

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
BROJ: 71 0 P 189929 21 Rev
Banjaluka, 21.04.2021. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija, Tanje Bundalo kao predsjednika vijeća, Davorke Delić i Gorjane Popadić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužioca M.I., koga zastupa punomoćnik M.K., advokat iz B., protiv tuženog Š.J. iz B., koga zastupa punomoćnik S.T., advokat iz B., radi utvrđenja i uknjižbe, odlučujući o reviziji tuženog-protivtužioca, izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 189929 20 Gž od 14.12.2020. godine, na sjednici održanoj dana 21.04.2021. godine, donio je

PRESUDU

Revizija se odbija.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 189929 14 P od 23.12.2019. godine, utvrđeni su ništavim:

- Aneks broj 1 na Ugovor o zamjeni nekretnina zaključen u Banjaluci dana 16.7.1993. godine ovjeren kod Osnovnog suda Banjaluka br. OV-... od 19.7.1993. godine kojim je dopunjena tačka I navedenog ugovora o zamjeni nekretnina, na način da se iza alineje dva dodaje nova alineja koja glasi: „1/1 prava korištenja na k.č. br. 136/3 R., njiva 5. klase, površine 2192 m², upisana u Zk. ul. br. 125 k.o. N. i List nepokretnosti br. 151 k.o. N., a koji Aneks je notarski obrađen kod notara M.D. iz B. pod brojem ... od 27.6.2011. godine,

- Punomoć u cijelosti, kojom je M.I. ovlastio Š.N. da zaključi Aneks ugovora o zamjeni nekretnina, na kojoj je navedeno, da je ovjera izvršena kod Javnog bilježnika E.B. iz Z., H. pod brojem ... od 8.6.2011. godine,

- Izjava u cijelosti, ovjerena pred Osnovnim sudom u Banjaluci dana 19.7.1993. godine pod brojem I-Ov-..., kojom je tužilac M.I. izjavio, da je tuženom J.Š. dao u zamjenu zemljište označeno kao k.č. br. 136/3, što je tuženi dužan priznati i trpjeti da se u javnim registrima o nepokretnostima, u listu nepokretnosti broj 529 k.o. N. izvrši brisanje nastalog zemljišnog stanja i posjeda sa imena tuženog Š.J. i uspostavi zemljišno-knjižno stanje kakvo je bilo prije provođenja navedenog aneksa ugovora, uz izdvajanje u posebnu javnu zemljišnu evidenciju parcele označene kao k.č. br. 136/3 k.o. N. na ime i u korist tužioca M. I.

Obavezan je tuženi da tužiocu preda u posjed građevinsko neizgrađeno zemljište označeno kao k.č. br. 136/3, njiva pete klase, upisano u list nepokretnosti broj 529 k.o. N. slobodno od lica i stvari u roku od 30 dana od dana donošenja presude pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

