

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
Број: 71 0 П 050108 15 Рев  
Бања Лука, 4.8.2016. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу које чине судија Роса Обрадовић, као предсједника вијећа, а судије Војислав Димитријевић и Горјана Попадић, као чланови вијећа, у правној ствари тужиоца Ђ.Ш. из Б.Л., кога заступа пуномоћник Б.К., адвокат из Б.Л., против туженог С.Т. из Б.Л., кога заступа пуномоћник Н.М., адвокат из Б.Л., ради утврђења, вриједност спора 40.000,00 КМ, одлучујући о ревизији тужиоца против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број: 71 0 П 050108 15 Гж 3 од 7.9.2014. године, на сједници вијећа одржаној 4.8.2016. године, донио је

### ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

### Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бањој Луци број: 71 0 П 050108 14 П 3 од 2.3.2015. године у цјелости је усвојен тужбени захтјев, па је утврђено: да је ништав уговор о размјени некретнина који је закључен дана 7.7.1993. године у З. и овјерен код Општине З. под бројем 13058 од 21.7.1993. године, између тужиоца и туженог и то некретнине туженог означене као к.ч.број: 41/18, к.ч.број: 2380/23 и к.ч.број: 2380/25 уписане у з.к.ул.број: 984 к.о. П., што по новом премјеру одговара к.ч. број: 1732 и к.ч. број: 690 и к.ч. број: 41/14 уписана у з.к.ул.број: 984 к.о. П., односно некретнине означене као к.ч. број: 1731 за некретнине тужиоца означене као дио к.ч.бр. 5244 уписане у з.к.ул.бр. 1720 к.о. З.; да је ништав уговор о размјени некретнина који је закључен дана 2.8.1993. године у Б.Л. и овјерен код Основног суда у Бањој Луци, под бројем I-ОВ-3250/93 од 3.8.1993. године, између тужиоца и туженог, а којим уговором је извршена размјена некретнина туженог означене као к.ч.број: 41/14 уписано у з.к.ул. број: 984 к.о. П., односно по новом премјеру некретнине означене као к.ч. број: 1731 уписане у п.л. број: 1098 к.о. П., за некретнине тужиоца уписане у з.к.ул. број: 1720 и то дио к.ч. број: 5244, односно уписане у п.л. број: 5244 к.о. З., к.ч. број: 5244. Истом пресудом тужени С.Т. је обавезан је да трпи да се успостави раније земљишно-књижно и катастарско стање тако да се тужилац Ђ.Ш., поново укњижи као власник и посједник предметних некретнина у Задру, а тужени укњижи као власник и посједник некретнина у Б.Л., све према предметним уговорима о размјени некретнина, уз истовремену обавезу туженог да тужиоцу врати у посјед некретнине у З., а тужилац је обавезан да туженом врати у посјед некретнине у Б.Л., осим к.ч. број: 690/1, уписана у п.л. број: 1799 к.о. П. П, према наведеним уговорима о размјени некретнина. Утврђено је да је

ништава изјава туженог С.Т. од 2.8.1993. године са овјером потписа код Основног суда у Бањој Луци, под бројем I-OB 3250/93 од 3.8.1993. године, те је обавезан тужени да тужиоцу исплати на име трошкова парничног поступка износ од 12.384,65 КМ.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број: 71 0 П 050108 15 Гж 3 од 7.9.2014. године жалба туженог је уважена, првостепена пресуда преиначина на начин да је напријед описани тужбени захтјев одбијен у цијелости. Истом пресудом обавезан је тужилац да туженом, на име трошкова парничног и жалбеног поступка накнади укупан износ 13.636,00 КМ (трошкови првостепеног поступка 11.583,00 КМ, увећани за трошкове жалбеног поступка у износу од 2.316,25 КМ).

Тужилац је против другостепене пресуде изјавио ревизију због повреда одредаба поступка и због погрешне примјене материјалног права, с приједлогом да се другостепена пресуда преиначи на начин да се жалба туженог одбије, а првостепена пресуда потврди или да се укине другостепена пресуда и предмет врати на поновно суђење.

Тужени је у одговору на ревизију предложио да се иста одбије.

Ревизија није основана.

Предмет спора у овој правној ствари је захтјев тужилаца за утврђење ништавости уговора о замјени некретнина, те изјаве туженог у вези права коришћења на земљишту у друштвеној својини.

На основу резултатаведеног поступка првостепени суд је утврдио: да су парничне странке дана 7.7.1993. године у З. и 2.8.1993. године у Б.Л. закључиле уговоре о размјени некретнина, са истовјетним предметом (поближе означене изреком првостепене пресуде), којим су замијенили своје некретнине које су имали у З. и Б.Л. констатујући при томе да замијењене некретнине имају истовјетну вриједност; да је тужени путем изјаве која је судски овјерена тужиоцу дао и некретнине уписане у п.л.бр. 1098 к.о. П. II и то к.ч.бр. 690 зв. Б.њ. III класе у повр. 3834 м<sup>2</sup>, „њива“ IV класе у повр. од 1434 м<sup>2</sup> те к.ч.бр. 1732 „њива“ IV класе у повр. од 1063 м<sup>2</sup> (нови премјер), што се по старом премјеру односи на к.ч.бр. 41/18 „њива“ зв. бријег у површине од 973 м<sup>2</sup> уписане у зк.ул. 984 к.о. П. и 1/54 дијела некретнина уписаних на његово име у зк.ул.бр. 2420 к.о. П. који дио се у нарави односи на к.ч.бр. 2360/1 њива зв. „бара“ у повр. 2086 м<sup>2</sup> и 2360/3 ораница зв. бара у повр. 2280 м<sup>2</sup>; да је тужилац као припадник мањинског становништва у З. био изложен малтретирању од стране већинског становништва, тако да су постојале посебне околности које су утицале на слободу његове воље.

