

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
TUZLANSKI KANTON

KANTONALNI SUD U TUZLI

Broj: 33 0 P 088 895 23 Gž
Tuzla, dana 20.09.2024. godine

Kantonalni sud u Tuzli, u vijeću sastavljenom od sudija Fahire Alić, kao predsjednika vijeća, dr sci Faruka Latifovića i Alena Žabića, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužioca: Euro Master d.o.o. Brčko distrikt BiH, Cerik do broja 25, koga zastupa punomoćnik Drago Reljić, advokat iz Tuzle, protiv tuženih: 1. Z.T.1, i 2. Z.T.2, obojica sinovi M., iz Ž., ..., koje zastupa punomoćnik Akif Hodžić, advokat iz Živinica, radi: ispunjenja obaveza iz predugovora i zaključenja ugovora, v.sp. 352.000,000 KM, odlučujući o žalbama stranaka, izjavljenim protiv presude Općinskog suda u Živinicama broj: 33 0 P 088895 21 P od 10.10.2023. godine, u sjednici vijeća održanoj dana 20.09.2024. godine, donio je slijedeću:

P R E S U D U

Žalba tužioca se djelimično, a žalba tuženog u cijelosti usvaja, prvostepena se presuda, ukida u II. stavu, III. stavu i u V. stavu izreke, i u ukinutom dijelu, vraća, pred prvostepeni sud, na ponovno suđenje.

Žalbe se odbijaju, u preostalom dijelu, i prvostepena presuda, u cijelom preostalom dijelu, potvrđuje.

Odluka o troškovima povodom žalbe, ostavlja se za konačnu odluku.

O b r a z l o ž e n j e

Stavom I. izreke, prvostepene presude, odbijen je tužbeni zahtjev koji glasi: „Tuženi su, kao suvlasnici i suposjednici nekretnina označenih kao k.č. broj 790/12 zv. „...“ površine 7.531 m² upisane u zk. ul. broj 7238 KO ... i pl. broj 7354 KO ..., a sve u dijelovima od po ½ po osnovu zaključenog pravno obavezujućeg predugovora o prodaji nekretnine, sačinjenog i notarski obrađenog od strane notara Jadranke Škarice, iz Tuzle broj OPU-IP:131/2018 od 22.03.2018 godine, sa tužiocem zaključiti Ugovor o kupoprodaji navedenih nekretnina u površini od cca 4.000 m², kako je to omeđeno na terenu na navedenoj parceli, po cijeni od 88,00 KM (45,00 Eura) za 1 m², te, o svom trošku, izvršiti cijepanje i formiranje nove parcele u Ugovor o kupoprodaji unijeti podatke o oznaci i površini novonastale parcele, sa bitnim elementima iz navedenog predugovora, u roku od 30 dana od dana

dostavljanja presude, a ako to ne učine, ova presuda će zamijeniti Ugovor o kupoprodaji navedenog zemljišta sa tim karakteristikama i biti osnov da se u izvršnom postupku izvrši cijepanje i formiranje nove parcele, te upis tužioca u zemljišne knjige i katastarski operat, sve sa dijelom od 1/1 na novonastaloj parceli, u roku od 30 dana od dana dostavljanja presude.“

Stavom II. izreke, prvostepene presude, odbačena je tužba za slijedeći tuženi zahtjev: „Obavezuju se tuženi da tužiocu, zbog neispunjenja uslova za zaključenje ugovora i neizvršenja ugovora, solidarno vrate dvostruku kaparu u iznosu od 39.116,60 KM, u roku od 30 dana od dana dostavljanja presude“.

Stavom III., prva alineja izreke, prvostepene presude, obavezani su tuženi da tužiocu isplate zakonsku zateznu kamatu na iznos od 19.558,30 KM počev od 03.07.2018. godine do 23.06.2022. godine, te zakonsku zateznu kamatu na iznos od 19.558,30 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od 27.03.2018. godine pa sve do isplate, u roku od 30 dana od dana dostavljanja presude.

Stavom III., druga alineja izreke, prvostepene presude, odbijen je zahtjev za solidarnu isplatu zakonske zatezne kamate.

Stavom IV. izreke, prvostepene presude, odbijen je tužbeni zahtjev koji glasi: „Obavezuju se tuženi da tužiocu solidarno, na ime naknade materijalne štete, isplate iznos od 968,55 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od 09.04.2018. godine pa do isplate, a sve u roku od 30 dana od dana dostavljanja presude“.

Stavom V., prva alineja izreke, prvostepene presude, obavezan je tužilac da tuženim naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od po 3.663,60 KM u roku od 30 dana od dana dostavljanja presude.

Stavom V., druga alineja izreke, prvostepene presude, odbijeni su zahtjevi tuženih za naknadu troškova parničnog postupka, preko dosuđenih do potraživanih iznosa i to za iznose od po 94,80 KM.

