

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
TUZLANSKI KANTON
OPŠTINSKI SUD U TUZLI
Broj: 32 0 P 487789 25 Mo
Tuzla, 29.09.2025. godine

Opštinski sud u Tuzli, sudija Svetlana Stevanović, odlučujući u postupku povodom prijedloga za određivanje mjere osiguranja sa privremenom mjerom osiguranja predlagača-tužitelja: B. E. i B. M., D. G. b.b. K., koje zastupa Ajanović Mirnes, advokat iz Tuzle, ulica Trg slobode, zgrada Barok, 1 sprat, protiv protivnika osiguranja-tuženog, Dženex d.o.o. Tuzla, ulica ZAVNOBIH-a broj 13, koga zastupaju Malohodžić Omar, advokat iz Tuzle, ulica Aleja Alije Izetbegovića broj 4, i Salibegović Nedim, advokat iz Tuzle, ulica ZAVNOBIH-a broj 7, radi donošenja sudske mjere osiguranja, vrijednost spora 141.869,50 KM, donio je dana 29.09.2025. godine sljedeće

R J E Š E N J E

I - Odbija se prijedlog predlagača za određivanje mjere osiguranja koji glasi:

„Zabranjuje se protivniku osiguranja da otuđi, optereti, izda u zakup ili na bilo koji način raspolaže stanom broj 223, koji se nalazi u stambenom objektu „.....“ u Tuzli, na II spratu, ukupne površine 60,37 m², izgrađenom na zemljištu označenom kao k.č. broj 908/2 KO Tuzla IV (np) i dijelovima zemljišta označenim kao k.č. broj 907/1 i 908/3, obje K.O Tuzla IV, do pravosnažnog okončanja ovog postupka. Nalaže se zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Tuzli da izvrši zabilježbu zabrane otuđenja i opterećenja predmetne nekretnine iz zemljišne knjige. Ova mjera osiguranja ostaje na snazi do pravomoćnog okončanja postupka“.

II - Ukida se privremena mjera osiguranja određena rješenjem ovog suda od 29.05.2025. godine.

III – Po pravosnažnosti ovog rješenja isto će se dostaviti Zemljišno - knjižnom uredu Opštinskog suda u Tuzli radi brisanja zabilježbe privremene mjere osiguranja u zemljišnim knjigama.

IV - Odluku o zahtjevima za naknadu troškova ovog postupka povodom prijedloga za određivanje privremene mjere i mjere osiguranja, sud će donijeti u odluci o glavnoj stvari.

O b r a z l o ž e n j e

Predlagači su dana 23.05.2025. godine, predali prijedlog za određivanje sudske mjere osiguranja sa prijedlogom za određivanje privremene mjere osiguranja, uz oznaku tužbenog zahtjeva koji se osigurava predloženim mjerama, te je dana 28.05.2025. godine u spis suda dostavljena tužba sa uređenim prijedlogom za određivanje prethodno pomenutih mjera, a sve radi zaključenja kupoprodajnog ugovora i primopredaje predmetne nekretnine. Razlika između prvobitno podnesenog prijedloga i uređenog oglada se u tome što su u prvobitnom prijedlogu privremenom mjerom osiguranja kao i mjerom osiguranja tražili da im se u roku od 3 dana omogućí ulazak u posjed predmetne nekretnine, a uređenim prijedlogom izostavljen je taj dio, odnosno više ne traže da im se omogućí ulazak u sporni stan.

