

ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: 118-0-Рев-07-000 196
Бања Лука, 30.01.2009. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија, Биљане Томић, као председника вијећа, Петра Бајића и Драгослава Лукића, као чланова вијећа, у правној ствари тужиоца М.К. сина Х. из З., кога заступа В.Х., адвокат из П., против тужених Б.М. рођ. П., М.М. и млдб. Б.М.1 кога заступа мајка Д.М., а све заступане по С.М., адвокату из П., ради утврђења ништавости уговора о размјени некретнина, одлучујући о ревизији тужених, против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број Гж-203/05 од 29.11.2006. године, на сједници одржаној 30.01.2009. године донио је

П Р Е С У Д У

Ревизија се одбија.

О б р а з л о ж е њ е

Првостепеном пресудом Основног суда у Прњавору број П-154/04 од 26.11.2004. године утврђена је ништавост уговора о замјени некретнина (правилно: уговора о размјени) кога су 7.10.1994. године закључили тужилац М.К. син Х. из П. са предником тужених пок. С.М. сином Ж. из З., овјереном код првостепеног суда 7.10.1994. године под бројем Ов-1819/94, којим је тужилац мјењао своје некретнине и то к.ч. број 664/7, кућа и двориште П. површине 688 м2 уписане у з.к.ул. број 597 К.О.П.1, по новом премјеру к.ч. број 1432/2 уписане у П.Л. број 587 К.О.П.1, за некретнине предника тужених пок. С.М. и то к.ч. број 306/16 ораница О. површине 600 м2 са кућом саграђеном на тој парцели, учисане у з.к. ул. број 3609 К.О. З., по новом премјеру к.ч. број 188, кућа и зграда те двориште у површини од 155 м2 и к.ч. број 189 њива О. у површини од 485 м2 уписане у П.Л. број 1323 К.О. З. П, што да су тужени Б.М. рођ. П., М.М. и млдб. Б.М.1, заступаног по мајци Д.М., дужни признати и трпјети да се на основу ове пресуде а у року од 30 дана о њеној правоснажности изврши брисање уписа права својине на предника тужених пок. С.М. и тужених у з.к. ул. број 597 К.О.П.1 и катастром некретнина у П., посједовном листу број 269 К.О.П.1 и поновни упис права својине на тужиоца са 1/1 дијела (став 1). Дужан је земљишно књижни уред првостепеног суда, те Републичка управа за ... Подручна јединица П., да на основу ове пресуде у року од 30 дана по њеној правоснажности изврши брисање уписа права својине предника тужених пок. С.М. и тужених Б.М. рођ. П., М.М. и млдб. Б.М.1 у зк. ул. број 597 К.О. П.1 и

посједовном листу број 269 К.О.П.1, те поновни упис права својине у корист тужиоца М.К. сина Х. са 1/1 дијела (став 2.). Тужени Б.М. рођ. П., М.М. и млдб. Б.М.1 тужиоцу су дужни у року од 30 дана по правоснажности пресуде под пријетњом извршења, предати у посјед, слободне од лица и ствари некретнине к.ч. број 688 уписане у з.к. ул. број 597 К.О.П.1, по новом премјеру к.ч. број 1432/2 уписане у П.Л. 587 К.О.П.1, те кућу изграђену на овој парцели и накнадити му трошкове спора у износу од 1.810,00 КМ под пријетњом извршења (став 3.). Преко досуђеног износа на име трошкова спора тужилац се одбија (став 4.).

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број Гж-203/05 од 29.11.2006. године “поводом жалбе тужених, а по службеној дужности укида се првостепена пресуда у дијелу којом је одлучено о промјени уписа у Републичкој ... Подручна јединица П., те се тужба у том дијелу одбацује због ненадлежности (став 1.). Жалба тужених се дјелимично усваја, преиначава се пресуда Основног суда у Прњавору број П-154/04 од 26.11.2004. године у дијелу којом је одлучено о реституцији (предаји у посјед) тако да се додаје и за става III изреке првостепене пресуде став IV који гласи: Обавезује се тужилац М.К. да туженим Б.М., М.М. и млдб. Б.М.1, заступаном по мајци Д.М., преда у посјед, слободне од лица и ствари, некретнине означене као к.ч. број 306/16 ораница О. површине 600 м2 са кућом саграђеном на наведеној парцели, по новом премјеру к.ч. број 188 њива О. површине 485 м2 уписане у П.Л. број 1323 К.О. З. II. У преосталом досуђујућем дијелу жалба тужених се одбија и првостепена пресуда потврђује.

