

**ВРХОВНИ СУД  
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
Рев-130/03  
Бања Лука, 07.12.2004. године**

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Бајагић Здравка, као председника вијећа, Гојковић Стаке, Бајић Петра, Савић Стевана и Томић Биљане као чланова вијећа, управној ствари тужиоца Ф. А. из Б. Л., кога заступају пуномоћници Б. Г. и Б. З., адвокати из Б. Л. против туженог П. С. из Б. Л., кога заступа пуномоћник В. Н., адвокат из Б. Л. ради утврђења ништавости уговора о размјени и предаје у посјед некретнина и у правној ствари противтужитеља П. С. против противтуженог Ф. А., ради утврђења правне ваљаности уговора о размјени некретнина, одлучујући о ревизији туженог - противтужиоца против пресуде Окружног суда у Б. Л. број Гж-100/02 од 12.08.2002. године, на сједници одржаној 07.12.2004. године донио је

**Р Ј Е Ш Е Њ Е**

Ревизија се уважава, укида се пресуда Окружног суда у Б. Л. број Гж-100/02 од 12.08.2002. године и предмет враћа истом суду на поновно суђење.

**Образложење**

Првостепеном пресудом Основног суда у Б. Л. број П-2533/98 од 26.09.2001. године утврђено је да је ништав уговор о замјени некретнина закључен 28.11.1995. године у Б. Л. између тужиоца - противтуженог (у даљем тексту: тужилац) и туженог - противтужиоца (у даљем тексту: тужени), овјерен код Основног суда у Б. Л. под бројем I-Ов-4666/95 дана 01.12.1995. године, на основу кога је тужилац дао у замјену туженом некретнине уписане у зк. ул. 9100 к.о. Б. Л., кч. бр. 88/69 у површини од 202 м2, односно уписане у пл. бр. 531 к.о. Б. Л. VIII као кч. бр. 2441/1 звано Кућиште, кућа, зграда и двориште, а тужени тужиоцу некретнине у В. уписане у пл. бр. 356 к.о. К. и то кч. бр. 754, двориште у површини од 352 м2, стамбену зграду у површини од 69 м2, помоћну просторију, те високо приземну зграду, па је тужени овавезан да тужиоцу преда у посјед некретнине у Б. Л. описане у ставу 1. изреке, а тужилац туженом да преда у посјед некретнине у В. које су биле предмет уговора о размјени, те да тужени изда тужиоцу одговарајуће исправе подобне за брисање права власништва, трајно коришћење и посједа уписаног у корист туженог код надлежног суда и органа управе и упис тужиоца као власника, корисника и посједника некретнина у Б. Л. у року од 15 дана, а у противном ће такву исправу замјенити ова пресуда. Истом пресудом одбијен је протитужбени захтјев туженог којим је тражио да се утврди да је наведени уговор о замјени закључен на добровољни начин и да је правно ваљан, па да је тужени законити власник предметних некретнина у Б. Л. које је добио у замјену за некретнине у В., те тужени обавезан да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 5.174 КМ, док је приједлог тужиоца за одређивање привремене мјере одбијен.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Б. Л. број Гж-100/02 од 12.08.2002. године жалба туженог је дјелимично уважена, првостепена пресуда укинута у дијелу којим је одлучено о трошковима парничног поступка и у том дијелу предмет враћен првостепеном суду на поновни поступак, преиначена у дијелу тужбеног захтјева којим је тужилац тражио брисање уписа посједа у катастру некретнина код надлежног органа управе у Б. Л. са имена туженог у корист тужиоца на основу првостепене пресуде, уколико му тужени не изда одговарајућу исправу, тако што је у овом дијелу одбијен тужбени захтјев тужиоца, док је у преосталом дијелу жалба туженог одбијена и првостепена пресуда потврђена.

Благовремено изјављеном ревизијом тужени побија другостепену пресуду због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права и предлаже да се оспорена одлука укине и предмет врати на поновно суђење.

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

Ревизија је основана.