Odbačena je kao neblagovremena protivtužba tuženog-protivtužioca J.Š. iz B. kojom je zahtijevao da sud utvrdi da je pravno ništav ugovor o zamjeni nekretnina zaključen u B. dana 16.7.1993. godine između tužioca-protivtuženog M.I. i tuženog-protivtužioca Š.J., koji je ovjeren kod Osnovnog suda u Banjaluci pod brojem I-OV-... dana 19.7.1993. godine i kod nadležnog organa Opštine B., Opštinske uprave ... pod brojem ... od 16.7.1993. godine, kojim ugovorom je tuženi-protivtužilac ustupio tužiocu-protivtuženom nekretnine na području Grada B. sa 1/1 prava vlasništva na porodičnoj stambenoj zgradi kao i na tri pomoćne zgrade - šupe koje leže na k.č. br. 137/1 upisanoj u Pl. br. 151 k.o. N. a u naravi to su navedena porodična stambena zgrada u cijelosti površine 61 m², te navedene pomoćne zgrade u cijelosti i to pomoćna zgrada broj 2 pov. 27 m², pomoćna zgrada broj 3 pov. 18 m² i pomoćna zgrada broj 4 pov. 10 m², te 1/1 dijela prava korištenja na k.č. br. 137/1 upisanoj u pl. br. 151 k.o. N., k.č. zv. "Šljivik" čija je pov. 653 m² (stambena zgrada broj 1 pov. 61 m², pomoćna zgrada broj 2 pov. 27 m², pomoćna zgrada broj 3 pov. 18 m² i pomoćna zgrada broj 4 pov. 10 m², dvorište pov. 500 m² i voćnjak pov. 37m²), koje nekretnine su sada označene kao k.č. br. 137/1 zv. "Šljivik" na kojoj se nalazi stambena zgrada površine 61 m², tri pomoćne zgrade pov. 55 m² i voćnjak i dvorište pov. 537 m² tj. ukupno 653 m² koja je sada upisana u zk. ul. br. 286 k.o. N. a tužilac-protivtuženi je ustupio tuženom-protivtužiocu na području grada Z. u RH i to 1/1 dijela prava vlasništva na porodičnoj stambenoj zgradi ležećoj na dijelu k.č. broj 3798/3 upisanoj u pl. br. 7 k.o. C. /A./ a u naravi to je navedena porodična stambena zgrada u cijelosti, vertikalnih gabarita P+1 i horizontalnih gabarita 10x10, sadržaja u prizemlju jedan jednosoban stan i jedan poslovni prostor te na spratu jedan trosoban stan i 1/318 dijela prava vlasništva na k.č. br. 3798/3 upisanoj u Pl. br. 7 k.o. C., u naravi pašnjak G. koji dio je pov. 336 m², zbog nesrazmjerne vrijednosti zamijenjenih nekretnina jer su nekretnine koje je tuženi-protivtužilac, ustupio tužiocu-protivtuženom utvrđene u vrijednosti od 207.318,98 KM, a nekretnine koje je tužilac-protivtuženi ustupio tuženom-protivtužiocu u vrijednosti od 90.788,50 KM, što je tužilac-protivtuženi dužan priznati i trpjeti da se u javnim registrima o nekretninama i to u zk. ul. br. 286 i br. 125 k.o. N. izvrši brisanje tuženog-protivtužioca prava posjeda i prava vlasništva sa 1/1 dijela te upis prava posjeda i prava vlasništva na ime tužitelja-protivtuženog sa 1/1 dijela a da se tuženi-protivtužitelj u javnim registrima o nekretninama u pl. br. 7 k.o. C. na području Grada Z. upiše kao vlasnik i posjednik predmetnih nekretnina uz istovremenu predaju u posjed istih.

Odbačena je kao nedozvoljena protivtužba tuženog-protivtužioca J.Š. iz B. kojom je zahtijevao da sud utvrdi da je pravno valjana izjava tužioca-protivtuženog M.I., koja je data 16.7.1993. godine kod advokata B.Z., a ovjerena kod Osnovnog suda u Banjaluci I-OV-... od 19.7.1993. godine, kojom izjavom je predmet zamjene bila i nekretnina upisana u pl. br. 151 k.o. N., njiva zvana R. u površini od 2192 m², kojoj parceli u zemljišnim knjigama u zk. ul. br. 125 k.o. N. odgovara parcela k.č. 136/3 njiva R. 5 klase površine 2192 m², što je tužilac-protivtuženi dužan priznati i trpjeti da se u javnim registrima o nekretninama u zk. ul. br. 125 k.o. N. i LN br. 529 k.o. N. izvrši brisanje nastalog zemljišnog stanja i posjeda sa imena tužioca-protivtuženog i upiše posjed i vlasništvo tuženog-protivtužioca.

Tuženi je obavezan da tužiocu isplati troškove parničnog postupka u iznosu od 10.105,00 KM u roku od 30 dana nakon dana donošenja ove presude, pod prijetnjom izvršenja.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 189929 20 Gž od 14.12.2020. godine, žalba tuženog je odbijena i presuda Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 189929 14 P od 23.12.2019. godine, potvrđena.

Blagovremeno izjavljenom revizijom drugostepenu presudu pobija tuženi-protivtužilac, iz razloga pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija usvoji, pobijana presuda preinači, odnosno ukine i predmet vrati na ponovno suđenje.

