

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД  
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
Број: 71 0 П 053296 19 Рев 2  
Бања Лука, 26.7.2019. године

Врховни суд Републике Српске, у вијећу састављеном од судија Виоланде Шубарић, као предсједника вијећа, Горјане Попадић и Биљане Томић, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља В.А. из Б. и М.А. из Н., оба заступана по Д. Т., адвокату из Б.1, против тужених П.П. и Љ.П. из Б.1, обоје заступани по С. Д., адвокату из Б.1, те Града Б.1, заступан по Правобранилаштву Републике Српске Б.1, ради утврђења ништавости уговора, одлучујући о ревизији тужитеља против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 053296 18 Гж 4 од 17.01.2019. године, на сједници одржаној 26.7.2019. године донио је

## ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

## Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бањој Луци број 71 0 П 053296 17 П 3 од 25.6.2018. године одбијен је тужбени захтјев којим је тражено да се утврди да је ништав уговор о размјени некретнина закључен 11.8.1995. године између правног предника тужитеља А.А. те тужених П. и Љ.П. (даље: првотужени и друготужена), судски овјерен дана 15.8.1995. године под бројем П-Ов-141/95, којим су размијењене некретнине предника тужитеља у насељу Б.2 у Б.1 за некретнине првотуженог и друготужене у мјесту Б.3 код Н., слиједом чега је одбијен и захтјев да се првотужени и друготужена обавезу да тужитељу М.А. (даље: друготужитељ) предају у посјед некретнине у Б.1, које су биле предмет размјене, те да трпе његову укњижбу као власника ових некретнина. Друготужитељ је обавезан да првотуженом и друготуженој накнади трошкове парничног поступка у износу од 15.475,00 КМ, а туженом Граду Б.1 (даље: трећетужени) у износу од 2.250,00 КМ.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 053296 18 Гж 4 од 17.01.2019. године жалба тужитеља је одбијена и првостепена пресуда потврђена у дијелу одлуке о главној ствари, док је жалба првотуженог и друготужене усвојена те првостепена пресуда преиначена у дијелу одлуке о трошковима поступка тако што је, поред друготужитеља, и тужитељ В.А. (даље: првотужитељ) солидарно обавезан да им накнади досуђене трошкове спора.

Тужитељи су благовремено изјавили ревизију против другостепене пресуде због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права с

приједлогом да се обје нижестепене пресуде преиначе и њихов тужбени захтјев усвоји у цијелости.

У одговору на ревизију трећетужени је оспорио наводе тужитеља и предложио да се ревизија одбије као неоснована.

Ревизија није основана.

У овом спору тужитељи, између осталог, траже да се утврди ништавост уговора о размјени некретнина којег је њихов правни предник закључио са првотуженим и друготуженом те да се, досљедно томе, изврши враћање у стање које је било прије закључења ништавог уговора (у односу на некретнине у Б.1). Овакав захтјев тужитељи заснивају на тврдњи да је оспорени уговор закључен у ратним околностима па да није било добровољности за закључење истог.

Првотужени и друготужена су, оспоравајући тужбени захтјев тужитеља, тврдили да је уговор о размјени добровољно закључен и у цијелости реализован те да је правни предник тужитеља код Општинског суда у Новској водио спор против њих за утврђење да је темељем тог уговора стекао право својине на некретнинама које је добио размјеном и да је тај суд правоснажно удовољио његовом захтјеву, као и да су након смрти правног предника тужитеља, његови насљедници уговорима о поклону даље располагали некретнинама добијеним размјеном.

Нижестепени судови су наконведеног поступка утврдили: да су првотужени и друготужена са правним предником тужитеља на дан 01.8.1995. године закључили предуговор о размјени некретнина у Н. за некретнине у Б.1, којим су се уговарачи обавезали да уговор о размјени закључе након што правни предник тужитеља прибави документацију о некретнинама у Н.; да је након тога између наведених лица 11.8.1995. године у Б.1 закључен уговор о размјени некретнина, који је судски овјерен дана 15.8.1995. године под бројем II-Ов-141/95; да су првотужени и друготужена ушли у посјед некретнина у Б.1 те исте реновирани и доградили, а да вриједност њихових улагања износи 38.661,85 КМ; да су се првотужени и друготужена укњижили као сувласници некретнина у Б.1; да је правни предник тужитеља ступио у посјед некретнина у Н. и покренуо парнични поступак пред Општинским судом у Н., у којем је донесена правоснажна пресуда којом је утврђено да је на основу правно ваљаног уговора о размјени некретнина правни предник тужитеља стекао право својине на некретнинама у Н.; да се на основу наведене пресуде правни предник тужитеља укњижио као власник некретнина у Н.; да је правни предник тужитеља умро 23.9.1996. године, а да су за његове насљеднике проглашени супруга М.1 те синови В. (овдје: првотужитељ) и Ј., који су се укњижили као сувласници некретнина у Н. на темељу правоснажног рјешења о насљеђивању; да је Ј.А. умро 1997. године, а да је за његовог насљедника проглашен син М. (овдје: друготужитељ); да су на темељу уговора о поклону из 1997. и 2000. године првотужитељ и његова мајка М.1 пренијели на друготужитеља своје сувласничке дијелове у некретнинама у Н.; да су ови уговори о поклону проведени у земљишним књигама, тако да је друготужитељ уписан као власник некретнина у Н. са 1/1 дијела; да је мајка односно бака тужитеља М.1 умрла 2001. године; да је првотужитељ поднио тужбу у овој парници 07.7.2004. године, а друготужитељ 28.3.2007. године.