U uređenom prijedlogu se navodi da tužitelji/predlagači osiguranja traže da sud usvoji tužbeni zahtjev, a kojim se nalaže tuženom da u roku od 30 dana od dana pravosnažnosti presude u skladu sa predugovorom o kupoprodaji od 16.12.2021. godine, sa tužiteljima zaključi glavni kupoprodajni ugovor bez bilo kakvog povećanja ugovorene cijene i izvrši primopredaju nekretnina tužiteljima i to stan broj 223 koji se nalazi u stambenom objektu „Lamela“ u Tuzli, na II spratu, ukupne površine 60,37 m², izgrađenom na zemljištu označenom kao k.č. broj 908/2 KO Tuzla IV (np) i dijelovima zemljišta označenim kao k.č. broj 907/1 i 908/3, obje KO Tuzla IV, te da tuženi tužiteljima nadoknadi troškove parničnog postupka, u roku od 30 dana. Ovaj tužbeni zahtjev predlagači navode da je osnov za predloženu mjeru osiguranja i privremenu mjeru osiguranja, te se u nastavku ovog podneska navodi prijedlog za donošenje sudske mjere osiguranja, na način kako je to odbijeno u izreci ovog rješenja u stavu I, a stavljen je i prijedlog za određivanje privremene mjere osiguranja. Nadalje se ističe da su predlagači sa tuženim zaključili predugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine, a da su u predugovoru ugovoreni svi bitni dijelovi glavnog ugovora o kupoprodaji, pa se poziva na odredbu člana 45. Zakona o obligacionim odnosima F BiH, odnosno određeni su predmet kupoprodaje, to jeste tačno određen stan, ugovorena cijena koja je označena kao fiksna i nepromjenljiva, kao i način i dinamika plaćanja, te rok za primopredaju, ali i obaveza zaključenja glavnog ugovora u notarskoj formi. Predlagači su kako se to navodi u cijelosti ispunili svoju ugovornu obavezu, jer su uplatili kompletnu kupoprodajnu cijenu u rokovima predviđenim predugovorom, a protivnik predlagača nezakonito je odbio izvršiti primopredaju, a što je suprotno zaključenom predugovoru i pri tome uslovljavajući primopredaju potpisivanjem aneksa kojim se cijena retroaktivno povećava.

Sve prethodno navedeno prema mišljenju predlagača čini direktnu suprotnost u odnosu na odredbu iz predugovora o fiksnoj i nepromjenljivoj cijeni. Nadalje se predlagači pozivaju na sudsku praksu kako domaću tako i evropskog suda za ljudska prava, te odredbe materijalnog prava. U činjeničnim navodima predlagači ističu da predugovor o kupoprodaji nekretnine ne mora biti notarski obrađen da bi bio pravno obavezujući, već je dovoljan pismeni predugovor sa bitnim elementima, pa se takav ima smatrati osnovom za zaštitu prava na imovinu, jer proizvodi legitimna očekivanja i stvara pravnu obavezu na zaključenje glavnog ugovora, pa shodno tome predlagači i zahtijevaju tužbenim zahtjevom zaključenje glavnog ugovora, a što je preduslov za upis prava vlasništva. U nastavku tužbe sa uređenim prijedlogom za određivanje mjere osiguranja kao i prijedlogom za određivanje privremene mjere osiguranja navode se odredbe Zakona o parničnom postupku F BiH, na osnovu kojih isti i predlažu zabranu raspolaganja, otuđenja, ali i upis ove zabilježbe u zemljišne knjige.

Navodeći činjenice za koje predlagači smatraju da su osnov da bi se mjera usvojila ističu da su u cijelosti uplatili ugovorenu kupoprodajnu cijenu čime su ispunili svoju ugovornu obavezu, a da protivnik predlagača odbija izvršiti predaju predmetnog stana, odnosno raspoláže nekretninom bez ugovornih ograničenja što predstavlja realno opasnost da će predmetni stan biti otuđen, opterećen, izdat ili predat trećim licima. Prava predlagača izložena su opasnosti, a pri tome im se svaki dan povećava šteta u vidu stanarine, gubitka prava na korištenje stana, te nemogućnost uknjižbe. Iz naprijed navedenih razloga predlažu da sud odredi privremenu mjeru osiguranja u vidu zabrane otuđenja i opterećenja predmetnog stana u zemljišnim knjigama, a naknadno i mjeru osiguranja sa istim sadržajem.

Sud je usvojio privremenu mjeru osiguranja rješenjem od 29.05.2025. godine.