Предмет спора у овој парници је захтјев тужиоца за утврђење да је ништав уговор о замјени некретнина закључен 28.11.1995. године у Б. Л., овјерен код Основног суда у Б. Л. под бројем I-Ов-4666/95 од 01.12.1995. године на основу кога је тужилац дао туженом своје некретнине у Б. Л. уписане у зк. ул. бр. 9100 к.о. Б. Л., а тужени дао тужиоцу своје некретнине у В. уписане у пл. бр. 356 к.о. К., па да се тужени обавезе да преда тужиоцу у посјед некретнине у Б.Л., а тужилац да преда туженом некретнине у В. које су биле предмет уговора о размјени, затим да се тужени обавезе да изда тужиоцу одговарајућу исправу подобну за брисање права власништва, права коришћења и посједа предметних некретнина у Б. Л. у корист туженог код надлежног суда и органа управе и упис тужиоца као власника, корисника и посједника, а у противном да ће такву исправу замјенити пресуда и противтужбени захтјев туженог да се утврди да је уговор о замјени некретнина од 01.12.1995. године закључен на добровољан начин т.ј. правно ваљан и да је тужени постао законити власник некретнина у Б. Л., па да је тужилац дужан то признати и клонити се сваког узнемиравања права власништва које је тужени стекао на овим некретнинама.

Према наводима тужбе тужилац свој захтјев заснива на тврдњи да је своју породичну стамбену зграду морао напустити због опште познатих чињеница, а да би изашао из Б. Л. тврди да је морао имати потврду - доказ да је своје некретнине у Б. Л. замјенио за друге некретнине, а осим тога да су његове некретнине вриједније од некретнине туженог у В.. У току поступка, тужилац је истакао да је њега «сила натјерала из Б. Л.» јер да је истјеран из своје куће од М. М., па да је уговор закључио под општом принудом и претњом, мимо своје воље, због чега сматра да је спорни уговор ништав.

Тужени је оспорио наводе тужиоца тврдњом да је спорни уговор закључен добровољно, да тужилац злоупотребљава своја права на основу одлука Високог представника, јер да није навео ни једну конкретну околност из које би се видјело да је морао закључити уговор о замјени некретнина прије изласка из Б. Л., и свој противтужбени захтјев заснива на тврдњи да је уговор о замјени закључен добровољно.

Расправљајући о овако постављеном тужбеном захтјеву тужиоца и противтужбеном захтјеву туженог првостепени суд је нашао да је спорни уговор о замјени некретнина ништав, јер да на страни тужиоца није било добровољности, већ да је у цијелом поступку закључења уговора био под сталним притиском и озбиљним претњама трећих лица, па је закључио да код тужиоца није било слободно изражене воље за закључење уговора о замјени некретнина, јер се предметна трансакција десила у ратним околностима када су се тужилац и тужени осјећали несигурно за своје животе и животе својих породица. Из ових разлога првостепени суд је удовољио тужбеном захтјеву тужиоца, а одбио противтужбени захтјев туженог.

Одлучујући о жалби туженог другог степени суд је прихватио чињенично утврђење и правни закључак првостепеног суда изражавајући став да су изјаве воља уговорних страна производ општег стања ванредних догађаја - рата и непосредне ратне опасности, а не слободно изражене воље уговарача и да у нормалним околностима овакав уговор не би био закључен, па је жалбу туженог одбио и првостепену пресуду потврдио.

По оцјени овог ревизијског суда основано редивент истиче да је побијана пресуда заснована на погрешној примјени материјалног права.

Одредбом члана 552. Закона о облигационим односима («Службени лист СФРЈ», број 29/78, 39/85 и 57/89, те «Службени гласник РС», број 17/93, 3/96 и 39/03 - даље: ЗОО) прописано је 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, 29/80, 4/89, 22/91 и «Службени гласник РС», број 29/94) прописано је да уговор на основу кога се преноси право својине на непокретности мора бити сачињен у писменом облику, а потписи уговарача овјерени у надлежном суду.

За закључење сваког уговора основни услов је да су се уговорне стране сагласиле о битним састојцима уговора (члан 26. ЗОО), а изјава воље мора да буде учињена слободно и озбиљно (члан 28. став 2. истог Закона). Дакле, за пуноважност спорног уговора, поред напријед наведених законских услова нужно је постојање сагласних, слободно изражених воља уговарача за закључење уговора. Одсуство слободно изражене воље једног или оба уговарача сваки уговор чини ништавим и он не производи правно дејство од самог почетка.

Из стања списка предмета произлази неспорним да су парничне странке закључиле уговор о размјени некретнина 28.11.1995. године који је овјерен код Основног суда у Б. Л. 01.12.1995. године којим је тужилац пренио туженом своје некретнине у Б. Л., ближе описане у тачки 1. уговора, а тужени тужиоцу своје некретнине у В., ближе описане у тачки 2. уговора и да су странке ушле у посјед размјењених некретнина. Није спорно такође, да је наведени уговор о размјени некретнина закључен у форми коју прописује члан 9. став 2. Закона о промету непокретности. Међутим, закључак нижестепених судова да је тужилац одлуку да закључи спорни уговор донио противно његовој правој вољи, т.ј. да је она производ општег стања ванредних догађаја, за сада се не може прихватити.

