

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
BANJALUKA
71 0 P 062158 14 Rev
Banjaluka, 13.8.2014. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija Rose Obradović, kao predsjednika vijeća, Darka Osmića i Biljane Tomić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja Lj.T. i M.T. iz B., zastupanih po punomoćniku R.P., advokatu iz B., protiv tuženog P.D. iz O., RH, zastupan po punomoćniku T.A., advokatu iz B., radi utvrđenja pravne valjanosti ugovora o razmjeni nekretnina i po tužbi tužitelja P.D., zastupanog po punomoćniku T.A., advokatu iz B., protiv tuženih Lj.T. i M.T., zastupanih po punomoćniku R.P., advokatu iz B.; N.V. i S.V., oba iz Z., RH, Ulica ..., radi utvrđenja ništavosti ugovora o razmjeni i predaje u posjed, odlučujući o reviziji tužitelja (tuženog) P.D. izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Banjaluci 71 0 P 062158 13 Gž 2 od 24.3.2014. godine, na sjednici održanoj dana 13.8.2014. godine, donio je

P R E S U D U

Revizija se odbija.

O b r a z l o ž e n j e

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Banjaluci 71 0 P 062158 12 P 2 od 26.7.2013. godine usvojen je tužbeni zahtjev tužitelja Lj.T. i M.T. te je utvrđeno da je pravno valjan ugovor o razmjeni nekretnina zaključen 15. aprila 1994. godine u O., RH, između tuženog P.D. sina I. iz R., Opština B. kao ugovorača razmjene nekretnina s jedne strane i N.T. sina B. iz M., Opština C. i M.T. iz M. Opština C., oboje zastupani po Lj.T. na kom su potpisi ugovorača ovjereni u RH, Županija v-p. dana 18.4.1994. godine, kojim ugovorom je P.D. dao u zamjenu N.T., M.T. i Lj.T.u u vlasništvo na jednake dijelove svoje nekretnine поближе opisane u izreci prvostepene presude.

Utvrđeno je da je pravno valjana pismena izjava P.D. od 15.02.1994. godine ovjerena u Osnovnom sudu u Banjaluci pod brojem I-OV-431/94 od 15.02.1994. godine.

Utvrđeno je da je pravno valjan ugovor o razmjeni nekretnina koji je zaključen dana 15.02.1994. godine u B. između P.D., kao prve ugovorne strane, s jedne strane a sa druge strane N.T. sina B. i M.T. kao druge ugovorne strane kojom je P.D. dao u zamjenu porodičnu kuću i zemljište u R. na području Opštine B. sa katastarskim podacima поближе označenim u izreci prvostepene presude.

Obavezan je P.D. da prizna i trpi da se na osnovu prvostepene presude na nekretninama upisanim u P.L. br. 50/02 izvrši upis prava posjeda u korist tužitelja Lj.T. sa 8/18 dijelova i M.T. sa 10/18 dijelova.

Obavezan je P.D. da Lj.T., M.T., N.V. i S.V. na ime troškova parničnog postupka isplati iznos od 17.023,11 KM sa zakonskom zateznom kamatom od presuđenja do isplate.

Djelimično je usvojen tužbeni zahtjev tužitelja P.D. protiv tuženih Lj.T., M.T., N.V. i S.V. te je utvrđeno da je djelimično ništav ugovor o razmjeni nekretnina zaključen između P.D., N.T., M.T., N.V. i S.V. u B. dana 15.02.1994. godine u dijelu kojim je razmjenjena nekretnina označena kao k.č. br. 1660 upisana u z.k. uložak broj 719 K.O. C., dok je u ostalom dijelu odbijen tužbeni zahtjev za oglašavanje ništavim navedenog ugovora, te je odbijen zahtjev za predaju u posjed nekretnina u K.O. R. pobliže označenih u izreci presude.

Obavezani su Lj.T., M.T., N.V. i S.V. da tužitelju P.D. na ime troškova postupka isplate iznos od 1.830,50 KM sa zakonskom zateznom kamatom od dana presuđenja do isplate, dok je sa dijelom zahtjeva koji predstavlja razliku između traženih i dosuđenih troškova tužitelj odbijen.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Banjaluci 71 0 P 062158 13 Gž 2 od 24.3.2014. godine žalba tuženog P.D. je odbijena i prvostepena presuda potvrđena.

