

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
KANTON SARAJEVO
KANTONALNI SUD U SARAJEVU
Broj: 65 0 Ps 657258 25 Pž 2
Sarajevo: 04.06.2025.godine

Kantonalni sud u Sarajevu u vijeću sastavljenom od predsjednika vijeća sudije Anabele Bogdan Krstović i sudija Nasihe Feto i Elme Zorabdić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja Alak General Trading Company d.o.o. Sarajevo, ulica T. H, koga zastupaju punomoćnici Kačapor Fuad, Čolak Elvir i Oruč Esad, advokati iz Ilidže, protiv tuženog F&H Društvo za promet i usluge d.o.o. Sarajevo, ulica V. B. broj , S.-I., koga zastupa punomoćnik Jasminka Hujdurović, advokat iz Sarajeva, radi utvrđivanja ništavosti ugovora, v.sp. 50.001,00 KM, rješavajući po žalbi tužitelja, protiv Presude Općinskog suda u Sarajevu: 65 0 Ps 657258 23 Ps 2 od 20.09.2024. godine, na sjednici vijeća održanoj dana 04.06.2025. godine, donio je

P R E S U D U

Žalba se odbija kao neosnovana i prvostepena presuda potvrđuje.

Odbija se zahtjev punomoćnika tuženog za naknadu troškova sastava odgovora na žalbu.

O b r a z l o ž e n j e

Prvostepenom presudom tužitelj je odbijen sa tužbenim zahtjevom, kojim je predložio da se utvrdi da je Ugovor o prodaji nekretnina OPU-IP:... od 06.05.2016.godine sklopljen između tužitelja kao prodavca s jedne strane i tuženog kao kupca s druge strane o prodaji nekretnina upisanih u zemljišne knjige Zemljišno-knjižnog odjela Općinskog suda u Sarajevu ZK uložak .. k.o. SP H. označene sa: k.č... zv O. površine 570m², k.č... zv. B. površine 260 m², k.č.. zv. V. površine 760m², ništav i bez pravnog učinka, kao neosnovan i nedokazan.

Obavezan je tužitelj da tuženom nadoknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 10.863,67 KM, a sve u roku od 30 dana.

Protiv navedene presude tužitelj je uložio žalbu iz svih ratzloga prema odredbi člna 208. ZPP-a.

Ističe da prvostepeni sud nije u cjelosti postupio po uputama drugostepenog suda, da donosi drugačiju presudu, a da ponovo nije adekvatno obrazložio razloge, samo ovaj put drugačijeg stava nego što je to bilo prvom presudom.

Ukazuje na upute drugostepenog suda, po kojima prvostepeni sud nije postupio, **da** nije cijenio sve dokaze u skladu s članom 8. ZPPa, da je obrazloženje presude manjkavo u smislu odredbi člana 191. stav (4), da ne daje suštinsko obrazloženje u pogledu navoda

tužitelja koji se tiču nesporedazuma oko iznosa kupoprodajne cijene, da zanemaruje iskaz zakonskog zastupnika tužitelja, da ga smatra irelevantan u pogledu predmeta ovog spora.

Ističe da je sud utvrdio da ne postoji zablude u pogledu bitnih sastojaka ugovora i da u momentu zaključenja ugovora nije postojala greška u izjavi u vidu razlike između željenog i izjavljenog, da u pogledu (ne)sporazuma oko visine cijene sud poklanja vjeru iskazu zastupnika po zakonu tužene, dok zanemaruje iskaz tužitelja, bez obzira što isti ima posredna saznanja, da je to saznanje od lica koje je neposredno prisustvovalo događaju. Citira str. 8. i 9. presude i prigovara da sud u pogledu razjašnjavanja „nesporazuma“ oko kupoprodajne cijene tj. da nema nesporedazuma utvrđuje na temelju nesporne činjenice da je zastupnik po zakonu tužitelja prisustvovao zaključenju ugovora kod notara, što smatra da nije dovoljan argument da je postojala saglasna izjava volja i ukazuje da je sporno što je u ugovor unesena pogrešna cifra, što tužitelj u toku cijelog postupka i navodi, a sud ne daje adekvatno obrazloženje na koji način je došao do zaključka da nema nesporedazuma. Ističe da je pogrešan zaključak suda da su potpisnici ugovora državljani arapskih zemalja, da isti ne mogu imati nesporedazum oko prezentovanih „arapskih brojeva“ i ukazuje da je bitno terminološki i suštinski razlikovati arapske brojeve od brojeva na način kako se isti pišu u arapskom pismu, da se brojevi koji se koriste u arapskom pismu pišu na drugačiji način od „arapskih brojeva“ i isti se uglavnom koriste u „arapskom svijetu“ čiji su državljani potpisnici ugovora.

