

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
KANTON 10
KANTONALNI SUD U LIVNU
Broj: 68 0 P 078777 24 Gž
Livno, 03.12.2024. godine

Kantonalni sud u Livnu, u vijeću sastavljenom od sudaca Ozrenke Vidačak kao predsjednice vijeća, Jurice Babića i Sofija Vrdoljak kao članovi vijeća, u pravnoj stvari tužiteljice M.I. iz ... , koju zastupa punomoćnik, Arsenije Baltić, odvjetnik iz Banja Luke, ul. Vladike Platona broj 3, protiv tuženih: 1. Đ.K. iz ... i 2. M.Z. iz ..., radi utvrđivanja ništavosti ugovora, vsp. 35.000,00 KM, odlučujući o žalbi tužitelja podnesene protiv Presude Općinskog suda u Livnu broj 68 0 P 078777 23 P od 08.02.2024. godine i žalbi tužitelja podnesene protiv Rješenja Općinskog suda u Livnu broj 68 0 P 078777 23 P od 16.04.2024. godine, na sjednici vijeća održanoj dana 03.12.2024. godine, donio je sljedeću

P R E S U D U

- I. Žalba tužitelja se odbija i prvostupanjska Presuda broj 68 0 P 078777 23 P od 08.02.2024. godine se potvrđuje.*
- II. Žalba tužitelja se odbija i prvostupanjsko Rješenje broj 68 0 P 078777 23 P od 16.04.2024. godine se potvrđuje.*

O b r a z l o ž e n j e

Presudom Općinskog suda u Livnu broj 68 0 P 078777 23 P od 08.02.2024. godine odlučeno je na sljedeći način:

„Odbija se tužbeni zahtjev za utvrđivanjem ništavosti Ugovora o kupoprodaji nekretnina, broj ... od 19.07.2013. godine, zaključen između tužiteljice kao prodavatelja i tuženog kao kupca, kod notara Zaima Topalovića iz Jajca, kao neosnovan.

Odbija se tužbeni zahtjev za utvrđivanjem ništavosti Ugovora o kupoprodaji nekretnina broj ... od 15.02.2023. godine, zaključen između tuženog kao prodavatelja i tužene kao kupca, obrađen od strane Zaima Topalovića notara iz Jajca, kao neosnovan.

Odbija se tužbeni zahtjev za utvrđenjem da je tužiteljica vlasnik nekretnina označenih kao k.č. broj 661 zvana kućište kuća i zgrada površine 83 m² i dvorište površine 83 m² i k.č. broj 662 zvana kućište u naravi njiva u površini od 440 m², upisane u PL broj 44 k.o. G. kao neosnovan.

Obavezuje se tužitelj nadoknaditi tuženim parnične troškove postupka u visini od 3240,00 KM u roku od 30 dana.“

*Rješenjem Općinskog suda u Livnu broj 68 0 P 078777 23 P od 16.04.2024. godine odlučeno je na sljedeći način:
„Odbija se prijedlog tužitelja za dopunu presude broj 68 0 P 078777 23 P od 08.02.2024. godine, kao neosnovan.“*

Tužiteljica žalbama pobija presudu i rješenje u cijelosti iz svih žalbenih razloga propisanih člankom 208. ¹ZPP-a s prijedlogom da se žalba uvaži, osporena presuda preinači na način da se tužbeni zahtjev usvoji u cijelosti ili da se presuda i rješenje ukinu i predmet vrati na ponovni postupak i odluku prvostupanjskom sudu.

Tuženici nisu dostavili odgovor na žalbu.

Ispitujući pobijanu odluku u granicama žalbenih navoda i razloga propisanih člankom 221. ZPP-a, sud je odlučio kao u izreci iz slijedećih razloga.

Žalbe tužitelja su neosnovane.

