

ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: 118-0-Рев-07-000 804
Бања Лука, 27. 11. 2007. године

Врховни суд Републике Српске, у вијећу састављеном од судија Петра Бајића, као предсједника вијећа, Горјане Попадић и Дарка Осмића, као чланова вијећа, у правној ствари тужитељице К. Ј. из З., коју заступају пуномоћници М. Ф. и Ј. Б., адвокати из Б. Л., против туженог Ј. В. из Б. Л., кога заступа пуномоћник П. Р., адвокат из Б. Л., ради утврђења ништавости уговора о замјени некретнина и др, одлучујући о ревизији туженог против пресуде Окружног суда у Б. Л. број 011-0-ГЖ-06-001 204 од 27.2. 2007. године, на сједници одржаној 27. 11. 2007. године донио је

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Ревизија се уважава, укида се пресуда Окружног суда у Б. Л. број 011-0-Гж-06-001 204 од 27.2.2007. године и предмет враћа истом суду на поновно суђење.

О б р а з л о ж е њ е

Првостепеном пресудом Основног суда у Б. Л. број П-1426/04 од 23.3.2006. године утврђено је да су ништави уговори о замјени некретнина од З. и 8.8.1995. године, закључени између тужитељице и туженог, којима је тужитељица своје некретнине уписане у ккњ. ул. 415/2 к.о. Б. мијењала за некретнине туженог уписане у зк. ул. 9503 (раније зк.ул. 5960) к.о. З., слиједом чега је тужени дужан трпјети укњижбу тужитељице као власника и посједника некретнина из к.о. Б., а тужитељица је дужна трпјети укњижбу туженог као власника некретнина из к.о. З., све на основу те пресуде. Тужени је обавезан да тужитељици преда у посјед некретнине у Б. Л. односно у Б., а тужитељица је обавезана да туженом преда у посјед некретнине у З. Тужени је обавезан да тужитељици накнади трошкове поступка у износу од 4.175,00 КМ са каматом од пресуђења до исплате.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Б. Л. број 011-0-ГЖ-06-001 204 од 27.2.2007. године жалба туженог је одбијена и првостепена пресуда потврђена.

Благовремено изјављеном ревизијом тужени побија другостепену одлуку због погрешне примјене материјалног права са приједлогом да се оспорена пресуда укине и предмет врати другостепеном суду на поновно суђење или да се иста преиначи тако да се одбије захтјев тужитељице.

У одговору на ревизију тужитељица је оспорила наводе туженог и предложила да се ревизија одбије као неоснована.

Ревизија је основана.

Тужитељица тражи да се утврди да су ништави уговори о замјени некретнина који су закључени између ње и туженог 3.8.1995. године у Б. Л. и 8.8.1995. године у З., Р. Х. да се у земљишним односно катастарским књигама изврши брисање туженог као власника и посједника на некретнинама у Б. Л. и изврши поновни упис ових некретнина на њено име, те да јој тужени преда у посјед те некретнине, са одговарајућом противчинидбом тужитељице (њеном обавезом да врати туженом размијењене некретнине у З. и трпи поновну укњижбу туженог као власника ових некретнина).

Тужитељица и тужени су, према утврђеном чињеничном стању, закључили 3.8.1995. године уговор о размјени некретнина у Б. Л., који су и судски овјерили. Тим уговором тужитељица се обавезала да пренесе у својину туженом некретнине означене као кч.бр. 1446 и 1448 уписане у ккњ. ул. 415/01 к.о. Б., а тужени се обавезао да тужитељици пренесе у својину некретнине уписане у зк.ул. 5960 к.о. З. Тужитељица и тужени закључили су у З. 8.8.1995. године по пуномоћницима још један уговор о размјени истих некретнина, који је овјерен код нотара и на основу којег се тужитељица укњижила као власник и посједник размијењених некретнина у З. Тужени је ступио у посјед некретнина у Б. Л. у априлу 1999. године, а тужитељица је у исто вријеме ступила у посјед некретнина у З., с тим што су обоје претходно водили судске поступке против лица која су била смјештена у замијењеним некретнинама.

