

ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: 71 0 П 052775 17 Рев 3
Бања Лука, 01.02.2018. године

Врховни суд Републике Српске, у вијећу састављеном од судија Стаке Гојковић, као предсједника вијећа, Горјане Попадић и Даворке Делић, као чланова вијећа, у правној ствари тужитељице К.Ј. из З., коју заступа Ј.Б., адвокат из Б.Л., против туженог Ј.В. из Б.Л., кога заступа М.Г., адвокат из Б.Л., ради утврђења ништавости уговора о размјени некретнина и исплате, одлучујући о ревизији тужитељице против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 052775 17 Гж 3 од 11.9.2017. године, на сједници одржаној 01.02.2018. године донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Одбија се захтјев туженог за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бањој Луци број 71 0 П 052775 15 П 2 од 30.12.2016. године одбијен је тужбени захтјев којим је тражено да се утврди да су ништави уговори о замјени (правилно: размјени) некретнина поближе означених у изреци те пресуде, закључени између парничних странака 03. и 08.8.1995. године, којим су размијењене некретнине тужитељице у насељу Б. у Б.Л. за некретнине туженог у З., те да се тужени обавезе да тужитељици преда некретнине у Б.Л. и трпи укњижбу њеног права својине на овим некретнинама, а да се тужитељица обавезе да туженом преда у посјед некретнине у З. и трпи да се изврши успостава земљишно-књижног и катастарског стања на овим некретнинама какво је било прије извршене размјене. Истом пресудом одбијен је и тужбени захтјев којим је тужитељица тражила да се тужени обавезе да јој на име трошкова легализације и санације објекта исплати износ од укупно 226.571,00 Куна. Тужитељица је обавезана да туженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 15.855,00 КМ са каматом од пресуђења до исплате.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 052775 17 Гж 3 од 11.9.2017. године жалба тужитељице је одбијена и првостепена пресуда потврђена.

Благовремено изјављеном ревизијом тужитељица побија другостепену одлуку због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права с приједлогом да се обје нижестепене пресуде преиначе и тужбени захтјев у цијелости усвоји.

У одговору на ревизију тужени предлаже да се ревизија као неоснована одбије.

Ревизија није основана.

У тужби тужитељица захтјевом тражи да се утврди правна ништавост уговора о размјени некретнина закључених 03. и 08.8.1995. године између ње и туженог, да се успостави раније земљишно - књижно и катастарско стање на размијењеним некретнинама, да се странке међусобно обавезу да једна другој предају у посјед некретнине које су биле предмет уговора о размјени некретнина и да се тужени обавезе да јој накнади трошкове улагања у некретнине које је добила на темељу наведене размјене.

Наконведеног поступка нижестепени судови су утврдили: да су дана 21.7.1995. године парничне странке у Б.Л. закључиле предуговор о размјени некретнина, а потом 03.8.1995. године и уговор о размјени некретнина, којим је тужени своје некретнине у З. замијенио за некретнине тужитељице у насељу Б. у Б.Л.; да је овај уговор судски овјерен; да су странке исти уговор закључиле у Задру дана 08.8.1995. године и овјериле га код нотара; да су се темељем наведених уговора парничне странке укњижиле као власници и посједници размијењених некретнина у земљишним књигама и катастру те ступиле у посјед размијењених некретнина; да су обје странке вршиле улагања у некретнине које су добиле размјеном.

Код оваквог стања чињеница нижестепени судови закључују да су обје странке биле савјесне при закључењу уговора и да, изузев општих ратних околности, нису постојали елементи који би ограничавали слободу изражавања воље тужитељице за закључење уговора, па нису испуњени услови за утврђење правне ништавости уговора о размјени некретнина. Како основаност захтјева за исплату улагања у размијењене некретнине зависи од основаности главног захтјева за утврђење ништавости уговора, ови судови суде тако што одбијају тужбени захтјев у цијелости.

Одлуке нижестепених судова су правилне.