Stavom V., treća alineja izreke, prvostepene presude, odbijen je zahtjev tužioca za naknadu troškova parničnog postupka u iznosu od 12.209,21 KM.

Protiv prvostepene presude žale se tužilac i tuženi. Tužilac izjavljuje žalbu zbog povrede odredaba parničnog postupka, pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom kao u žalbi. Potražuje naknadu troškova žalbenog postupka u vidu advokatske nagrade za sastav žalbe u iznosu od 1.257,00 KM, uvećan za iznos PDV od 213,69 KM, te sudske takse po odluci suda. Tuženi se žali

zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom kao u žalbi. Potražuju naknadu troškova žalbenog postupka u vidu advokatske nagrade za sastav žalbe u ukupnom iznosu od 1.780,00 KM

Odgovori na žalbe nisu podneseni.

Ispitujući osporenu presudu, u dijelu koji se osporava žalbom, u granicama žalbenih navoda i shodno odredbama člana 221. Zakona o parničnom postupku /u daljem tekstu: ZPP/, ovaj sud je odlučio kao u izreci, iz slijedećih razloga:

Žalba tužioca je djelimično osnovana, dok je žalba tuženog u cijelosti osnovana.

U postupku nisu učinjene povrede postupka na koje se pazi po službenoj dužnosti, iz člana 209. stav 2.tač. 2) 3) 8) 9) 12) i 13) ZPP-a, a nema drugih povreda koje bi predstavljale osnov za usvajanje žalbe.

Prvostepena je presuda zasnovana na slijedećim činjeničnom utvrđenju.

Stranke su zaključile predugovor o kupoprodaji br. OPU-IP-131/2018 od 22.03.2018. godine, pri čemu je, predmet tog predugovora bilo obaveza zaključenja ugovora o kupoprodaji nekretnina, i to dijela površine od oko 4.000 m² (površina je na terenu označena međašima), od parcele označene kao k.p. 790/12 zv. ..., šuma 2. klase, u površini od 7.531 m² upisana u PL br. 7354 KO ... u zk.ul. br. 947 KO ...). Trebalo je, prije zaključenja glavnog ugovora, cijepanjem postojeće parcele od oko 7.000 m², formirati zasebnu parcelu od oko 4.000 m², izmijeniti kulturu novoformirane parcele i ishoditi urbanističku saglasnost u roku od 90 dana od dana zaključenja predugovora, a zadnji dan tog roka je pao na 21.06.2018. godine, nakon čega bi, u narednih 10 dana (zaključno sa 03.07.2018. godine), zaključili i glavni ugovor. Kupoprodajna cijena je utvrđena na 45,00 Eura, za jedan kvadratni metar, uz isplatu u protuvrijednosti u KM valuti. Ugovorom je utvrđeno da je kupac imao troškove obilježavanja i snimanja horizontalne i vertikalne predstave u iznosu od 600,00 KM, kao i da troškove povezane sa predugovorom snosi kupac.

Utvrđeno je, potom, u prvostepenom postupku, da su parnične stranke preduzimale aktivne radnje, u cilju cijepanja navedenog zemljišta, odnosno promjene kulture, ali da to nije obavljeno u ugovorenom roku, te da su tuženi, navedeno zemljište, na koncu, prodali, dana 24.03.2021. godine, d.o.o. „Kakeš“ Živinice (Ugovor o kupoprodaji br. OPU-IP-135/2021 od 24.03.2021. godine sa d.o.o. „Kakeš“ Živinice).

Prema odredbi čl. 45. st. 5. Zakona o obligacionim odnosima (dalje: ZOO), rok za zaključenje glavnog ugovora jeste 6 mjeseci, računajući od isteka roka za zaključenje predugovora. Pa, pošto je zadnji dan za zaključenje ugovora pao na dan 03.07.2018. godine, onda je – ovaj šestomjesečni zakonski rok – istekao dana 03.01.2019. godine. Nakon isteka tog roka, zahtjev iz čl. 45. st. 4. ZOO-a, više nema utemeljenje, a tužilac je podnio tužbu tek 24.05.2021. godine, odnosno preko dvije godine po isteku zakonskog roka. Otuda je pravilno prvostepeni sud sudio kada je odbio osnovni tužbeni zahtjev (stav I. izreke prvostepene presude).