Тужитељица свој захтјев темељи на тврдњи да је уговор о размјени закључен у вријеме ратних дешавања, када није било ни минималних услова за нормално преговарање те да њена намјера и није била да своје некретнине у Б. Л. мијења за некретнине туженог у Х., а осим тога да се тужени укњижио на више некретнина него што је добио размјеном.

Тужени је оспорио захтјев тужитељице истичући да на тужитељицу при закључењу уговора о размјени није вршен никакав притисак јер је она од агенције за промет непокретности добила адресе 15 некретнина на територији Х. и изабрала је управо његове некретнине у З., да су странке ступиле у посјед размијењених некретнина и извршиле земљишно-књижни пренос власништва, чиме је уговор о размјени у цјелини реализован, те да реституција на некретнинама у Х. није могућа будући да судови у Р. Х. одбијају захтјеве за поништење оваквих уговора и не признају одлуке судова у Р.С. којима је наложена реституција.

Нижестепени судови су удовољили тужбеном захтјеву. Утврдили су да су ништава оба уговора о размјени некретнина, у смислу одредбе члана 103. Закона о облигационим односима ("Службени лист СФРЈ" бр. 29/78, 39/85 и 57/89, те "Службени гласник Републике Српске" бр. 17/93, 3/96 и 39/03, даље: ЗОО) и то зато што су закључени у августу мјесецу 1995. године под притиском опште ситуације, кад су постојали фактори који су битно ограничавали слободу одлучивања и саму вољу уговорних страна да закључе уговор, а оно што представља суштину уговора није у сагласности са правим жељама и вољом уговарача у једној нормалној ситуацији.

Слиједом предњег утврђења, сагласно тужбеном захтјеву нижестепени судови су наложили обострану (али не и истовремену) реституцију тј. да тужени преда тужитељици у посјед некретнине у Б. Л. и трпи успоставу ранијег земљишно-књижног односно катастарског стања на тим некретнинама, а да тужитељица туженом преда у посјед некретнине у З. Р. Х., уз успостављање ранијег земљишно-књижног и катастарског стања и на тим некретнинама.

Закључак нижестепених судова о разлозима ништавости оспорених уговора као и о могућности успоставе ранијег посједовног и земљишно-књижног стања на некретнинама у Х. (обострана и истовремена реституција), за сада се не може прихватити правилним.

Уговор треба разумјети онако како то одговара поштењу и правој вољи странака (члан 99. ЗОО). Чињеница да су спорни уговори закључени у току ратних сукоба на просторима БиХ није довољна за закључак да су исти ништави. Анексом VII Општег оквирног споразума за мир у БиХ успостављена је посебна Комисија за имовинске захтјеве расељених лица и избјеглица, која је овлаштена да одлучује о појединачним захтјевима када имовина није добровољно продата или пренесена на неки други начин после 1.4.1992. године, а са општим циљем да се омогући брзо враћање избјеглица и расељених лица у предратне домове. Међутим, утврђивање ваљаности преноса имовине после наведеног датума, дато је у надлежност судовима, што јасно произлази из одредбе члана 13. Закона о извршењу одлука Комисије за имовинске захтјеве расељених лица и избјеглица („Службени гласник Републике Српске“ број 31/99 до 13/02). Наведеном одредбом је изричито прописано да ће надлежни суд одлучити о томе да ли је пренос права проведен добровољно и у складу са законом.

Да ли је пренос права на непокретности извршен добровољно и у складу са законом утврђује надлежни суд у смислу одредби из члана 25. у вези са чланом 2а Закона о престанку примјене Закона о кориштењу напуштене имовине („Службени гласник РС „ број 38/98, 12/99, 31/99, 38/99, 65/01, 13/02 и 96/03). У судском поступку се утврђује да ли је размјена или други вид промета непокретности обављен добровољно и да ли се раније стање на имовини може поново успоставити, с тим да је у случају кад се размијењене некретнине налазе на територији двије државе, терет доказивања на оној страни која тврди да замјена није правно ваљана (у овом случају то је тужитељица).