U odgovoru na reviziju tužilac predlaže da se revizija odbije.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora u ovoj parnici je zahtjev tužioca da se utvrdi da je ništav Aneks broj 1 na Ugovor o zamjeni nekretnina (pravilno razmjeni) zaključen u B. 16.07.1993. godine pod brojem ..., da je ništava punomoć broj ... od 08.06.2011. godine koja je sačinjena kod javnog bilježnika E. B. iz Z., da je ništava izjava ovjerena pred Osnovnim sudom u Banjaluci dana 19.07.1993. godine pod brojem I-OV-..., kao i zahtjev da tuženi preda tužiocu u posjed neizgrađeno građevinsko zemljište označeno kao k.č. broj 136/3 upisano u list nepokretnosti broj 529 k.o. N.

Predmet spora je i protivtužbeni zahtjev tuženog-protivtužioca da se zbog nesrazmjere vrijednosti zamijenjenih nekretnina utvrdi da je ništav Ugovor o zamjeni (pravilno razmjeni) nekretnina zaključen u Banjaluci dana 16.07.1993. godine i ovjeren kod Osnovnog suda u Banjaluci pod brojem I-OV-... dana 19.07.1993. godine i da se uspostavi ranije vlasničko i posjedovno stanje, te zahtjev da se utvrdi da je pravno valjana izjava tužioca-protivtuženog od 16.07.1993. godine data kod advokata B. Z., a ovjerena kod Osnovnog suda u Banjaluci broj I-OV-... od 19.07.1993. godine.

Na osnovu izvedenih dokaza i rezultata cjelokupnog postupka prvostepeni sud je utvrdio: da su parnične stranke zaključile dva ugovora o razmjeni nekretnina, jedan ugovor koji je zaključen i ovjeren kod Osnovnog suda u Banjaluci pod brojem I-OV-... od 19.07.1993. godine, a drugi ugovor je zaključen u Z. u avgustu 1993. godine i ovjeren kod Sekretarijata ... uprave, stručnih i zajedničkih poslova u Z. pod brojem OV-... dana 10.09.1993. godine; da su predmet razmjene nekretnine koje se nalaze na području Grada B., a radi se o porodičnoj stambenoj zgradi i tri pomoćne zgrade – šupe koje su izgrađene na k.č. broj 137/1 upisana u pl. br. 151 k.o. N., što u naravi predstavlja porodičnu stambenu zgradu površine 61 m², pomoćne zgrade i to pomoćna zgrada broj 2 površine 27 m², pomoćna zgrada broj 3 površine 18 m² i pomoćna zgrada broj 4 površine 10 m² sa 1/1 dijela prava korištenja na k.č. br. 137/1 upisana u pl. br. 151 k.o. N., k.č. zv. „Šljivik“ čija je površina 653 m², a da su predmet razmjene na području Grada Z. u R.H. bile nekretnine i to porodična stambena zgrada izgrađena na k.č. br. 3798/3 upisana u pl. br. 7 k.o. C. (A.), a radi se o porodičnoj stambenoj zgradi dimenzija 10x10, sadržaja jednog jednosobnog stana u prizemlju i jednog poslovnog prostora, a na spratu jednog trosobnog stana te 1/318 dijela na k.č. br. 3798/3 k.o. C., u naravi pašnjak G. koji dio je površine 336 m²; da su članom 3 navedenog ugovora parnične stranke saglasno utvrdile da je vrijednost razmijenjenih nekretnina jednaka, te da su saglasne da neovisno o utvrđenoj razlici predmetnih nekretnina koje se razmjenjuju, jedna drugoj ne duguje ništa, da je tužilac ušao u posjed nekretnina u Z. koje je dobio razmjenom i uvećao znatno njihovu vrijednost, a tuženi ušao u posjed nekretnina u B. i nije ulagao u nekretnine u cilju uvećanja njihove vrijednosti; da je tužilac potpisao izjavu ovjerenu kod Osnovnog suda u Banjaluci

