

ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ

Број: 118-0-Рев-06-001 074

Бања Лука, 03.12.2008. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Петра Бајића, као предсједника вијећа, Стаке Гојковић и Горјане Попадић, као чланова вијећа, у правној ствари тужиоца Ј. К. рођ. Ј. коју заступа пуномоћник М. Ф. адвокат из Б. Л. против туженог С. Т. из Б. Л., Ул..., ради утврђења ништавости уговора и предаје у посјед, в.с. 100.000,00 КМ, одлучујући о ревизији туженог против пресуде Окружног суда у Бања Луци број Гж-1916/04 од 26.05.2006. године, на сједници одржаној 03.12.2008. године, донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бања Луци број П-2321/00 од 16.08.2004. године, утврђено је да су ништави уговори о замјени некретнина закључени између правног предника тужитељице Е. Ј. и туженог и то уговор закључен дана 24.09.1994. године у Б. Л. овјерен код Основног суда у Бања Луци под бројем I-OB-3979/94 дана 29.09.1994. године, и уговор овјерен код Основног суда II у Сарајеву под бројем OB-1-604/95 од 14.04.1995. године, којим уговорима су замјењене некретнине тужиоца уписане у зк ул број 9579 КО Б. Л. и зк ул 10549 КО Б. Л. по старом премјеру, што по новом премјеру одговара некретнинана уписаним у пл 724 КО Б. Л. IV и односи се на к.ч. 751/1 и некретнине туженог и то двориште на парцели к.ч. бр. 1971 и 1972 КО Н. С. I, што одговора броју к.ч. 1642 уписана у зк ул. 779 III КО С. по старом премјеру, површине 430 м², на којој је саграђен објекат породична кућа 8 x 8,5 м.

Истом пресудом тужени је обавезан да трпи да се на некретнинама у Б. Л. успостави земљишно књижно стање које је било прије провођења уговора о замјени некретнина и да се предник тужитељице упише као посједник на истим, тј. са дијелом 1/1, тј. да се успостави посједовно стање прије провођења уговора о замјени некретнина, те да преда тужитељици кућу у Б. Л. у ул... слободну од ствари и лица, као и гаражу и одлучено да свака странка сноси своје трошкове.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бања Луци број Гж-1916/04 од 26.05.2006. године, жалба туженог је одбијена као неоснована и првостепена пресуда у погледу одлуке о главној ствари потврђена. Истом пресудом жалба тужитељице је дјелимично уважена, одлука о трошковима парничног поступка садржана у изреци првостепене пресуде преиначена тако што је тужени обавезан да тужитељици надокнади трошкове поступка у износу од 7.588,00

КМ, док је жалба тужитељице изјављена против рјешење од 14.09.2004. године, одбијена и првостепено рјешење потврђено.

Благовремено изјављеном ревизијом тужени побија другостепену пресуду због погрешне примјене материјалног права, а како произлази из навода ревизије и због повреде одредаба парничног поступка, те предлаже да се оспорена пресуда укине и предмет врати на поновно суђење.

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

Ревизија није основана.

У овој парници тужбом се захтјева утврђење да су ништави уговори о размјени некретнина закључени у Б. Л. и С. између предника тужитељице и туженог, а темељем којих је предник тужитељице мијењао своје некретнине у Б. Л. за некретнине туженог у С., да се тужени обавезе да тужитељици преда у посјед некретнине у Б. Л. и да се успостави земљишно књижно и посједовно стање на некретнинама у Б. Л. које је било прије закључења предметних уговора о размјени.

Из стања списка предмета произлази да је тужени писменим поднеском од 22.03.2004. године поставио противтужбени захтјев за утврђење да је правно ваљан уговор о размјени некретнина који је закључен са предником тужитељице 24.09.1994. године у Б. Л., те предложио да се изврши спајање овог поступка са парницом у предмету П-2827/02 по његовој тужби, која садржи исти захтјев као и противтужба.

Првостепени суд је одбацио противтужбу туженог налазећи да између истих странака о истом тужбеном захтјеву већ тече парница под бројем П-2827/02, а одбио приједлог за спајање парница због тога што је у предмету по тужби туженог поступак прекинут због смрти туженог.

На рочишту одржаном 22.04.2004. године, тужени је поставио захтјев да уколико суд удовољи тужбеном захтјеву тужитељице обавезе тужитељицу да му на име улагања у стамбено пословни објекат у Б. Л. исплати износ од 107.000,00 КМ.

