

ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: 71 0 П 043065 12 Рев
Бања Лука, 30.1.2013. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Биљане Томић, као предсједника вијећа, Росе Обрадовић и Дарка Осмића, као чланова вијећа, у правној ствари тужитељица Ђ.Ћ. и З.Ш., коју заступа привремени старалац Ђ.Ћ., сада настањене у Ш., обје заступане по пуномоћнику Г.В., адвокату из Б.Л., против тужене Л.Б. из Б.Л., коју заступа Б.К., адвокат из Б.Л., ..., ради утврђења ништавости уговора, одлучујући о ревизији тужитељица против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 043065 10 Гж од 11.2.2011. године, на сједници одржаној 30.1.2013. године донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бањој Луци број 71 0 П 043065 01 П од 16.10.2009. године одбијен је тужбени захтјев тужитељица да се утврди да је ништав купопродајни уговор који су закључиле са туженом 14.4.1994. године, овјерен код Основног суда у Бањој Луци 21.4.1994. године под бројем П-Ов-9/94 и да се тужена обавезе да тужитељицама преда у посјед некретнине које су предмет тог уговора – породичну стамбену зграду изграђену на кч. 36/27 уписана у зк. ул. 731 к.о. Б.Л., по новом премјеру означена као кч. 527 уписана у пл. 1769 к.о. Б.Л. VIII која се налази у ... Б.Л., као и захтјев за брисање уписа у земљишној књизи и катастру који су извршени на основу тог уговора и тужитељице су обавезане да туженој накнаде трошкове поступка у износу од 3.240,00 КМ са законском затезном каматом од дана доношења пресуде до исплате.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 043065 10 Гж од 11.2.2011. године жалба тужитељица је дјелимично усвојена и првостепена пресуда укинута у дијелу одлуке о трошковима поступка (став 2. изреке првостепене пресуде) и предмет је у том дијелу враћен првостепеном суду на поновно суђење а у осталом дијелу жалба је одбијена и првостепена пресуда у дијелу одлуке о главној ствари (став 1. изреке пресуде), је потврђена.

Тужитељице ревизијом побијају другостепену пресуду у дијелу којим је њихова жалба одбијена и првостепена пресуда потврђена, због повреда одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права и предлажу да се побијана пресуда укине и предмет врати истом суду на поновно суђење.

Одговор на ревизију није поднесен.

Ревизија није основана.

Тужитељице захтјевом у тужби траже утврђење ништавости уговора о продаји некретнина од 14.4.1994. године закљученог са туженом, предметом којег су некретнине ближе означене у изреци првостепене пресуде, предају у посјед истих и брисање уписа у земљишној књизи и катастру земљишта, извршеног на основу тог уговора.

Наконведеног поступка првостепени суд је утврдио: да су тужитељице, као продавци и тужена, као купац 14.4.1994. године закључиле уговор о продаји некретнина – породичне стамбене зграде у Б.Л., саграђене на кч. 36/27 уписана у зк. ул. бр. 731 к.о. Б.Л. што по новом премјеру одговара кч. 527 к.о. Б.Л. VIII, за уговорену купопродајну цијену у износу од 21.000,00 тадашњих динара, што је одговарало износу од 21.000 DM, а да је вриједност предметних некретнина од стране ПУ, на дан 21.4.1994. године, процијењена у износу од 26.573,15 нових динара; да је уговором одређен рок плаћања цијене 30 дана од дана судске овјере уговора а да су се уговорне стране усмено договориле да ће тужена цијену платити „када буде могла“ и да тужена није платила уговорену цијену; да су тужитељице и супруг и син првотужитељице у априлу 1994. године напустили Б.Л. и отишле у Ш., гдје је од раније била сестра тужитељица Б. и старији син првотужитељице; да им је супруг тужене Г.Б. помагао око изласка из БиХ у С. и да је финансирао трошкове путовања у С. и у Б. и трошкове набавке авионских карата за Ш.; да су предметне некретнине 4 до 5 година након закључивања спорног уговора користиле избјеглице, које је тужена иселила путем Министарства за ..., а да је тужена са породицом користила кућу сестре тужитељица – Б., која се налази у близини спорних некретнина, све док она кућу није продала 1999. године; да тужена и њен супруг а ни трећа лица нису вршили притисак на тужитељице у вези закључивања предметног уговора и да првотужитељица познаје тужену од дјевојачких дана, као пријатељицу њене сестре Б.; да се тужитељице нису обраћале туженој у вези плаћања цијене; да се тужена укњижила као власник и посједник предметних некретнина на основу спорног уговора и да исте не користи након иселења избјеглица јер су безусловне за кориштење; и да су тужитељице поднијеле тужбу у овој правној ствари 26.11.2001. године.