Iz stanja spisa nedvojbeno proizlazi da je tužiteljica podnijela tužbu protiv tuženika radi utvrđenja ništavosti Ugovora o kupoprodaji nekretnina koji je kao prodavatelja zaključila sa tuženikom Đ.K., kao kupca, koji ugovor je notarski obrađen kod notara Zaim Topalović iz Jajca i zaveden pod brojem ... dana 19.07.2013. godine, te radi utvrđivanja ništavosti Ugovora o kupoprodaji nekretnina zaključen između tuženika Đ.K. kao prodavatelja i M.Z. kao kupca, notarski obrađen dana 15.02.2023. godine pod brojem Tužbom se također traži utvrđenje da je tužiteljica vlasnica nekretnina označenih kao k.č. broj 661 u površini 83 m² i k.č. broj 662 površine 440 m² upisane u PL broj ... k.o. G., te da se tuženici obavežu tužiteljici nadoknaditi troškove parničnog postupka.

Tužiteljica svoj zahtjev temelji na navodima da je sa tuženikom Đ.K., dana 18.07.2013. godine, zaključila Ugovor o pozajmici od 11.400,00 KM, koji je prethodio zaključenju pobijanog Ugovor o kupoprodaji nekretnina. Međutim, među strankama nije bilo stvarne volje za zaključenje ugovora o kupoprodaji, nego je isti bio osiguranje ispunjenja ugovora o zajmu. Nekretninu čini u naravi kuća i dvorište, gdje je tužiteljica i dalje ostala živjeti, a iznos od 11.700,00 KM ne odgovara stvarnoj vrijednost nekretnine. Dana 15.02.2023. godine, prvotuženik Đ.K. je sa drugotuženom M.Z. zaključio Ugovor o kupoprodaji nekretnina, broj ... za cijenu od 7.000 KM, koji iznos ne odgovara stvarnoj vrijednosti nekretnine, i stranke nisu imale stvarnu volju za zaključenje toga ugovora. Za područje Općine Glamoč, ne postoje zemljišne knjige, a tužiteljica ima pravni interes da se navedeni ugovori proglašeni ništavnim i da se upiše kao posjednik istih, jer iste i danas uživa na terenu.

Tuženici u cijelosti osporavaju tužbeni zahtjev. Smatraju da su tužiteljica i prvo tuženik slobodnom voljom zaključili Ugovor o kupoprodaji nekretnina, broj ... od 19.07.2013. godine, kojim ugovorom je tužiteljica uz novčanu naknadu prenijela u vlasništvo –posjed nekretnine označene kao k.č. broj 661 i k.č. broj 662 upisane u PL broj ... k.o. G., da je ugovor obrađen od strane notara Zaima Topalovića iz Jajca, te da je sačinjen u zakonskoj formi. Ugovor o pozajmici je odvojeni pravni posao u odnosu na Ugovor o kupoprodaji nekretnina, iz kojeg je vidljivo da je kupoprodajna cijena

¹ Zakon o parničnom postupku Federacije Bosne i Hercegovine („Sl. novine F BiH“, br. 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15) u daljnjem dijelu teksta ZPP.

isplaćena tužiteljici. Dalje se ističe da su tuženici između sebe, slobodnom voljom i u propisanoj formi zaključili Ugovor o kupoprodaji nekretnina broj ... od 15.02.2023. godine, te da ne postoji niti jedan razlog zbog čega bi se takav ugovor mogao smatrati ništavnim.

Iz činjeničnog utvrđenja prvostupanjskog suda, a koje utvrđenje u cijelosti prihvaća i vijeće ovog suda utvrđeno je:

U Posjedovnom listu broj ... k.o. G., od dana 15.07.2013. godine, na nekretnini označenoj kao k.č. broj 661 i k.č. broj 662, kao posjednik upisana je tužiteljica s 1/1 dijela.

Rješenjem o nasljeđivanju Općinskim sudom u Livnu broj ... od 29.02.2008. godine, ostavština N.I. iz ... , koju čine nekretnine upisane u PL broj ... k.o. V. i u PL broj ... k.o. G., uručene su tužiteljica sa 1/1 dijela, kao isključivoj nasljednici.

Iz Ugovor o pozajmici od dana 18.07.2013. godine, proizlazi da su Đ. K., kao zajmodavca i M. I. i J. I., kao zajmoprimca, zaključili ugovor o zajmu u novčanom iznosu od 11.400 KM. Ugovorom se zajmoprimci obavezuju vratiti navedeni novčani iznos najkasnije do 18.07.2018. godine, u 60 jednakih mjesečnih rata po 190,00 KM.