У поступку који је претходио доношењу оспорене пресуде првостепени суд је утврдио: да су предник тужитељице и тужени закључили уговор о размјени некретнина који је овјерен 29.09.1994. године под бројем I-OB-3979/94 код Основног суда у Бања Луци и уговор о размјени некретнина од 14.04.1995. године овјерен код Основног суда II у Сарајеву под бројем OB-I-604/95, којим је предник тужитељице мијењао своје некретнине у Б. Л. за некретнине туженог у С.; да је на некретнинама уписаним у зк ул 10549 КО Б. Л. као сопственик некретнина у А листу уписан тужени са дијелом 1/1; да је на некретнинама уписаним у зк ул. 779 ПП КО С. укњижено право коришћења ради подизања стамбене згаде у корист туженог са 1/1 дијела, а да предметни стамбени објекат није укњижен, те да је у ПЛ број 1661/01 на овим некретнинама тужени уписан са 1/2 дијела; да међу парничним странкама није спорно да је тужени по

закључењу уговора о размјени ушао у посјед некретнина у Б. Л., а да предник тужитељице, а ни тужитељица нису ушли у посјед некретнина добијених размјеном у С.; да је предник тужитељице био узнемираван од трећих непознатих лица која су му долазила на врата и тражила да се исели зато што је муслиман; да су трећа, непозната лица предника тужитељице истукла у његовом дворишту и да су оштетили врата на његовој кући; да је супруга туженог када је дошла у кућу предника тужитељице да преговара у вези размјене некретнина видјела ствари спаковане у врећама и коферима; да су у кућу туженог у Сарајеву прије замјене некретнина уселиле избјеглице уз његову дозволу у двије гарсоњере, а да сам тужени не спори да би они ушли и да им није дозволио.

Код оваквог стања чињеница првостепени суд је закључио да у вријеме закључења спорних уговора није постојао елеменат добровољности што тако закључен уговор чини ништавим. По оцјени првостепеног суда предник тужитељице је закључио уговор о размјени некретнина у ванредним околностима ратног стања због тога што се као припадник бошњачке националности (мањине) осјећао угроженим јер је био и физички нападнут и због чега је страховао за свој живот и будућност, па да због тога воља изражена у уговору није његова стварна воља и жеља, те да се и тужени као припадник етничке мањине у С. осјећао несигурно. Из наведених разлога је првостепени суд закључио да су у конкретном случају постојали фактори који су битно ограничавали слободу одлучивања и саму вољу предника тужитељице да се такав уговор закључи, па да су с тога спорни уговори о размјени ништави у смислу члана 103. - 110. Закона о облигационим односима ("Службени лист" СФРЈ бр. 27/78 до 57/89 и "Службени гласник" РС бр. 17/93, 3/96 и 39/03, у даљем тексту: 300), члана II/3 ф) и к) Устава БиХ и члана 8. Европске конвенције о заштити људских права и темељних слобода и удовољио овом захтјеву тужитељице.

Позивајући се на одредбу члана 104. ЗОО првостепени суд је обавезао туженог да тужитељици преда у посјед некретнине у Б. Л. те наложио успостављање замљишно књижног и посједовног стања уписа права на некретнинама у Б. Л. које је било прије закључена уговора о размјени.

Захтјев туженог за накнаду улагања у објекат у Б. Л. првостепени суд је оцјенио преурањеним налазећи да према одредби члана 27. а Закона о престанку примјене Закона о коришћењу напуштене имовине ("Службени гласник" РС бр. 38/98, 12/99, 31/99, 38/99, 65/01, 13/02, 39/03 и 96/03 - у даљем тексту: ЗППЗКНИ) ова потраживања доспјевају тек након преузимања у посјед некретнина од стране предратних власника. Одлука о овом противтужбеном захтјеву туженог није садржана у изреци првостепене пресуде.

Одлучујући о жалби туженог другостепени суд је нашао да је првостепени суд проведеним доказима утврдио да на страни предника тужитељице при закључивању уговора о размјени није било добровољности, што такав уговор чини ништавим, и да је терет доказивања постојања супротног био на страни туженог. Приговор туженог да је требало примјенити одредбе Закона о облигационим односима које се односе на рушљиве уговоре другостепени суд је оцјенио неоснованим, па је жалбу туженог одбио и првостепену пресуду у погледу главне ствари потврдио. Како је тужитељица

успјела у парници, другостепени суд је усвојио њену жалбу изјављену против одлуке о трошковима парничног поступка садржане у изреци првостепене пресуде и примјеном одредбе члана 386. став 1. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске“, бр. 58/03, 85/03, 74/05 и 63/07 у даљем тексту: ЗПП), исту преиначио досудивши тужитељици трошкове парничног поступка у износу од 7.588,00 КМ. Жалбу тужитељице против рјешења првостепеног суда којим је одбијен њен захтјев за ослобађање од плаћање трошкова судских такса другостепени суд је одбио као неосновану.

Правилно су нижестепени судови примјенили материјално право када су, с обзиром на утврђено чињенично стање, закључили да су предметни уговори о размјени некретнина ништави.