Blagovremenom revizijom drugostepenu presudu pobija tužitelj (tuženi) P.D. zbog pogrešne primjene materijalnog prava i povrede pravila parničnog postupka s prijedlogom da se revizija usvoji i drugostepena presuda preinači bez konkretnog prijedloga u pogledu načina preinačenja pobijane presude, ili da se revizija usvoji, pobijana presuda ukine i predmet vrati drugostepenom sudu na ponovno suđenje.

Odgovor na reviziju nije podnesen.

Revizija nije osnovana.

Predmet odlučivanja u ovom parničnom postupku je zahtjev tužitelja Lj.T. i M.T. za utvrđenjem da je pravno valjan ugovor o razmjeni nekretnina zaključen između Lj.T., M.T. i njihovog, u međuvremenu umrlog, oca i suspruga N.T. s jedne strane i tuženog P.D. s druge strane dana 15.4.1994. godine u O., RH, kojim ugovorom su razmjenjene njihove nekretnine u O. sa podacima bliže označenim u izreci prvostepene presude za nekretnine P.D. u R., Opština B. takođe bliže označene u izreci prvostepene presude; zahtjev za utvrđenje pravne valjanosti izjave P.D. od 15.02.1994. godine kojom je potvrdio zaključenje ugovora o razmjeni i pravo tužitelja da stupe u posjed nekretnina u R. i zahtjev za utvrđenje pravne valjanosti ugovora o razmjeni zaključenog u B. 15.02.1994. godine između istih stranaka kojim su razmjenjene iste nekretnine u O. i u R., te zahtjev za trpljenje da se uknjiži pravo posjeda tužitelja u katastar nekretnina.

Predmet odlučivanja u ovoj parnici (spajanjem sa predmetom istog prvostepenog suda P-512/03) je i zahtjev tužitelja P.D. za utvrđenje ništavosti ugovora o razmjeni nekretnina zaključenog 15.02.1994. godine u B. i ugovorača M.T., N.T., N.V. i S.V. u kom je osim nekretnina vlasništvo N.T. i M.T. (iste nekretnine kao u ugovoru zaključenom u O.) u razmjenu unesena i parcela k.č. 1660 K.O. C. (O.) čiji nasljednici su Nebojša i S.V., a za nekretnine P.D. u R., te zahtjev za predaju u posjed nekretnina u R..

