

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД  
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
Број: 80 0 П 014777 20 Рев 2  
Бања Лука, 21.7.2020. године

Врховни суд Републике Српске, у вијећу састављеном од судија Виоланде Шубарић, као председника вијећа, Горјане Попадић и Биљане Томић, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља С.О. из Б., А.Х. из Б. и Е.Б. из Х., сви заступани по Ф.М., адвокату из Т., против тужених Б.М. из Б., заступан по Д.М., адвокату из Б., те М.М. из Б., заступан по М.С., Д.Б. и З.П., адвокатима из Б., ради утврђења ништавости уговора, предаје у посјед и укњижбе, одлучујући о ревизији тужитеља против пресуде Окружног суда у Бијељини број 80 0 П 014777 19 Гж 4 од 10.12.2019. године, на сједници одржаној 21.7.2020. године донио је

## П Р Е С У Д У

Ревизија се одбија.

Одбија се захтјев туженог Б.М. за накнаду трошкова ревизијског поступка.

## О б р а з л о ж е њ е

Првостепеном пресудом Основног суда у Бијељини број 80 0 П 014777 17 П 3 од 28.12.2018. године утврђено је да је ништав купопродајни уговор закључен дана 11.12.1996. године између тужених Б.М. (даље: првотужени) и М.М. (даље: друготужени), којим је првотужени продао, а друготужени купио земљиште у површини од 2000 м<sup>2</sup>, које сада носи ознаку кч.бр. 310/11 уписана у зк.ул. 4583 к.о. Б. 2, слиједом чега је обавезан друготужени да тужитељима преда у посјед ову некретнину и да трпи да се они упишу као сувласници и супосједници исте и то тужитељица С.О. (даље: првотужитељица) са  $\frac{1}{2}$  дијела, а остали тужитељи са по  $\frac{1}{4}$  дијела. Истом пресудом тужени су солидарно обавезани да тужитељима накнаде трошкове поступка у износу од 20.814,60 КМ.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бијељини број 80 0 П 014777 19 Гж 4 од 10.12.2019. године жалбе тужених су дјелимично уважене и првостепена пресуда преиначена у дијелу одлуке о предаји некретнина у посјед тужитељима и њиховој укњижби као и у погледу одлуке о трошковима спора тако што је у наведеном дијелу одбијен захтјев тужитеља те одлучено да свака странка сноси своје трошкове поступка. У преосталом дијелу жалбе су одбијене и првостепена пресуда потврђена у погледу одлуке о ништавости уговора.

Благовремено изјављеном ревизијом тужитељи побијају другостепену пресуду у дијелу којим је уважена жалба тужених и то због погрешне примјене материјалног права с приједлогом да се оспорена пресуда у побијаном дијелу преиначи тако да се жалбе тужених у цијелости одбију и потврди првостепена пресуда.

У одговорима на ревизију тужени предлажу да се ревизија одбије као неоснована.

Ревизија није основана.

Предмет спора у овој правној ствари је захтјев тужитеља којим траже да се утврди да је ништав уговор о купопродаји некретнина кога је првотужени као продавац закључио са друготуженим као купцем те да се успостави раније земљишно - књижно и посједовно стање на некретнинама које се биле предмет овог уговора.

Наконведеног поступка нижестепени судови су утврдили: да су првотужитељица, А.С. и С.Х., правна предница тужитеља А.Х. (даље: друготужитељ) и Е.Б. (даље: трећетужитељица) са првотуженим дана 24.8.1994. године закључиле уговор о размјени некретнина којим су своје некретнине у Б. мијењале за некретнине првотуженог у Т.; да је првотужени уговором од 11.12.1996. године продао друготуженом дио некретнина које је добио овом размјеном; да се друготужени на основу овог уговора укњижио као власник и посједник некретнина које су биле предмет купопродаје, ушао у посјед истих и започео градњу куће, за шта је претходно прибавио пројекат, урбанистичку сагласност и грађевинску дозволу, те да је на купљеном земљишту саградио помоћне објекте и приступни пут, засадио 70 стабала шљиве, парцелу оградио, извео радове на прикључку земљишта и објеката на водоводну и електро-мрежу; да је пресудом првостепеног суда од 30.4.2003. године, која је постала правоснажна са даном 09.02.2006. године, утврђено да је ништав уговор о размјени некретнина од 24.8.1994. године, слиједом чега је првотужени вратио тужитељима некретнине које су биле предмет размјене, умањене за површину земљишта које је исти продао друготуженом и Р.М.; да је правоснажном пресудом одбијен захтјев тужитеља којим су тражили утврђење ништавости уговора од 20.3.1997. године, којим је првотужени продао Р.М. дио земљишта добијеног на темељу наведене размјене некретнина, као и њихов евентуални захтјев да им, због немогућности реституције, Р.М. у новцу исплати вриједност земљишта којег је купио од првотуженог.