Zaključuje da to što je iznos upisan arapskim brojem, ne znači da ugovorne strane nisu imale nesporedazum oko iznosa i da je on stvarni izraz njihove volje i da je sud poklonio vjeru iskazima svjedoka, a da zanemaruje činjenicu da se navedeni iskazi uglavnom odnose na procedure zaključenja ugovora, a ne da se na temelju ovih iskaza može zaključiti da nije postojao nesporedazum među ugovornim stranama i naglašava da se cifre "arapskih brojeva" u arapskom pismu ne pišu na općeprihvaćeni način, te ukazuje na obrazloženje presude na str. 6 i 7., na iskaz svjedoka Katkić Ahmeda koji se ne sjeća detalja oko spornog pitanja, a kojem je sud poklonio vjeru i da činjenicu da je tuženi platio kupoprodajnu cijenu sud uzima kao dovoljan dokaz i argument da među ugovornim stranama nema nesporedazuma, da sud poklanja vjeru iskazu zakonskog zastupnika tužene koji je potpisao ugovor, a da zanemaruje činjenicu da je i on za upisani iznos kupoprodajne cijene saznao naknadno, da on sam nije znao šta sve stoji u ugovoru dok isti naknadno, poslije zaključenja nije u vlastitoj režiji preveo u pismenoj formi od strane ovlaštenog sudskog tumača.

Smatra da je potrebno saslušanje zakonskog zastupnika - potpisnika ugovora- prodavca D.K. A.A. A., obzirom da taj dokaz nije proveden jer je sud naveo da ga je nemoguće obavijestiti, bez uvjerljivog obrazloženja i da je sud svojim „nečinjenjem“ uprkos stalnom insistiranju tuženog da se ovaj svjedok sasluša, naveo tuženog da povuče ovaj prijedlog.

Ističe da je i tokom suđenja, sud prekršio odredbe Zakona o parničnom postupku u pogledu pozivanja svjedoka. Iako je svjedok predložen od strane tužene, sud je nastojao da putem tužitelja obezbijedi njegovo prisustvo, pri čemu je tužitelj morao sudu da „pravda“ nemogućnost njegovog prisustva prilažući u spis dokaze o nemogućnosti prisustva, da je i u ponovljenom suđenju sud propustio da iskoristi mehanizme i načine

koji mu daje ZPP u pogledu međunarodno pravne pomoći. Punomoćnik tužitelja je sudu predlagao da po osnovu odredaba člana 414-418 ZPP-a, putem pravne pomoći zamoli nadležni sud u Kuvajtu da provede neophodnu radnju saslušanja navedenog svjedoka, od čijeg saslušanja u najvećoj mjeri zavisi utvrđenje prave volje stranaka u pogledu visine kupoprodajne cijene.

Kako je u ime tužitelja ugovor zaključio D.K. A.A. A., inače državljanin Kuvajta, koji ne govori bosanski jezik, to je prilikom sastavljanja i obrade notarske isprave (ugovora) bio prisutan i tumač za arapski jezik. S obzirom na to da je izvornik isprave sastavljen isključivo na bosanskom jeziku, bez pisanog prevoda na arapski jezik, to nalazi da je prilikom samog zaključenja ugovora i procesa prevođenja došlo do nesporazuma u pogledu cijene kao bitnog elementa ugovora, u smislu člana 63. Zakona o obligacionim odnosima, gdje je prodavac imao namjeru i stvarnu volju da istu proda za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 500.000,00 KM, a ne 50.000,00 KM.

Ukazuje obzirom na činjenicu da je tuženi vlasništvo na predmetnoj nekretnini prethodno stekao po znatno višoj cijeni (342.270,25 KM), te činjenicu da je od momenta njene kupovine pa sve do zaključenja predmetnog ugovora, odnosno do dana podnošenja tužbe, došlo do povećanja tržišne vrijednosti nekretnine na vrijednost od 2.011.813,76 KM, to se ugovorena kupoprodajna cijena u iznosu od 50.000, KM ima smatrati očiglednom nesrazmjerom uzajamnih davanja, koji predmetni ugovor čini ništavim.

Smatra da je došlo do bitne zablude pri sklapanju predmetnog ugovora na strani tužitelja da je zaključen ugovor ništavan, te se poziva na član 26. 63. Zakona o obligacionim odnosima i na načelo savjesnosti i poštenja (član 12. ZOO), zabrane zloupotrebe prava (član 13. ZOO) i jednake vrijednosti davanja (član 15. ZOO).

Ukazuje da je u konkretnom slučaju tužitelj kao ugovorna strana zaključio Ugovor o kupoprodaji nekretnine vjerujući da je došlo do usaglašavanja oko prethodno usmeno dogovorene cijene nekretnine na način da će predmetnim ugovorom dobiti jednaku vrijednost prodane nekretnine uzdajući se da će se druga ugovorna strana pridržavati načela savjesnosti i poštenja, da neće vršiti pravo iz ugovora protivno cilju zbog kojeg je ugovor i zaključen, a kako je tužitelj naknadno shvatio da upisani iznos u ugovoru ne odgovara dogovorenom iznosu, a naročito nakon uplate upisane kupoprodajne cijene i stava tuženog da je time ispunio „dogovorenu" cijenu, tužitelj je podigao tužbu te tim činom jasno ukazao da postoji nesporazum o prirodi ugovora, odnosno predmetu obaveze da ugovor nije ni nastao i da bi ostavljanje ovakvog ugovora u pravnom režimu bilo nepravilno, naročito uzimajući u obzir odredbu člana 101. ZOO-a.