Тужени ревизијом побијају другостепену пресуду због повреда одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права с приједлогом да се побија пресуда преиначи на начин да се жалба тужених уважи и тужбени захтјев тужиоца одбије или да се побијана пресуда укине и предмет врати другостепеном суду на поновно суђење.

Одговор на ревизију није поднесен.

Ревизија није основана.

Тужбом се тражи утврђење ништавости уговора о размјени некретнина кога су 7.10.1994. године у П. закључили тужилац М.К., син Х. из П. са правним предником тужених С.М., сином Ж. из З., овјереног код првостепеног суда дана 7.10.1994. године под бројем Ов-1819/94, којим је тужилац размјенио своје некретнине у П. за некретнине предника тужених у З. ближе описане у изреци првостепене пресуде као и успостављању ранијег посједовног, земљишно књижног и катастарског стања у односу на размјењене некретнине.

Након прведеног поступка првостепени суд је утврдио: да је тужилац са правним предником тужених пок. С.М., дана 7.10.1994. године у П. закључио уговор о размјени некретнина кога су истога дана код првостепеног суда овјерили под бројем Ов-1819/94. Тим уговором се обавезао тужилац да преда у посјед и пренесе право својине преднику тужених на породичној кући и

дворишту у П. која је изграђена на к.ч. број 664/7 уписане у з.к. ул. број 597 К.О.П.1, што према новом премјеру одговара к.ч. број 1432/2 уписане у П.Л. број 587 К.О.П.1. Предник тужених се обавезао да тужиоцу преда у посјед и пренесе право својине на некретнинама у З., породичној кући са помоћном зградом и двориштем изграђеној на к.ч. број 306/16 површине 600 м², уписане у з.к. ул. број 3609 К.О. З., што према новом премјеру одговара к.ч. број 188, кућа и зграда те двориште површине 155 м² и к.ч. 189 њива О. површине 485 м² уписане у П.Л. број 1323 К.О. З. П. Тужилац са породицом је био у П. за вријеме ратних сукоба у бившој СРБиХ од 1992. године до закључења предметног уговора о размјени некретнина 7.10.1994. године а након тога је са породицом напустио П., до када је више пута узнемираван од непознатих лица која су из ватреног оружја током ноћи пуцала на његову кућу, а једном приликом из куће његове сестре која се налази до његове куће пуцано је из „тромблона“ у његову кућу од које је оштећена. Тужилац је након напуштања П. отишао да живи у З., гдје је као и предник тужених у П. ступио у посјед размјењених некретнина. Да предник тужених ни његова породица нису вршили притисак на тужиоца у вези закључења предметног уговора о размјени некретнина нити су то чинила трећа лица. Предник тужених С.М. је умро 11.6.2002. године у П., а тужени Б.М. рођ. П., његова супруга, М.М., кћерка и млдб. Б.М.1, унук проглашени су наследицима иза оставиоца пок. Средоје Малића на основу рјешења о наслеђивању првостепеног суда број О-378/02 од 27.8.2003. године којим су предметне некретнине ушле у оставинску масу иза наведеног оставиоца. Одлуком Комисије за ... број 201-102019-1/1 од 4.3.2003. године тужилац је на дан 1.4.1992. године био савјестан посједник предметних некретниан у П.

Нижестепени судови стали су на становише, да је предметни уговор о размјени некретнина закључен у вријеме ратних сукоба на територији бивше СРБиХ током 1992 до 1995. године као и постојања посебне ситуације код тужиоца који припада другој етничкој заједници у односу на предника тужених пок. С.М. Судови су нашли да је „постојање ових спољних околности везаних за ратне сукобе у бившој СРБиХ директно утјецало да тужилац донесе одлуку да са предником тужених закључи предметни уговор о размјени а посебно након што су непозната лица из ватреног оружја пуцала у његову кућу“. Произилази, према томе, да је одлука тужиоца да закључи предметни уговор о размјени донесена противно његовој вољи да у својој кући као и до тада живи у П., јер је било напада на његову кућу, иако од предника тужених и његове породице није било притисака да са њим закључе предметни уговор. Примјеном чл. 103. и 104. Закона о облигационим односима (“Службени лист СФРЈ” број 29/78 до 57/89 и “Службени гласник Републике Српске” број 17/93 и 3/96, у даљем тексту: ЗОО) нижестепени судови судили су тако да су утврдили ништавост предметног уговора о размјени некретнина и обавезали уговорне стране да једна другој предају у посјед некретнине које су биле предмет размјене.