Дакле, суд мора у сваком конкретном случају утврдити ваљаност извршене размјене или другог вида промета непокретности, на основу свих доступних и релевантних доказа, те да ли је могућа реституција као последица евентуалне ништавости таквог уговора, која се не може материјално – правно одвојити од побијања ваљаности уговора.

Иако је проведен доказ саслушањем странака те свједока С. Г., Д. Ј. – Ш. и Ј. Ј., те извршен увид у приложене материјалне доказе, нижестепени судови нису расправили све релевантне чињенице и околности које су пратиле закључење спорних уговора, а нарочито какво је било понашање странака у односу на размијењене некретнине након тога, све до подношења тужбе (шта су и када предузимали да стекну власништво на размијењеним некретнинама као и посјед истих те којим поводом су вршили улагања у некретнине итд.), да би се могло правилно оцијенити да ли је размјена некретнина извршена добровољно и да ли је могућа реституција.

Наиме, иако је тужени током поступка истицао да реституција у погледу некретнина у Р.Х. није могућа, јер то не дозвољавају прописи Р. Х. и судска пракса тамошњих судова, нижестепени судови се овим питањем нису бавили нити су дали било какав значај тој чињеници, која је од одлучног значаја за примјену члана 104. ЗОО, који прописује реституцију (да свака страна врати оно што је примила) у случају ништавости уговора.

У сваком случају околност да је тужитељица на размијењеним некретнинама у Р.Х. уписала право власништва и посједа на своје име у одговарајућим земљишно – књижним и катастарским евиденцијама и да је О. суд у З., одлучујући о приједлогу туженог за признање стране судске одлуке (пресуде која се побија ревизијом), није признао побијану пресуду у дијелу којим је наложено тужитељици да туженом преда у посјед некретнине у З. и дијелу којим је наложена поновна укњижба туженог као власника некретнина у З. – од одлучног је значаја не само за оцјену ваљаности уговора који се побијају у овом поступку него и за оцјену могућности обостране и истовремене реституције (нижестепени судови су наложили обострану, али не и истовремену реституцију), коју прописује одредба члана 104. ЗОО, као и за правилну примјену начела садржаног у одредби члана 12. ЗОО, према којем су странке у заснивању облигационо – правних односа те остварењу права и обавеза из тих односа, дужне да се придржавају начела савјесности и поштења. При томе ваља имати у виду да једнострана изјава изјава тужитељице којом даје сагласност за реституцију у погледу некретнина у З. нема исту правну снагу као одлука надлежног суда Р.Х.

Коначно, нижестепени судови су при одлучивању о тужбеном захтјеву тужитељице требали узети у обзир и одредбе члана 1. Протокола I уз Европску конвенцију за заштиту људских права и основних слобода те члана 8. ове Конвенције, које гарантују право на поштивање дома и имовине, а које одредбе према члану II/2 Устава БиХ имају приоритет над свим другим законима, те у свјетлу тих одредби цијенити да ли би усвајањем тужбеног захтјева било повријеђено право туженог на дом и мирно уживање имовине (имајући у виду правно дејство одлуке О. суда у З., донесене у поступку признања стране судске одлуке).

Према свему изнијетом, ревизија основано указује да су нижестепене пресуде донесене уз погрешну примјену материјалног права, а нису утврђене ни све потребне чињенице, ради чега је ревизију ваљало уважити и оспорену пресуду укинути те предмет вратити другостепеном суду на поновно суђење (члан 250. ст.2 Закона о парничном поступку - „Сл. гласник РС“, број 58/03, 85/03, 74/05 и 63/07), како би се у новом поступку спор разријешио у складу са изложеним примједбама и упутама овога суда.

Предсједник вијећа
Петар Бајић