

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE  
Broj: 71 0 P 064793 15 Rev 2  
Dana, 13.10.2015. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću koje sačinjavaju sudije ovog suda i to, Staka Gojković kao predsjednik vijeća, Jadranka Stanišić i Tanja Bundalo kao članovi vijeća u pravnoj stvari, tužilaca, H.H. iz Š., zastupanog po K.B. iz S., Ulica, ... i K.B. iz S., Ulica ..., protiv tuženog, P.K., zastupanog po punomoćniku, Z.B., advokatu iz B., radi utvrđenja ništavosti ugovora o kupoprodaji, te po protivtužbi tuženog, P.K., zastupanog po punomoćniku, Z.B., advokatu iz B., protiv tužilaca, H.H. iz Š., zastupanog po K.B. iz S., Ulica, ... i K.B. iz S., Ulica ... radi predaje u posjed, odlučujući o reviziji tuženog, protiv presude Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 064793 15 Gž 4 od 27.4.2015. godine, na sjednici održanoj dana 13.10.2015. godine, donio je

## P R E S U D U

Revizija se odbija

### Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 064793 14 P 3 od 19.3.2014. godine, utvrđeno je da je apsolutno ništav kupoprodajni ugovor koji su 30.7.1993. godine zaključili, H.H. i E.H. kao prodavci, te P.K. kao kupac, a predmetom kojeg ugovora su bile nekretnine koje se nalaze u B. u ..., upisane u zk.ul. 8901 k.o. B. po starom predmjeru, a po novom premjeru upisane u pl.br. 1095/3 k.o. B., za kupoprodajnu cijenu od 30.000,00 tadašnjih DM, odnosno KM.

Istom presudom odbijen je zahtjev tužilaca da se tuženi obaveže da im vrati 4.197,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom od 16.7.2007. godine.

Takođe, istom presudom odbijen je protivtužbeni zahtjev tuženog kojim je tražio:

-da se tužioci, H.H. i K.B. (pravni slednik E.H.) obavežu da mu predaju u posjed, kč. 849/9 kućište, dvorište i zgrada bez zemljišta na toj nepokretnosti ukupne povr. 444 m2 uknjižena u zk. ul. br. 8901 k.o. SP B. što odgovara nepokretnosti kč. br. 4746 kućište, dvorište, kuća i zgrada u pov. od 410 m2, upisana u pl. br. 1095/3 k.o. B. 7, te nalaži Republičkoj upravi za godetske i imovinsko pravne poslove B. PJ B. da u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu izvrši upis prava vlasništva i prava posjeda u korist tuženog sa dijelom 1/1;

-da se tužioci obavežu da mu isplate iznos od 34.197,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od 16.07.2007.god. pa do konačne isplate.

Tuženi je obavezan da tužiocima naknadi parnične troškove u iznosu od 10.095,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od 19.03.2014.godine do isplate.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 064793 15 Gž 4 od 27.4.2015. godine, žalba tuženog je djelimično usvojena te prvostepena presuda preinačena u pogledu odluke o troškovima postupka, tako što je odlučeno da svaka stranka snosi svoje troškove postupka, dok je u preostalom dijelu žalba tuženog odbijena i prvostepena presuda potvrđena u dijelu kojim je usvojen zahtjev tužioca, a odbijen protivtužbeni zahtjev tuženog.

Tuženi revizijom pobija drugostepenu presudu zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava s prijedlogom da se pobijana presuda preinači i odbije zahtjev tužilaca, a usvoji protivtužbeni zahtjev tuženog ili pak da se drugostepena presuda ukine i predmet vrati na ponovno suđenje.

U odgovoru na reviziju tužiocu su predložili da se revizija odbije.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora u ovoj pravnoj stvari je zahtjev tužilaca kojim traže: da se utvrdi da je apsolutno ništav kupoprodajni ugovor koji su 30.7.1993. godine zaključili, H.H. i E.H. kao prodavci, te P.K. kao kupac, a predmetom kojeg ugovora su bile nekretnine koje se nalaze u B. u Ulici ..., upisane u zk.ul. 8901 k.o. B. po starom predmjeru, a po novom premjeru upisane u pl.br. 1093/3 k.o. B., za kupoprodajnu cijenu od 30.000,00 tadašnjih DM, odnosno KM; da se tuženi obaveže da im da im vrati 4.197,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom od 16.7.2007. godine.

