

ВРХОВНИ СУД  
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
Број: 118-0-Рев-08-000 570  
Бања Лука, 26.2.2010. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Драгослава Лукића, као предсједника вијећа, Петра Бајића и Јанка Нинића, као чланова вијећа, у правној ствари тужилаца Ф.Б., и Н.Б., оба из Б.Л., које заступа Ч.Н., адвокат из Б.Л., Ул. ..., против тужених М.Л. из Б.Л. и Д.Л. из Б., РХ, које заступа П.Р., адвокат из Б.Л., Ул. ..., ради утврђења ништавости уговора о размјени некретнина и др., одлучујући о ревизији тужених против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 011-0-Гж-07-001 739 од 14.2.2008. године, на сједници одржаној 26.2.2010. 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 Бањој Луци број П-287/06 од 22.6.2007. године утврђена је ништавост уговора о размјени некретнина закључених између тужилаца Ф.Б. и Н.Б. оба из Б.Л. (у даљем тексту: тужиоци), с једне стране, и тужених М.Л. из Б.Л. и Д.Л. из Б. РХ (у даљем тексту: тужени), са друге стране, овјерен код првостепеног суда 03.12.1993. године под бројем I-OB-4883/93, којим су тужиоци дали у замјену своје некретнине у Б.Л. уписане у П.Л. број 101 К.О. Б.Л. VI и то к.ч. број 795/1, што по старом премјеру одговара к.ч. број 573/2 уписана у з.к. ул број 4127 К.О. Б. Л., за некретнине тужених уписане у з.к. ул. број 2157 К.О. Ж. и то к.ч. број 67/16 и к.ч. број 669/9 које се налазе у Улици ..., Ж. код Б. у РХ, и као такав не производи правно дејство (став 1.). Тужени су дужни признати и трпјети да се тужиоци на основу ове пресуде укњиже као сувласници са по  $\frac{1}{2}$  дијела на наведеним некретнинама у Б.Л. а тужиоци дужни признати и трпјети да се тужени укњиже као сувласници на наведеним некретнинама у Ж., РХ (став 2.). Тужени су дужни тужиоцима предати у посјед некретнине у Б.Л. а које су биле предмет уговора о размјени у нарави породична кућа са пратећим објектима као и пројектну документацију за ове објекте, а тужиоци су дужни туженима предати у посјед некретнине које се налазе у Улици ..., Ж. у РХ (став 3.). Обавезују се тужени да тужиоцима накнаде трошкове спора у износу од 14.915,00 КМ, у року од 30 дана по правоснажности пресуде под пријетњом

извршења (став 4.). Преко досуђеног износа за накнаду трошкова спора тужиоци се одбијају (став 5.).

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 011-0-Гж-07-001 739 од 14.2.2008. године жалба тужених је дјелимично уважена, укинута рјешење о трошковима спора садржано у првостепеној пресуди и у том дијелу предмет враћен првостепеном суду на поновно суђење (став 1.). У осталом дијелу жалба тужених је одбијена и првостепена пресуда у дијелу одлуке о главној ствари, потврђена (став 2.).

Тужени су против другостепене пресуде изјавили ревизију, због погрешне примјене материјалног права с приједлогом да се побијана пресуда преиначи и „тужбени захтјев тужилаца одбаци као неблаговремен, односно одбије као неоснован“, или да се побијана пресуда укине и предмет врати другостепеном суду на поновно суђење.

Тужиоци су уз захтјев овом суду да се узме у рад овај предмет, доставили рјешење Опћинског суда у Бјеловару, РХ, број Р1-56/08-4 од 7.10.2008. године којим се признаје пресуда Основног суда у Бањој Луци број П-287/06 од 22.6.2007. године која је постала правоснажна 14.2.2008. године.

Одговори на ревизију нису поднесени.

Ревизија није основана.

Тужбом се тражи утврђење ништавости уговора о размјени некретнина од 03.12.1993. године, закљученог између странака у спору и овјереног код првостепеног суда 03.12.1993. године под бројем I-OV-4883/93 којим тужиоци размјењују своје некретнине у Б.Л. за некретнине тужених у Ж., РХ, ближе наведене у изреци првостепене пресуде, као и успостављање ранијег посједовног и земљишно-књижног стања у односу на размјењене некретнине и предаје у посјед некретнина у Б.Л.