Predlaže da drugostepeni sud uvaži navode žalbe, osporenu presudu ukine i predmet vrati prvostepenom sudu na ponovno suđenje, ili preinači na način da udovolji tužbenom zahtjevu i obaveže tuženu da tužitelju nadoknadi troškove parničnog postupka.

Odgovor na žalbu je izjavio tuženi putem punomoćnika u kojem u cijelosti osporava navode žalbe kao proizvoljne, neosnovane, da ne sadrže niti jedan zakonski razlog propisan odredbama člana 208. ZPP-a.

Osporava navode da prvostepeni sud nije postupio u cjelosti po uputama drugostepenog suda i ističe da nije povrijedio član 8. ZPP-a, niti član 191. stav 4 ZPP-a, da neosnovano

žalba ukazuje na činjenicu da zakonski zastupnik tužitelja koji je dogovarao prodaju i učestvovao u zaključenju ugovora kod notara Vesne Softić nije saslušan i da bi njegovo saslušanje značajno doprinjelo pravilnom utvrđivanju činjeničnog stanja, iz razloga što taj dokaz tužitelj nije sam predložio na pripremnom ročištu, da je tokom glavne rasprave punomoćnik tužitelja na svaki mogući način pokušao da spriječi saslušanje zakonskog zastupnika tužitelja A. D. A. A., da je više puta glavna rasprava odgađana iz razloga da se istom svjedoku omogućiti pristup sudu samo na insistiranje punomoćnika tuženog čiji je to i bio prijedlog. Navodi da je Kantonalni sud u rješenju od 10.10.2023. godine ukazao da je sud trebao saslušati zakonskog zastupnika tužitelja kao svjedoka, a na čemu je insistirao samo punomoćnik tuženog, da taj dokaz nije proveden iz razloga što punomoćnik tužitelja nije sudu dostavio dokaz da je ovog svjedoka obavjestio o zakazanom ročištu i saslušanju pred sudom u Sarajevu, a da je punomoćnik tužitelja na glavnoj raspravi 03.04.2024. godine obavjestio sud da predloženi svjedok a zakonski zastupnik tužitelja iz zdravstvenih razloga nije pristupio na to ročište i predložio odgodu ročišta čemu se punomoćnik tuženog nije protivio. Na nastavku glavne rasprave dana 31.05.2024. godine punomoćnik tužitelja je obavjestio sud da je dostavio medicinsku dokumentaciju za svjedoka koji je imao nekoliko operacija na srcu, da mu se ne preporučuje bilo kakvo putovanje i da u slučaju nužde mora putovati samo u pratnji kvalifikovanog medicinskog osoblja, te je predložio da sud putem pravne pomoći zamoli nadležni sud u Kuvajtu da provede saslušanje svjedoka. Na toj glavnoj raspravi punomoćnik tuženog nije dobio medicinsku dokumentaciju za svjedoka, te je istakao da se protivi da se provede saslušanje svjedoka zamolbenim putem jer ne postoji zaključen međunarodni ugovor o pružanje pravne pomoći između Bosne i Hercegovine i Kuvajta. Na nastavku glavne rasprave dana 26.06.2024. godine punomoćnik tužitelja nije dostavio ni jedan primjerak medicinske dokumentacije punomoćniku tuženog nakon čega je na nastavku glavne rasprave 22.08.2024. godine, punomoćnik tuženog uvažavajući priložene dokaze o zdravstvenom stanju svjedoka, povukao prijedlog o saslušanju istoga, jer je to bio jedini način da se konačno okonča ovaj parnični postupak i nepotrebno odlaganje glavnih rasprava radi saslušanja svjedoka koji iz zdravstvenih razloga ne može pristupiti sudu. Kako je punomoćnik tužitelja istakao njegov pristup na sud bi bio rizičan po njegov život, te iz razloga humanosti i ekonomčnosti postupka punomoćnik tuženog je povukao prijedlog za saslušanje predloženog svjedoka. Punomoćnik tužitelja u žalbi navodi da je saslušanje ovog svjedoka od odlučne važnosti za pravilno utvrđenje osnovanosti tužbenog zahtjeva, a da taj dokaz nije predložio ni u tužbi niti na pripremnom ročištu. Na taj način ukazuje da mu ovaj dokaz nije ni bio bitan za podnošenje tužbe, a sada mu pridaje značaj. Punomoćnik tuženog je imao zakonsko pravo da povuče prijedlog za saslušanje svjedoka kojeg je sam predložio s tim da nije dužan da daje bilo kakve razloge i obrazloženje za isto. Stoga smatra da punomoćnik tužitelja ne može prigovarati razlozima povlačenja prijedloga, jer je isti propustio da taj prijedlog sam stavi u fokus podnesene tužbe i tužbenog zahtjeva. Ukazuje da se u žalbi citiraju odredbe članova 12., 13. i 15. ZOO-a, koje ne mogu dovesti u sumnju zakonitost odluke suda. Predlaže da Kantonalni su u Sarajevu odbije navode žalbe tužitelja kao neosnovane, u cjelosti potvrdi osporenu presudu i obaveže tužitelja da tuženom naknadi i troškove odgovora na žalbu po troškovniku.