Полазећи од утврђења да је предметни уговор закључен у законом прописаној форми (члан 9. став 1. и став 2. Закона о промету непокретности „Службени лист СР БиХ“ број 38/78 до 22/91 и „Службени гласник Републике Српске“ број 29/94, даље: ЗПН), да се из исказа првотужитељице не може извести закључак о постојању посебних, субјективних околности које би биле од утицаја на вољу тужитељица да закључе спорни уговор и да изведеним доказима оне нису доказале да је у вријеме закључења уговора уговорена цијена била у очитој несразмјери са вриједношћу предметних некретнина, нижестепени судови су закључили да наведени уговор нема елементе ништавости (члан 103. Закона о облигационим односима („Службени лист СФРЈ“ број 29/78, 39/85, 45/86, 75/89 и „Службени гласник Републике Српске“ број 17/93, 3/96, 39/03 и 74/04, даље: ЗОО, у вези са чланом 26., 28. и 141. истог Закона), па су примјеном наведених одредби захтјев тужитељица одбили као неоснован.

Одлуке нижестепених судова су правилне и законите.

Према одредби члана 26. ЗОО уговор је закључен кад су се уговорне стране сагласиле о битним састојцима уговора, а изјава воље за закључење уговора мора бити учињена слободно и озбиљно (члан 28. истог закона).

Стога, за правну ваљаност уговора о продаји некретнина, поред услова из члана 454. ЗОО (да продавац пренесе на купца право својине на продату ствар и да му је у ту сврху преда, а да купац плати цијену у новцу и преузме ствар) и форме уговора прописане одредбом члана 9. став 2. ЗПН, потребно је постојање сагласних слободно изражених воља уговорних страна за закључење таквог уговора, а одсуство такве воље једне или обје уговорне стране, сваки облигациони уговор чини ништавим.

Овај суд прихвата правилним закључак нижестепених судова о постојању добровољности тужитељица код закључења предметног уговора.

Првостепени суд је закључак да је побијани уговор закључен на добровољан начин засновао, а што је другостепени суд прихватио, на утврђеним чињеницама: да су тужитељице хрватске националности а да је супруг првотужитељице српске националности; да је до рата првотужитељица била запослена, као наставник у Н. м. школи у Б.Л., а њен супруг у предузећу Р.Ч. Б.Л., гдје су били и на радној обавези за вријеме трајања ванредних ратних околности (у таквим општим околностима се у истом периоду нашло и друго становништво у том мјесту боравишта); да је старији син првотужитељице 1993. године отишао код њене сестре Б. у Ш. и да је првотужитељица са породицом и друготужитељицом (чији је она старалац) отишла у Ш. ради „спајања породице“; да прије закључења предметног уговора није било пуцњаве из ватреног оружја на кућу тужитељица, да су имале анонимне позиве путем телефона, да су живјеле у страху и да нису имале намјеру продавати предметну кућу. Из наведених чињеница, како то правилно закључују нижестепени судови, не може се извести несумњив закључак да спорни уговор тужитељице нису закључиле на добровољан начин а ни закључак о очитој несразмјери вриједности предметних некретнина и купопродајне цијене.