На основу овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је закључио да је предметни купопродајни уговор ништав у смислу члана 103. став 1. 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), слиједом чега је друготуженог обавезао да тужитељима преда у посјед некретнине које је купио од првотуженог и да трпи њихову укњижбу у јавним књигама.

Другостепени суд је, прихватајући чињенична утврђења првостепеног суда, али не и његове правне закључке у погледу обавезе на реституцију, нашао да се на реституцију не може обавезати друготужени који са првотужитељицом и правном предницом друготужитеља и трећетужитељице није био у било каквом материјално-правном односу, већ да је то обавеза првотуженог, који је се наведеним лицима закључио уговор о размјени некретнина, па је он дужан да истима накнади тржишну вриједност земљишта, ако натурална реституција није могућа.

Схватање другостепеног суда (у погледу побијаног дијела пресуде) је правилно.

Члан 104. став 1. ЗОО прописује да је у случају ништавости уговора свака уговорна страна дужна да врати другој све што је примила по основу таквог уговора, а ако то није могуће или ако се природа онога што је испуњено противи враћању, има се дати одговарајућа накнада у новцу. Реституција уствари значи успостављање оног стања у имовини уговорних страна које је било прије закључења ништавог уговора.

Обавеза реституције се, у правилу, састоји у враћању примљеног (члан 104. став 1. у вези са чланом 185. став 1. ЗОО), а ако то није могуће, постоји обавеза да се на име протувриједности примљеног исплати новчана накнада (члан 185. став 3. ЗОО).

Првотужитељица и правна предница друготужитеља и трећетужитељице нису у материјално - правном односу са друготуженим већ са првотуженим, са којим су закључиле ништав уговор, па враћање онога што су дале у испуњењу своје уговорне обавезе могу тражити од првотуженог као друге уговорне стране, а ако то није могуће, могу од њега тражити новчану накнаду. Тужитељице не могу реституцију тражити од друготуженог јер са њим нису ни закључиле уговор нити су му било шта дале, да би им по основу тога припадало право враћања прописано у члану 104. ЗОО. Овакво становиште није новина у судској пракси, како то неосновано тврде ревиденти, јер постоји више одлука овога суда које се темеље на том правном становишту. И у одлуци Уставног суда БиХ број АП-5391/18 од 23.6.2020. године је изражен правни став да се захтјев из члана 104. ЗОО, без обзира да ли се тражи натурална реституција или накнада у новцу, може истакнути само према другом уговарачу одн. лицу са којим су тужитељи закључили ништав уговор, а то је у овом случају првотужени, који је предметне некретнине стекао закључивањем уговора са првотужитељицом и предницом друготужитеља и трећетужитељице, чија је ништавост утврђена правоснажном пресудом. У овој парници тужитељи побијају правни посао у којем они односно њихова правна предница нису били уговорна страна, па је другостепени суд правилно закључио да им у смислу члана 104. ЗОО не припада право на враћање примљеног по основу уговора чија је ништавост утврђена. Наиме, друготужени од њих ништа није примио, па не може ни бити обавезан да им врати примљено, јер по одредби наведеног члана, право на враћање примљеног по основу уговора чија је ништавост утврђена, припада само уговорним странама из ништавог уговора. Дакле, захтјев за враћање примљеног тужитељи су могли поставити само према првотуженом који је пасивно легитимисан у погледу тог захтјева.

Потребно је указати да је у конкретном случају реституција у претежном дијелу спроведена јер је на темељу рјешења Министарства за избјеглице и расељена лица из 2003. године првотужени вратио првотужитељици и правној предници друготужитеља и трећетужитељице кућу која је била предмет размјене и земљиште површине 5235 м<sup>2</sup>, а на основу правоснажне пресуде, којом је утврђена ништавост уговора о размјени некретнина из 1994. године, првотужитељица и предница друготужитеља и трећетужитељице су се у јавним књигама уписале као сувласнице напријед наведених непокретности. Оне су уговором о размјени некретнина дале првотуженом земљиште површине 7735 м<sup>2</sup>, што значи да им је првотужени вратио мању површину земљишта од оне коју је добио размјеном. Ово стога што је исти у току 1996. и 1997. године продао друготуженом и Р.М. земљиште укупне површине 2500 м<sup>2</sup>, па је његова обавеза да тужитељима, умјесто тог земљишта, исплати његову новчану протувриједност јер, како је напријед речено, захтјев за реституцију се не може поставити према свим учесницима у промету него само према оном који је стекао предметну некретнину без правног основа одн. по основу који је накнадно отпао. У конкретној ситуацији то је првотужени који је предметну непокретност стекао уговором закљученим 1994. године са првотужитељицом и предницом друготужитеља и трећетужитељице, да би касније дио исте продао друготуженом по реалној цијени.

