

**ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: Рев-470/04
Бања Лука, 18.4.2006. године**

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд Републике Српске, у вијећу састављеном од судија, Стаке Гојковић, као председника вијећа, Петра Бајића, Биљане Томић, Драгослава Лукића и Дарка Осмића, као чланова вијећа, у правној ствари тужиоца Л. П., сина Л. из Б. Л., кога заступа Р. С., адвокат из Б. Л., против тужених: З. М. из Б. Л., кога заступа А.Б., адвокат из Б. Л. и М. М. из Б. Л., коју заступа пуномоћник Б. М. из Б. Л., ради утврђења правне ваљаности уговора о размјени некретнина, одлучујући о ревизији тужених против пресуде Окружног суда у Б. Л. Гж-1170/02 од 28.5.2004. године, на сједници одражној 18.4.2006. године, донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија тужених се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Б. Л. П-51/01 од 29.03.2002. године утврђена је ништавост уговора о размјени непокретности кога су странке у спору закључиле 22.6.1993. године и овјериле код првостепеног суда дана 24.6.1993. године под бројем Ов-2580/93, којим је тужилац мијењао своје некретнине у Б. Л., уписане у зк. ул. 312. К.О. П., по новом премјеру уписане у пл. 601/01 К.О. П. II, за некретнине тужених у Д., уписане у зк. ул. 1902 К.О. Д., уз обавезу да једна другој врате у посјед некретнине које су по наведеном уговору о замјени непокретности преузели у посјед и стекли право власништва, у противном да ће ова пресуда као подобна исправа послужити тужиоцу да ступи у посјед некретнина у Б. Л., а тужени да ступи у посјед некретнина у Д.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Б. Л. Гж-1170/02 од 28.5.2004. године, жалба тужених је одбијена и првостепена пресуда потврђена.

Тужени ревизијом побијају другостепену пресуду због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права, с приједлогом да се побијана пресуда укине и предмет врати томе суду на поновно суђење.

Одговор на ревизију није поднесен, нити се Републички јавни тужилац изјаснио о поднесеној ревизији (чл. 390. ст. 3. Закона о парничном поступку – «Службени лист СФРЈ», бр. 4/77 до 35/91, и «Сл. гласник РС» бр. 17/93 до 32/94, у даљем тексту: ЗПП).

Ревизија није основана.

Предмет спора у овој парници је захтјев тужиоца: 1. да је ништав уговор о размјени непокретности које су странке у спору закључиле у Б. Л. 22.6.1993. године и овјериле код првостепеног суда 24.6.1993. године под бројем Ов-2580/93, којим је уступио своје некретнине у Б. Л., уписане у зк. ул. 312 К.О. П., по новом премјеру уписане у пл. 601/01 К.О. П. II, за

непокретности тужених у Д., уписане у зк. ул. 1902. К.О. Д.; 2. да се уговорне стране обавежу да једна другој врате у посјед непокретности које су по уговору о размјени преузели у посјед и 3. да пресуда послужи као подобна исправа тужиоцу за предају у посјед некретнина у Б. Л. а тужени предају у посјед некретнина у Д.