Према одредбама 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), 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 остваривању права и обавеза из тих односа стране су дужне да се придржавају начела савјесности и поштења (члан 12.); воља за закључење уговора се може изјавити ријечима, уобичајеним знацима или другим понашањем из кога се са сигурношћу може закључити о њеном постојању (члан 28. став 1.); изјава воље мора да буде учињена слободно и озбиљно (члан 28. став 2.).

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

Одредбом члана 9. став 2. Закона о промету непокретности („Службени лист СРБиХ“ број 38/78 до 22/91 те „Службени гласник Републике Српске“ број 29/94, даље: ЗПН) 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 спорних 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 у смислу одредбе члана 103. ЗОО, па такав уговор не производи правно дејство од самог почетка.

Из стања списка предмета произилази да су парничне странке закључиле 2 уговора о размјени некретнина (један у Б.Л., а други у З.). Уговори су закључени у форми прописаној ЗПН и у цијелости су реализовани. Спорно је да ли су ти уговори закључени добровољно одн. да ли су резултат слободно изражене воље тужитељице као једног од уговарача.

Нижестепени судови су на основу оцјене свих проведених доказа, извршене у складу са чланом 8. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“ број 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 и 61/13, даље: ЗПП), дошли до правилног закључка о постојању слободно изражене воље уговарача приликом закључења спорних уговора. Стога нису основани наводи ревизије да се нижестепене пресуде темеље на погрешној оцјени доказа и погрешној примјени материјалног права.

Наиме, нижестепени судови су извршили свеобухватну оцјену проведених доказа и дали јасне разлоге због чега сматрају да су предметни уговори закључени добровољно. При томе су исправно уочили недоследности и контрадикције у наводима тужитељице и свједока чије саслушање је она предложила, ради чега њиховим исказима нису поклонили пуну вјеру, поготово што су исти у колизији са осталим изведеним доказима који потврђују наводе туженог да је уговор закључен добровољно. Није спорно да су тужитељица и њен супруг били иницијатори закључења уговора и да су у том циљу ангажовали агенцију за промет некретнина која им је доставила адресе и друге податке о већем броју некретнина у Х., чији власници су те некретнине нудили у замјену, те да су они бирали између свих тих понуда и одабрали некретнине туженог у З. јер су им се исте свидјеле. Прво је закључен предуговор, а тек након што је тужитељица преко блиских сродника извршила провјеру стања некретнина туженог у Задру, закључен је уговор о размјени некретнина. Не треба занемарити ни изјаву супруга тужитељице из 1997. године, који је том приликом потврдио да је уговор закључен легално и по закону. Тужитељица је стално мијењала своје наводе, свједок Д.Ј.-Ш. је одбила да одговори на већину постављених питања, а с друге стране се изјашњавала о околностима које јој не могу бити познате, свједок Ј.Ј. (син тужитељице) нема непосредних сазнања о битним околностима везаним за закључење спорног уговора, обзиром да је исти напустио Б.Л. још 1992. године тј. одмах по отпочињању ратних дејстава, а између његове изјаве, изјаве тужитељице и изјава накнадно саслушаних свједока А.Д. и Г.Д. (сестричина тужитељице и њен муж) постоје значајне противрјечности, ради чега је вјеродостојност њихових навода доведена у озбиљну сумњу. Међутим, на