Реституција је успостављање таквог стања какво је било прије закључења уговора, што значи да тужитељи имају право на враћање земљишта истих карактеристика какве је имало у вријеме закључења уговора са првотуженим. Према подацима у списима, спорно земљиште је у то вријеме имало статус пољопривредног земљишта, није било обрађивано већ је било запуштено те зарасло у трње и коров, није било приступног пута ни оградне нити прикључка на струју и воду. Улагањима друготуженог је промијењен карактер земљишта, оно сада има статус изграђеног грађевинског земљишта, на њему су саграђени помоћни објекти и темељи будуће куће, засађене шљиве, ограђено је и до њега изграђен приступни пут, чиме је његова вриједност знатно увећана. Вјештак грађевинске струке је улагања друготуженог у градњу објеката процијенио у износу од 19.253,75 КМ, да би у коначном налазу ту вриједност повећао за 15%, што значи да та улагања износе 22.142,00 КМ. Но, осим улагања у објекте, друготужени је улагао и у култивисање земљишта, засаде шљива и слично, па се као истинити указују његови наводи да је у предметне некретнине уложио око 20.000,00-30.000,00 КМ, што је знатно више од тржишне цијене истих у вријеме када су их првотужитељица и предница друготужитеља и трећетужитељице отуђиле. Наиме, према подацима који се налазе у спису број П-852/96, а који је као доказ прочитан и у овој парници, тржишна вриједност спорне некретнине је 1994. године износила 5 КМ/м<sup>2</sup> одн. 10.000,00 КМ, а друготужени је исту купио по цијени од 12.000,00 ДМ, што је 1996. године одговарало њеној тржишној вриједности. Као савјестан стицалац, поуздајући се у стање у земљишним књигама, он је у некретнине уложио двоструко већи износ па је вриједност његових улагања већа од вриједности самог земљишта у моменту промета.

Како је напријед речено, потпуна реституција у смислу члана 104. став 1. ЗОО би значила враћање на стање прије размјене. Вјештак грађевинске струке се изјаснио да је реституција могућа само у односу на грађевинске објекте које је друготужени саградио јер се они могу порушити. Међутим, он се није изјаснио о

могућности реституције у погледу осталих улагања друготуженог (прибављање пројектне документације, урбанистичке сагласности и одобрења за градњу куће, садња воћњака са 70 стабала шљиве, градња приступног пута, прикључак на струју и воду, промјена статуса земљишта одн. претварање пољопривредног земљишта у грађевинско, цијепање парцеле ради формирања посебне земљишно -књижне цјелине итд.). Свеукупно стање списка овога предмета, засновано на provedеним доказима, упућује на закључак да је спорно земљиште измијенило свој идентитет у односу на онај из 1994. године, када су првотужитељица и предница друготужитеља и трећетужитељице исто мијењале за некретнине првотуженог, ради чега натурална реституција није могућа, а тужитељима припада право на новчану накнаду, коју могу тражити од првотуженог као лица са којим су они одн. њихова предница закључили уговор.

Без икаквог основа су наводи тужитеља да они нису били у материјално - правном односу са првотуженим, јер није спорно да је уговор о размјени некретнина првотужени закључио са првотужитељицом и правном предницом друготужитеља и трећетужитељице (након смрти своје мајке, друготужитељ и трећетужитељица су као законски наследници ступили у њена права и обавезе).

На основу изложеног, ревизију је ваљало одбити, сходно члану 248. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске” број 58/03 до 61/13, даље: ЗПП).

На основу члана 397. ст. 1. у вези са чланом 387. ЗПП, суд је одбио захтјев првотуженог за накнаду трошкова ревизијског поступка на име састава одговора на ревизију, налазећи да ови трошкови нису били потребни за вођење поступка.

Предсједник вијећа  
Виоланда Шубарић

За тачност отправка овјерава  
Руководилац судске писарнице  
Амила Подрашчић