Ispitujući prvostepenu presudu u granicama razloga navedenih u žalbi, kao i po službenoj dužnosti u smislu člana 221. Zakona o parničnom postupku¹ (u daljem tekstu: ZPP) drugostepeni sud je donio odluku kao u izreci iz sljedećih razloga:

Žalba je neosnovana.

Iz odluke prvostepenog suda proizilazi:

-da je iz zk uložka ..k.o. SP_H. (izdat 26.08.2019. godine) utvrdio da je na parcelama .., .., ..) uknjiženo pravo vlasništva sa udjelom 1/1 na tužitelja, a na osnovu otpravka izvornika Ugovora o kupoprodaji nekretnina obrađenih od notara Džanbegović Zinete broj OPU-IP:... od 19.09.2014. godine što je provedeno dana 01.04.2015. godine, a da je istom prethodio Predugovor o kupoprodaji nekretnina ovjeren pod brojem OPU-IP:... od 08.09.2014. godine zaključen kod notara Džambegović Zinete i ugovorena cijena od 342.270,25 KM, protuvrijednost 175.000,00 Eur,

-da je dana 06.05.2016. godine u notarskom uredu Vesne Softić zaključen Ugovor o prodaji nekretnina pod brojem OPU-IP: .. između Alak General Trading Company d.o.o. za promet nekretnina, trgovinu i usluge kao prodavca i F & H Društva za promet i usluge d.o.o. Sarajevo kao kupca, da je u ime tužitelja Ugovor zaključio D. K. A.A. A., državljanin Kuvajta, da je prilikom sastavljanja i obrade notarske isprave (Ugovora) bio prisutan i tumač za arapski jezik,

-da su predmet ugovora nekretnine upisane u zemljišnoj knjizi u zk ulošku .. k.o. SP_H. označene sa k.č. .. površine 570m²; k.č. .. površine 260m²; k.č. .. površine 760m², koje po novom premjeru odgovaraju nekretninama upisanim u PL broj .. k.o. I. označenih sa k.č. ..., k.č. ...i k.č. ...,

- da je članom 2. ugovorena kupoprodajna cijena nekretnina opisanih u članu 1. i iznosi ukupno 50.000,00 KM (slovima: pedesethiljada i 00/100 Konvertibilnih maraka)“, da je na ugovoru konstatovano da zakonski zastupnici prodavca i kupca ne poznaju bosanski jezik i da notarskoj obradi prisustvuje u svojstvu tumača za arapski jezik Katkić Ahmed a u svojstvu svjedoka I. L. i E. H.. Istim članom kupac se obavezao navedenu kupoprodajnu cijenu uplatiti na račun prodavca otvoren kod BBI banke d.d. u roku od 1 godine računajući od dana potpisivanja ovog ugovora. Krajnji rok uplate je 07.05.2017. godine,

-da je dana 27.04.2017. godine izvršena Procjena tržišne vrijednosti zemljišta za izgradnju stambeno – poslovnog objekta u ulici IV V. b. u I. broj ... od strane stalnog sudskog vještaka arhitektonske struke Begović Enesa a po zahtjevu Alak d.o.o. Sarajevo. Predmet procjene je parcela zemljište na parcelama k.č. ..., ..., ... k.o.o. Ilidža po novom premjeru a što po starom premjeru odgovara k.č. ..., .., .. k.o. H., da je Mišljenje vještaka da tržišna vrijednost predmetnog zemljišta na dan 27.04.2017. godine iznosi 2.011.813,76 KM,

¹ Službene novine FBiH broj 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15.

-da je u zk ulošku broj .. k.o. SP_H. (izdat 26.08.2019.) i to k.č. .. površine 570m2; k.č. .. površine 260m2, k.č. .. površine 760m2 u zemljišnim knjigama na navedenim nekretninama upisan tužitelj sa vlasništvom 1/1, a na osnovu Ugovora o kupoprodaji od 06.05.2016. godine OPU-IP .. obrađen od strane notara Vesne Softić predbilježeno pravo vlasništva na predmetnim parcelama u korist kupca F & H Društvo za promet i usluge d.o.o. Sarajevo,

-da je zakonski zastupnik tužitelja u toku postupka naveo da je ugovorena kupoprodajna cijena nekretnina 500.000,00 KM, koji je izjavio da ga je potpisnik ugovora ispred tužitelja, a u vrijeme zaključenja ugovora osnivač i zakonski zastupnik tužitelja, obavijestio da je usmeno dogovorena vrijednost nekretnine od 500.000,00 KM i da je taj iznos realna tržišna cijena nekretnina,