pod brojem I-OV-... od 19.07.1993. godine kojom izjavljuje da je sa tuženim zaključio Ugovor o razmjeni nekretnina dana 16.07.1993. godine, kojim je razmijenio sve svoje nekretnine upisane u pl. br. 151 k.o. N., da u ugovoru nije obuhvaćena parcela označena kao k.č. broj 136/3 površine 2.192 m² jer je ista nacionalizovano zemljište koje ne može biti predmet pravnog posla, ali da na toj parceli tužilac ima pravo korištenja, da istu parcelu prenosi na tuženog koju ovaj može slobodno posjedovati i koristiti za svoje potrebe, a kada se za to steknu uslovi da na istoj može steći i pravo vlasništva ili ostvariti novčanu naknadu; da je kod notara M.D. dana 27.06.2011. godine zaključen Aneks broj 1 pod brojem ..., na Ugovor o razmjeni nekretnina zaključen u B. dana 16.07.1993. godine pod brojem OV-..., kojim je dopunjena tačka 1 navedenog Ugovora o razmjeni nekretnina na način da se iza alineje dva dodaje nova alineja koja glasi: „1/1 prava korištenja na k.č. br. 136/3 R., njiva 5 klase površine 2.192 m² upisana u zk. ul. br. 125 k.o. N. i list nepokretnosti broj 151 k.o. N., da je ovaj Aneks ugovora zaključen na osnovu punomoći kojom je navodno M.I. ovlastio Š.N., sina tuženog, da zaključi Aneks ugovora o razmjeni nekretnina na kojoj punomoći je navedeno da je ovjera izvršena kod javnog bilježnika E.B. iz Z., H., pod brojem ... od 08.06.2011. godine; da je ovaj javni bilježnik dana 01. aprila 2014. godine sačinio pismenu službenu zabilješku da je uvidom u svoju službenu evidenciju utvrdio da tužilac pred tim javnim bilježnikom nikada nije učestvovao kao stranka, a da je 08.06.2011. godine pod brojem ... ovjerena isprava treće osobe; da je utvrđeno da je navedena punomoć, kao i Aneks broj 1 ugovora, posljedica krivičnog djela falsifikovanje isprave iz člana 377. stav 2. Krivičnog zakona Republike Srpske u sticaju sa krivičnim djelom prevare iz člana 239. stav 3. u vezi sa stavom 1. Krivičnog zakona Republike Srpske; da je tuženi sa okružnim tužiocem u Banjaluci zaključio Sporazum o priznanju krivice u predmetu broj 71 0 K 227587 16 K od 09.04.2019. godine kojim je priznao da je upotrijebio falsifikovanu punomoć, te da je dovodeći i notara M.D. u zabludu da postupa sa ispravnim punomoćem, zaključio Aneks broj 1 na Ugovor o razmjeni nekretnina i na taj način se uknjižio kao vlasnik i posjednik na navedenom zemljištu; da je vještak geodetske struke P.M. utvrdio da je nekretnina označena kao k.č. br. 136/3 u vrijeme davanja bila u režimu građevinski neizgrađenog zemljišta u društvenoj svojini; da parcela k.č. br. 136/3 nije bila predmet Ugovora o razmjeni nekretnina jer je ista neizgrađeno građevinsko zemljište na kojoj je tužilac imao samo pravo korištenja; da je vještak građevinske struke Š.T. utvrdila tržišnu vrijednost nekretnina koje su bile predmet razmjene.

Polazeći od ovako utvrđenog činjeničnog stanja prvostepeni sud je u cijelosti udovoljio tužbenom zahtjevu tužioca, nalazeći da je Aneks broj 1 na Ugovor o razmjeni nekretnina koji je zaključen 16.07.1993. godine ništav, saglasno odredbi člana 103. Zakona o obligacionim odnosima ("Službeni list SFRJ", broj 29/78, 39/85 i 57/89 i "Službeni glasnik Republike Srpske" broj 17/93, 3/96, 39/03 i 74/04, u daljem tekstu: ZOO), jer je zaključen na osnovu punomoći koja je posljedica krivičnog djela falsifikovanje isprave iz člana 377. stav 2. KZ RS u sticaju sa krivičnim djelom prevare iz člana 239. stav 3. u vezi sa stavom 1. KZ RS, što je utvrđeno u predmetu Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 K 227587 16 K, zatim da je ništava i izjava ovjerena kod Osnovnog suda u Banjaluci pod brojem I-OV-..., koja se odnosi na k.č. br. 136/3 jer ista predstavlja neizgrađeno građevinsko zemljište u državnoj svojini, koje nije bilo u pravnom prometu, niti je isto prometovano u skladu sa članom 4, 10. i 22. stav 1. Zakona o građevinskom zemljištu („Službeni list SR BiH“ broj 34/86 do 29/90 i „Službeni glasnik RS“ broj 29/94 i 23/98, dalje: ZGZ).