Правилне су одлуке нижестепених судова да је предметни уговор о размјени некретнина ништав и да је свака страна дужна другој вратити у посјед некретнине које су преузели у посјед након закључења предметног уговора о размјени некретнина.

Према одредби чл. 26. ЗОО, који се на основу одредби чл. 12. Уставног закона за провођење Устава Републике Српске (“Службени гласник Републике Српске” број 21/92) има примијенити на овај случај, да би се уговор закључио потребно је да се уговорне стране сагласе о битним елементима уговора, а у чл. 28. ст.2. тог закона је прописано, да изјава воље за закључење уговора мора да буде учињена слободно и озбиљно.

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

Тужилац је са предником тужених, што није ни спорно између странака, дана 7.10.1994. године закључио предметни уговор о размјени некретнина којим је на предника тужених пренио право својине на својим некретнинама у П., а предник тужених је тужиоцу пренио право својине на његовим некретнинама у З., ближе наведеним у изреци првостепене пресуде, и да су тужилац и тужени у посједу размјењених некретнина. Такође није спорно, да је предметни уговор о размјени некретнина сачињен у писменој форми, а потписи уговорача овјерени код првостепеног суда, како то прописује чл. 9. ст.2. Закона о промету непокретности (“Службени лист СРБиХ” број 38/78 до 22/91 и “Службени гласник Републике Српске” број 29/94).

Правилан је закључак нижестепених судова да је тужилац одлуку да закључи предметни уговор о размјени некретнина донио противно његовој вољи, иако није било присиле од предника тужених на тужиоца да тај уговор закључи.

Нижестепени судови су закључак о недостатаку слободно изражене воље за закључење предметног уговора о размјени некретнина код тужиоца засновали на утврђеним чињеницама, да је на његову породичну кућу током ратних сукоба, више пута пуцано из ватреног оружја и да је то било од одлучујућег значаја да закључи предметни уговор о размјени некретнина а затим са породицом да напусти П. и да се пресели у З.

На основу ових чињеница, како то правилно закључује другостепени суд, тужилац с обзиром на његову личну ситуацију у којој се нашао прије закључења предметног уговора о размјени некретнина и под притиском опште ситуације настале услед ратних сукоба на подручјима на којима су обје уговорне стране живјеле и гдје су се налазиле њихове некретнине, није изразио праву вољу приликом закључења предметног уговора о размјени некретнина, јер постојање наведене ситуације у његовом окружењу, битно су ограничиле, како слободу одлучивања, тако и саму вољу да се предметни уговор закључи, што овакав уговор чини дефектним, тј. да оно што представља суштину овог уговора није у сагласности са правом вољом тужиоца као уговорача, кога не би закључио да је

био у једној нормалној ситуацији која нема општу неизвјесност и несигурност у којој је био изложен наведеним непријатностима као припадник бројчано мање етничке заједнице у односу на већинско становништво које је припадало другој етничкој заједници.

Због тога је правилан закључак другостепеног суда, кога прихвата и овај суд, да код тужиоца није било слободно изражене воље приликом закључења предметног уговора о размјени некретнина.

Тврдње тужених које понављају и у ревизији, да предник тужених ни тужени као чланови његовог породичног домаћинства нису вршили притиске на тужиоца да закључи предметни уговор, што је потврдио и тужилац саслушан у својству странке, биле би релевантне само да је тужбеним захтјевом тужилац тражио поништење предметног уговора о размјени некретнина због мана воље (пријеваре, пријетње и присиле) – члан 111. ЗОО, јер се у овом спору захтјевом тражи утврђење ништавости тог уговора, а не његово поништење усљед мана воље.

Стога су супротно тврдњама ревизије тужених нижестепени судови правилно примјенили материјално право из одредби чл. 103. и 104. ЗОО када су утврдили ништавост предметног уговора о размјени некретнина као и њихову предају у посјед од странака које их држе у посједу, тј. врћање у посјед некретнина које су биле у посједу странака прије закључења тог уговора.

Остали ревизиони наводи нису од утјецаја на законитост и правилност побијане пресуде.

Пресуде нижестепених судова немају, према томе, недостатака на које се указује у ревизији, односно на које овај суд пази по службеној дужности. Из тих разлога, а на основу одредби чл. 248. Закона о парничном поступку (“Службени гласник Републике Српске” број 58/03 до 63/07) у вези с одредбом чл. 241. тог закона, ревизија тужених је одбијена као неоснована.

Предсједник вијећа
Биљана Томић