Полазећи од напријед изнесених чињеничних утврђења, првостепени суд је закључио да су оспорени уговори и изјава туженог сачињени противно принудним прописима и то одредбама члана 3. став 2. Закона о промету непокретности

(„Службени лист СР БиХ” број 38/78, 4/89, 29/90 и 22/91) те одредбама члана 4. и члана 10. Закона о грађевинском земљишту („Службени лист СР БиХ” број 34/86, 1/90 и 29/90 и “Службени гласник Републике Српске” број 29/94, 23/98 и 5/99), који је важио у вријеме закључења предметних уговора, па је позивом на одредбе члана 26., члана 28., члана 103., члана 104. и члана 109. Закона о облигационим односима („Службени лист СФРЈ“ број 29/78, 39/85, 57/89 и „Службени гласник Републике Српске“ број 17/93, 3/96, 39/03 и 74/04), усвојио тужбени захтјев.

Другостепени суд је прихватио чињенична утврђења, осим у дијелу постојања посебних околности које су утицале на странке на закључење предметних уговора, тако да по оцјени тога суда ови уговори нису ништави, те је стога преиначио првостепениу пресуду на начин да је одбио тужбени захтјев.

Одлука другостепеног суда је правилна.

Није основан ревизиони приговор да је другостепени суд приликом утврђивања чињеничног стања повриједио одредбе члана 8. и члана 123. став 2. Закона о парничном поступку (“Службени гласник Републике Српске” број: 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 и 61/13) а да је то било од утицаја на доношење законите и правилне пресуде, чиме би била остварена повреда одредаба парничног поступка из члана 209. истога закона.

Наиме, не разликују се чињенична утврђења нижестепених судова, а на које се указује ревизијом, као што су чињенице да је тужилац био припадник мањинског народа у Хрватској, да му је један син отишао раније, те да је имао неке свакодневне непријатности. Разлика између судова је у томе што другостепени суд овакве промјене оцјењује као општим околностима ратних сукоба које саме по себи не доводе до ништавости предметних уговора, дајући при томе ваљане разлоге, које као мјеродавно образложење прихвата и овај суд. При томе, код неспорног одсуства примјене принуде у односима међу странака, по оцјени овога суда није од значаја ко је дао иницијативу за закључење уговора.

Исправан је став другостепеног суда да је у конкретном случају непримјенљива одредба члана 141. Закона о облигационим односима, јер тужилац није доказао ни објективне ни субјективне услове који би довели до закључка да се ради о зеленашком уговору. Тако није утврђена очигледна несразмјера међусобних давања, с обзиром да је тврдњу тужиоца тужени оспорио, а да овај није провео нити један доказ из кога би могла да буде на егзактан начин утврђена вриједност међусобних давања. Изјаве свједока на које се ревизија неосновано позива не представљају поуздано основу за однос међусобних давања.

Надаље, тужилац није доказао постојање било којег од стања прописаних цитираном законском одредбом, као што су стање нужде, тешко материјално стање, недовољно искуство, лакомисленост, или зависност, а посебно не да је тужени знао за неко од ових стања па да је исто искористио, и то оба пута када су закључивани уговори, како у З., тако и у Б.Л. Тврдње изнесене у ревизији да поменуте чињенице

произилазе из проведених доказа су неосноване, а ни првостепени суд их није тако оцијенио, односно није нашао да се ради о зеленашком уговору.

Прије оцјене правне ваљаности изјаве туженог од 2.8.1993. године са овјером потписа код Основног суда у Бањој Луци, под бројем I-OB 3250/93 од 3.8.1993. године, треба рећи да ревизија гријеши када везује ову изјаву за оспорене уговоре, јер се за разлику уговора као двостране изјаве, ради о једностраној изјави воље, којом се уговор не може промијенити.

Наиме, у смислу одредбе члана 26. Закона о облигационим односима, уговор се сматра закљученим кад су се уговорне стране сагласиле о битним састојцима уговора. Исто тако свака измјена уговора представља уговор за себе, односно мора се радити о сагласној изјави воља страна уговорница. Према томе правна ваљаност уговора и правна ваљаност изјаве туженог, као једностране изјаве воље, може се само одвојено посматрати, па правна (не)ваљаност једног акта нема утицаја на правну (не)ваљаност другог.

Ако се има у виду напријед изнесено, оправдано се може поставити питање какав правни интерес може имати тужилац да се утврди да није правно ваљана изјава туженог који му преноси право кориштења неизграђеног грађевинског земљишта у друштвеној својини.

Ово тим прије што је први уговор био закључен у 3. 21.7.1993. године, док је спорна изјава потписана приликом закључења другог уговора у Б.Л. 2.8.1993. године, тако да очигледно ова изјава није била ни неформални услов уговора који је већ раније закључен.

Имајући напријед наведено у виду, по оцјени овога суда ревидент нема правног интереса да побија пресуду у погледу одлуке о захтјеву за утврђење ништавости поменуте изјаве туженог, јер и евентуалним успјехом у том дијелу неће доћи до промјене у погледу оцјене правне ваљаности предметних уговора о замјени некретнина, па тужилац ни евентуално другачијом одлуком у погледу те изјаве не би могао остварити правну корист у виду већег степена заштите по захтјеву за утврђивање ништавости предметних уговора.

Имајући у виду наведено ревизија тужиоца се указује као неоснована, па је одлучено као у изреци ове пресуде на основу одредбе члана 248. Закона о парничном поступку.

Предсједник вијећа  
Роса Обрадовић

За тачност отправка овјерава  
руководилац судске писарнице  
Амила Подрашчић