основу материјалних доказа и исказа свједока који нису заинтересовани за исход парнице, као што су С.Г. и М.К., нижестепени судови су правилно утврдили све битне околности које су пратиле закључење предметних уговора и у вези с тим понашање уговарача те њихову праву намјеру и вољу, слиједом чега су исправно закључили да су тужитељица и њен супруг донијели одлуку да мијењају спорне некретнине за некретнине у З. јер су жељели да живе ондје гдје живе њихови синови, који су се још почетком рата одселили у Х., као и њихови остали сродници (дјевер тужитељице и његова породица). Овдје треба имати у виду да, у смислу одредби члана 25. у вези са чланом 2а. Закона о престанку примјене Закона о кориштењу напуштене имовине („Службени гласник РС“ број 38/98, 12/99, 31/99, 38/99, 65/01, 13/02, 64/02, 39/03, 96/03, 49/09 и 1/10) те члана 13. Закона о извршењу одлука Комисије за имовинске захтјеве расељених лица и избјеглица („Службени гласник РС“ број 31/99 до 39/03), постоји претпоставка да су спорни уговори закључени добровољно и у складу са законом, па је на тужитељици био терет доказивања да се ради о ништавим уговорима, а она то у овом случају није успјела доказати. Посебно ваља нагласити да у Задру, гдје је закључен други уговор о размјени некретнина, нису постојале било какве околности које би могле ограничити слободу изражавања воље тужитељице (она је у поступку пред хрватским судом, који је покренула ради утврђења права својине на некретнинама у Задру, тврдила да је уговор о размјени некретнина ваљан, а у овој парници тврди супротно). Уговор закључен у З. и уговор претходно закључен у Б.Л. чине правно јединство па тужитељица не може с основом тврдити да је један од њих ваљан, а да је други ништав.

Тачни су наводи тужитељице да је уговор закључен у вријеме када је у Б.Л. дошло до енормног прилива избјеглица, које су смјештај налазиле у напуштеним кућама и становима, али та чињеница има карактер општих ратних околности које, саме за себе, нису довољне да би уговор закључен под тим околностима био ништав у смислу члана 103. ЗОО. Неприхватљива је тврдња ревизије да је уговор закључен како тужитељица и њен муж не би били смјештени у избјеглички логор, јер су у Х. живјели њихови синови и други блиски сродници код којих су могли наћи привремени смјештај. Уосталом, неспорно је да је тужитељица ушла у посјед куће у З. тек 1999. године (као што је исте године и тужени ушао у посјед куће у Б.Л.), а у међувремену тј. од закључења уговора до усељења у размијењене некретнине није боравила у „логору“.

Ревизиони навод да се тужитељица већ почетком рата преселила у дворишни стамбени објект јер је истјерана из куће у којој је становала, и под условом да је истинит, не може имати утицаја на одлуку у овом спору, јер је уговор о размјени некретнина закључен неколико година касније, а тужитељица није доказала узрочну везу између њеног наведеног истјеривања из куће и закључења уговора. Из изведених доказа само произлази да је у марту 1995. године Мјесна заједница Л. III уведена у посјед напуштеног пословног простора који се налазио у приземљу куће тужитељице, коју је до 1992. године користио њен син, а да је почетком априла 1995. године у стамбени простор на спрату те куће уведена избјегличка породица М.Д. Све ово је извршено на темељу важећих прописа о напуштеној имовини, а надлежни орган је сачинио записник у коме су пописане све ствари које су се налазиле у предметној кући. Како је том приликом супруг тужитељице погрдним ријечима вријеђао овлаштена службена лица, исти је саслушан у полицији и одмах пуштен, па ово привођење није ни у каквој вези са

његовом националном припадношћу већ је посљедица чињенице да је исти реметио јавни ред и мир. Из његовог понашања се може закључити да, иако је био припадник мањинског народа, није живио у страху и неизвјесности нити се плашио за свој живот и живот своје породице, како се без основа тврди у ревизији. Битно је напоменути да тужитељица и њен супруг нису живјели у кући у коју су, као напуштену имовину, привремено смјештена друга лица, па нису могли ни бити истјерани из исте. Они су становали у другој кући, која није била предмет уговора о размјени, већ је предмет размјене била кућа у којој су прије рата живјели њихови синови, који су исту напустили већ почетком ратних дешавања. Из утврђеног чињеничног стања произлази да су другу кућу, одмах након што им је иста послје рата враћена у посјед, тужитељица и њен муж продали. С тим у вези неутемељени су наводи ревизије да тужитељица само хоће да јој се врати пријератна имовина.

