

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
БАЊА ЛУКА
Број: 71 0 Р 049003 15 Рев 2
Бања Лука, 30.07.2015. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Биљане Томић, као предсједника вијећа, Тање Бундало и Мерсиде Бјелобрк, као чланова вијећа, у правној ствари тужитељице Х.Т., са привременим боравком у А., 1200 Б., ..., коју заступа пуномоћник М.К., адвокат из Б.Л., Улица ..., против туженог В.Ћ. из К., општина Л., кога заступа пуномоћник Р.П., адвокат из Б.Л., ..., ради утврђења ништавости уговора о купопродаји некретнина, вриједност спора: 130.000,00 КМ, одлучујући о ревизији тужитељице против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број: 71 0 П 049003 14 Гж 3 од 12.03.2015. године, на сједници одржаној дана 30.07.2015. године, донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бањој Луци број: 71 0 П 049003 13 П 2 од 10.09.2014. године одбијен је тужбени захтјев тужитељице да се утврди да је ништав купопродајни уговор од 20.12.1992. године, овјерен код Основног суда у Бањој Луци под бројем: ОВ-687/93 од 05.03.1993. и анекс купопродајног уговора од 15.01.1993. године, закључен између тужитељице, као продавца и туженог, као купца, којим је тужитељица продала своје некретнине у Б.Л., у Улици ... и то: стамбену зграду изграђену на к.ч. 186/38 са воћњаком уписаном у з.к. ул. број 11767 К.О. Б.Л., која парцела по новом премјеру чини к.ч. 845/2 и 845/6, уписане у П.Л. број 1558 К.О. Б.Л. IV, као и пословни објекат изграђен на к.ч. 186/51 уписан у з.к. ул. број 65/03 К.О. Б.Л., уз право кориштења земљишта на којима су ови објекти изграђени, те да се наложи да се на основу пресуде у з.к. ул. број 11767 К.О. Б.Л. и 65/03 К.О. Б.Л. брисање права власништва туженог на некретнинама уписаним у тим улошцима у корист тужитељице, као и посједовног стања у П.Л. броју 1558 К.О. Б.Л. IV, те наложи туженом да тужитељици преда у посјед слободне од лица и ствари означене некретнине, као и да се туженом наложи да тужитељици из основа неоснованог обogaћења у виду закупнине због кориштења породичне стамбене зграде и пословног простора за период од 16.01.1993. до 31.10.2007. године исплати 72.350,00 КМ, са законском затезном каматом од падања у доцњу сваког obroка закупнине до исплате, те да почев од 01.11.2007. године па до предаје у посјед ових некретнина плаћа по 700,00 КМ мјесечно. Одбијен је и захтјев

тужитељице да се истој наложи да туженом на име поврата купопродајне цијене исплати износ од 61.658,32 КМ (противвриједност износа од 443.458 АТЦХ), са законском затезном каматом рачунајући од дана предаје у посјед тужитељици предметних некретнина до исплате, те да јој се наложи да туженом на име трошкова легализације објекта исплати износ од 2.454,00 КМ, са законском затезном каматом од пресуђења па до исплате. Тужитељица је обавезана да туженом надокнади трошкове парничног поступка у износу од 18.612,70 КМ, са законском затезном каматом од пресуђења па до исплате, док је захтјев туженог за накнаду трошкова преко досуђеног износа одбијен.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број: 71 0 П 049003 14 Гж 3 од 12.03.2015. године жалба тужитељице је одбијена и првостепена пресуда потврђена. Одбијен је и захтјев тужитељице за накнаду трошкова састава жалбе у износу од 1.537,50 КМ.

Изјављеном ревизијом другостепену пресуду побија тужитељица због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права са приједлогом да се побијана пресуда преиначи и тужбени захтјев тужитељице усвоји.

Одговор на ревизију није поднесен.

Ревизија није основана.