Predmet spora je i protivtužbeni zahtjev tuženog kojim traži, da ukoliko sud usvoji tužbeni zahtjev tužilaca, da se isti obavežu da mu isplate 34.197,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom od 16.7.2007. godine, a ukoliko sud odbije zahtjev tužilaca, da se isti obavežu da mu predaju u posjed nekretnine koje su bile predmetom ugovora o kupoprodaji od 30.7.1993. godine i da trpe da se on upiše kao vlasnik i posjednik tih nekretnina u javnim knjigama.

Po provedenom postupku prvostepeni sud je utvrdio: da su, H.H. i E.H. kao prodavci i tuženi kao kupac, 30.7.1993. godine zaključili ugovor o kupoprodaji kč. br. 849/9 upisana u zk. ul. 4928 k.o. B. u naravi jedna prizemna porodična kuća i dvorišni objekat koji se nalazi u B. Ul. ... za kupoprodajnu cijenu od 30.000,00 DM; da je ugovor pismen i izvršen; da su se u momentu prodaje kuće, u kući nalazila lica koja su samoinicijativno uselila i koja su bila naoružana; da su H.H. i E.H. predmetnu kuću stekli po osnovu nasljedstva iza njihovih roditelja, oca koji je umro 1991. godine i majke koja je umrla u septembru 1992. godine; da H.H., godinama živi u Š., a da je E.H. otišla u Š. tek 1992. godine u novembru mjesecu, tj. nakon smrti njihove majke; da je ista prije toga ostala bez posla; da joj je oduzet stan u kojem je živjela sa mužem, K.B. i djecom; da je prilikom boravka u roditeljskoj kući, kada je njegovala majku, dobijala prijeteće pozive; da je iz tih razloga napustila B. i otišla za Š., a da joj je muž ostao u B. kako bi uspio sačuvati preostalu imovinu; da su iz tih razloga u kuću uselili izbjeglice; da su te izbjeglice pod pritiskom naoružanih ljudi napustili njihovu kuću i da su se u kuću uselili ti naoružani ljudi, koji su zahtjevali da se kuća prepíše na njih; da su tužiocu iz tih razloga i u takvim okolnostima

odlučili da prodaju kuću kako bi „išta spasili“; da tuženi nije vršio nikakav pritisak na tužioce da prodaju kuću; da je tuženi inače godinama živio u inostranstvu i da je isplata kupoprodajne cijene, a nakon što su se parnične stranke putem njihovih punomoćnika, dogovorili o prodaji kuće, izvršena u inostranstvu, obzirom da K.B. nije smio da primi kupoprodajnu cijenu; da je tuženi uselio u predmetnu kuću nakon što je iselio bespravne korisnike; da su H.H. i E.H. po prestanku rata zatražili predaju u posjed kuće kod nadležnih organa, u kojem postupku su ishodili odluku CRPC od 12.9.2000. godine kojom je, između ostalog, potvrđeno da su 1.4.1992. godine bili savjesni posjednici predmetnih nekretnina sa po 1/2 dijela; da je tuženi, za vrijeme korištenja predmetne kuće, a uz dvorišnu kuću, sagradio garažu čija vrijednost je, shodno nalazu i mišljenju vještaka građevinske struke 4.197,00 KM; da su H.H. i E.H. podnijeli tužbu prvostepenom sudu 30.05.2001. godine i ishodili pravosnažnu presudu Osnovnog suda u Banjaluci P 1263/01 od 18.10.2006. godine, kojom je usvojen njihov zahtjev za utvrđenje ništavosti predmetnog kupoprodajnog ugovora, kao i zahtjev za restituciju; da je ta odluka izvršena tako što su tužioci ušli u posjed predmetnih nekretnina, a tuženom je vraćena kupoprodajna cijena i iznos od 4.197,00 KM za garažu; da je odlukom Ustavnog suda BiH AP-2676/11 od 9.12.2014. godine, ukinuta presuda Osnovnog suda u Banjaluci P 1263/01 od 18.10.2006. godine ( kao i presuda Okružnog suda u Banjaluci 011-0-Gž-07-000 268 od 26.2.2007. godine, te presuda Vrhovnog suda Republike Srpske broj 91 0 P 000585 09 Rev od 12.4.2011. godine) i predmet vraćen na ponovno suđenje tom sudu; da je u toku postupka umrla E.H. i da je na njeno mjesto stupio, kao njen nasljednik, njen muž, K.B.