S tim u vezi, pošto žalba tužioca insistira, da predmetni rok, ne treba računati prema ugovorenim kalendarskim terminima, već prema prirodi posla i okolnostima kada je ugovor trebalo da bude zaključen, treba ukazati da ovaj sud ne nalazi upitnim da su stranke mogle ugovoriti kalendarske rokove u kojima će sprovesti cijepanje parcele i ostale radnje, a svakako da je bilo moguće ispuniti kako te rokove, tako i rokove za rješavanje upravnih stvari. Isto tako, nije u pravu žalba tužioca kada tvrdi da je nastalo prešutno produženje rokova, koje je trajalo sve do prodaje parcele trećem licu d.o.o. „Kakeš“ Živinice. Apsurdno je tumačiti, podnošenje zahtjeva za cijepanje parcele, tek dana 29.03.2021. godine, kao radnju koja je bila usmjerena ka ispunjenju predugovora od 22.03.2018. godine (i koja bi vodila prešutnom produženju roka za ispunjenje obaveze iz predugovora), kada se ima u vidu, da je tuženi, kao prodavac, u pogledu iste parcele, pet dana prije toga, tu parcelu već prodao trećem licu. Uostalom, predugovori ne spadaju u vrstu pravnih poslova, u ZOO, kod kojega je moguće prešutno produženje rokova.

Prema utvrđenju prvostepenog suda, tuženi su preduzimali aktivne radnje u cilju ispunjenja predugovora, pa kako, na strani tuženih nema učinjenih štetnih radnji, bilo u vidu činjenja, bilo u vidu propuštanja, onda je pravilan stav prvostepenog suda, da tuženi ne može biti odgovoran za štetu zbog neispunjenja predugovora, tako da je zakonita odluka suda kojom se odbija zahtjev za naknadu štete, sadržana u stavu IV. izreke prvostepene presude.

Osnovano se žalbom tužioca ukazuje da je prvostepeni sud pogriješio kada je odbacio tužbu u dijelu u kojem je tražio povrat dvostruke kapare, odnosno kada je donio odluku sadržanu u stavu II. izreke prvostepene presude. Prvostepeni sud, naime, zaključuje da se, u konkretnom slučaju, radi o zahtjevu za ispunjenje obaveze utvrđene notarskom izvršnom ispravom iz člana 90. stav 1. Zakona o notarima (prema članu 2. predugovora o prodaji nekretnine od 22.03.2018. godine, tuženi su preuzeli obavezu da izvrše povrat kapare, u dvostrukom iznosu, na osnovu tog predugovora koji ima formu notarski obrađene isprave, te je i ugovoreno da će otpravak u svrhu izvršenja tužiocu na njegov zahtjev izdati notar bez dokazivanja činjenice dospjelosti potraživanja), tako da, zbog posljedica

presuđene stvari (član 67. stav 1. tačka 4. ZPP-a), pa i nedostatka pravnog interesa, ne može voditi parnični postupak. I dok se ne radi o presuđenoj stvari (jer nije ni bio prethodno vođen sudski postupak), dotle nije prvostepeni sud bio ni u pravu kada kaže da, predmetni predugovor, i u ovom dijelu, ima status izvršne notarske isprave. Zahtjev za povrat kapare iz čl. 80. ZOO-a, ipak, treba biti raspravljen u parničnom postupku, jer se radi o utvrđivanju građanske obaveze (na šta žalba tužioca osnovano ukazuje), a tada je, u pravu i žalba tuženog, koja kaže da zahtjev za isplatu zatezne kamate ima akcesorni karakter. Dakle, za sada se, ne može ispitati, niti pravilnost odluke sadržane u III. stavu izreke. Otuda, u ovom dijelu, postoji povreda čl. 2. st. 2, 8. i 191. stav 4. ZPP-a.

Imajući u vidu iznijeto, na osnovu člana 227. stav 1. tač. 2. ZPP-a, žalba tužioca je djelimično usvojena, a žalba tuženog je u cijelosti usvojena, prvostepena presuda je djelimično ukinuta i predmet vraćen, na ponovni postupak, pred prvostepeni sud.

Pošto je ukinuta dijelom odluka o glavnoj stvari, onda je, usvajanjem žalbi obiju stranaka, na osnovu člana 235. tač. 2. ZPP-a, ukinuta i odluka o troškovima postupka, jer ona zavisi od ishoda glavne stvari, a o troškovima postupka, u povodu pravnog lijeka, ima se odlučiti u konačnoj odluci (član 397. stav 3. ZPP-a).

Kako ne stoje osnovani žalbeni razlozi, kao ni razlozi na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti, valjalo je, na osnovu člana 226. ZPP-a, žalbe, u preostalom dijelu, odbiti i prvostepenu presudu, u cijelom preostalom dijelu, potvrditi.

U ponovnom postupku, prvostepeni sud će otkloniti ukazanu povredu odredaba parničnog postupka i nakon toga donijeti novu i zakonitu odluku.

To su razlozi, kojima se rukovodio Kantonalni sud u Tuzli, kod donošenja odluke, kao u izreci.

PREDSJEDNIK VIJEĆA
Fahira Alić, s.r.