Чињеница да је спорни уговор закључен након избијања сукоба на просторима Босне и Херцеговине није довољна за овакав закључак, чак и када се узме у обзир претпоставка општих околности. Анексом VII Општег оквирног споразума за мир у Босни и Херцеговини установљена је посебна Комисија за имовинске захтјеве расељених лица и избјеглица (у даљем тексту: Комисија), која је овлашћена да одлучује о појединачним захтјевима када имовина није добровољно продата или пренијета на неки други начин послје 01.04.1992. године, а са општим циљем да се омогући брзо враћање избјеглица и расељених лица у предратне домове. Међутим, утврђивање ваљаности преноса имовине послје наведеног датума дата 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 РС», број 31/99, 2/00, 39/00 и 65/01). Наведеном одредбом је изричито прописано да ће надлежни суд одлучити о томе да ли је пренос права на подносиоца жалбе проведен добровољно и у складу са законом. Дакле, одлуке Комисије јесу коначне и обавезујуће, али се њима само утврђује ко је био власник или по неком другом основу савјестан посједник неке имовине на дан 01.04.1992. године. Оне не одражавају било какву замјену титулара ваљану или не ваљану, извршену добровољно или под присилом до које је могло доћи након тог датума. Да ли је пренос права на непокретности извршен на добровољан начин и у складу са законом утврђује надлежни суд у смислу одредаба члана 25. у вези са чланом 2а) Закона о престанку примјене Закона о коришћењу напуштене имовине («Службени гласник РС», број 38/98, 12/99, 31/99, 38/99, 65/01, 13/02, 39/03 и 96/03). У судском поступку се утврђује да ли је размјена или други вид промета непокретности обављен добровољно и да ли се предратни статус на имовини може поново успоставити. Дакле, суд мора у сваком конкретном случају утврдити ваљаност извршене размјене или другог вида промета непокретности, на основу свих доступних релевантних доказа, те да ли је могућа реституција, као посљедица евентуалне ништавости таквог уговора, која се не може материјално-правно одвојити од побијања ваљаности уговора.

У конкретном случају нижестепени судови су закључак о недостатку слободно изражене воље за закључење спорног уговора код тужиоца засновали на тврдњама тужиоца да је морао закључити уговор о замјени некретнина да би изашао из Б. Л. и да је силом истјеран из своје куће, цјенећи само околност да је уговор закључен у вријеме ванредних догађаја - рата и непосредне ратне опасности, а пропустивши да изведу доказе у правцу утврђења ових чињеница, како то тужени основано истиче у ревизији. С друге стране, нижестепени судови нису дали никакав значај чињеници да је тужилац остао у Б. Л. након закључења спорног уговора све до октобра 1996. године (ову чињеницу тужилац је изнио у свом исказу), те наводима туженог да је у децембру мјесецу 1996. године, на захтјев тужиоца потписао и овјерио у Основном суду у Б. Л. пуномоћ за Д. В., адвоката из В., да у његово име потпише уговор о замјени некретнина у В..

Правилан је став редивента да је код закључења уговора воља уговарача увијек дефинисана постојећим околностима и да странке у датим околностима из својих личних мотива слободном вољом доносе одлуку за закључење уговора. Иако је проведен доказ саслушањем парничних странака, те саслушањем свједока Ш. М. и К. Д., нижестепени судови нису расправили све релевантне чињенице и околности које су пратиле закључење спрног уговора, као ни какво је било понашање странака у односу на замјењене некретнине након тога, све до поношења тужбе суду да би се могло правилно оцјенити да ли је замјена некретнина извршена добровољно а тиме и ваљаност закљученог уговора. Уколико би се на основу резултата проведених доказа могло закључити да уговор о размјени није закључен на добровољан начин, онда се мора расправити и питање реституције т.ј. могућности истовременог враћања некретнина које су биле предмет размјене уговорних странама.

Из напријед изложеног произлази да због погрешног приступа нижестепених судова у разрјешењу ове правне ствари чињенично стање у погледу релевантних чињеница није потпуно утврђено, па је примјеном одредби члана 250. став 2. у вези са чланом 456. став 2. Закона о парничном поступку («Службени гласник РС», број 58/03 и 85/03) одлучено као у изреци.

Предсједник вијећа  
Бајагић Здравко