-da je zakonski zastupnik tuženog naveo da je lično pregledao nekretnine, da mu je lično predstavnik tužitelja sa kojim je ugovor zaključen ponudio cijenu od 50.000,00 KM; da je u dogovoru sa partnerom prihvatio ponuđenu cijenu i da je ugovor zaključen na ponuđeni i prihvaćeni iznos od 50.000,00 KM,

- da su pri zaključenju ugovora o prodaji nekretnina prisustvovali predstavnici tužitelja i tuženog odnosno zakonski zastupnici ugovornih strana u vrijeme zaključenja ugovora, da je notarskoj obradi prisustvovao i tumač za arapski jezik i dva svjedoka procedure obzirom da zakonski zastupnici ugovornih strana nisu poznavali bosanski jezik, da je isto konstatovano u ugovoru a što su potvrdili i notar i sudski tumač koji su saslušani u toku postupka kao svjedoci, da je ugovor kod notara sačinjen na bosanskom jeziku i da potpisnici ugovora u momentu zaključenja ugovora nisu poznavali bosanski jezik i da nisu tražili od notara predmetni ugovor na arapskom jeziku, da je u ugovoru konstatovano „ne traže prijevod izvornika na arapski jezik.“, da je u ugovoru konstatovano da je izvornik strankama pročitao a posredstvom tumača preveden na arapski jezik i da su stranke izjavile da izvornik razumiju i odobravaju, uz prisustvo tumača i svjedoka potvrđuju svojim svojeručnim potpisom,

-da je svjedok Katkić Ahmed sudski tumač pri zaključivanju ugovora izjavio da je prevodio kako je bilo napisano u kupoprodajnom ugovoru i da je na postavljena pitanja, ukoliko ih je bilo, odgovarao uz pomoć notara istaknuvši da je cijenu pročitao onako kako je napisano u ugovoru, da nije bilo mogućnosti da dođe do nesporazuma i da je cijenu pročitao onako kako piše,

-da je svjedok Softić Vesna, notar, izjavila da je čitala ugovor i da su ugovorne strane na monitoru mogle da prate pisani tekst ugovora, da je ugovor sačinjen na osnovu činjenica koje su stranke notaru predočile u savjetodavnom razgovoru, da je ono što su izjavile u ugovoru zapisano i glasno rečeno, navodeći da obzirom na tok postupka zaključenja nije bilo moguće da je došlo do nesporazuma, da je istakla da je apsolutno nemoguće da se prilikom zaključenja spornog ugovora desio nesporazum oko pravne prirode ili visine kupoprodajne cijene. Navela je i da je ovo jedini ugovor zaključen kod svjedoka kao notara između predmetnih parničnih stranaka, da je ugovorena cijena prema izjavama stranaka 50.000,00 KM, da je obaveza kupca da je uplati i da je krajnji rok uplate bio 07.05.2017. godine,

-da je nesporno da je u pisanom ugovoru o prodaji nekretnina koji je sačinjen na bosanskom jeziku kupoprodajna cijena upisana u iznosu od 50.000,00 KM,

- da je tužitelj 2014. godine kupio predmetnu nekretninu (k.č. .. k.o. SP_H., k.č. .. k.o. SP_Hrasnica i k.č. .. k.o. SP_H.) za cijenu od 342.270,25 KM a temeljem predugovora o kupoprodaji nekretnina OPU-IP-.. od 08.09.2014.godine i ugovora o kupoprodaji nekretnina broj OPU-IP-.. od 19.09.2014. godine. Zaključenju ovog pravnog posla prisustvovao je u ime tužitelja E. S.A. A. kao lice ovlašteno za zastupanje tužitelja u svojstvu direktora. Isto lice nije učestvovalo u zaključenju spornog ugovora OPU-IP-.. jer je ovaj ugovor u ime tužitelja potpisao D. K.H. A.A. A., kao osnivač i izvršni direktor tužitelja u svojstvu prodavca.