Odlučujući o ovako postavljenim tužbenim zahtjevima prvostepeni sud je utvrdio: da je dana 15.4.1994. godine u O., RH između stranaka i to: M.T., N.T. i Lj.T. s jedne strane i P.D. s druge strane zaključen ugovor o razmjeni kojim je P.D. svoje nekretnine u R. – u naravi porodična kuća, gospodarski objekti i zemljište koje je označeno kao k.č. 1033/2 i k.č. 1033/3 upisane u P.L. 50 K.O. R. mijenjao za nekretnine u O. suvlasništvo N.T. i M.T., u naravi kuća i zemljište i to k.č. 1847, k.č. 1848 i k.č. 1855 sve upisane u z.k. uložak br. 691 K.O. C. i nekretnine čiji je vlasnik Lj.T. k.č. 1849 i k.č. 1850 upisane u z.k. uložak br. 689 K.O. C.; da je ovaj ugovor ovjeren od strane Ureda za ... Županije v.-p. pod brojem 037-92/94-01-01, UR br. 2189-03/2-94-1151 dana 18.4.1994. godine; da je dana 15.02.1994. godine u B. zaključen između P.D. s jedne strane i N.T., M.T., S.V. i N.V. s druge strane ugovor o razmjeni, a predmetnim ugovorom P.D. daje u zamjenu svoje nekretnine koje se nalaze u R. i to porodičnu kuću i zemljište označenu kao k.č. br. 1003/2 i k.č. br. 1033/3 u ukupnoj površini od 8048 m² upisane u P.L. br. 50/02 R., dok druga strana u zemjenu daje nekretnine u O. označene kao k.č. 1847, k.č. 1848, k.č. 1855 sve upisane u P.L. br. 691 K.O. C. na kojim nekretninama su kao suvlasnici upisani N.T. i M.T. svako sa po 1/2 dijela, te parcelu k.č. 1660 "Greda", oranica u površini 5887 m², upisana u z.k. uložak br. 719 K.O. C. na koje nekretnini je kao vlasnik upisana D.V., a njeni zakonski nasljednici su ugovarači S.V. i N.V. te k.č. 1852 selo, oranica u površini 12329 m² upisana u z.k. uložak 690 K.O. C. na kojoj nekretnini se kao vlasnik sa 1/1 dijela vodi N.T.; da je ugovor u B. sačinio advokat S.T., a potpisan je od strane P.D. lično i N.T. lično te kao punomoćnika M.T., N.V. i S.V.; da ugovor u B. nije sudski ovjeren; da u oba postoji klauzula po kojoj su stranke saglasne da je vrijednost nekretnina u R. i u O. iste vrijednosti; da je ugovor u O. sačinio odvjetnik Z.R. iz O.; da se na nekretninama u R. kao zemljišno-knjižni suvlasnici vode treća lica (A.M., S.M., P.M., J.M. i L.M.); da su obe strane nakon zaključenja ugovora stupili u posjed razmjenjenih nekretnina; da se P.D. uknjižio kao vlasnik nekretnina u O.; osim parcele k.č.1660 koja se vodila na D.V. i koja je naknadno prevedena kupoprodajnim ugovorom zaključenim između P.D. i L.V.-nasljednika D.V., te da je N.T. u međuvremenu umro, a da se Lj. i M.T. nikad nisu uknjižili kao posjednici nekretnina u R..

Takođe je utvrđeno da je P.D. nakon zaključenja ugovora u B. sačinio pismenu izjavu koju je ovjerio kod Osnovnog suda u Banjaluci, a kojom potvrđuje da je zaključio ugovor o razmjeni svojih nekretnina sa N.T., M.T., S.V. i N.V. te saglasnost da ovi ugovarači stupe u posjed nekretnina u R.; da nad P.D. nije vršena nikakva prinuda za zaključenje ugovora kako od strane ugovarača, tako ni od strane trećih lica izuzev pritiska opštih ratnih okolnosti.

Imajući u vidu ovako utvrđeno činjenično stanje prvostepeni sud je našao da nad P.D. nije vršena nikakva prinuda za zaključenje predmetnih ugovora o razmjeni, da ne postoji bilo kakva nesrazmjera u pogledu vrijednosti razmjenjenih nekretnina, odnosno da ne postoje bilo kakvi razlozi za ništavost ugovora zaključenog u O., pa je sudio tako da je udovoljio tužbenom zahtjevu Lj. i M.T. za utvrđenje pravne valjanosti tog ugovora.

U pogledu ugovora zaključenog u Banjaluci, prvostepeni sud nalazi takođe da nad P.D. nije vršena nikakva prinuda, ali da je tim ugovorom raspolagano parcelom k.č. 1660 upisanom u z.k. uložak 719 K.O. C. koja se vodi na imenu D.V. i kojom stranke nisu mogle raspolagati, pa je u tom dijelu udovoljio zahtjevu P.D. za ništavost ugovora o razmjeni zaključenog u B., dok je u preostalom dijelu tužbeni zahtjev odbio. Istovremeno je udovoljio zahtjevu Lj.T. i M.T. za utvrđenje valjanosti ugovora zaključenog u B. budući da je taj zahtjev postavljen tako da je izostavljena parcela k.č. 1660 upisana u z.k. uložak 719 K.O. C. na imenu D.V..

Odlučujući o žalbi P.D. izjavljenoj protiv prvostepene presude, drugostepeni sud je prihvatio činjenična utvrđenja i pravno shvatanje prvostepenog suda i žalbu odbio, a prvostepenu presudu potvrdio.

Odluke nižestepениh sudova su na zakonu zasnovane.

