другог, па стога није било услова из чл. 329. Закона о парничном поступку (Службени лист СФРЈ», број 4/77 до 35/91 и «Службени гласник РС», број 17/93 до 32/94, даље: ЗПП) за доношење дјелимичне пресуде.

Одредбом чл. 329. ст. 2. ЗПП предвиђена је могућност доношења дјелимичне пресуде и када је поднесена противтужба ако је за одлуку сазрео само захтјев тужбе или захтјев из противтужбе.

Међутим, када су ти захтјеви међусобно тако повезани да један од њих зависи од другог, као што је овдје случај, онда се дјелимична пресуда није могла донијети. Дакле, требало је једном пресудом одлучити о тужбеном захтјеву тужиоца и захтјеву тужене из противтужбе, па како је ријеч о правилности примјене одредаба парничног поступка, овим је остварена битна повреда одредаба парничног поступка из чл. 354. ст. 1. у вези с чл. 329. ЗПП на коју је тужена указала у жалби а понавља сада и у ревизији, које у жалбеном поступку другостепени суд није уклонио па је и он починио исту битну повреду парничног поступка.

У овом случају да би се донијела одлука о праву ретенције тужене морало се у поступку утврдити, је ли тужена или није савјестан посједник.

Према одредби чл. 38. ст. 3. и 4. Закона о основним својинско-правним односима (Службени лист СФРЈ», број 6/80 и 36/90, даље: ЗОСПО) савјестан држалац има право на накнаду нужних и корисних трошкова у мјери у којој је вриједност ствари повећана, и то у мјери у којој ти трошкови нису обухваћени користима које је он добио од ствари (ст. 5.), а ставом 7. тог члана је прописано, да савјестан држалац има право да задржи ствари док му се не накнади износ нужних и корисних трошкова које је имао у вези са одржавањем ствари.

Дакле, за одлуку о захтјеву из противтужбе потребно је утврдити да ли постоје законске претпоставке из наведене одредбе ЗОСПО-а.

Овим питањем нижестепени судови нису се бавили, због чега су пропустили да провјере тачност навода тужиоца да уговорену цијену предник тужене ни тужена није платила иако по његовим наводима «такву цијену је тужена требала уплатити кћерки његове сестре на њен рачун у Франкфурту СР Њемачкој». Поред тога, у току поступка тужена није саслушана на наведене околности као и околности које су везане за накнаду трошкова који су били потребни за оспособљавање спорног објекта за становање, при чему треба узети у обзир наводе тужиоца да је он прије почетка ратних збивања у БиХ 1992. године и закључења спорног уговора у цијелости довршио санирање спорне зграде па да није било потребе за поновном санацијом исте.

Тек након што се проведу наведени и други доступни докази моћи ће се одлучити о основаности захтјева из противтужбе, јер од одговора на то питање, т.ј. од понашања странака у периоду од закључења спорног уговора о продаји до подношења захтјева тужиоца надлежном органу за враћање предметних некретнина, зависи и правилна оцјена савјесности посједа тужене, па и примјена одредби чл. 38. ЗОСПО, као и основни принципа облигационог права - савјесности и поштења; једнаке вриједности узајавних давања; забране злоупотребе права и општег принципа правичности.

Дакле, чињенице одлучне за одлуку о спору нису оцјењене и разлози другостепеног суда за одлуку о тужбеном захтјеву нису довољни, што чини битну повреду одредаба парничног поступка из чл. 354. ст. 2. тач. 13. ЗПП, који се на основу одредби чл. 456. ст. 1. Закона о парничном поступку («Службени гласник РС», број 58/03 и 85/03, даље: ЗПП РС) има примјенити на овај случај.

Зато је ревизију тужене ваљало уважити, другостепену пресуду укинути и предмет вратити истом суду на поновно суђење (чл. 249. ст. 1. у вези с чл. 456. ст. 2. ЗПП РС).

У даљем поступку другостепени суд је дужан уклонити недостатке на које се указује у овом рјешењу а након тога одлучити о жалби тужене против наведене првостепене пресуде.

**Предједник вијећа  
Стака Гојковић**

**За тачност отправка овјерава  
руководилац Судске писарнице  
Братић Душанка**