На основу овако утврђеног чињеничног стања нижестепени судови су закључили да тужитељи нису доказали да је предметни уговор о размјени некретнина ништав у смислу члана 103. ст. 1. у вези са члановима 26. и 28. Закона о облигационим односима („Службени лист СФРЈ“ број 29/78, 39/85 и 57/89 те „Службени гласник Републике Српске“ број 17/93, 3/96, 39/03 и 74/04, даље: ЗОО) па су одбили тужбени захтјев тужитеља, изражавајући и мишљење да првотужитељ нема активну легитимацију у овом спору јер је свој сувласнички дио у имовини добијеном размјеном пренио на друготужитеља.

Није основана тврдња тужитеља да су нижестепене пресуде засноване на погрешној примјени материјалног права и да су захваћене повредама одредаба парничног поступка.

Према одредбама ЗОО, стране у облигационим односима су слободне да, у границама принудних прописа, јавног поретка и добрих обичаја, своје односе уреде по својој вољи (члан 10.); у заснивању облигационих односа те остварењу права и обавеза из тих односа стране су дужне да се придржавају начела савјесности и поштења (члан 12.); воља за закључење уговора може се изјавити ријечима, уобичајеним знацима или другим понашањем из кога се са сигурношћу може закључити о њеном постојању (члан 28. ст. 1.); изјава воље мора да буде учињена слободно и озбиљно (члан 28. ст. 2.).

Одредбом члана 552. ЗОО је прописано да се уговором о размјени сваки уговарач обавезује према свом сауговарачу да пренесе на њега својину неке ствари и да му је у ту сврху преда.

Одредбом члана 9. ст. 2. Закона о промету непокретности („Службени лист СР БиХ“ број 38/78, 4/89, 29/90 и 22/91 те „Службени гласник Републике Српске“ број 29/94) је прописано да уговор на основу кога се преноси право својине на непокретности мора бити сачињен у писменом облику, а потписи уговарача овјерени у надлежном суду.

За закључење сваког уговора основни услов је да су се уговорне стране сагласиле о битним састојцима уговора (члан 26. ЗОО), а изјава воље мора да буде учињена слободно и озбиљно. Дакле, за пуноважност спорног уговора, поред напријед наведених услова, нужно је постојање сагласних, слободно изражених воља уговарача за закључење уговора. Одсуство слободно изражене воље једног или оба уговарача сваки уговор чини ништавим и такав уговор не производи правно дејство од самог почетка.

Из стања списка предмета произилази неспорним да је предметни уговор о размјени некретнина закључен у законом прописаној форми и да је у цијелости извршен, да је 1995. године тј. одмах по закључењу уговора правни предник тужитеља покренуо спор против тужених за утврђење да је по основу тог уговора стекао право својине на некретнинама у Н. и да је Општински суд у Новској удовољио његовом тужбеном захтјеву, након чега се исти на основу правоснажне пресуде наведеног суда укњижио као власник некретнина у Н., које је и преузео у посјед након закључења уговора.

Чињеница да је спорни уговор закључен након избијања ратних сукоба на просторима бивше СР БиХ није довољна за закључак да овај уговор није резултат слободно изражене воље уговарача, чак и када се узму у обзир општепознате околности изазване ратним стањем и припадност правног предника тужитеља, као једног од уговарача, мањинској етничкој заједници. Ово стога што се у сваком конкретном случају

мора утврдити да ли је пренос права на непокретности извршен на добровољан начин и у складу са законом и то на основу свих доступних релевантних доказа.