Наконведеног поступка првостепени суд је утврдио: да су странке у спору дана 22.6.1993. године у Б. Л. закључиле уговор о размјени непокретности који је овјерен код првостепеног суда 24.6.1993. године под бројем Ов-2580/93, којим је тужилац своје непокретности у Б. Л., уписане у зк. ул. 312 К.О. П., по новом премејру уписане у пл 601/01 К.О. П. П, мијењао за некретнине тужених у Р. Х. у Д., уписане у зк. ул. 1902 К.О. Д.; да су уговорне стране након извршене замјене непокретности по наведеном уговору ступиле у посјед замјењених непокретности на којима су у земљишним књигама се уписали са правом власништва; да прије закључења предметног уговора о размјени непокретности тужени нити трећа лица на тужиоца нису вршили притисак да се закључи предметни уговор о размјени непокретности; да су се тужилац, као и његов отац и дјед родили у Б. Л., а да је одлуку о размјени непокретности донио због погоршања односа лица различитих националности у спорном периоду у Б. Л. и због непријатности које је доживио од првих комшија због тога што су његови синови избјегли у А. и што нису били учесници у В.Р.С.; да су и тужени који су у спорном периоду живјели у Р.Х. у Д. били присиљени да мијењају своје непокретности са тужиочевим непокретностима у Б. Л., због тога што су школе почетком ратних сукоба на подручју западне С. током 1991. године биле затворене, па су дјецу послали код пријатеља у Б. Л., гдје су наставили похађање наставе у школи и да су одлучили да изврше размјену непокретности због тога што се на ратном подручју Д. рат почео све више распламсавати.

Код оваквог стања чињеница нижестепени судови налазе да је предметни уговор о размјени непокретности ништав, јер да изјаве воља уговорача приликом закључења спорног уговора нису биле стварне изјаве воље, већ да су њихове изјаве за закључење тог уговора биле последица ванредних околности у којима ни тужилац, као припадник мањинске етничке заједнице у мјесту пребивалишта у Б. Л., а ни тужени као припадници етничке мањинске заједнице у мјесту пребивалишта у Д., нису га добровољно закључили већ су га закључили противно њиховој вољи због постојања ванредних околности изазваних ратним сукобима, па стога да су спорни уговор закључили силом прилика а не због њихове слободне и стварно изражене воље да се преселе из њиховог дома, што предметни уговор чини ништавим у смислу одредби чл. 103. до 110. Закона о облигационим односима, чл. П/Зк Устава БиХ, те чл. 8. Европске конвенције о људским правима и чл. 1. Протокола на конвенције и судили тако што су удовољили тужбеном захтјеву на начин ближе наведен у изреци првостепене пресуде.

Одлука нижестепених судову да је предметни уговор о размјени непокретности ништав, и да је свака страна дужна другој вратити у посјед непокретности које су преузеле у посјед по предметном уговору о размјени непокретности, је правилна.

По одредби чл. 26. Закона о облигационим односима ("Службени лист СФРЈ", бр. 29/78, 39/85 и 57/89, те "Службени гласник Републике Српске", бр. , 3/96 у даље тексту: ЗОО), којим се има примјенити на овај случај, да би се уговор закључио потребно је да се уговорне стране сагласе о битним елементима уговора.

У члану 28. ст. 2. тог Закона је прописано, да изјава воље за закључење уговора мора да буде учињена слободно и озбиљно.

Из ових одредби произилази да је за пуноважност уговора поред битних елемената за такав уговор потребно и постојање сагласних слободно изражених воља уговорача за његово закључење. Јер, одуство слободно изражене воље једног или оба уговорача чини уговор ништавим и он не производи правно дејство од његовог почетка.

Неспорно је међу странкама у спору, да су парничне странке закључиле уговор о размјени непокретности дана 22.6.1993.године, којим је тужилац пренио у својину туженом своје непокретности у Б. Л., ближе описане у тачки 1 уговора, а тужени тужиоцу пренио у својину своје непокретности у Д. Р. Х., ближе описане у тачки 2 уговора, и да су странке у посједу размјењених непокретности. Такође, није спорно да је наведени уговор о размјени непокретности сачињен у писменој форми и овјерен код надлежног суда како прописује чл. 9. ст. 2. Закона о промету непокретности ("Службени лист СРБиХ", 38/78, 4/89, 29/90 и 22/91, те "Службени гласник Републике Српске", бр. 29/94).

Закључак нижестепених судова да су тужилац и тужени одлуку да закључе спорни уговор о размјени непокретности, донијели противно њиховој вољи, иако није било присиле од тужених и трећих лица на тужиоца да закључи предметни уговор са туженим, већ под притиском опште ситуације узроковане ратним дејствима на подручју бивше СР БиХ и дијела Р. Х. у Д. (западна С.), гдје су се налазиле некретнине странака у спору, је правилан.

