

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
SREDNJOBOSANSKI KANTON/KANTON SREDIŠNJA BOSNA

KANTONALNI SUD U NOVOM TRAVNIKU

Broj: 51 0 P 127483 22 Gž 2

Novi Travnik, 08.09.2022. godine

Kantonalni sud u Novom Travniku, u vijeću sastavljenom od sudaca Davor Kelava, kao predsjednik vijeća, Senad Begović i Mirjana Grubešić, kao članovi vijeća, u pravnoj stvari tužitelja S. Ć. iz B., ul. ... B., zastupanog po punomoćnicima Miodragu Deretić i Drašku Zec, advokatima Zajedničke advokatske kancelarije iz Prijedora, protiv tuženog „FIS“ d.o.o. Vitez, zastupanog po punomoćnicima Mehmedu Spaho i Emiru Spaho, advokatima Advokatskog društva „Spaho“ iz Sarajeva, radi naknade štete, vrijednost spora 341.946,66 KM, odlučujući po žalbi tužitelja izjavljenoj protiv presude Općinskog suda u Travniku broj: 51 0 P 127483 21 P 2 od 13.04.2022. godine, na sjednici vijeća održanoj dana 08.09.2022. godine, donio je slijedeću:

PRESUDU

Žalba tužitelja se odbija kao neosnovana i presuda Općinskog suda u Travniku broj: 51 0 P 127483 21 P 2 od 13.04.2022. godine se potvrđuje.

Obrazloženje

Presudom prvostepenog suda odbijen je tužbeni zahtjev tužitelja a koji glasi:
„1. Obavezuje se tuženi tužiocu da temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina zaključenim u notarskoj kancelariji Jakupović Adema, notara iz Bihaća pod brojem OPU-IP br. 300/2013 od 27.06.2013. godine, te na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnina zaključenog kod istog notara istog dana između D. A. kao prodavca i tuženog pod brojem OPU-IP 303/2013 isplati iznos od 342.209,67 KM, a na ime vrijednosti za pretvaranje poljoprivrednog zemljišta u građevinsko i naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta, te naknade po osnovi prirodnih pogodnosti-rente za 9.757,84 m², sa zakonskom zateznom kamatom, počev od dana podnošenja tužbe od 26.04.2015. godine pa do konačne isplate.
2. Obavezuje se tuženik tužiocu nadoknaditi troškove parničnog postupka koliko budu iznosili na dan donošenja I stepene presude uz pripadajuće zakonske zatezne kamate koje se imaju obračunati za ovaj iznos počev od dana donošenja I stepene presude pa do isplate, a sve u roku od 15 dana pod prijetnjom izvršenja“. Istom presudom obavezan je tužitelj da tuženom nadoknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 12.969,15 KM u roku od 30 dana od dana prijema presude.

Protiv navedene presude žalbu je izjavio tužitelj iz svih razloga navedenih u članu 208. Zakona o parničnom postupku s prijedlogom da drugostepeni sud ukine osporenu presudu predmet vrati na ponovni postupak ili da preinači

