

**ВРХОВНИ СУД  
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ**

**Рев-249/05**

**Бања Лука, 07.11.2006. год.**

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Петра Бајића као председника вијећа, Драгослава Лукића, Биљане Томић, Дарка Осмића и Горјане Попадић као чланова вијећа, у правној ствари тужиоца Џ. Н. сина Ћ., Г., против тужених Б. Р. и М. Р., непознатог боравишта, које заступа старалац за посебан случај С. О. Ћ., адвокат, Г., ради утврђења ништавости уговора и предаје некретнина, одлучујући о ревизији тужених против пресуде Окружног суда у Б. Л. број Гж-1325/02 од 10.09.2004. године, на сједници одржаној дана 07.11.2006. године донио је

**ПРЕСУДУ**

Ревизија тужених се дјелимично уважава, и пресуда Окружног суда у Б. Л. број Гж-1325/02 од 10.09.2004. године преиначује у ставу 1. изреке, тако што се последије ријечи „као неоснован одбија“ брише тачка и додају ријечи "а у ставу 3 изреке последије ријечи "од дана правоснажности пресуде" брише тачка и додају ријечи "а тужиоцу-да исплати туженима 13.000,00 КМ са законском затезном каматом од враћања некретнина у његов посјед па до исплате наведеног износа" .

У осталом дијелу ревизија тужених се одбија.

**Образложење**

Првостепеном пресудом Основног суда у Г. број П-538/98 од 05.03.2002. године утврђено је да је ништав уговор о купопродаји некретнина закључен дана 11.03.1994. године у Г. између тужиоца Џ. Н. сина Ћ. и тужених Б. Р. и М. Р., овјерен у Основном суду Г. 28.03.1994. године под ОВ.број 321/94 (став 1. изреке); обавезани су тужени да издају тужиоцу исправу подобну за укњижбу права власништва на некретнинама уписаним у п.л. број 1349 к.о. Г. село, к.ч. број 2394/1 и 2402/6, укупне површине 743 м<sup>2</sup>, у земљишним књигама катастра некретнина Г. (став 2.); туженим је наложено да тужиоцу предају у посјед породичну кућу на парцели к.ч. број 2402/06 у површини од 100 м<sup>2</sup> (три спрата), слободну од лица у року од 15 дана од дана правоснажности пресуде (став 3.).

Другостепеном пресудом Окружног суда у Б. Л. број Гж-1325/02 од 10.09.2004. године жалба тужених је дјелимично уважена и првостепена пресуда преиначена у дијелу става 2. изреке тужене „тако да се тужбени захтјев за обавезивање тужених да тужитељу издају исправу подобну за укњижу права власништва на к.ч. 2394/1 уписану у п.л. 1349 к.о. Г. село, као неоснован одбија“ (став 1. изреке); у осталом дијелу у односу на став 1. изреке, дио другог става изреке којим је усвојен тужбени захтјев у односу на к.ч. 2402/6 и трећи став изреке, жалба је одбијена и првостепена пресуда потврђена (став 2.); допуна жалбе тужених од 07.09.2004. године одбачена је као неблагоприятна (став 3.):

Тужени су изјавили ревизију против другостепене пресуде због погрешне примјене материјалног права, с приједлогом да се та пресуда преиначи тако што би тужбени захтјев био одбијен.

Одговор на ревизију није поднесен.

Републичко тужилаштво се није изјаснило о ревизији у смисли члана 390. став 3. Закона о парничном поступку који је био на снази у вријеме доношења првостепене пресуде („Службени лист СФРЈ“, број 4/77 до 35/91 и „Службени гласник Републике Српске, број 17/93 до 32/94, у даљем тексту: ранији ЗПП), у вези са члановима 456. став 1. и 461. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске“, број 58/03, 85/03 и 74/05, у даљем тексту: важећи ЗПП).

Ревизија је дјелимично основана.

Тужбом се тражи утврђење ништавости уговора о продаји, враћање продатих некретнина тужиоцу и успостава ранијег књижног стања, како је ближе наведено у изреци првостепене пресуде.

Према утврђеном чињеничном стању тужилац и тужени су 11.03.1994. године закључили уговор о купопродаји некретнина, који је овјерен 28.03.1994. године у Основном суду у Г. под Ов бр.321/94. Тужилац је тим уговором продао туженим своје некретнине уписане у п.л. број 1349 к.о. Г. село и то к.ч. број 2402/6 Г., кућу у површини од 100 м<sup>2</sup>, двориште у површини од 500 м<sup>2</sup> и ливаду у површини од 143 м<sup>2</sup> и то првотуженом Б. Р. са 5/6 дијела и друготуженој М. Р. са 1/6 дијела, по цијени од 13.000,00 ДЕМ. Тужени су ступили у посјед тих некретнина и и сплатили тужиоцу купопродајну цијену. Дозвољено је и полагање исправа ради стицања права својине у корист тужених, на основу уговора, рјешењем број Дн-138/94 од 29.03.1994. године Основног суда у Г. На основу проведених доказа, а нарочито исказа тужиоца саслушаног у својству странке и свједокиње И. Н. (његове супруге) првостепени суд је утврдио да тужилац није закључио уговор слободно израженом вољом, него под притиском ратних збивања, али и самог првотуженог „који је без знања тужитеља ушао у кућу“, а „осим тога избацио је и дио ствари тужитеља“. Позивајући се на одредбе чланова 3, 7. и 25. Закона о престанку примјене Закона о коришћењу напуштене имовине („Службени гласник Републике Српске“, број 38/98, 12/99, 31/99, 38/99 и 65/01) првостепени суд је удовољио тужбеном захтјеву.