Istovremeno, prvostepeni sud je odbacio protivtužbu tuženog-protivtužioca, u dijelu kojim je tuženi zahtijevao da se utvrdi da je ništav Ugovor o razmjeni nekretnina iz razloga prekomjernog

oštećenja, zbog toga što je protekao rok iz člana 139. stav 1. ZOO, to je protivtužba tužioca neblagovremena.

Kada je u pitanju protivtužba tuženog u dijelu kojim traži da se utvrdi da je pravno valjana izjava tuženog koja je data 16.07.1993. godine kod advokata B.Z., a ovjerena kod Osnovnog suda u Banjaluci pod brojem I-OV-... od 19.07.1993. godine, a tiče se parcele k.č. 136/3, prvostepeni sud je protivtužbu odbacio kao nedozvoljenu, pozivom na odredbu člana 67. stav 1. tačka 3. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“ broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13, u daljem tekstu: ZPP), jer su zahtjev iz tužbe kojim se traži utvrđenje ništavosti navedene izjave o kojoj je sud već odlučio, kao i zahtjev iz protivtužbe, u koneksnoj vezi i međusobno se isključuju.

Prvostepeni sud navodi da je u postupku odlučivanja o protivtužbi imao u vidu protivtužbeni zahtjev koji je postavljen u podnesku od 2.5.2014. godine, kojim je tuženi zahtijevao da se utvrdi ništavim Ugovor o zamjeni nekretnina koji je zaključen između parničnih stranaka 16.7.1993. godine i “alternativni” protivtužbeni zahtjev postavljen na pripremnom ročištu od 28.4.2017. godine da se utvrdi da je pravno valjana izjava tužioca-protivtuženog M.I., koja je data 16.7.1993. godine kod advokata B.Z., a ovjerena kod Osnovnog suda u Banjaluci I-OV-... od 19.7.1993. godine, te protivtužbeni zahtjev koji je postavljen u podnesku od 12.9.2019. godine.

Nalazi da se u pogledu osnovnog protivtužbenog zahtjeva koji je postavljen u podnesku od 2.5.2014. godine (kojim se traži utvrđenje ništavosti ugovora o zamjeni nekretnina koji je zaključen između parničnih stranaka 16.7.1993. godine) i protivtužbenog zahtjeva u podnesku od 12.9.2019. godine, radi o identičnim protivtužbenim zahtjevima, u kojima se traži utvrđenje ništavosti ugovora o razmjeni nekretnina zbog prekomjernog oštećenja i da, kada je u pitanju osnovni protivtužbeni zahtjev, podneskom od 12.9.2019. godine isti nije preinačen.

Dalje, prvostepeni sud navodi da je o protivtužbenom zahtjevu postavljenom u podnesku od 12.9.2019. godine odlučio tačkom II izreke, a tačkom III izreke odlučio i o protivtužbenom zahtjevu koji je kao “alternativan” tuženi postavio na pripremnom ročištu 28.4.2017. godine.

Međutim, kada je u pitanju “alternativno” postavljeni protivtužbeni zahtjev u podnesku od 12.9.2019. godine, da se obaveže tužilac-protivtuženi da tuženom-protivtužiocu na ime razlike u nesrazmjernoj vrijednosti zamijenjenih nekretnina isplati novčani iznos od 116.529,48 KM, sa zakonskom zateznom kamatom, u odnosu na zahtjev postavljen na pripremnom ročištu od 28.4.2017. godine, prvostepeni sud nalazi da se radi o preinačenju tužbe u smislu promjene istovjetnosti tužbenog zahtjeva u smislu odredbe člana 56. stav 1. ZPP, koji je u ovom dijelu preinačen u fazi glavne rasprave, pri čemu se tužilac protivio preinačenju (član 57. ZPP), tako da isti tuženi nije mogao preinačiti, pa prvostepeni sud o protivtužbenom zahtjevu u ovom dijelu nije ni odlučivao.