Спорни уговори о размјени некретнина закључени су у ванредним, ратним околностима. Тачно је да сама та чињеница није довољна за закључак да су ништави. Првостепени суд је на темељу изведених доказа утврдио да је предник тужитељице, као припадник бошњачке националности, која је етничка група била у мањини у Б. Л., прије закључена уговора о размјени некретнина био узнемираван од трећих лица и да је физички нападнут тј. истучен у свом дворишту, па нема сумње да су ове околности у којим се нашао битно ограничиле слободу одлучивања и саму вољу предника тужитељице и утицале да закључи уговор о размјени некретнина са туженим. Одсуство слободно изражене воље једног или оба уговарача при закључењу уговора чини такав уговор ништавим и он не производи правно дејство од самог почетка, без обзира што је закључен у законом прописаној форми за његову пуноважност. Ни тужени у ревизији не спори да такве околности, ако се докажу, чине уговор ништавим (страна 5., трећи пасус) позивајући се на став ОХР и ОСЦЕ, а ипак тврди да се у конкретном случају може расправљати само о евентуалним разлозима за рушљивост. Дакле, спорни уговори о размјени су ништави у смислу члана 103. ЗОО јер су закључени супротно одредби члана 28. став 2. и 26. истог закона. Због тога су неосновани наводи ревидента да се не може говорити о ништавим него само евентуално о рушљивим уговорима. У конкретном случају се не ради о манама воље о којем говоре одредбе чланова 60-65. ЗОО због којих би недостатака уговори били рушљиви у смислу члана 111. ЗОО, како то погрешно сматра ревидент, него о недостатку слободно изражене воље да се уговор закључи, да настане. Из чињенице да је након закључивања уговора у Б. Л. по протеклу више од шест мјесеци сачињен и уговор о размјени исте садржине у С., гдје је предник тужитељице припадник већинског народа, не може се извести закључак да су тиме уговарачи потврдили сагласност воља за замјену некретнина, на чему инсистира ревидент, код неспорне чињенице да предник тужитељице у вријеме закључења овог уговора није живио у С., него је уговор закључен преко пуномоћника предника тужитељице, као што је и уговор у Б. Л. у име и за рачун туженог закључила његова супруга по овлашћењу које јој је тужени дао.

Неосновано се тужени у ревизији позива на одредбу члана 135. ЗОО. Наведена законска одредба говори о околностима о којим суд води рачуна при одлучивању на који начин ће се окончати дејство закљученог уговора или измјенити његова садржина кад се испуне претпоставке из члана 133. ЗОО за раскид уговора због промјењених околности. У конкретном случају предмет

спора није раскид закључених уговора о размјени па се наведене законске одредбе не могу примјенити на спорни однос.

Како међу парничним странкама није спорно да предник тужитељице, а ни тужитељица нису никада ушли у посјед некретнина у С., те да темељем уговора о размјени није извршен упис права власништва и посједа на овим некретнинама са имена туженог на предника тужитељице, а да је тужени у посједу некретнина у Б. Л. и да је на основу уговора о размјени он уписан као власник и посједник ових некретнина, правилно су нижестепени судови примјенили одредбу члана 104. став 1. ЗОО када су наложили туженом да ове некретнине преда у посјед тужитељици и успоставу земљишно књижног и посједовног стања које је било прије провођење уговора о размјени.

Приговор ревизије да је оспореном пресудом повријеђен принцип равноправности странака пред судом (члан 5. ЗОО) односно равноправности грађана јер да није вођено рачуна о заштити интереса туженог будући да је у објекат у Б. Л. уложио енормно велика средства, него само о интересима тужитељице, с обзиром да је тржишна вриједност некретнина у С. знатно нижа и да су објекти већим дијелом девастирани, не може се прихватити основаним.

Тужени је у овој парници заиста поставио захтјев за накнаду средстава уложених у објекат у Б. Л. који је добио на темељу закљученог уговора о размјени некретнина са предником тужитељице, уколико суд удовољи тужбеном захтјеву за утврђење ништавости уговора о размјени. Међутим, првостепени суд оспореном пресудом није одлучио о овом захтјеву туженог, а тужени није у складу са одредбом члана 192. ЗОО предложио доношење допунске пресуде, нити је из овог разлога побијао првостепену пресуду, па ни другостепени суд није одлучивао о овом захтјеву туженог. Зато што о овом захтјеву није донесена правоснажна пресуда, наведени приговори нису од утицаја на исход ревизијског поступка, али тужени има могућност да у посебној парници захтјева заштиту својих права.

Из напријед изложеног произилази да оспорена пресуда нема недостатака на које указује ревизија туженог, као ни оних на које овај суд пази по службеној дужности. Зато је примјеном члана 248. ЗОО ревизија одбијена као неоснована.

Предсједник вијећа
Петар Бајић