Чињенична утврђења првостепеног суда прихватио је и другостепени суд и нашао да је уговор као „противан добровољности и тиме и принудним прописима“ ништав у смислу члана 103. Закона о облигационим односима („Службени лист СФРЈ“, број 29/78, 39/85, 45/89 и 57/89 и „Службени гласник Републике Српске“, број 17/93, 3/96 и 39/03 у даљем тексту:ЗОО). Сем тога, Први протокол уз Европску конвенцију за заштиту људских права и основних слобода, Устав Босне и Херцеговине (члан II.став 5.) и Анекс VII Општег оквирног споразума за мир у Босни и Херцеговини (члан XII тачка 3.) прописују да свако физичко или правно лице има право да мирно ужива своју имовину, да избјеглице и расељена лица имају право да се слободно врате својим домовима, те да се неће признати као валидна ни једна нелегална трансакција имовине, укључујући сваки трансфер под притиском у замјену за дозволу за излазак, односно која је на други начин била у вези с етничким чишћењем. Из свих тих разлога, према становишту другостепеног суда, тужбени захтјев је основан. Преиначујући дио првостепене пресуде односи се само на парцелу к.ч. број 2394/1, уписану у п.л. број 1349 к.о. Г. село, која није била предмет уговора о продаји од 11.03.1994. године.

Схватање другостепеног суда је у основи правилно.

Из разлога наведених у нижестепеним пресудама, уговор од 11.03.1994. године је и по оцјени овог суда ништав у смислу члана 103. ЗОО. Нижестепени судови су правилно судили кад су тужене обавезали да тужиоцу предају у посјед некретнине поводом којих је тај уговор закључен. Они су међутим пропустили да и тужиоца обавежу да врати туженим примљену купопродајну цијену. Чланом 104. став 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 тужени су дужни вратити тужиоцу некретнине ближе описане у уговору од 11.03.1994. године, а тужилац њима купопродајну цијену у износу од 13.000,00 ДЕМ (сада: КМ), чија висина није била спорна током првостепеног поступка.

Тужбени захтјев, додуше, није био ни постављен у том смислу. Овдје се међутим ради о примјени материјалног права. Кад је уговор ништав, свака уговорна страна дужна је вратити другој све оно што је на основу таквог уговора примила. Обавезивање само једне уговорне стране да врати примљено другој, без одговарајуће обавезе друге стране да то исто учини, супротно је начелима равноправности учесника у облигационим односима и савјесности и поштења (чланови 11. и 12. ЗОО). Због тога одредба члана 2. став 1. ранијег ЗПП није, по оцјени овог суда била сметња, да се и тужилац обавезе да исплати туженима купопродајну цијену са законском затезном каматом.

Законска затезна камата у смислу члана 277. ЗОО на 13.000,00 КМ (као на одговарајући износ у односу на купопродајну цијену од 13.000,00 ДЕМ) тече код ништавих уговора од враћања некретнина у посјед ранијем власнику (тужиоцу) до исплате наведеног износа. Еквивалент на име коришћења датих непокретности, наиме, одговара оном што би другој уговорној страни припало на име плаћања законске затезне камате од дана ништавости таквог уговора.

Тужени су у ревизији истакли да су садашњи власници спорних непокретности Б. Ш. и В. Ш. из Г. са по  $\frac{1}{2}$  дијела, које су купили од тужених по уговору од 28.11.1994. године. Пренос у њихову корист је извршен на основу рјешења првостепеног суда број Дн-650/94 од 20.05.1997. године. За ове чињенице њихов старалац је сазнао тек 06.09.2004. године.

Овим наводима другостепена пресуда се побија због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања, што је у поступку по ревизији искључено (члан 385. став 3. ранијег ЗПП). Из тих разлога овај ревизиони приговор није ни могао бити разматран.

Остали ревизиони наводи без утицаја су на законитост и правилност побијане пресуде.

Из изложеног произилази да је пресуда другостепеног суда заснована на правилно и потпуно утврђеном чињеничном стању, али дјелимично и на погрешној примјени материјалног права. Како пресуда нема других недостатака, ревизија тужених је дјелимично уважена и другостепена пресуда преиначена, а у осталом дијелу одбијена као неоснована, како је ближе наведено у изреци ове одлуке (члан 250. став 1. у вези са чланом 241. важећег, односно члан 393. у вези са чланом 386. ранијег и члановима 456. став 2. и 461. важећег ЗПП).

Предсједник вијећа  
Петар Бајић

За тачност отправка овјерава  
Руководилац судске писарне  
Амила Подрашчић