Nakon prijema prijedloga za određivanje mjere osiguranja sa privremenom mjerom osiguranja protivnik predlagača je dostavio odgovor na prijedlog za određivanje mjere osiguranja sa

izjašnjenjem na rješenje o privremenoj mjeri osiguranja dana 02.06.2025. godine u kojem u cijelosti osporava kako usvojenu privremenu mjeru tako i predloženu mjeru osiguranja, pa predlaže da sud takav prijedlog odbije i stavi van snage rješenje o određivanju privremene mjere. Navodi da u konkretnom slučaju predlagači nisu učinili vjerovatnim postojanje potraživanja ili prava, naročito nisu dokazali da postoji opasnost da bi bez takve mjere protivnik osiguranja mogao spriječiti ili znatno otežati ostvarenje potraživanja, posebno time što će svoju imovinu otuđiti, prikriti, opteretiti ili na drugi način njom raspolagati odnosno promijeniti postojeće stanje stvari ili na neki drugi način štetno uticati na prava predlagača osiguranja, odnosno tvrdi da niti jedan od dva kumulativna predviđena uslova za izdavanje mjere osiguranja nisu ispunjena. U odnosu na prvi uslov koji se odnosi na učinjenje vjerovatnim postojanje potraživanja ističe da i predlagači u prijedlogu, a i sud u rješenju o određivanju privremene mjere zanemaruju da se u konkretnom slučaju radi o predugovoru o kupoprodaji nekretnine u izgradnji, dakle stana koji će se izgraditi u budućnosti, pa se s tim u vezi ne može smatrati da se radi o institutu kupoprodaje iz Zakona o obligacionim odnosima, nego institutu ugovora o građenju iz glave XIII Zakona o obligacionim odnosima. Tvrdi da je predmetnim predugovorom ugovoreno da je predmet izgradnja stana i to prema glavnom projektu, ugovorena je i cijena na ime izgradnje, a ugovoren je i rok za dovršetak radova, što su bitni sastojci ugovora o građenju, te da se predugovorom samo preuzima obaveza na zaključenje drugog, glavnog ugovora, ali ne i obaveze iz tog glavnog ugovora. Smatra da sve navedeno upućuje da namjera predlagača i protivnika predlagača nije predugovor koji bi obavezivao na zaključenje ugovora o prodaji kao glavnog ugovora, nego je namjera bila da zakluče ugovor o građenju.

Pored navedenog, navodi da su predlagači prijedlogom doveli u zabludu sud, obzirom da uz prijedlog nisu dostavili sudu ponovni poziv za zaključenje aneksa iz kojeg proizilazi da je protivnik ponovno pozvao predlagače na realizaciju posla, a ne raskid predugovora, te citira sadržinu poziva. Smatra da iz navedenog proizilazi da protivnik predlagača nema namjeru jednostrano raskidati zaključen predugovor, nego mu je isključiva namjera ispunjenje svrhe ugovora za obje ugovorne strane, pa skreće pažnju sudu da protivnik predlagača nije raskinuo niti jedan predugovor, te da se većina kupaca javila po pozivima i realizovala pravni posao. U pogledu drugog uslova za izdavanje mjere osiguranja koja se odnosi na to da bi bez mjere osiguranja protivnik mogao spriječiti ili znatno otežati ostvarenje potraživanja ističe da predlagači u prijedlogu za izdavanje mjere osiguranja od 28.05.2025.godine nisu naveli niti jedan razlog kao niti pružili jedan dokaz kojim dokazuju da protivnik predlagača ima namjeru da otuđi, optereti, izda u zakup ili na bilo koji način raspolaže sa predmetnim stanom, te je u tom dijelu sud bez ikakvih činjeničnih navoda i dokaza donio privremenu mjeru. Imajući u vidu sve navedeno, smatra da predlagači nisu dokazali niti jedan uslov potreban za izdavanje mjere osiguranja, pa predlaže sudu da nakon provedenog postupka prijedlog za izdavanje mjere osiguranja odbije kao neosnovan, stavi van snage rješenje o određivanju privremene mjere i obaveže predlagače da protivniku naknade troškove postupka.

Nakon dostavljanja tužbe na odgovor, a tokom postupka po naprijed navedenom prijedlogu od strane protivnika predlagača dostavljen je i odgovor na tužbu dana 12.09.2025. godine u kojem tuženi u cijelosti osporava tužbeni zahtjev i predlaže da sud tužbeni zahtjev tužitelja odbije kao neosnovan i obaveže tužitelje da tuženom naknade troškove postupka koliko budu iznosili.