Prvostepeni sud nalazi da, bez obzira na činjenicu da je tužitelj predmetnu nekretninu kupio za cijenu veću od 50.000,00 KM i da je vještak istu procijenio na iznos od 2.000.000,00 KM, da je sud utvrdio da u konkretnom slučaju ne postoji zabluda u pogledu bitnih sastojaka ugovora i da u momentu zaključenja ugovora nije postojala greška u izjavi u vidu razlike između željenog i izjavljenog, da je iz provedenih dokaza utvrdio da je između parničnih stranaka putem njihovih zakonskih zastupnika ugovorena kupoprodajna cijena od 50.000,00 KM, što je utvrdio iz iskaza zakonskog zastupnika tuženog koji je lično dogovarao visinu kupoprodajne cijene sa zakonskim zastupnikom tužitelja i to prilikom obilaska nekretnine i koji je prihvatio i ponuđenu cijenu od 50.000,00 KM kao i rok plaćanja. Sud konstatuje da zakonski zastupnik tužitelja, koji je dogovarao kupoprodaju i učestvovao u dogovoru, nije saslušan u ovom postupku, a da naprijed utvrđeno proizilazi osim iskaza zakonskog zastupnika tuženog i iz iskaza drugih saslušanih svjedoka kao i materijalnih dokaza, da usmeni dogovor u pogledu visine kupoprodajne cijene unesen u pismeni ugovor, notarski obrađen, proizilazi iz činjenice da je zakonski zastupnik tužitelja a koji je dogovarao kupoprodaju, učestvovao i kod pismenog zaključenja ugovora kod notara, a u kojem pismenom ugovoru je jasno upisana cijena od 50.000,00 KM slovima i arapskim brojem, da su zaključenju ugovora prisustvovali notar i svjedoci i ovlašteni tumač, prevodilac, da je notar kod koje je sačinjen pismeni ugovor potvrdila da je sadržaj pismenog ugovora sačinjen na osnovu dogovora koji su notaru predočile ugovorne strane prilikom savjetodavnog razgovora, te iskaza notara da nije postojala zabluda u pogledu iznosa kupoprodajne cijene koja je unesena u ugovor. Sud nalazi da navedeno proizilazi i iz činjenice da kod notara postoji dupli monitor, gdje stranke direktno prate sadržaj ugovora koji im se čita od strane notara. Imajući u vidu da je kupoprodajna cijena upisana arapskim brojem u ugovor, sud je utvrdio da su potpisnici ugovora imali uvid u upisanu kupoprodajnu cijenu u ugovoru. Sud je imao u vidu i iskaz notara da je sve što je izjavljeno od stranaka glasno i javno rečeno i doslovice uneseno u ugovor i da u konkretnom slučaju kod zaključenja i čitanja ugovora nije bilo nikakvih nedoumica u pogledu datih izjava. Notar je izjavila da su je ugovorne strane obavijestile da je kupoprodajna cijena 50.000,00 KM i da je ugovoren krajnji rok plaćanja 07.05.2017.godine. Svjedok koji je bio prevodilac prilikom zaključenja ugovora kod notara izjavio je da je strankama prevodio napisani tekst kupoprodajnog ugovora, da je kupoprodajnu cijenu pročitao onako kako je pisala u ugovoru i da je svojim potpisom na ugovoru potvrdio da je bio prisutan prilikom čitanja teksta ugovora. Sud je u cjelosti poklonio vjeru iskazima navedenih svjedoka, imajući u vidu da su iskazi dati od stručnih lica koja su prisustvovala pismenom zaključenju,

čitanju i potpisivanju ugovora, da iskazi ovih svjedoka nisu u suprotnosti jedan sa drugim i da upotpunjuju i potvrđuju iskaz zakonskog zastupnika tuženog u pogledu dogovora i ugovaranja kupoprodajne cijene.

Da je postojao dogovor o visini kupoprodajne cijene, prvostepeni sud zaključuje iz pismenog ugovora i iz činjenice da je tuženi kao kupac u ugovorenom roku uplatio kupoprodajnu cijenu, da je to isto konstatovala notar iz dostavljene uplatnice banke, te da je notar zbog uplaćene kupoprodajne cijene predala ugovor i na predbilježbu, da iz provedenih dokaza ne proizilazi da se tužitelj nakon primljene kupoprodajne cijene od 50.000,00 KM obraćao tuženom ili notaru sa zahtjevom za ispravku ugovora u pogledu visine kupoprodajne cijene, da je iz iskaza svjedoka utvrđeno da prilikom čitanja ugovora kod notara i prevođenja sadržaja nije bilo primjedbi od strane prisutnih predstavnika ugovornih strana, što su potvrdili notar i prevodilac.

Sud je zaključio da iznos od 50.000,00 KM, naveden u spornom ugovoru, je visina ugovorene kupoprodajne cijene i da je ista odraz sporazuma ugovorenih strana, da su parnične stranke kao ugovorne strane slobodno ugovorile predmetnu cijenu u navedenom iznosu i sa istom se saglasile potpisivanjem ugovora nakon javnog čitanja istog u prisutnosti sudskog tumača i svjedoka, da je ugovorena kupoprodajna cijena od 50.000,00 KM u ugovoru upisana arapskim ciframa, da su je jasno mogli uočiti zakonski zastupnici ugovornih strana prilikom predočavanja ugovora na potpis, da su isti imali uvid a i fizički kontakt sa ugovorom time što su ga potpisali, da su u pitanju pravna lica koja zastupaju zakonski zastupnici u momentu kupoprodaje, dogovaranja i zaključenja ugovora, da postupaju sa pažnjom koja se od njih očekuje.