Neosnovana je tvrdnja revidenta da su donošenjem nižestepениh odluka sudovi prekoračili tužbeni zahtjev. Naime, odredbom člana 2. stav 1. Zakona o parničnom postupku ("Službeni glasnik RS" br. 58/03, 85/03, 74/05, 63/07. i 49/09-u daljem tekstu: ZPP), propisano je da sud odlučuje u granicama zahtjeva koji su stavljeni u postupku. Suprotno tvrdnji revizije, udovoljavajući tužbenom zahtjevu tužitelja Lj. i M.T., prvostepeni sud je izreku presude formulisao upravo onako kako je formulisan tužbeni zahtjev podneskom od 16.5.2013. godine osim u detaljima koji nisu ni od kakvog značaja za pravne posljedice i razumljivost presude.

Istina, ovaj prigovor P.D. je isticao i u žalbi na prvostepenu presudu na koji prigovor drugostepeni sud nije odgovorio u obrazloženju pobijane presude što svakako predstavlja povredu pravila postupka, ali ne takvu koja bi mogla uticati na konačnu odluku u parnici u smislu odredbe člana 209. ZPP.

Bez značaja za ishod ove parnice je tvrdnja revidenta da sudovi prave diskriminaciju između stranaka u postupku, odnosno ugovornih strana nalazeći da je život porodice T. u H. bio ugrožen zbog ratnih dejstava, dok život P.D. u RS nije bio u opasnosti. Naime, prije svega činjenica ugroženosti života pokojnog N.T. u H. i ostalih članova njegove porodice nije bila uopšte predmet dokazivanja u ovom postupku, niti je sudovi uzimaju kao relevantnu činjenicu za odluku u parnici. Tužitelji Lj.T. i M.T. nisu ni zahtjevali utvrđenje ništavosti ugovora zaključenog u O. ili u B. u kom slučaju bi ta činjenica bila relevantna kao faktor slobode izražavanja njihove volje, nego obrnuto, njihov zahtjev usmjeren je u pravcu utvrđenja pravne valjanosti oba zaključena ugovora tako da se eventualni osjećaj ugroženosti porodice T. u H. može shvatiti samo kao njihova pobuda za zaključenje ugovora o razmjeni.

Nasuprot tome, pravilno nižestepeni sudovi nalaze da P.D. nije dokazao, pa čak ni tvrdio da je nad njim vršena konkretna prinuda za zaključenje ugovora u B. Takvom prinudom ne može se smatrati pritisak opštih ratnih okolnosti i ratna psihoza koju su osjećali svi građani BiH i RS tokom rata u BiH. Pravilno sudovi nalaze da se ni poziv na radnu obavezu upućen P.D. ne može smatrati pritiskom koji je uticao na formiranje njegove volje za zaključenje ugovora o razmjeni, o čemu su sudovi dali obrazloženje koje prihvata i ovaj sud.

Vjerovatno su tačni navodi P.D. da se predmetni ugovori o razmjeni nekretnina nebi zaključivali da nije bilo ratnih okolnosti, ali sve te činjenice nisu dovoljne da bi se predmetni ugovori o razmjeni smatrali ništavim zbog nemogućnosti formiranja slobodne volje stranaka. I iz izjave P.D. saslušano kao stranke proizlazi da ga niko prije zaključenja ugovora o razmjeni nije fizički maltretirao, dolazio u njegovu kuću ili prijetio. Dakle, ne postoji čak ni tvrdnja P.D. da je bilo konkretne prinude zbog čega ovaj sud nalazi da je pravilan zaključak nižestepениh sudova da nisu ispunjeni uslovi za utvrđenje ništavosti ugovora o razmjeni zaključenog u Banjaluci u smislu odredbe člana 103. Zakona o obligacionim odnosima ("Službeni list SFRJ" br. 29/78, 39/85 i 57/89, te

“Službeni glasnik Republike Srpske” broj 17/93, 3/96, 39/03 i 74/04 – u daljem tekstu: ZOO), u vezi sa odredbama člana 26. i člana 28. stav 2. istog zakona.