Sud je održao ročište povodom prijedloga za određivanje mjere osiguranja, te su predlagači ostali kod predložene mjere osiguranja, a protivnik predlagača kod prijedloga da se isti odbije, s tim što je tokom postupka posebno isticao da protivnik mjere osiguranja nema namjeru da

otuđi, optereti, izda u zakup ili na bilo koji drugi način raspolaže sa predmetnom nekretninom, a tvrdi da u predmetu ne postoje dokazi koji bi ukazivali da bi protivnik mogao spriječiti ili znatno otežati ostvarenje potraživanja.

Punomoćnik predlagača se na ročištu izjasnio da je neposredno prije održavanja ročišta na pisarnicu ovog suda u spis uložio podnesak naslovljen kao završna riječ, ali zbog obimnosti istog, a kako je i sam naveo da je u pitanju 85 stranica i da je isto uloženo neposredno pred ročište, sud u isto nije imao priliku da izvrši uvid, jer se do održavanja ročišta nije nalazilo u spisu, pa samim tim sud ročište po prijedlogu za određivanje mjere osiguranja nije zaključio, nego je punomoćniku predlagača na ročištu ostavio mogućnost da ukoliko smatra da je to završna riječ i isčita je u cijelosti, jer sud nije bio u mogućnosti zaključiti navedeno ročište bez saznanja šta piše na kako je punomoćnik predlagača naveo 85 stranica, te je određen nastavak ovog ročišta, jer punomoćnik predlagača zbog ranije preuzetih obaveza nije imao vremena navedeno i čitati pred sudom. Punomoćnik predlagača je dana 03.09.2025. godine izvršio ispravku naziva dostavljenog akta i isti sada označio kao podnesak predlagača, a ne kao završna riječ, navodeći da čini ispravku. U navedenom podnesku, detaljno, ali na 64 stranice, a ne na 85 stranica kako je to naveo punomoćnik predlagača, čini sažetak ovog spora, te ističe svrhu mjere osiguranja, a poziva se na zakonske temelje kako navodi iz Zakona o parničnom postupku F BiH, kao i Zakona o obligacionim odnosima. Nadalje, koncizno obrazlaže prigovore protivnika, koje smatra neosnovanim, potom punomoćnik predlagača obrazlaže kompletan predmet spora u smislu dokazivanja tužbenog zahtjeva, te čini pravnu analizu istog i iznosi niz kontra argumenata i poziva se na sudsku praksu, pa daje završni prijedlog u smislu da se potvrdi već određena privremena mjera osiguranja, a što je sud sve cijenio, ali nije detaljno obrazlagao imajući u vidu da se u konkretnom ne raspravlja o tužbenom zahtjevu, nego o mjeri osiguranja.

Predlagači u završnoj riječi navode da su ispunjeni svi zakonski uslovi za usvajanje prijedloga mjere osiguranja kao što su pravna priroda ugovornog odnosa, postojanje potraživanja, nenovčana priroda tražbine, opasnost od nenadoknadbive štete, te smatraju da bi usvajanjem mjere osiguranja protivnik bio spriječen da dalje manipuliše i zloupotrebljava situaciju u kojoj se nalaze kupci, te su mišljenja da postoji mogućnost da se stan predlagača proda trećim licima, jer su stanovi kako navodi moguće već sada izloženi na tržištu, ali da se ne navode brojevi, niti spratnost istih. U spis suda ulaže troškovnik kojim opredijeljeno potražuje troškove koji su nastali tokom ovog postupka.