У овом случају нижестепени судови су закључак о недостатку слободно изражене воље за закључење спорног уговора о размјени непокретности код тужиоца засновали на утврђеним чињеницама, да је тужилац током ратних сукоба на подручју бивше СР БиХ започетих током 1992. године доживљавао непријатности од стране његових комшија који су му замјерали што је синове послао у А. да не би били у В. Р.С. и да су се на подручју Б. Л. погоршали односи између лица различитих националности, као и код чињеница да су и тужени, припадници мањинског народа у мјесту пребивалишта у Д. у односу на већински народ који припада другој националности услијед ратних сукоба у западној С. током 1991. године, због којих су престале са радом школе, своју дјецу послали код пријатеља у Б. Л. ради настављања школовања, као и да су прије закључења спорног уговора ратни сукоби на тим просторима све више распламсавали.

Из ових чињеница, како то правилно закључује другостепени суд, уговорне стране, с обзиром на њихову личну ситуацију у којој су се нашле прије закључења предметног уговора о размјени и под притиском опште ситуације настале ратним сукобима на подручјима, гдје су се налазиле непокретности и гдје су живјели, нису изразили праву вољу закључујући спорни уговор, јер постојање наведене ситуације у њиховом окружењу битно су ограничиле, како слободу одлучивања, тако и саму вољу да се предметни уговор закључи, чиме је овакав уговор дефектан, тј. да оно што представља суштину овог уговора није у сагласности са правом жељом уговарача, који не би закључили овакав уговор да су били у једној нормалној ситуацији у којој нема опште неизвјесности и несигурности у којој су били изложени наведеним непријатностима као припадници бројчано мање етничке заједнице у односу на већинско становништво које је друге националности.

Због тога, закључак другостепеног суда, који прихата и овај суд, да како код тужитеља тако и код тужених није било слободно изражене воље приликом закључења спорног уговора о размјени непокретности.

Тврдња тужених да нису вршили притисак на тужиоца да закључи спорни уговор, што је потврдио и тужилац саслушан у својству парничне странке, била би релевантна само да је захтјевом тражено поништење спорног уговора због мана воље (пријевара, пријетња, присила) – чл. 111 ЗОО, јер се у овом спору захтјевом тражи утврђење ништавости спорног уговора, а не његово поништење услијед мана воље.

Тачна је тврдња тужених да су нижестепени судови одлучили о враћању у посјед некретнина тужиоцу и туженим које су биле предмет спорног уговора о размјени, али да и даље остају земљишно књижни власници, и то тужилац на некретнинама у Д., а тужени на некретнинама у Б. Л.

Међутим, тужилац захтјевом није тражио брисање права власништва тужених на некретнинама у Б. Л., нити има таквог захтјева од тужених за некретнине у Д., па због тога нижестепени судови нису ни могли одлучивати о брисању права власништва без захтјева странака у спору (чл. 2. ст. 1. ЗПП, идентичну одредбу садржи и чл. 2. ст. 1. ЗПП РС, који је сада у примјени).

Стога су нижестепени судови правилно примјенили материјално право из одредби чл. 103. и 104. ЗОО када су утврдили ништавост спорног уговора о размјени непокретности као и предају у посјед непокретности од стране странака у спору које држе у посједу, тј. враћање у посјед непокретности које су биле у посједу странака прије закљученог спорног уговора.

Зато се ревизија тужених указује неоснованом, па је примјеном одредбе чл. 393. ЗПП у вези с одредбом чл. 456. ст. 1. ЗПП РС одлучено као у изреци.

Предсједник вијећа
Стака Гојковић

За тачност отправка овјерава
руководилац судске писарнице
Амила Подрашчић