Предмет спора у овој парници је захтјев тужитељице да се утврди ништавим купопродајни уговор закључен дана 20.12.1992. године у Б.Л. између тужитељице (као продавца) и туженог (као купца), те анекс наведеног уговора од 15.01.1993. године, захтјев за враћање тужитељице у посјед некретнина које су предмет располагања наведеним уговором и налагање успоставе ранијег власничког и посједовног стања на предметним некретнинама, уз враћање туженом купопродајне цијене у износу од 61.658,32 КМ, те исплату накнаде трошкова легализације објекта у износу од 2.454,00 КМ, као и да се тужени обавезе да тужитељици због кориштења предметних некретнина, за период 16.01.1993. до 31.10.2007. године, исплати 72.350,00 КМ, а почев од 01.11.2007. године па до предаје у посјед ових некретнина мјесечни износ од по 700,00 КМ, све са припадајућом законском затезном каматом. Предмет спора је и условни противтужбени захтјев туженог, уколико се утврди ништавост предметног купопродајног уговора, да се тужитељица обавезе на поврат купопродајне цијене у износу од 130.000,00 КМ, са законском затезном каматом од 26.01.1993. године па до исплате, као и износа од 18.000,00 КМ на име легализације стамбеног и пословног објекта који су били предмет продаје, те захтјев да се тужитељица обавезе да му, на име трошкова улагања у наведене објекте, исплати износ од 79.231,00 КМ, са законском затезном каматом почев од 16.05.2003. године па до исплате.

Овакав захтјев тужитељица је темељила на тврдњама да су означени купопродајни уговор и анекс уговора закључени у ратним околностима, да као такви не представљају резултат слободно изражене воље странака и да су ништави без обзира на испуњење формално-правних претпоставки за њихову ваљаност.

Одлучујући о захтјевима тужитељице на темељу резултата доказног поступка, првостепени суд је утврдио: да су парничне странке дана 20.12.1992. године у Б.Л. закључиле купопродајни уговор који је овјерен код суда дана 05.03.1993. године под бројем ОВ-687/93, те анекс наведеног уговора дана 15.01.1993. године; да је наведеним уговором тужитељица туженом продала некретнине уписане у з.к. ул. број 11767 и 65/03 К.О. Б.Л., које у нарави представљају стамбени-пословни објекат у Б.Л., у Улици ...; да је тужени тужитељици исплатио купопродајну цијену у износу од 130.000,00 КМ и да је ушао у посјед предметних некретнина; да је тужени у земљишној књизи и катастарском оператру исходио упис права власништва и права посједа на овим некретнинама на своје име.

На темељу тих чињеница, те цијенећи да тужитељица изведеним доказима није доказала да је предметни купопродајни уговор закључен под околностима усљед којих је била искључена слободна воља уговорача, првостепени суд је закључио да нису испуњени законски услови прописани одредбом члана 103. Закона о облигационим односима ("Службени лист СФРЈ" бр. 29/78, 39/85 и 57/89 те "Службени гласник Републике Српске" бр. 17/93, 3/96, 39/03 и 74/04- даље: ЗОО) за утврђење ништавости оспореног уговора и судио је тако што је тужбени захтјев тужитељице у цјелости одбио.

Одлучујући о жалби тужитељице, другостепени суд је прихватио чињенична утврђења и правне закључке првостепеног суда слиједом чега је изјављену жалбу одбио и првостепену пресуду потврдио.

Одлука другостепеног суда је правилна и законита и ревизионим наводима није доведена у озбиљну сумњу.

Одредбом члана 9. став 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) прописано је да уговор на основу којег се преноси право својине на непокретности мора бити сачињен у писменом облику, а потписи уговарача овјерени у суду, које законске услове предметни уговор задовољава.

За закључење сваког уговора, основни услов је да су се уговорне стране сагласиле о битним састојцима уговора (члан 26. ЗОО), а изјава воље мора бити учињена слободно и озбиљно (члан 28. став 2. истог закона), па произлази да је за пуноважност спорног уговора, поред услова које се односе на форму, нужно постојање сагласних слободно изражених воља уговарача за закључење уговора. Одсуство слободно изражене воље макар и једног сауговарача сваки уговор чини ништавим и такав уговор не производи правно дејство од самог закључења.