Drugostepeni sud je žalbu tuženog-protivtužioca odbio i prvostepenu presudu u potvrdio, temeljem odredbe člana 226. ZPP.

Drugostepena presuda je pravilna.

Nije sporno da su parnične stranke zaključile dva ugovora o razmjeni nekretnina, jedan u B., a drugi u Z., da je na osnovu ugovora o razmjeni svaka od stranaka ušla u posjed razmijenjenih

nekretnina, da su izvršili uknjižbu prava vlasništva i posjeda na razmijenjenim nekretninama, a da je tužilac ulagao znatna sredstva u povećanju vrijednosti nekretnina u Z. koje je dobio prilikom razmjene.

Aneksom broj 1 Ugovora o razmjeni nekretnina koji je notarski obrađen kod notara M.D. iz B. pod brojem ... od 27.06.2011. godine, je dopunjena tačka 1 Ugovora o razmjeni nekretnina, koji je ovjeren kod Osnovnog suda u Banjaluci pod brojem OV-... od 19.07.1993. godine, na način da se iza alineje 2 dodaje nova alineja koja glasi: „1/1 prava korištenja na k.č. broj 136/3 R., njiva 5 klase, površine 2.191 m², upisana u zk. ul. br. 125 k.o. N. i list nepokretnosti broj 151 k.o. N.

Ovaj Aneks ugovora je sačinjen na osnovu punomoći kojom je navodno M.I. ovlastio Š.N., a u kojoj je navedeno da je ovjera izvršena kod Javnog bilježnika E.B. iz Z. H. pod brojem ... od 08.06.2011. godine. Međutim, Aneks broj 1 na Ugovor o razmjeni nekretnina je zaključen na osnovu punomoći koja je falsifikovana, zbog čega su tuženi Š.J. i Š.N., optuženi zbog izvršenja krivičnog djela falsifikovanje isprave iz člana 377. stav 2. KZ Republike Srpske, u sticaju sa krivičnim djelom prevare iz člana 239. stav 3. u vezi sa stavom 1. KZ RS, jer je prilikom zaključenja Aneksa 1. ugovora upotrijebljena falsifikovana punomoć, na koji način je doveden notar M.D. u zabludu da postupa sa ispravnim punomoćjem, zbog čega su optuženi Š.J. i Š.N. zaključili Sporazum o priznanju krivnje sa OJT Banjaluka.

Imajući u vidu da je punomoć koju je tuženi iskoristio za zaključenje Aneksa 1 ugovora falsifikovana, to je pravilan zaključak nižestepenih sudova da su Aneks broj 1 na Ugovor o razmjeni nekretnina, kao i punomoć ništavi, u smislu odredbe člana 103. ZOO.

U izjavi koja je ovjerena pred Osnovnim sudom u Banjaluci dana 19.07.1993. godine pod brojem I-OV-..., tužilac je izjavio da je sa tuženim zaključio ugovor o razmjeni nekretnina i zamijenio sve svoje nekretnine u Pl.br.151 k.o. N. za nekretnine tuženog u Z., da predmet ugovora nije bila k.č.br. 136/3 iz Pl.br.151- njiva zvana R., pov. 2192 m², koja je nacionalizovana i na kojoj ima pravo korištenja, te da je saglasan da tuženi k.č. 136/3 koristi, a kada se steknu uslovi i stekne pravo vlasništva na istoj.

Mada u ugovoru o razmjeni nekretnina nije navedeno da je predmet razmjene i parcela k.č. 136/3, po ocjeni ovog suda, iz sadržaja Izjave se može zaključiti da su parnične stranke htjele razmjenu svih nekretnina, pa i k.č.136/3, koja zbog toga što je bila nacionalizovana i bila u društvenoj svojini, nije bila navedena u ugovoru o razmjeni.