Све да су истините тврдње ревизије да су синови тужитељице почетком рата претучени и да је 1992. године на кућу бачена експлозивна направа (о тим околностима постоје контрадикторне изјаве тужитељице и свједока који су са њом у блиској родбинској вези), ради се о чињеницама које се не могу довести у везу са предметним уговорима о размјени некретнина који су, као је напријед речено, закључени неколико година послје тих догађаја. С друге стране, постоји довољно доказа на основу којих се може закључити да у вријеме закључења уговора, осим општих ратних прилика, нису постојале неке посебне околности које су могле битно утицати на слободу изражавања воље тужитељице, при чему посебну важност има чињеница да су тужитељица и њен супруг, прије закључења спорних уговора, одбили бројне друге понуде за размјену некретнина, што значи да су бирали некретнину у Х. коју ће добити по основу размјене. Само у случају да је тужитељица због осјећаја угрожености, без икаквог претходног размишљања и увида у стање некретнина, прихватила прву понуду за размјену имовине, могло би се говорити о евентуалном одсуству њене воље за закључење уговора.

Тужитељица није доказала да је кућа у З. мање вриједна од куће у насељу Б. у Б.Л., но то и не може бити разлог ништавости уговора обзиром да једнака вриједност размијењених некретнина није битан елеменат уговора о размјени. Надаље, неоснована је тврдња тужитељице да су приликом закључења спорних уговора постојале мане воље, ради чега су нижестепени судови требали спор ријешити примјеном члана 60. ЗОО. Овај суд указује да је чланом 117. у вези са чланом 111. ЗОО предвиђен преклузивни рок за подношење тужбе за поништење уговора због мана воље, а тај рок је протекао прије подношења тужбе у овом спору, што значи да је тужитељица изгубила право да уговор побија због мана воље (мада, како је горе речено, из утврђеног чињеничног стања произлази да није било мана воље при закључењу предметних уговора).

Неоснован је и ревизиони приговор да се тужени не жели вратити у своју имовину у Задру јер подаци у спису показују да је исти тражио од хрватских судова поврат те имовине и да је његов захтјев одбијен будући да постоји правоснажна пресуда надлежног суда у З. којом је утврђено да је тужитељица на основу правно ваљаног уговора о размјени некретнина стекла својину са 1/1 дијела на овој имовини.

Захтјев тужитељице за исплату трошкова улагања у некретнине у З. и трошкова легализације дијела тих некретнина је акцесорне природе и његова основаност зависи од основаности главног захтјева за утврђење ништавости

уговора. Како је тај главни захтјев одбијен, морао је бити одбијен и захтјев за исплату новца јер тужитељица није улагала у туђу, већ у своју имовину, исто као што је и тужени, који је вршио значајна улагања у некретнине у Б.Л., тиме повећао вриједност своје, а не туђе имовине. Тужитељица је вршила улагања у некретнине у З., а знала је за предметну парницу јер је иста покренута на основу њене тужбе, ради чега се има сматрати несавјесним држаоцем у смислу одредбе члана 39. Закона о основним својинско - правним односима („Службени лист СФРЈ“ број 6/80 и 36/90 те „Службени гласник Републике Српске“ број 38/03), па би, и под претпоставком да је уговор ништав и да је наложена обострана реституција, имала само право на нужне трошкове које би имао и тужени да су некретнине биле у његовом посједу и оне који би лично користили туженом, што значи да јој и у том случају не би припадала накнада коју тражи у овој парници.

Из наведених разлога овај суд је ријешило као у изреци (члан 248. ЗПП).

На основу члана 397. ст. 1. у вези са чланом 387. ЗПП, суд је одбио захтјев туженог за накнаду трошкова ревизијског поступка, који се односе на састав одговора на ревизију, налазећи да ови трошкови нису били потребни за вођење парнице.

Предсједник вијећа
Стака Гојковић

За тачност отправка овјерава
руководилац судске писарнице
Амила Подрашчић