Наконведеног поступка првостепени суд је утврдио, што није ни спорно између парничних странака, да су тужиоци са туженима дана 03.12.1993. године у Б.Л. закључили уговор о размјени некретнина кога су истога дана под бројем I-OV-4883/93 овјерили код првостепеног суда. Тим уговором су се тужиоци обавезали да предају у посјед и пренесу право својине туженима на некретнинама у Б.Л. ближе наведено у изреци првостепене пресуде, а тужени се обавезали да тужиоцима предају у посјед и пренесу право својине на некретнинама у мјесту Ж. код Б. у РХ, које су ближе наведене у изреци првостепене пресуде. Тужиоци су до закључења предметног уговора о размјени живјели у Б.Л., а када су били ратни сукоби у бившој СРБиХ и након тога су напустили Б.Л., до када су више пута били изложени узнемиравањима од непознатих лица у војним униформама и да због немогућности да се баве угоститељском дјелатношћу у свом угоститељском објекту – бифеу, нису имали материјалних могућности за своје издржавање. Тужиоци су након напуштања

Б.Л. отишли да живе у Ж. у РХ на некретнинама тужених које нису биле оспособљене за становање, на којима су извели радове, доградње стамбеног дијела на пословни објекат након што су од надлежних органа добили дозволе за градњу. Није спорно између странака, да су тужени тужиоцима предали 25.000,00 њемачких марака (DM) на име разлике у вриједности објеката тужиоца у Б.Л. у односу на објекте тужених у Ж. у РХ. Такође није спорно да је тужени М.Л. у вријеме закључење предменог уговора о размјени некретнина живио и радио у СРЊ и да је тужени Д.Л. у вријеме закључења предметног уговора о размјени живио а и да сада живи у Б. РХ. Тужиоцу Ф.Б. је Комисија за ... у С., Одлуком број 701-101044-2/1 од 01.5.2001. године потврдила да је 01.4.1992. године супосједник са ½ дијела некретнина, к.ч. број 795/2 и 796 уписаних у П.Л. број 101 К.О. Б.Л. Да тужени и њихова породица нису вршили притиске на тужиоце у вези са закључењем предметног уговора о размјени некретнина нити су то чинила трећа лица. Да су се тужиоци и тужени у земљишним књигама на некретнинама у Б.Л. и Ж. укњижили као сувласници са по ½ дијела.

Нижестепени судови налазе, да је предметни уговор о размјени закључен у вријеме ратних сукоба на територији бивше СРБиХ током 1992. до 1995. године, као и постојања посебних околности код тужилаца који припадају другој етничкој заједници у односу на тужене. Судови су нашли да постојање посебних околности које су се манифестовале у узнемиравању тужилаца од непознатих униформисаних лица те њиховим уласком у угоститељски објекат гдје су обављали угоститељску дјелатност од које су живјели, а која униформисана лица су им однијеле све покретне ствари из угоститељског објекта, као и да су путем телефона током ноћи били више пута вријеђани на националној основи, и да је у то вријеме у Б.Л. били много избјеглих лица из других република бивше СФРЈ, утјецали да тужиоци донесу одлуку да са туженима закључе предметни уговор о размјени некретнина. Произилази, према томе, да је одлука тужилаца да закључе предметни уговор о размјени некретнина донесена противно њиховој вољи да живе као до тада у својој кући у Б.Л. јер су више пута били узнемиравани од непознатих лица, мада од тужених и њихових породица није било притисака да са њима закључе предметни уговор. Примјеном одредби чл. 102. и 104. Закон о облигационим односима („Службени лист СФРЈ“ број 29/78 до 57/89 и „Службени гласник РС“ број 17/93, 3/96 и 74/04, у даљем тексту: ЗОО), нижестепени судови су судили тако што су утврдили ништавост предметног уговора о размјени некретнина, обавезали уговорне стране да предају другој у посјед некретнине које су биле предмет размјене, као и успостављеног земљишнокњижног и посједовног стања које је било прије закључења предметног уговора о размјени.

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 као и да се на основу правоснажне пресуде изврши упис права сусвојине тужилаца на некретнинама у Б.Л. и тужених на некретнинама у Ж. код Б., РХ.

Према одредби чл. 26. ЗОО, који се на основу одредби чл. 12. Уставног закона за провођење Устава Републике Српске („Службени гласник РС“ број 21/92) има примијенити на овај правни однос, да би се уговор закључио потребно је да се уговорне стране сагласе о битним елементима, а у члану 28. ст.2. тог Закона је прописано, да изјава воље за закључење уговора мора бити 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 закључења (почетка).

Тужиоци су, што није ни спорно између странака у спору, са туженима, 03.12.1993. године у Б.Л. закључио предметни уговор о размјени некретнина којима су туженима пренјели у својину некретнине у Б.Л., а тужени су тужиоцима пренијели право својине на њиховим некретнинама у Ж., РХ, ближе наведене у изреци првостепене пресуде, и да су тужиоци у посједу некретнина у Ж. РХ, а тужени у посједу некретнина у Б.Л., те да су се уписали у јавним књигама на некретнинама гдје се налазе са правом сувласништва тужилаца и тужених. Такође није спорно, да је предметни уговор о размјени некретнина сачињен у писменом облику, а потписи уговорача овјерени код првостепеног суда, како је то прописано у члану 9. став 2. Закона о промету некретнина („Службени лист СРБиХ“ број 38/78 до 22/91 и „Службени гласник РС“ број 29/94).