osporenu presudu i u cijelosti usvoji tužbeni zahtjev tužitelja uz naknadu troškova postupka. U žalbi navodi da prvostepeni sud nije pažljivo cijenio sve izvedene dokaze, pojedinačno i u međusobnoj vezi, te da je svoju odluku zasnovao na pogrešno i nepotpuno utvrđenom činjeničnom stanju, na koje je pogrešno primijenjeno materijalno pravo. Ističe da je sa tuženim u notarskoj kancelariji zaključio Ugovor o prodaji svojih nekretnina br. OPU-IP:300/2013 dana 27.06.2013.godine, za iznos od 447.228,60 KM, a da je istovremeno i njegov kolega D. A. iz B., zaključio Ugovor o prodaji svojih nekretnina broj OPU-IP: 303/2013 sa tuženim, a kako bi tuženi mogao sagraditi svoj poslovno-trgovački centar. Također navodi da su se tužilac i D. A. kao prodavaoci, sa tuženim kao kupcem usmeno dogovorili da će tuženi tužiocu i D.A. isplatiti preostali dio kupovine odnosno neisplaćenu naknadu na ime pogodnosti za prodato neizgrađeno građevinsko zemljište, a koja predstavlja razlika između plaćene naknade za 3.757,81 m², i oslobođene a neisplaćene naknade za 9.757,84 m² po osnovu uređenja gradskog građevinskog zemljišta, prirodnih pogodnosti - rente i plaćene naknade za pretvaranje poljoprivrednog zemljišta u gradsko građevinsko zemljište. Također navodi da je na osnovu ovog usmenog dogovora zaključen Ugovor o prenosu prava od 27.06.2013. godine koji su zaključili društvo „ARHITEKT” d.o.o. Bihać i „FIS” d.o.o. Vitez, u kojem je u članu 2. Ugovora navedeno da „FIS d.o.o. Vitez kupuje sva prava po Rješenju Opštine Bihać, Službe prostornog uređenja i komunalne djelatnosti br. 03/1-23-2-6176/07 od 24.04.2008.godine, koje je postalo pravosnažno 10.05.2008. godine a kojim se odobrava izgradnja stambeno-poslovnog objekta na građevinskim parcelama, te da će “priznati i isplatiti sve uplate koje je „ARHITEKT” d.o.o. Bihać izvršio u postupku izdavanja navedenog rješenje, i to prema iznosima priznatim od strane Općine Bihać”. Nadalje u žalbi navodi da vještak ekonomske struke nije odgovorio na postavljena pitanje i primjedbe tužitelja, te da nije dao odgovor na pitanje za koliki iznos naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta je tuženi bio oslobođen kada se ima u vidu da se radi o površini GGZ od 9.757,84 m², te smatra da sud na osnovu ovako nepotpunog nalaza nije mogao zasnovati svoju odluku, jer nije utvrđen dug po sva tri osnova tj. naknada za uređenje GGZ, naknada za korištenje GGZ-rente i naknada za pretvaranje poljoprivrednog u građevinsko zemljište. Na kraju navodi da je tužitelj dokazao postojanje usmenog ugovora između tužioca i D.A.s jedne strane i tuženog sa druge strane, jer takva obaveza proističe iz njihovih Ugovora o kupoprodaji koje su zaključili sa tuženim 27.03.2013. godine, a ne iz Ugovora o prenosu zaključenog 27.06.2013. godine između firme “Arhitekt” d.o.o. Bihać i tuženog, a koji ugovor je pred raskidom, jer tuženi odbija da firmi “Arhitekt” isplati ugovornu cijenu. Na kraju navodi da je tuženi tužitelju nudio manje iznose od utuženih a što je vidljivo iz priložene prepiske, te ističe da tužitelj ponuđene iznose nije prihvatio.

U odgovoru na žalbu tuženi je osporio žalbene navode tužitelja i predložio da se potvrdi prvostepena presuda. Ističe da je prvostepeni sud pravilno primijenio odredbe člana 123. i 126. ZPP-a, jer tužitelj nije uspio dokazati svoju aktivnu legitimaciju u ovom predmetu, a pogotovo nije dokazao postojanje usmenog

ugovora o tome da će tuženi tužiocu i D. A. isplatiti preostali dio kupovine tj. neisplaćenu naknadu za uređenje građevinskog zemljišta, naknada iz osnova prirodnih pogodnosti gradskog građevinskog zemljišta-renta i naknada za pretvaranje poljoprivrednog u građevinsko zemljište i to prema iznosima priznatim od strane Općine Bihać. U pogledu nalaza vještaka ekonomske struke navodi da je isti urađen stručno i objektivno, te da tužitelj obračun naknada za gradsko građevinsko zemljište vrši paušalno i po svom nahođenju iako navedene naknade može samo izvršiti Općina tj. u ovom slučaju Općina Bihać.

Nakon što je ispitao presudu prvostupanjskog suda u onom dijelu u kome se žalbama pobija, u granicama razloga iz žalbi, kao i po službenoj dužnosti sukladno odredbi člana 221. Zakona o parničnom postupku („Sl. novine F BiH“ br. 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15), ovaj sud je odlučio kao u izreci iz slijedećih razloga:

Žalba nije osnovana.

Prvostepeni sud je na osnovu dokaza koje su stranke u toku postupka predložile i izvele, pravilno utvrdio sve relevantne činjenice na koje je pravilno primijenio materijalno pravo, te je donio ispravnu odluku kada je u cijelosti odbio tužbeni zahtjev tužitelja.

Za svoju odluku prvostepeni sud je naveo jasne, potpune i logične razloge koji kao takvi proizilaze iz provedenih dokaza ocjenjenih na način kako to predviđa odredba člana 8. ZPP-a.

Neosnovani su žalbeni navodi tužitelja da je uspio dokazati svoju aktivnu legitimaciju u ovom postupku. U konkretnom slučaju tužitelj svoju legitimaciju temelji na usmenom dogovoru sa tuženim tj. da će tuženi tužitelju i Delić Amiru isplatiti preostali dio neisplaćene naknadne a koja se odnosi na ime pogodnosti za prodato neizgrađeno građevinsko zemljište, a postojanje takvog usmenog ugovora, prema tužitelju, proizilazi iz zaključenog ugovora o kupoprodaji od 27.06.2013. godine između tužitelj i tuženog u kojem je u tački 1 Ugovora kao „napomena“ naznačeno da tužitelj daje svoj pristanak da D. A. tuženom proda sva prava po rješenju općine Bihać od 24.04.2008. godine, a kojim rješenjem je odobrene izgradnja poslovno stambenog objekta na kupljenim parcelama, te da će tuženi tužitelju isplatiti naknadu za uređenje gradskog građevinskog zemljišta, naknada za korištenje gradskog građevinskog zemljišta-rente i naknada za pretvaranje poljoprivrednog u građevinsko zemljište. Nadalje slična „napomena“ u tački 1. ugovora je sačinjena i u Ugovoru o kupoprodaji koji su sačinili D.A. i tuženi od 27.06.2013. godine u kojoj je navedeno da su se D.A. kao prodavac i kao osnivač firme „Arhitekt“ d.o.o. Bihać sporazumio sa tuženim da će mu tuženi priznati i isplatiti sve uplate za naknadu za uređenje gradskog građevinskog zemljišta, naknada za korištenje gradskog građevinskog zemljišta-rente i naknada za pretvaranje poljoprivrednog u građevinsko