Iz Ugovora o kupoprodaji nekretnina broj ... od 19.07.2013. godine, zaključen kod notara Zaima Topalovića iz Jajca, proizlazi da je između tužiteljice kao prodavatelja i tuženika Đ. K. kao kupca, zaključen ugovor o kupoprodaji nekretnina označenih kao k.č. broj 661 zvana kućište kuća i zgrada površine 83 m², kućište i dvorište površine 83 m² i k.č. broj 662 zvana kućište njiva 3. klase površine 440 m² upisane u PL broj ... k.o. G., kao posjed tužiteljice sa 1/1 dijela, te da prodavatelj prodaje a kupac kupuje označene nekretnine u vlasništvo i posjed sa 1/1 dijela. Kupoprodajna cijena iznosi 11.400,00 KM, te je po izjavi prodavatelja/tužiteljice kupoprodajna cijena isplaćena u cjelokupnom iznosu. Člankom 8. Ugovora prodavatelj se suglasio da se kupac bez njegovog daljeg znanja i privole, a na osnovu istog ugovora, upiše kao posjednik-vlasnik nekretnina sa dijelom 1/1. Ugovor su uredno potpisale ugovorne strane, te je u uvodu ugovora nakon utvrđivanja identiteta stranaka, notar utvrdio ozbiljnu i stvarnu volju za zaključenje istog.

U Posjedovnom listu broj ... k.o. G., od 14.02.2023. godine, na predmetnim nekretninama upisan je tuženik Đ. K., kao posjednik sa 1/1 dijela.

Iz Ugovora o kupoprodaji nekretnina, broj ... od 15.02.2023. godine, zaključen kod notara Zaim Topalović iz Jajca, između tuženih, utvrđeno je da je predmet ugovora kupoprodaja nekretnina k.č. broj 661 zvana kućište kuća i zgrada površine 83 m² kućište i dvorište površine 83 m² i k. č. broj 662+ zvana kućište njiva 3. klase površine 440 m², upisane u PL broj ... k.o. G., kao posjed tuženika Đ. K. sa 1/1 dijela, te da kupoprodajna cijena iznosi 7.000,00 KM.

U Posjedovnom listu broj ... k.o. G. od 07.03.2022. godine, nakon provođenja ugovora ... od 15.02.2023. godine, kao posjednik nekretnina upisana je tužena M. Z., kao posjednik sa 1/1 dijela.

Iz Opomene pred tužbu tuženika Đ. K. od 08.02.2023. godine, upućene tužiteljici i B. I., utvrđeno je da se isti poziva da u roku od 30 dana od prijema Opomene pred tužbu, preda u posjed nekretnine u k.o. G. slobodne od osoba i stvari, te da tuženika obavijeste o datumu izlaska iz nekretnina radi primopredaje objekata.

Iz Dopisa tužene M. Z. od 02.05.2023. godine, upućen tužiteljici i B. I., utvrđeno je da ista zahtjeva predaju nekretnina u k.o. G., slobodnih od osoba i stvari, te isplatu zakupnine za posljednje 3 godine u mjesečnom iznosu od 200,00 KM. Navedene dopise tuženika, upućeni su tužiteljici prije podnošenja tužbe.

Uvidom u Punomoć broj ... od 22.03.2023. godine, obrađene od strane notara Zaim Topalović iz Jajca, utvrđeno je da M.Z. daje punomoć-ovlaštava Đ. K. da u njeno ime i za njen račun može zaključiti ugovor o kupoprodaji nekretnina sa kupcem kojeg pronađe za prodaju njenih nekretnina upisane PL broj ... k.o. G., te da može poduzimati sve faktičke i pravne radnje vezano za prodaju istih nekretnina, potpisati ugovor o kupoprodaji nekretnina i preuzeti kupoprodajnu cijenu.