Наиме, када се имају у виду чињенице и околности, које међу парничним странкама нису ни спорне: да је првотужитељица тужену познавала „од дјевојачких дана“, као пријатељицу сестре Б. која је у вријеме закључења спорног уговора живјела у Ш. (са њом је од 1993. године био старији син првотужитељице); да је првотужитељица у свом исказу потврдила да јој није била битна купопродајна цијена у уговору да „јој је било битно спајање породице“; да тужитељице нису тражиле поврат имовине према одредбама имовинских закона; да су се, због пријатељских односа уговорне стране усмено договориле да тужена уговорену цијену плати „кад буде могла“ и да при том нису прецизирали ни крајњи рок плаћања цијене и да је супруг тужене, такође због њихових пријатељских односа, финансирао и помагао тужитељицама око њиховог одласка у Ш., да је и сестра тужитељица Б. 1999. године продала своју кућу која је у непосредној близини спорних некретнина (истина, по већој цијени, што није од значаја у овој парници с обзиром на тржишну вриједност некретнина у вријеме те продаје и на тржишну вриједност тих некретнина у односу на вриједност спорних некретнина), и по оцјени овога суда, тужена је проведеним доказима доказала да је воља тужитељица при закључењу предметног уговора била

слободна и да је она право својине на спорним некретнинама стекла на добровољан начин (члан 32. став 1. и став 2. Закона о кориштењу напуштене имовине „Службени гласник Републике Српске“ број 16/10-пречишћени текст).

Насупрот наведеном, тужитељице нису доказале постојање посебних субјективних околности а с тим у вези ни недостатак воље на њиховој страни за закључење предметног уговора, јер исказ првотужитељице која се изјашњавала на те околности, осим што потврђује постојање општих ратних околности у вријеме закључења уговора, сам по себи, а у недостатку и других доказа којим би се потврдиле тврдње о недобровољности уговора, недовољан је доказ за доказивање стварног недостатка озбиљне и слободне воље тужитељица за продају спорних некретнина.

За постојање очигледне несразмјере узајамних давања потребно је кумулативно испуњење објективних услова (да постоји очигледна несразмјера између узајамних давања) и субјективних услова (да та несразмјера произлази из субјективног стања друге уговорне стране (овдје тужитељица). С обзриом на стање предметних некретнина, за које сама првотужитељица наводи да су у вријеме закључења уговора биле „усељиве“, и уговорену цијену од 21.000,00 тадашњих динара (21.000 ДМ), те на чињеницу да је према потврди ПУ број 08-413-1-328/94 од 21.4.1994. вриједност предметних некретнина на тај дан износила 26.573,15 нових динара, правилан је закључак нижестепених судова да у конкретном случају није испуњен услове „несразмјере давања“, па како није остварен овај објективни услов беспредметним се указује оцјена постојања субјективног услова (који, по оцјени овога суда, такође није испуњен, јер су се обје уговорне стране налазиле у истим субјективним условима) јер оба ова услова, како је већ речено, морају бити испуњена кумулативно за постојање очигледне несразмјере узајамних давања.

Због свега наведеног, супротно наводима ревизије, нижестепени судови нису погрешно примијенили материјално право на штету тужитељица када су утврдили да у конкретном случају не постоје наведени недостаци који се односе на недобровољност (члан 26. и 28. ЗОО) и на очигледну несразмјеру узајамних давања (члан 141. ЗОО), који би предметни уговор чинили ништавим (члан 103. истог Закона). Околност, да је предметни уговор закључен у вријеме непосредне ратне опасности и ратног стања, сама по себи, без испуњења поменутих услова из одредбе члана 141. ЗОО, не доприноси другачијем пресуђењу, јер цијену ствари одређује тржиште (понуда и потражња ствари), какав је случај био и са некретнинама које су предмет овога спора.

Правилно је схватање другостепеног суда да неисплаћивање уговорене цијене од стране тужене, предметни уговор не чини ништавим у смислу одредбе члана 103. ЗОО, па наводи ревизије у овом правцу, нису од значаја за правилност и законитост побијане пресуде.

Како тужитељице у ревизији не помињу ни једну конкретну повреду одредаба парничног поступка, наводи ревизије да је другостепена пресуда захваћена повредама одредаба парничног поступка, нису основани.

Према изложеном, побијана пресуда нема недостатака на које се указује у ревизији а ни оних на које овај суд пази по службеној дужности (члан 241. Закона о парничном поступку „Службени гласник Републике Српске број 58/03 до 49/09). Зато је ревизија тужитељица одбијена као неоснована примјеном одредби члана 248. истог Закона.

Предсједник вијећа
Биљана Томић

За тачност отправака овјерава
Руководилац судске писарнице
Амила Подрашчић