Nalazeći da tužitelj u toku postupka nije dokazao da je došlo do nesporazuma u pogledu cijene kao bitnog elementa ugovora, u momentu zaključenja ugovora, niti greške u izjavi između željenog i izjavljenog, to je sud odbio postavljeni tužbeni zahtjev kao neosnovan, jer je Ugovor potpisan od starane ovlaštenih osoba ugovornih strana, da je notar prilikom zaključenja ugovora utvrdila da su prisutni zakonski zastupnici ugovornih strana ovlašteni i sposobni za zaključenje ugovora nakon čega je notar utvrdila i njihovu ozbiljnu i pravnu volju.

Odluku o troškovima sud je donio na osnovu člana 383., 386. stav 1. Zakona o parničnom postupku.

Prvostepena presuda je pravilna i zakonita, što se navodima žalbe ne dovodi u pitanje.

Predmet spora je utvrđenje ništavosti Ugovora o prodaji nekretnina.

Ne stoji prigovor povrede odredaba parničnog postupka. Ovaj prigovor žalbe je paušalan, jer se žalitelj ne poziva niti na jednu odredbu ZPP-a koja eventualno nije primijenjena ili je nepravilno primijenjena, a što bi bilo od uticaja na donošenje zakonite i pravilne presude, a ovaj sud nije našao povrede parničnog postupka na koje pazi po službenoj dužnosti (član 221. ZPP-a). Prvostepeni sud je ocijenio sve dokaze od odlučnog značaja u smislu člana 8. ZPP-a i za svoju odluku je dao jasne i pravilne razloge (član 191. stav 4. ZPP-a), pa prema tome nije bilo povreda postupka iz člana 209. ZPP-a.

Neosnovano se žalbom prigovara da je prvostepeni sud pogrešno i nepotpuno utvrdio činjenično stanje. Naime, parnične stranke su nesporno zaključile u notarskom uredu Vesne Softić Ugovor o prodaji nekretnina pod brojem OPU-IP: .. između Alak General Trading Company d.o.o. za promet nekretnina, trgovinu i usluge kao prodavca i F & H Društva za promet i usluge d.o.o. Sarajevo kao kupca, da je u ime tužitelja Ugovor zaključio D.K. A. A. A., državljanin Kuvajta, koji ne govori bosanski jezik da je prilikom sastavljanja i obrade notarske isprave (Ugovora) bio prisutan i tumač za arapski jezik, da je kupoprodajna cijena u ugovoru bila 50.000,00 KM.

Tužitelj tvrdi da je izvornik isprave sastavljen isključivo na bosanskom jeziku, bez pisanog prevoda na arapski jezik, da je prilikom zaključenja ugovora i procesa prevođenja došlo do nesporazuma u pogledu cijene kao bitnog elementa ugovora u smislu člana 63. Zakona o obligacionim odnosima, gdje je prodavac imao namjeru i stvarnu volju da istu proda za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 500.000,00 KM, a ne 50.000,00 KM. da se ugovorena kupoprodajna cijena od 50.000,00 KM ima smatrati očiglednom nesrazmjerom uzajamnih davanja koji predmetni ugovor čine ništavim i da je došlo do bitne zablude pri sklapanju predmetnog ugovora na strani tužitelja, da je ugovor sklopljen protivno imperativnim normama Zakona o obligacionim odnosima, što za posljedicu ima ništavost ugovora po samom Zakonu.

Nalazeći da tužitelj u toku postupka nije dokazao da je došlo do nesporazuma u pogledu cijene kao bitnog elementa ugovora, u momentu zaključenja ugovora, niti greške u izjavi između željenog i izjavljenog smisla, prvostepeni sud je odbio postavljeni tužbeni zahtjev kao neosnovan, nalazeći da je Ugovor potpisan od strane ovlaštenih osoba ugovornih strana, da je notar prilikom zaključenja ugovora utvrdila da su prisutni zakonski zastupnici ugovornih strana ovlašteni za zaključenje ugovora, nakon čega je notar utvrdila i njihovu ozbiljnu i pravnu volju.

Pretpostavka valjanosti pravnih poslova je u tome da je ugovor sklopljen saglasnošću volja ugovornih strana. Ukoliko tako što nije slučaj, tada se radi o neskladu između stranačke volje i očitovanja - mani volje. Ako je prilikom sklapanja ugovora bilo mana u pogledu volje u smislu prijetnje, zablude ili prijevare, stranka u čijem je interesu poboynost ustanovljena može tražiti da se ugovor poništi. No, u nekim iznimnim slučajevima (upotreba sile, školski primjer odnosno šala, nesporazum te prividan ugovor), mane volje imaju za posljedicu ništavost ugovora.

Prvostepeni sud je na pravilan i zakonit način utvrdio odlučne relevantne činjenice koje nisu mogle ni na koji način navodima tužitelja biti dovedene u pitanje kao i opstojnost cjelokupnog zaključka u pogledu utvrđenog činjeničnog stanja i na isto pravilno primjenio materijalno pravo te donio zakonitu odluku. Sud nije počinio nikakvu povredu postupka koja bi bila od uticaja na donošenje zakonite odluke.