Međutim, kako je predmetna parcela k.č.br. 136/3 u vrijeme davanja Izjave predstavljala neizgrađeno građevinsko zemljište, što je potvrdio i vještak geodetske struke P.M., pravilan je zaključak nižestepenih sudova da je ova Izjava sačinjena suprotno odredbi člana 22. ZGZ, koji je tada bio na snazi, a kojim je bilo je propisano (stav 1.) da vlasnik, odnosno nosilac privremenog prava korištenja zemljišta, ima pravo da koristi to zemljište sve do preuzimanja iz njegovog posjeda na način kojim se ne otežava privođenje zemljišta trajnoj namjeni (stav 1), da nosilac privremenog prava korištenja zemljišta može uz odobrenje nadležnog opštinskog organa uprave da na tom zemljištu podigne privremenu građevinu za svoje potrebe (stav 2), da nosilac privremenog prava korištenja zemljišta može i drugome ustupiti na privremeno korištenje neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište, ali samo za poljoprivrednu obradu (stav 3).

Takođe, odredbom člana 63. stav 1. ZGZ propisano je da su pravni poslovi o raspolaganju sa privremenim pravom korištenja zemljišta protivno odredbama ovog zakona, ništavi.

Dakle, kod činjenice da je predmetno zemljište k.č.br. 136/3 imalo status neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta, čiji promet je u vrijeme zaključenja ugovora o razmjeni i davanja Izjave tužioca bio apsolutno zabranjen, u tom pravcu je bez značaja što u Izjavi tužilac navodi da je saglasan da tuženi k.č. 136/3 koristi, a kada se steknu uslovi i stekne pravo vlasništva na istoj, jer se nije ni mogao ugovoriti uslov da se naknadno stekne pravo svojine, koji je protivan prinudnim propisima, pa slijedom toga prema odredbama člana 73. i 107. ZOO nije moglo doći ni do konvalidacije takvog prometa nekretnina, jer je odredbom člana 107. stav 1. ZOO propisano da ništav ugovor ne postaje punovažan kada zabrana ili koji drugi uzrok ništavosti naknadno nestane, kao i odredbom člana 75. stav 1. ZOO propisano da je ništav ugovor u kojem je postavljen odložen ili raskidni uslov protivan prinudnim propisima, javnom poretku i dobrim običajima.

Slijedom toga, pravilna je odluka nižestepenh sudova da je i predmetna Izjava ništava u smislu odredbe člana 103. ZOO, koja se revizijom ne dovodi u pitanje, jer je promet neizgrađenog građevinskog zemljišta izvršen predmetnom Izjavom suprotan prinudnim propisima, odredbi člana 10. ZGZ, kojom je propisano da su ništavu pravni poslovi o otuđenju, prenosu, opterećenju i zakupu gradskog građevinskog zemljišta zaključeni protivno ograničenjima koja su propisana ovim zakonom, u vezi sa članom 3. stav 2. Zakona o prometu nepokretnosti („Službeni list BiH“ br. 38/78, 4/89, 29/90 i 22/91 i „Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 29/94), kojom je propisano da se građevinska zemljišta u društvenoj svojini ne mogu otuđivati, ali se na njima mogu sticati prava određena zakonom, te stavom 4. istog člana kojim je propisano da je ugovor o prometu nepokretnosti ništav, ako je zaključen protivno odredbama iz stava 2. ovog člana.

Tuženi je postavio protivtužbeni zahtjev da se utvrdi ništavost ugovora o razmjeni nekretnina koji se temelji na tvrdnjama o očiglednoj nesrazmjeri nastaloj prilikom razmjene nekretnina stranaka, smatrajući da je vrijednost nekretnina tuženog bila daleko veća, ako se ne bi prihvatila Izjava kojom tužilac tuženom daje u vlasništvo i posjed i parcelu k.č. 136/3.

Prekomjerno oštećenje je jedno od pravnih sredstava kojim se štiti načelo jednake vrijednosti davanja. Pravilo je da se prestacije stranaka u dvostranim ugovorima nalaze u ekvivalentnom odnosu, a odstupanje od tog pravila moguće je samo do zakonom određene granice. Na prekomjerno oštećenje se može pozivati stranka ako joj prava vrijednost predmeta ugovora nije poznata, niti joj je morala biti poznata.