Правилно су нижестепени судови закључили да тужитељи нису доказали своју тврдњу о недостатку слободно изражене воље њиховог правног предника за закључење спорног уговора. Они нису, сагласно одредбама чл. 7. и 123. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 и 61/13, даље: ЗПП), доказали постојање посебних околности на страни њиховог предника које би биле од утицаја на слободно изражену вољу истог. Из исказа саслушаних свједока и првотужитеља, који нема никаквих непосредних сазнања о спорним чињеницама обзиром да је у вријеме закључења уговора живио у Б., не произилази да је правни предник тужитеља био принуђен да закључи уговор о размјени некретнина. Нема доказа да је исти био животно угрожен нити изложен било каквом психичком или физичком насиљу, што је посредно признао и сам првотужитељ који је изјавио да је позивао родитеље да дођу код њега у Б., што они нису прихватили с образложењем да су комшије коректне и да немају проблема. Правни предник тужитеља није хтио закључити уговор све док не провјери стање некретнина у Н. и уредност документације о истима, ради чега је прво закључио предуговор, а главни уговор тек након што је провјерио напријед наведене чињенице. Ни он ни његова супруга за живота нису побијали ваљаност предметног уговора већ је, напротив, правни предник тужитеља код Општинског суда у Новској исходовао правоснажну пресуду којом је утврђено да је он на основу правно ваљаног уговора стекао право својине на некретнинама које су биле предмет размјене. Иако наведена пресуда Општинског суда у Новској није призната у БиХ и не може произвести посљедице пресуђене ствари, она се мора узети у обзир при одлучивању о тужбеном захтјеву тужитеља, у свјетлу одредби члана 1. Протокола број 1. уз Европску конвенцију о заштити људских права и основних слобода, јер је та пресуда обавезујућа за странке и производи правно дејство у Републици Хрватској, гдје се налазе некретнине које су првотужени и друготужена дали у размјену правном преднику тужитеља. У поступку који је претходио доношењу ове пресуде правни предник тужитеља је тврдио да је спорни уговор о размјени правно ваљан, док његови правни сљедници у овој парници, која је покренута 9 година након закључења уговора, тврде да је тај уговор ништав, али за то не нуде убједљиве аргументе.

Током поступка, а сада и у ревизији, тужитељи само наводе да су на вољу њиховог предника утицали ратни услови, што није довољно да би спорни уговор био ништав. Наиме, уговор закључен у ратним околностима није ништав *ex lege*, како то они сматрају, већ осим општих ратних околности морају постојати и посебне околности, чије постојање у овом спору није доказано. Тужитељи у ревизији, додуше, указују на исказе неких од саслушаних свједока, али су се они изјашњавали о положају припадника хрватске националности на подручју Б.1 у току рата. Општепозната је чињеница да су неки од њих били физички малтретирани и избачени из кућа, али се то није десило и правном преднику тужитеља, па на његовој страни није било посебних околности због којих није могао слободно изразити вољу за закључење уговора. Постојање тих посебних околности није потврдила ни свједок Д.Ј. – Ш., која је навела да са правним предником тужитеља није комуницирала, али да је од једне његове комшинице (без поближег навођења о коме се ради) чула да су му непознати људи пријетили. Нижестепени судови оправдано нису прихватили овакве неодређене и паушалне наводе, који су у контрадикцији са осталим изведеним доказима, поготово што је овај свједок као адвокат сачинио спорни уговор (укључујући и предуговор), а то не би смио учинити уколико није постојала слобода изражавања воље једног од уговарача. Ни свједок Б.Ј., која је у тазбинском сродству са

тужитељима, није потврдила постојање посебних околности на страни предника тужитеља (она је навела да јој исти није рекао да трпи притиске да напусти своју кућу), већ је свједочила о општим приликама у вријеме закључења уговора. С друге стране, свјedoци М.2.А., В.К., Р.К. и П.К. су потврдили наводе првотуженог и друготужене да је правни предник тужитеља био иницијатор закључења уговора и да је у том циљу ангажовао адвоката те да је добровољно са њима закључио спорни уговор.

Тужитељи у току овог поступка нису изводили доказе на околност да су некретнине у Б.1 биле веће вриједности од некретнина у Н., па је без икаквог основа њихова тврдња да су нижестепени судови повриједили начело еквиваленције узајамних давања. Из стања списка предмета се може закључити да су првотужени и друготужена у Н. имали кућу, кафану, имање и шуму, што је све било предмет размјене, а да су заузврат добили кућу приземницу од немалтерисане цигле, у чију су адаптацију и реконструкцију уложили велика средства, па не постоје чак ни индиције да је имовина у Б.1 била веће вриједности од оне у Н.

Неоснован је навод ревизије да је нижестепеним пресудама повријеђено право тужитеља на дом, посебно ако се има у виду да првотужитељ још од 1970. године тј. дуги низ година живи у Б. па се некретнине дате у размјену не могу сматрати његовим домом. Ни друготужитељ није доказао да је до закључења спорног уговора живио у тим некретнинама, а из утврђених чињеница произлази да је исти својом вољом одлучио да му дом буде у Н., што је јасно исказао прихватајући као поклон некретнине које је његов дјед добио на темељу размјене.

Тужитељи без основа наводе да су нижестепене пресуде контрадикторне досадашњој судској пракси у истим и сличним предметима. Напротив, постоје бројне одлуке овог суда, као и одлуке Уставног суда БиХ (нпр. број АП-1326/09 од 10.4.2013. године, АП-2599/12 од 16.9.2015. године, АП-2972/12 од 10.11.2015. године, АП-2055/15 од 20.12.2017. године итд.) у којима је у готово идентичној чињеничној и правној ситуацији одлучено исто како су одлучили и нижестепени судови у овој парници.

Обзиром на наведено, ревизију је ваљало одбити на основу члана 248. ЗПП.

Предсједник вијећа  
Виоланда Шубарић

За тачност отправка овјерава  
Руководилац судске писарнице  
Амила Подрашчић