Из стања списка предмета произлази да су парничне странке закључиле уговор о купопродаји некретнина које се налазе у Б.Л., Улица Није спорно да је уговор закључен у законом прописаној форми, док је на темељу резултата доказног поступка утврђено да је тужени ступио у посјед предметних некретнина и да је у своју корист извршио промјену стања власништва и посједа на овим некретнинама. Између странака је спорно да ли је, усљед конкретних околности којима је вршен притисак на тужитељицу, закључење предметног уговора

противно њеној стварној вољи. Наиме, чињеница да је спорни уговор закључен у току ратних сукоба на подручју БиХ није довољна за закључак да је тужитељица предметни уговор закључила под притиском чак кад се узме у обзир претпоставка општих околности с обзиром да тужитељица припада другој етничкој заједници у односу на бројчано веће становништво у њеном мјесту живљења.

Тужитељица је, код означавања конкретних притисака којима је била изложена и који су је опредјелили на закључење уговора, током поступка навела: да је њен син у 1992. години, са синовима дјевера, одведен у затвор, те да је пуштен исти дан навече, да је у новембру 1992. године шеф Студентске задруге (који је раније од њих купио компјутер) дошао у њихову кућу и од њеног супруга тражио новац, па како је тада извадио бомбу да му је супруг тужитељице дао 400 до 500 марака колико су имали у кући; да је на кућу тужитељице једне вечери бачен камен; да је пуцано на кућу њене мајке која се налази у близини њене куће и да су синови туженог честим доласцима кући тужитељице, ради договарања услова купопродаје, вршили притисак на њу да приђе закључењу уговора.

Након што је првостепени суд на темељу резултата доказног поступка закључио да тужитељица није доказала да су означене околности искључиле њену слободну вољу за закључење предметног уговора, жалбеним наводима тужитељица је побијала правилност овакавог закључка сматрајући да је исти резултат произвољне оцјене изведених доказа. Ревизионим наводима, у суштини, тужитељица истиче да другостепени суд није дао ваљане разлоге када је нашао да ови жалбени наводи нису основани, који наводи ревизије се не могу прихватити.

У погледу навода тужитељице о хапшењу њеног сина, нижестепени судови су утврдили да се у љето 1992. године син тужитељице, који је био пунољетан и тиме је подлијегао војној обавези, ради избјегавања мобилизације крио у викендици, гдје је ухапшен и задржан један дан. Налазећи да је мобилизација општа обавеза прописана законом, закључили су да се провођење радњи у сврху исте не може сматрати конкретним притиском на породицу тужитељице.

Не могу се прихватити ревизиони наводи да је син тужитељице одведен црвеним комбијем и да је општепознато да је исти припадао паравојној формацији, па да се тиме не ради о дозвољеном начину мобилизације, јер се супротно ревизионим наводима не ради о општепознатој чињеници, те је на тужитељици био терет доказивања ове чињенице.

Наводи тужитељице којима се позивала на поступање Шефа студентске задруге су једино потврђени исказом тужитељице, а не и другим изведеним доказима, па нижестепени судови нису погријешили када су закључили да то није довољно за поуздан закључак да се наведени догађај стварно и десио. Слиједом тога, се не могу прихватити ревизиони наводи да нижестепени судови у овом дијелу нису дали ваљане разлоге.

У погледу навода да је на кућу тужитељице бачен камен, нижестепени судови су оцјеном исказа свједока М.Х. (рођена сестра тужитељице) утврдили да се наведени догађај (који се десио и према исказу свједока Б.Т., који је дјевер тужитељице) десио након закључења предметног уговора и то у јануару 1993. године, при чему су се позвали на одредбе члана 72. став 1. и 88. став 1. ЗОО.

Наведено утврђење је правилно, јер је предметни уговор закључен 20.12.1992. године (јер су се тог дана подудариле воље уговарача) без обзира што су потписи уговарача код суда овјерени дана 05.03.1993. године. Како и сама тужитељица наводи да су прије тог догађаја (бацања камена) између странака већ били у току преговори око услова предметне купопродаје, те како је према исказу свједока Д.И. споран и сам разлог због којег је камен бачен, произлази да је у сваком случају правилан закључак нижестепених судова да наведени догађај није утицао на закључење предметног уговора. Како наведено утврђење произлази из исправа односно података из самог уговора, то је без утицаја исказ свједока Ж.Ћ. (на који се ревизија позива), који је навео да су преговори око закључења уговора трајали током новембра, децембра и јануара. Из наведених разлога се не могу прихватити ни ревизиони наводи да је предметни уговор стварно закључен дана 18.01.1993. године (када је тужитељица дала пуномоћ адвокату М.М, за закључење овог уговора).