U smislu odredbe člana 139. ZOO, u slučaju očigledne nesrazmjere u dvostranom ugovoru oštećena strana može zahtijevati poništenje ugovora, koje pravo prestaje u roku od jedne godine od njegovog zaključenja. Dakle, protekom tog roka pravo da se zahtjeva poništenje ugovora prestaje, bez obzira na saznanje o prekomjernom oštećenju.

Kako prekomjerno oštećenje nije razlog ništavosti ugovora, to tuženi nije ni mogao protivtužbenim zahtjevom tražiti da se iz tog razloga utvrdi ništavost ugovora o razmjeni nekretnina, već samo poništenje tog ugovora, za koji zahtjev je protekao rok iz odredbe člana 139. stav 2. ZOO, imajući u vidu da je ugovor zaključen 19.07.1993. godine.

Slijedom toga, nisu osnovani revizijski prigovori tuženog u pogledu odluke nižestepennih sudova kojom je protivtužba tuženog u dijelu kojim se traži utvrđenje ništavosti ugovora o razmjeni, odbačena.

Pored toga, tuženi je podnio protivtužbu kojom traži da se utvrdi da je predmetna Izjava pravno valjana, a tužilac je podnio tužbu, kojom između ostalog traži i da se utvrdi ništavost predmetne Izjave, koji zahtjevi su u koneksnoj vezi, pa kako je po tužbi tužioca parnica već počela teći, pravilno je primijenom odredbe člana 67. stav 1. tačka 3. ZPP protivtužba u ovom dijelu odbačena kao nedozvoljena.

U podnesku od 12.09.2019. godine tuženi-protivtužilac je naveo da postavlja i "alternativni" tužbeni zahtjev, u slučaju nemogućnosti postupka restitucije predmetnih nekretnina, kojim traži da se zbog pravne ništavosti ugovora o zamjeni nekretnina, zbog nesrazmjerne vrijednosti zamijenjenih nekretnina, obaveže tužilac-protivtuženi da tuženom-protivtužiocu, na ime razlike u nesrazmjernoj vrijednosti zamijenjenih nekretnina isplati novčani iznos od 116.529,48 KM, sa zakonskom zateznom kamatom od presuđenja pa do isplate.

Prvostepeni sud je zaključio da se radi o preinačenju protivtužbe u ovom dijelu, u smislu člana 56. stav 1. ZPP, do koga je došlo u fazi glavne rasprave, kome se tužilac protivio, te našao da shodno odredbi člana 57. stav 2. i 3. ZPP nisu ispunjeni uslovi za preinačenje i riješio da o takvom protivtužbenom zahtjevu ne raspravlja.

Po ocjeni ovog suda tuženi je na navedeni način, uz već postojeći (protiv)tužbeni zahtjev (za utvrđenje ništavosti ugovora o razmjeni i utvrđenje valjanosti Izjave) postavio i drugi - eventualni protivtužbeni zahtjev, u smislu odredbe člana 55. stav 4. ZPP.

Protivtužba (član 74. stav 1. ZPP) je samostalna tužba koju tuženi (protivtužilac) podnosi protiv tužioca (protivtuženog) u parnici koja se protiv njega vodi povodom tužbe. U jednoj tužbi tužilac može istaći više zahtjeva pod uslovima iz odredbe člana 55. ZPP.

Međutim, za naknadno isticanje drugog, odnosno drugih zahtjeva uz postojeći, važe pravila o kumulaciji iz člana 55. ZPP i pravila o dozvoljenosti objektivnog preinačenja tužbe (član 56. i 57. ZPP), koja se moraju kumulativno ispuniti.

Kako se tužilac protivio preinačenju protivtužbe isticanjem eventualnog protivtužbenog zahtjeva na ročištu za glavnu raspravu, a nisu bili ispunjeni uslovi iz člana 57. stav 4. tačka 1) i 2) ZPP, jer tuženi nije dokazao da bez svoje krivice nije ranije mogao ovaj zahtjev istaći, pravilno je bilo ne dozvoliti navedeno preinačenje protivtužbe.

Slijedom navedenog odlučeno je kao u izreci temeljem odredbe člana 248. ZPP.

Predsjednik vijeća
Tanja Bundalo

Za tačnost otpavka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Aćić