Temeljem ovakvog činjeničnog utvrđenja, prvostepeni sud je zaključio, da tužioci, usljed posebnih i opštih pritisaka, nisu dobrovoljno zaključili predmetni ugovor o kupoprodaji, zbog čega je isti ništav u smislu odredaba člana 103. Zakona o obligacionim odnosima. Mada se prvotužilac, H.H. nalazio u inostranstvu u vrijeme kupoprodaje, gdje je inače i živio, prvostepeni sud je zaključio, da su opšti i posebni pritisci, kojima je bila izložena prvotužilja, E.H., takođe uticali i na njega, kao jedinstvenog nužnog suparničara, da zaključi predmetni ugovor mimo svoje volje.

Stoga je taj sud sudio tako, što je udovoljio zahtjevu tužilaca da se utvrdi da je ništav ugovor o kupoprodaji predmetnih nekretnina, ali je istovremeno odbio zahtjev tužilaca da im tuženi vrati 4.197,00 KM, datih tuženom na ime troška za izgradnju garaže, obzirom da je u toku postupka utvrđeno, da je tuženi imao trošak od 4.197,00 KM na ime izgradnje garaže koju im je već predao u posjed, po osnovu ranijih pravosnažnih presuda kojima je bilo udovoljeno zahtjevu tužilaca.

Drugostepeni sud je prihvatio činjenična utvrđenja prvostepenog suda i zaključak tog suda pa je sudio tako što je donio odluku kao u izreci drugostepene presude.

Odluka drugostepenog suda je pravilna.

Odredbama člana 103. Zakona o obligacionim odnosima (Službeni list SFRJ", br. 29/78, 39/85, 45/89, 57/89 i "Službeni glasnik Republike Srpske", br. 17/93, 3/96, 39/03 - u daljem tekstu: ZOO) propisano je, da je ništav ugovor koji je protivan prinutnim propisima, javnom poretku ili dobrim običajima, ako cilj povrijeđenog pravila ne upućuje na neku drugu sankciju ili ako zakon u određenom slučaju ne propisuje što drugo.

Odredbama člana 26. istog zakona propisano je, da je ugovor zaključen kada se ugovorne strane saglase o bitnim sastojcima ugovora, a odredbama člana 28. tog zakona propisano je, da se volja za zaključenje ugovora može izjaviti rječima, uobičajnim znacima ili drugim ponašanjem iz koga se sa sigurnošću može zaključiti o njenom postojanju, ali izjava volje mora da bude učinjena slobodno i ozbiljno.

Iz prednjih odredaba proizilazi, da ukoliko izjava volje za zaključenje ugovora, nije izražena slobodno i ozbiljno, odnosno dobrovoljno, da su takvi ugovori ništavi.

Slobodno i ozbiljno izražena volja za zaključenje ugovora podrazumijeva da je ista data u odsustvu bilo kakvih uslova, kako posebnih tako i opštih, koji bi u smislu pritisaka uticali na takvu volju.