Правилан је закључак нижестепених судова да су тужиоци, одлуку да закључе предметни уговор о размјени некретнина у Б.Л. за некретнине тужених у Ж., РХ, донијели противно њиховој вољи, иако није било присиле тужених на тужиоце да закључе такав уговор.

Закључак о недостатку слободно изражене воље код тужилаца за закључење предметног уговора о размјени некретнина, нижестепени судови су засновали на утврђеним чињеницама, да су током 1992. године па све до закључења уговора о размјени некретнина, више пута непосредно узнемиравани од униформисаних лица који су им однијели све покретне ствари из угоститељског објекта-бифеа, да су током ноћи више пута позивани путем телефона од непознатих лица који су их вријеђали на националној основи и да су ове околности биле од одлучујућег значаја да закључе предметни уговор о размјени некретнина, а затим да напусте Б.Л. и да се преселе у Ж. у РХ гдје нису имали услове за становање, а што су провјерили преко својих рођака у Х прије закључења предметног уговора о размјени и да су новчани износ од 25.000,00 ДМ колико су им тужени предали на име разлике у вриједности некретнина, и својим новчаним средствима оспособили дио стамбеног простора изнад пословног простора који је био предмет уговора о размјени некретнина.

На основу ових чињеница, а како су то правилно закључили нижестепени судови, тужиоци с обзиром на њихову личну ситуацију у којој су се нашли прије закључења предметног уговора о размјени и под притском опште ситуације настале усљед ратних сукоба на којем се налазе некретнине у БЛ, током 1992. године, нису изразили праву вољу у вријеме закључења уговора о размјени од 03.12.1993. године, јер постојање наведених личних околности као и постојања ситуације у њиховом окружењу, битно су ограничили, како слободу одлучивања тако и саму вољу да се предметни уговор закључи, што такав уговор чини дефектним, тј. да оно што представља суштину овог уговора није у сагласности са њиховом правом вољом, као уговорача, кога не би закључили да су били у нормалној ситуацији која нема општу неизвјесност и несигурност у којој су били изложени наведеним непријатностима као припадници бројчано мање етничке заједнице у односу на већинско становништво у БЛ које је припадало другој етничкој заједници.

Због тога је правилан закључак другостепеног суда, кога усваја и овај суд, да код тужилаца није била слободно изражена воља приликом закључења предметног уговора о размјени са туженима.

Тврдње тужених које понављају и у ревизији, да на тужиоце нису вршили било какве притиске да са њима закључе предметни уговор о размјени, што су потврдили и тужиоци саслушани у својству странака, били би релевантни само да се тужбеним захтјевом тражило поништење предметног уговора о размјени због постојања мана воље (пријеваре, пријетње и присиле) – чл. 111. ЗОО, јер се у овом спору захтјевом тражи утврђење ништавости тог уговора, а не како је речено поништење усљед мана воље.

Неосновани су приговори ревизије тужених да судови у РХ не признају донесене одлуке суда у РС, јер су тужиоци након подношења ревизије овом суду доставили рјешење број Р1-56/08 од 07.10.2008. године Опћинског суда у Бјеловару, РХ, из чије изреке произилази да је првостепена пресуда која је донесена у овом спору постала правоснажна доношењем побијане другостепене пресуде и да се признаје као страна судска одлука на основу које се могу предузимати правне радње везане за упис у земљишним књигама на некретнина које су биле предмет уговора о замјени некретнина закључен између странака у спору.

Тачни су наводи ревизије тужених да су странке у спору током септембра 1993. године у Б., РХ закључили уговор о размјени истих некретнина, за која је суд у РХ надлежан да одлучује, међутим, предметни уговор о размјени закључен у Б.Л. садржи све некретнине које су наведене и у уговору о размјени некретнина из наведеног уговора закљученог у Б., па како се побијаном пресудом успоставља земљишно-књижно стање које је било прије закључења предметног уговора о размјени, као и истовремена предаја у посјед некретнина тужилаца и тужених, то се овај приговор ревизије указује неоснованим.

Стога су супротно тврдњама ревизије тужених, нижестепени судови правилно примијенили материјално право из одредбе чл. 103. и 104. ЗОО када су одлучили као у изреци побијане пресуде.

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

Пресуде нижестепених судова немају, према томе, недостатака на које се указује у ревизији тужених, односно на које овај суд пази по службеној дужности. Из тих разлога, а на основу одредби чл. 248. Законом о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 58/03 до 49/09) у вези са одредбама члана 241. тог закона, ревизија тужених је одбијена као неоснована.

Предсједник вијећа  
Драгослав Лукић

За тачност отправка овјерава  
Руководилац судске писарне  
Амила Подрашчић