Iz računa za električnu energiju JP Elektroprivreda HZ HB d.d. Mostar, broj ... za mjesec 3/2023, izdan na ime M. I. iz G., Potvrde o primitku od 09.02.2023. godine, 09.03.2023. godine, 09.05.2023. godine i 13.12.2022. godine, vidljivo da je M. I. uplaćivala račune JP Elektroprivredi HZ HB d.d. Mostar, za korištenje električne energije na navedenoj adresi, na kojoj je prema dopisu Agencije za identifikacijska dokumenta evidenciju i razmjenu podataka BiH, broj ... od 29.08.2023. godine, M. I. i prijavljena.

Iz Ugovora o zajedničkom ulaganju, zaključenim dana 18.10.2016. godine, Aneksa Ugovora od dana 30.10.2016. godine, 07.11.2016. godine, 06.04.2017. godine, utvrđeno je da su tuženik Đ. K., tužiteljica i J. I. bili u poslovnoj suradnji, s ukupnim iznosom ulaganja tuženika u visini od 13.500 KM.

Iz Nalaza i mišljenja vještaka građevinske struke Jerka Kelave od 08.01.2024. godine, koji vještak je i saslušan na ročištu glavne rasprave i koji nalaz je u cijelosti prihvaćen, sud je utvrdio da je ukupna vrijednost objekta, Kuće koja se nalazi na nekretninama upisanim u PL broj... k.o. G., 30.527,00 KM, vrijednost štale 3.050,00 KM i vrijednost zemljišta 6.060,00 KM, dakle, da je ukupna vrijednost navedenih nekretnina 39.637,00 KM. Procijenjena vrijednost nekretnina i objekta dobivena je obračunavanjem cijena građevinskog materijala i cijene rada u županiji, te ista predstavlja građevinsku vrijednost objekta koja odgovara tržišnoj vrijednosti.

Iz izjave tuženika Đ. K., proizlazi da je sa članovima obitelji I. bio u poslovnom odnosu radi izgradnje farme u selu Novca iz Ugovora o pozajmici nema nikakve veze sa novcem koji je isplaćen na ime kupoprodajne cijene za nekretnine. Tužiteljica je tuženom ponudili da kupi njihovu kuću, kako bi došli do novčanih sredstava. Tuženik je imao namjeru kupiti kući od tužiteljice, kako bi istu ustupio svojoj kćerci. Kada je saznao da su rasprodate stvari koje su kupljene od njegovih para na ime pozajmice i zajedničkog ulaganja, obratio se tužiteljici sa zahtjevom za iseljenje. Kuću je potom prodao M.Z. za iznos od 7.000,00 KM, što je realna cijena za nekretnine koje se nalaze na predmetnom lokalitetu.

Tužiteljica je u svojoj izjavi na ročištu glavne rasprave iznijela navode da nikada sa tuženikom Đ. K. nije dogovorila da prodaje kuću, u kojoj i trenutno stanuje, da je tuženik pozajmio novce njezinoj djeci, da je ugovor u prodaji kuće trebao biti sredstvo osiguranja radi povrata novca. Od drugotužene je pozvana da iseli iz kuće.

Kod takvog stanja stvari pravilno je prvostepeni sud na osnovu utvrđenih pravno relevantnih činjenica odbio tužbeni zahtjev tužiteljice primjenom odrede iz čl. 103. i 109. ²ZOO-a za odluku je dao valjane razloge koje prihvata i vijeće ovoga suda u cijelosti.

Dakle, u navedenoj pravnoj stvari, na osnovu pravno relevantnih činjenica utvrđeno je da su tužiteljica i prvotuženik Đ. K. zaključili Ugovor o kupoprodaji nekretnina, broj ... , dana 19.07.2013. godine, koji je obrađen i ovjeren od strane notara Zaima Topalovića iz Jajca, da isti Ugovor sadržava sve elemente ugovora o prodaji i to: suglasnost volja koja je evidentirana na istom ugovoru, što je tužiteljica potvrdila svojim potpisom na ugovor pred notarom, cijenu i predmet ugovora koji je dopušten i određen, te da je isti sastavljen u propisanoj formi od strane notara, obzirom da je u vrijeme zaključenja istog prema čl. 73. ³Zakonu o notarima, za ugovore o prometu nekretnina bila obavezna pismena notarska obrada ugovora, te da navedeni ugovor ne prikriva neki drugi ugovor koji su parnične stranke htjele zaključiti, kako to tvrdi tužiteljica. Prvotuženik je potom, naplatnim pravnim poslom, Ugovorom o kupoprodaji nekretnina broj ... od 15.02.2023. godine, kao prodavatelja, iste nekretnine prenio u vlasništvo treće osobe, drugotuženu. Prije pokretanja predmetnog postupka za utvrđivanje ništavosti pobijanih ugovora, tuženici su pozvali tužiteljicu da predmetne nekretnine iseli i preda njima u posjed.