Suprotno stavu žalbe, prvostepeni sud je postupio po uputama ovog suda iz ukidnog rješenja i pravilno utvrdio da u konkretnom slučaju ne postoji zablude u pogledu bitnih sastojaka ugovora i da u momentu zaključenja ugovora nije postojala greška u izjavi u vidu razlike između željenog i izjavljenog, a na čemu insistira žalba.

Tužitelj u smislu člana 7. i 123. ZPP-a nije dokazao da je došlo do bilo kakvog nesporazuma u pogledu cijene kao bitnog elementa ugovora u momentu zaključenja istog, jer je nesporno utvrđeno da je sačinjen u zakonskoj propisanoj formi od strane ovlaštenog notara Vesne Softić pod brojem OPU-IP:... dana 06.05.2016. godine, koja je isti sačinila u prisutnosti ovlaštenog sudskog tumača za arapski jezik Katkić Ahmeda, te dva svjedoka I. L. i E. H., da je navedeni notar utvrdio da su ugovorne strane ovlaštene za sklapanje tog pravnog posla, da im je objasnila pravne posljedice istog i uvjerila se u njihovu ozbiljnu i pravu volju.

Članom 2. spornog Ugovora o prodaji nekretnina utvrđena je kupoprodajna cijena u iznosu od 50.000,00 KM koja je upisana brojevima i slovima, uz napomenu notara u članu 9. Ugovora tačke 9. da su ugovorne strane poučene da u slučaju greške u pisanju brojeva vrijedi ono što je upisano bojem, a ne slovima, a da u konkretnom slučaju nema razlike u pisanju brojeva i slova, da je na nesporan način upisana kupoprodajna cijena od 50.000,00 KM, te i po mišljenju i ovog suda iz navedenog razloga nije moglo doći do nesporazuma u pogledu cijene nekretnine. Navodi tužbe koji se odnose na navodno povećanje tržišne vrijednosti nekretnine od njenog sticanja do prodaje nemaju nikakvog pravnog značaja u ovom postupku. Tužba je podnesena po proteku roka od godine dana od dana zaključenja Ugovora i saznanja za navodni nesporazum.

Neosnovana je tvrdnja tužitelja da je prilikom zaključivanja ugovora bio doveden u zabludu. Naime, kako je tužitelj pravno lice, ovaj sud smatra da isti nije mogao biti doveden u zabludu prilikom preuzimanja obaveze. Ovo tim prije što je zakonski zastupnik tužitelja prema odredbi člana 18. stav 1.i 2. Zakona o obligacionim odnosima prilikom zaključivanja ovakvog ugovora bio dužan da postupa sa pažnjom privrednika, s obzirom da je tom radnjom preuzeo određene obaveze za pravno lice koje zastupa.

Iz navedenih razloga tužitelj se ne može pozivati na zabludu, jer sve da je iste i bilo, (a nije), prema odredbi člana 61. stav 2. ZOO-a, ne može tražiti poništaj ugovora iz ovih razloga, s obzirom na stepen pažnje koji se od njega zahtijevao pri zaključenju istog. Neosnovano se u žalbi navodi i da prvostepeni sud nije imao u vidu dokaze iz kojeg proizilazi zabluda, odnosno nesporazum. Naime, tužitelj je imao priliku na sve okolnosti iz tužbe predložiti dokaze, pa i saslušanje potpisnika ugovora u ime tužitelja u svojstvu svjedoka, što nije učinio, a propuštanje da to učini, neosnovano stavlja na teret sudu i suprotnoj strani. Pored toga činjenične tvrdnje na kojima tužitelj zasniva svoj zahtjev i za koje je izveo dokaze, ne stoje u vezi sa samim ugovorom, čime ni tužbenim zahtjevom.

Dakle, prvostepeni sud je pravilno zaključio da tužitelj nije dokazao osnovanim zahtjev da se utvrdi da je predmetni Ugovor ništav, pa je primjenom pravila o teretu dokazivanja iz člana 126. ZPP-a, pravilno odbio tužbeni zahtjev kao neosnovan. Ovo iz razloga što tužitelj nije dokazao da su ispunjeni uslovi iz člana 111. ZOO-a.

Ostale žalbene navode ovaj sud je cijenio, ali ih neće posebno obrazlagati, jer ne utiču na drugačiju odluku suda u ovoj pravnoj stvari u smislu člana 231.ZPP-a.

Kako prema tome ne postoje razlozi zbog kojih se presuda pobija, a ni razlozi na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti, to je primjenom iz odredbe člana 226. ZPP-a, žalba kao neosnovana odbijena i prvostepena presuda potvrđena.

Kako odgovor na žalbu nije radnja koja je bila nužna za ishod ovog postupka, to je u skladu članom 387. stav 1. ZPP-a odbijen zahtjev punomoćnika tuženog za naknadu troškova sastava navedenog odgovora.

PREDSJEDNIK VIJEĆA
S u d i j a
Anabela Bogdan Krstović