zemljište, i to prema iznosima priznatim od strane općine Bihać, te da će 50% navedenih ovih srestava biti plaćeno tužitelju. Prema ocjeni ovog suda iz sadržaja navedenih „napomena“ koje su navedene u ugovorima o kupoprodaji se ne može zaključiti postojanje aktivne legitimacije tužitelja u ovom postupku. Naime, iz sadržaja Ugovor o prenosu prava od 27.06.2013. godine koji su zaključili društvo „ARHITEKT“ d.o.o. Bihać i „FIS“ d.o.o. Vitez, kojim preduzeće „FIS d.o.o. Vitez u članu 2. Ugovora kupuje sva prava po Rješenju Opštine Bihać, Službe prostornog uređenja i komunalne djelatnosti br. 03/1-23-2-6176/07 od 24.04.2008.godine, koje je postalo pravosnažno 10.05.2008. godine, a kojim se odobrava izgradnja stambeno-poslovnog objekta na građevinskim parcelama te da će „priznati i isplatiti sve uplate koje je „Arhitekt“ d.o.o. Bihać izvršio u postupku izdavanja navedenog rješenje, i to prema iznosima priznatim od strane Općine Bihać“. Dakle, tuženi se navedenim ugovorom u pogledu isplate naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta, naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta-rente i naknada za pretvaranje poljoprivrednog u građevinsko zemljište, obavezao da će navedene naknade isplatiti firmi „Arhitekt“ d.o.o. Bihać kao pravnom lice i koja jedina (a ne tužitelj pa čak ni D. A.kao fizičko lice) može zahtijevati isplatu gore navedenih ranije isplaćenih naknada, te shodno tome tužitelj nije ovlašten da od tuženog potražuje navedenu naknadu koju je ranije platila firma „Arhitekt“, jer ista nikada nije sklopila sporazum sa tužiteljem da može navedene neknade potraživati neposredno od tuženog. Naime, da bi određeni tužbeni zahtjev bio usvojen stvarna legitimacija stranaka mora postojati u vrijeme zaključenja glavne rasprave. Pitanje da li je stranka stvarno legitimisana ima materijalno pravni značaj, te će sud odbiti tužbeni zahtjev ako utvrdi da tužilac ili tuženi nije subjekt u materijalno pravnom odnosu iz kojeg tužilac izvodi svoje pravo. O postojanju stvarne legitimacije sud u pravilu raspravlja po prigovoru tuženog, ali će sud i bez prigovora tuženog odbiti tužbeni zahtjev ako se zaključak o nedostatku aktivne ili pasivne legitimacije nameće iz prezentirane procesne građe.

Dakle, u toku postupka tužitelj nije dokazao (čl.123. ZPP-a) da je aktivno legitimisan za podnošenje tužbe u ovom sporu, jer nije dokazao postojanje usmenog sporazuma da takvo potraživanje može neposredno zahtijevati od tuženog (takvo što nisu potvrdili ni Delić Almir, a ni zastupnik firme „Arhitekt“ d.o.o.Bihać), te je prvostepeni sud pravilno na osnovu pravila o teretu dokazivanja (član 126. ZPP-a) odbio tužitelja sa njegovim tužbenim zahtjevom. Pošto iz provedenih dokaza u toku postupka proizilazi da tužitelj nije ovlašten da potražuje naknade koje je platila firma „Arhitekt“ (tužitelj sam u svojoj žalbi navodi da firma „Arhitekt“ ima namjeru da raskine svoj ugovor sa tuženim), to ovaj sud neće posebno obrazlagati žalbene navode tužitelja koji se odnose na pitanje osnovanosti i dokazanosti postavljenog tužbenog zahtjeva budući da je prethodno utvrđeno da tužitelj i nije aktivno legitimisan u ovom postupku.

Na osnovu iznesenog, a u smislu odredbe člana 226. ZPP-a valjalo žalbu tužitelja odbiti i potvrditi osporenu presudu.

Predsjednik vijeća
Davor Kelava