Žalbeni prigovor pogrešne primjene materijalnog prava žalitelj ne može sa uspjehom zasnivati na činjeničnom stanju drugačijem od onog kojeg je utvrdio prvostupanjski sud, a kojega u cijelosti prihvata i žalbeno vijeće ovoga suda, pa tako ni na tvrdnjama da je od strane vještaka utvrđena tržišna vrijednost objekta veće vrijednosti od kupoprodajne cijene, kao na tvrdnji da tužiteljica nije imala namjeru prodati objekt nego zasnovati založno pravo radi osiguranja povrata zajma i da tužiteljica i danas stanuje u tom objektu i da u konačnici prvotuženik nije mogao zaključiti sa drugotuženikom ugovor o kupoprodaji spornih nekretnina jer nije posjednik, nisu dovedene u vezu sa primjenom čl. 103. i 109. ZOO.

Dakle, u ovom parničnom postupku, imajući u vidu odredbe člana 47. ZOO, sud nije utvrdio da je predmet obaveze pobijanih ugovora nemoguć (kupoprodaja nekretnine), nedopušten, neodređen ili neodrediv, te da u skladu sa članom 49. istog zakona, predmet obaveze iz Ugovora o kupoprodaji od 19.07.2013. godine i od 15.02.2023. godine (kupovina zemljišta i stambenog objekta), nije protivan Ustavu, prinudnim propisima te moralu društva, niti je sama osnova ugovora protivan ustavu, prinudnim propisima te moralu društva niti je pobuda zbog koje je ugovor zaključen nedopuštena, obzirom da je pribavljanje nekretnina zaključenjem kupoprodajnog ugovora opće prihvaćeni način stjecanja prava vlasništva, niti su isti ugovori protivni Ustavu BiH, zakonskim propisima ili moralu društva, a notar se prije zaključenja

² (Sl. list SFRJ broj 29/78, 39/85, 45/89 i 57/89; Sl. list R BiH broj 2/92, 13/93 i 13/94; Sl. novine F BiH broj 29/03 i 42/11)

³ („Službene novine Federacije BiH“ broj 45/02)

navedenih ugovora uvjerio da ugovorne strane, imaju ozbiljnu i pravu volju za zaključenje pobijanih ugovora.

Tužbeni navodi, koji se ponavljaju i u žalbi, da je tužiteljica kao prodavatelj iz Ugovor o kupoprodaji nekretnina broj ... , bila u zabludi prilikom zaključenja istog, u pogledu sadržaja ugovora, te da je smatrala da zaključuje Ugovor o novčanoj pozajmici umjesto Ugovor o kupoprodaji nekretnina, su neosnovani. Sud je strani 8. odgovorio na pitanja tužiteljice o navodnom zaključenju prividnog ugovora, koje utvrđenje i činjenično pravni zaključak u cijelosti prihvaća žalbeno vijeće ovoga suda. Za zaključenje prividnog ugovora, kao primarnog ugovora iz čl. 66. st. 2. ZOO-a potrebna je suglasnost svih ugovornih strana, što nije utvrđeno u tijeku prvostupanjskog postupka. Naime, iz izvedenih dokaza prvostupanjski sud pravilno zaključuje da se u konkretnom slučaju ne radi o prividnom ugovoru, nego se radi o stvarno učinjenom ugovoru o kupoprodaji, o čemu su se tužiteljica i prvotuženik kao ugovorne strane ugovora o kupoprodaji jasno i precizno izjasnile i sporazumjele o svim bitnim elementima ugovora i svoju volju izrazile u zakonom propisanoj formi. Tužiteljica nije dovela u vezu ugovor o zajmu, sa pobudom za zaključenje ugovora o kupoprodaji, izuzev što je naveden isti novčani iznos u oba ugovora i da su ugovori zaključeni u roku od dva dana, jer se iz drugih dokaza, zaključuje se da su tužiteljica i prvotuženik bili u poslovnoj suradnji mimo ta dva ugovorna odnosa. Da je tužiteljica još uvijek u posjedu predmetne nekretnine, ne može osujetiti pravo tuženika da traži predaju u posjed tih nekretnina i daljnje raspolaganje tim nekretninama, i navedena okolnost ne može dovesti do ništavosti ugovora o kupoprodaji nekretnina zaključenog između prvotuženika i drugotuženika.