Kada se ima u vidu, da su odluci tužilaca da prodaju predmetne nekretnine prethodile činjenice: da su E.B. i K.B. ostali bez posla, a samim tim i bez sredstava za život, mada su imali obavezu da brinu o svojoj porodici; da je istovremeno pokrenut i postupak racionalizacije stana u kojem su živjeli i u kojem su doživljavali neprijatnosti, tako što im je priječeno; da je neposredno prije ratnih dešavanja, E.B. i H.H. umro otac, te da je E. preuzela brigu o majci koja je ostala sama u kući, kada joj je takođe priječeno; da su ne dugo poslije toga, H.H. i E.B. ostali bez majke i da su u kuću morali useliti izbjeglice kako bi je sačuvali, obzirom da se E.B. i K.B. nisu osjećali sigurno u toj kući, zbog prijetnji koje su im upućivane gotovo svakodnevno; da su na beskrupulozan način nepoznata uniformisana lica izbacili izbjeglice iz kuće i uselivši se u kuću, tražili da se kuća prepíše na njih, uz prijetnju, da ukoliko tužioci kuću ne prepíšu na njih, da će kuću srušiti, ovaj sud nalazi, da je pravilan zaključak nižestepenih sudova, da su tužioci predmetni kupoprodajni ugovor zaključili pod uticajem opštih i posebnih ratnih okolnosti koje su kao takve uticale, da njihova volja ne bude slobodna i ozbiljna prilikom zaključenja predmenog kupoprodajnog ugovora, te da je iz tih razloga i predmeni ugovor ništav.

Ovako stanovište se ne dovodi u sumnju revizornim prigovorima, da su tužioci, H.H. i E.B., dok je bila živa, živjeli u inostranstvu kada su donijeli odluku da prodaju predmetne nekretnine, jer iz stanja nižestepenih spisa jasno proizilazi, da odluka o prodaji donijeta prije odlaska u inostranstvo i da je odlazak u inostranstvo bilo nužno rješenje, obzirom na sveukupnu situaciju koja je prethodila tom odlasku. Slijedom datih razloga takođe su neosnovani revizioni prigovori, da su tužioci bili izloženi samo opštim okolnostima izazvanim ratnim sukobima, a ne i posebnim okolnostima, te da opšte okolnosti ne mogu biti razlogom da predmetni ugovor o kupoprodaji nekretnina bude ništav.

Sama činjenica, da je tužilac, H.H. već desetinama godina u Š. i da isti nije pretrpio sve neprijatnosti kojima su bili neposredno izloženi K.B. i E.B., ne ukazuje na osnovanost revizionih prigovora, da H.H. nije bio pod uticajem posebnih okolnosti, te da se za istog ne može reći da je kupoprodajni ugovor zaključio usljed mana volje.

Ovo stoga, što je H.H., bez obzira što se u vrijeme rata našao u inostranstvu, živio u okolnostima, da je ostao bez roditelja koje nije bio u mogućnosti vidjeti zbog ratnih dešavanja, da su mu se u roditeljsku kuću uselila strana lica koja prijete da će kuću srušiti i

da su mu sestra i zet, odnosno njihova cijela porodica, izloženi životnim neprilikama, tako da su konstantno bili u strahu za život i ličnu imovinu.

Drugim riječima, okolnost u kojima je živio H.H., pa i kada se ima u vidu da je živio u inostranstvu, bez sumnje su za istog predstavljale posebne okolnosti koje su uticale na njegovu volju da zaključi predmetni ugovor o kupoprodaji.

Kada se ima u vidu, da su tužioci ostali kod zahtjeva za utvrđenje ništavosti predmetnog ugovora o kupoprodaji i da su već duži niz godina u posjedu predmetnih nekretnina, bez uticaja je na drugačiji zaključak suda, revizioni prigovori, da tužioci vode ovu parnicu kako bi ishodili veću cijenu za predmetne nekretnine.

Obzirom da se revizijom tuženog ne dovodi u pitanje zakonitost i pravilnost odluke drugostepenog suda, a niti je ista zahvaćena nedostacima na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti, valjalo je primjenom člana 248. Zakon o parničnom postupku ("Sl. glasnik RS", br. 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13) donijeti odluku kao u izreci ove presude.

Predsjednik vijeća  
Staka Gojković

Za tačnost otpravka ovjerava  
rukovodilac sudske pisarnice  
Amila Podrašćić