Neosnovano se revizijom tvrdi da su ugovori o razmjeni zaključeni u ratnom periodu u BiH ex lege ništavi. Ne postoji niti jedan propis koji propisuje ništavost ugovora o prometu nekretnina samo zato što su zaključeni u ratnom periodu. Utvrđivanje valjanosti ugovora o prometu nepokretnosti zaključenih u ratnom periodu dato je u nadležnost sudovima koji u svakom konkretnom slučaju moraju utvrditi da li je taj promet izvršen na dobrovoljan način i u skladu sa zakonom. U konkretnoj situaciji, i ovaj sud nalazi da su oba predmetna ugovora o razmjeni zaključena na dobrovoljan način i da ne postoji niti jedan razlog njihove ništavosti.

Netačna je tvrdnja revidenta, da je P.D. izjavom od 15.02.1994. godine ovjerenom kod osnovnog suda i čija je valjanost utvrđena nižestepenim odlukama naveo da se izjava daje u svrhu dokazivanja privremene zamjene. Naime, prema tekstu predmetne izjave čija kopija se nalazi u spisu, privremenost razmjene se nigdje ne pominje, a tekst glasi “da izjava ima služiti kao dokaz **predmetne** zamjene”, a ne privremene kako to nekorektno pokušava dokazati revident, pa se dalje obrazlaganje tvrdnje o privremenosti ugovora ukazuje suvišnim.

Neosnovan je prigovor revizije da sudovi nisu pravilno primijenili odredbu člana 9. Zakona o prometu nepokretnosti (“Službeni list BiH” br. 38/78 i 29/90) u pogledu ugovora zaključenog u B.

Odredbom člana 9. stav 2. Zakona o prometu nepokretnosti propisano je da ugovor na osnovu kog se prenosi pravo svojine na nepokretnosti mora biti sačinjen u pismenom obliku, a potpisi ugovarača ovjereni u nadležnom sudu. Stavom 4. istog člana propisano je da izuzetno od odredbe prethodnog stava, ugovor zaključen u pismenoj formi na osnovu kog se prenosi pravo svojine, proizvođače pravno dejstvo iako potpisi ugovarača nisu ovjereni u nadležnom sudu, ako su ugovorne stane izvršile u cjelini ili u pretežnom dijelu obaveze koje iz njega nastaju ili ako je taj ugovor zaključen u prisustvu najmanje dva svjedoka koji su se potpisali na ugovoru.

Nije sporno među strankama, da ugovor zaključen u B., zaključen u pismenoj formi, potpisan od strane ugovarača P.D. i N.T. u njegovo ime i kao punomoćnika ostalih saugovarača, nije ovjeren od strane nadležnog suda. Međutim, nije sporno ni da su ugovorne strane stupile u posjed razmjenjenih nekretnina, da se P.D. uknjižio kao vlasnik nekretnina u O. odakle proizlazi da je ugovor u većem dijelu izvršen i da je po odredbi člana 9. stav 4. Zakona o prometu nekretnina pravno valjan, a kako to pravilno zaključuju sudovi, osim u dijelu za koji je utvrđena njegova ništavost iz drugih razloga (parcela k.č. 1660 upisana u z.k. ul. 719 K:O. Crnac).

Tačna je tvrdnja revidenta da P.D. nije u trenutku zaključenja predmetnih ugovora o razmjeni bio upisan u zemljišnim knjigama kao vlasnik razmjenjenih nekretnina. Međutim ova činjenica pri situaciji kada je P.D. upisan u katastru kao posjednik razmjenjenih nekretnina i kada tužitelj M.T. i Lj.T. ne traže izmjenu stanja u zemljišnoj knjizi nego samo u katastru nekretnina, nije od značaja za rezultat parnice.

Suprotno neobrazloženoj tvrdnji revizije, pravilno su oba nižestepena suda odlučili o troškovima postupka o čemu obe nižestepene odluke sadrže detaljno obrazloženje koje prihvata i ovaj sud i zbog čega se nepotrebnim ukazuje ponovno obrazlagati navedeni prigovor.

Prema navedenom, pobijana presuda nema nedostataka na koje se ukazuje revizijom, niti onih na koje sud pazi po službenoj dužnosti pa je o reviziji P.D. odlučeno kao u izreci, a temeljem odredbe člana 248. ZPP.

Predsjednik vijeća
Rosa Obradović

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarne
Amila Podrašćić