Nisu osnovani žalbeni navodi tužiteljice o povredi odredba parničnog postupka, kada sud nije odlučio o svim istaknutim zahtjevima, odnosno o zahtjevu da se utvrdi da sporni ugovor nema pravno djelovanje. Odredbom čl. 191. st. 3. ZPP-a propisano je da izreka presude sadrži odluku o usvajanju ili odbijanju pojedinih zahtjeva koji se tiču glavne stvari i sporednih potraživanja. Izreka o pravnoj osnovanosti tužbenog zahtjeva predstavlja glavni dio presude. Kod usvajanja tužbenog zahtjeva, konkretizira se odluka, tako se i kod odbijanja treba iznijeti barem općenito označeni tužbeni zahtjev koji se odbija kao u pogledu glavnog tako i sporednog potraživanja. Kada je izostavio navode tužiteljice istaknute u tužbenom zahtjevu „bez pravnog djelovanja“ sud nije počinio povredu odredba parničnog postupka, jer je suština zahtjeva u utvrđivanju ništavosti. Također, takvi navodi nisu nužni i ne trebaju stajati u izreci presude nego u obrazloženju, jer pravno djelovanje ništavih ugovora određene su samim zakonom i nije ih potrebno navoditi u izreci. Stoga sud žalbeni navod kojim se pobijaju kako presuda tako i rješenje, ocjenjuje kao apsolutno neosnovan.

Neosnovani sud žalbeni navodi da sud nije savjesno i brižljivo ocijenio provedene dokaze niti je u obrazloženju presude izložio ocjenu dokaza. Naime, u sadržaju obrazloženja, jasno se navodi koje su to pravno relevantne činjenice utvrđene iz pobrojanih dokaza, s tim da je prvostupanjski sud prethodno izvršio analizu svakog pojedinog dokaz i na nedvojbena način utvrdio da tužiteljica primjenom pravila o teretu dokazivanja, nije dokazala da je ugovor ništavan, odnosno, da je protivan prinudnim propisima i moralu, odnosno tužiteljica nije dokazala da su osnova i pobuda ugovora nedopušteni niti da ugovor predstavlja prividni ugovor.

Žalbeni navodi, da sud u odbijajućem dijelu za utvrđenje prava vlasništva u st. 3. pobijane presude, nije naveo norme materijalnog prava koje je primijenio, također su ocijenjeni kao neosnovani, jer je u tijeku postupka dokazano da su opisane nekretnine, pravno valjanim ugovorom o kupoprodaji prenete upravo na prvotuženika pa je navođenje norme materijalnog prava u tom pogledu apsolutno nebitno za donošenje pravilne odluke.

Tužiteljica do zaključenja glavne rasprave nije iznijela činjenice, koje po ZOO-u mogu biti razlog ništavnosti, stoga je valjalo žalbu odbiti kao neosnovanu i potvrditi prvostupanjsku presudu, jer je prvostupanjski sud na potpuno i pravilno utvrđeno činjenično stanje bez ijedne povrede odredaba parničnog postupka, pravilno primijenio materijalno pravo.

Pravilno je prvostupanjski sud odlučio i o troškovima postupka, iste obrazložio i dosudio sukladno čl. 386. st. 2. ZPP-a.

Radi iznijetog, sukladno čl. 226. ZPP-a, odlučeno je kao u izreci presude.

*Predsjednica vijeća
Ozrenka Vidačak*