Код утврђења да је мајка тужитељице кућу напустила у 1992. години, а да је на њену кућу, која се налази у близини куће тужитељице, пуцано у јануару 1993. године (исказ свједока М.Х.), правилан је и закључак нижестепених судова да ни овај догађај није утицао на закључење предметног уговора.

Током поступка тужитељица је истицала и да су синови туженог Ж. и В.Ћ., прије закључења уговора, често долазили и разгледали кућу и да је њихове доласке доживљавала као притисак. Међутим, код тога да је између супруга тужитељице М.Т. (који је у Б.Л. имао приватно предузеће В.) закључен и уговор о комисионој продаји робе тог предузећа (16.01.1993. године), што је сигурно изискивало договоре, да и сама тужитељица у свој изјави наводи да су преговори око предметне купопродаје дуже трајали, да се према исказу свједока Б.Т. његов брат није жалио на синове туженог, да су исти организовали излазак тужитељице и њене породице у С., да су пословни контакти између В.Ћ. и супруга тужитељице настављени и након што је породица тужитељице напустила ово подручје и дошла у Беч (гдје је супруг тужитељице од 1991. године имао регистровано предузеће под називом С., а касније друго предузеће под називом Т.), правилно су нижестепени судови нашли да се не може сматрати да су синови туженог вршили притисак на тужитељицу да приђе закључењу спорног уговора.

Према томе, нижестепени судови су правилном оцјеном изведених доказа закључили да није доказано одсуство воље на страни тужитељице код закључења наведеног уговора. Тиме се тужитељица неосновано у ревизији позива на повреду члана 8. Европске конвенције и члана 1. Првог протокола уз Конвенцију. Поред тога другостепени суд је у суштини одговорио на опширне жалбене наводе, па чињеница да се у датим разлозима код прихватања утврђења првостепеног суда позвао на бројеве страница из образложења првостепене пресуде (на што се ревизионим наводима указује), умјесто да је навео о којем тачно утврђењу се ради, у коначном није утицала на правилност и законитост побијане пресуде.

Током поступка пред нижестепеним судовима тужитељица је, као један од разлога због којег сматра да предметни уговор није правно ваљан, истицала и да јој купопродајна цијена одређена анексом уговора (130.000,00 КМ) није у цјелости исплаћена. Имајући у виду ове наводе нижестепени судови су оцјеном изведених доказа (превасходно исказ свједока М.М. и синова туженог) извели закључак да

тужени јесте платио купопродајну цијену, иако по схватању овога суда ти наводи нису релевантни за одлуку о правној ваљаности предметног уговора, већ би били од утицаја на примјену одредбе члана 104. ЗОО у случају да је утврђена ништавост уговора, те су од утицаја по евентуалном захтјеву тужитељице у другој парници за исплату купопродајне цијене. Из тог разлога, опширни ревизиони наводи тужитељице везано за исплату купопродајне цијене, којима се спори правилност закључка нижестепених судова да је купопродајна цијена у цјелости плаћена, нису од утицаја на ваљаност пресуде другостепеног суда.

Даљим ревизионим наводима тужитељица се позива на другачији правни став из пресуде овога суда 118-0-Рев-08-000 006 од 21.10.2009. године, али се не ради о другачијем правном ставу већ је одлука о правној ваљаности уговора у тој парници (утврђена је ништавост оспореног купопродајног уговора) донесена на темељу утврђених посебних околности које су довеле до закључења тог уговора, као што се и одлука у овој парници има темељити на околностима које су претходиле закључењу предметног уговора. Неосновано се ревидентница позива и на друге одлуке судова, јер исте не представљају извор права.

Произлази да, супротно ревизионим наводима, тужитељица није доказала постојање посебних околности које су биле од утицаја на њену слободну вољу при закључењу оспореног уговора, већ је предметни уговор закључен добровољно. Тиме, како су то правилно закључили нижестепени судови, није било мјеста примјени одредбе члана 103. ЗОО, па је тужбени захтјев тужитељице правилно одбијен.

Из изложеног, примјеном одредбе члана 248. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13), одлучено је као у изреци.

Предсједник вијећа
Биљана Томић

За тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарне
Амила Подрашчић