U završnoj riječi protivnik predlagača ističe da je nužno da budu ispunjena oba kumulativna uslova propisana odredbom člana 269. ZPP-a F BiH, čak smatra da nije ispunjen niti jedan od dva uslova, a da protivnik osiguranja nema namjeru da otuđi predmetnu nekretninu niti postoji opasnost da će to uraditi. U konačnici predlaže da se odbije prijedlog za izdavanje mjere osiguranja, a ističe da je izjavljen prigovor na označenu vrijednost spora, a kako navodi po kojem prigovoru sud još uvijek nije odlučio, međutim sud ističe da je na ročištu održanom dana 21.07.2025. godine konstatovano da su predlagači podneskom od 17.07.2025. godine označili novu vrijednost spora na iznos od 141.869,50 KM, a da se protivnik mjere osiguranja nije protivio novoj označenoj vrijednosti spora, te ostaje nejasno zašto protivnik mjere osiguranja u završnom izlaganju navodi da sud nije odlučio po prigovoru na označenu vrijednost spora, a koji prigovor očigledno nije ni istaknut. Uz sve prethodno iznesene navode protivnik predlagača opredijeljeno potražuje troškove postupka.

Na ročištu povodom prijedloga za određivanje mjere osiguranja su izvedeni dokazi uvidom i čitanjem u: Predugovor o kupoprodaji nekretnine od 16.12.2021. godine, Poziv na zaključenje

aneksa predugovora o kupoprodaji nekretnine od 15.04.2025. godine broj 15-04/24-15, Dokaz o uplati kupoprodajne cijene bankovni nalog od 17.12.2021. godine na iznos od 19.280,43 KM, Dokaz o uplati kupoprodajne cijene bankovni nalog od 17.12.2021. godine na iznos od 16.186,95 KM, Dokaz o uplati kupoprodajne cijene bankovni nalog od 17.12.2021. godine na iznos od 4.250,00 KM, Dokaz o uplati kupoprodajne cijene bankovni nalog od 20.03.2022. godine na iznos od 15.886,95 KM, Dokaz o uplati kupoprodajne cijene bankovni nalog od 08.06.2022. godine na iznos od 15.886,95 KM, Dokaz o uplati kupoprodajne cijene bankovni nalog od 05.09.2022. godine na iznos od 15.886,95 KM, Dokaz o uplati kupoprodajne cijene bankovni nalog od 06.12.2022. godine na iznos od 15.886,95 KM, Dokaz o uplati kupoprodajne cijene bankovni nalog od 07.03.2023. godine na iznos od 15.886,95 KM, Dokaz o uplati kupoprodajne cijene bankovni nalog od 02.06.2023. godine na iznos od 15.886,95 KM, Dokaz o uplati kupoprodajne cijene bankovni nalog od 13.09.2023. godine na iznos od 15.886,95 KM, Dokaz o uplati kupoprodajne cijene bankovni nalog od 01.12.2023. godine na iznos od 8.793,47 KM, akt Kantonalnog tužilaštva TK broj od 29.08.2025. godine, Ponovni poziv na zaključenje aneksa predugovora o kupoprodaji nekretnine sa dokazom o dostavi putem e-maila, na ime B. E. i M., a isto se odnosi na stan broj 223 površine 60,37 m², Ponovni poziv na zaključenje aneksa predugovora o kupoprodaji nekretnine broj 07.07/25-7 od 07.07.2025. godine na ime B. E. i M. sa dokazom o dostavi putem e-maila, te saslušanje predlagača B. E.

Nakon savjesne i brižljive ocjene svih dokaza pojedinačno i u međusobnoj vezi sa ostalim dokazima, a primjenom odredaba člana 8. Zakona o parničnom postupku F BiH („Sl. novine F BiH“ broj 53/03, 73/05, 19/6 i 98/15- u daljnjem tekstu ZPP), sud je odbio kao neosnovan prijedlog za određivanje mjere osiguranja iz sljedećih razloga:

Nije sporno među strankama da je zaključen predugovor sa predlagačima kako je to navedeno u prijedlogu za određivanje mjere osiguranja, a nije sporno ni da su predlagači u cijelosti isplatili kupoprodajnu cijenu za stan koji je predmet predugovora. Međutim u konkretnom slučaju sporno je da li su ispunjeni uslovi, a koji su kumulativno određeni da bi se odredila mjera osiguranja u ovoj pravnoj stvari.

U postupku povodom mjere osiguranja je saslušan predlagač B. E. iz čijeg iskaza je sud utvrdio da su krajem 2021. godine supruga M. i on u prostorijama Dž. zaključili predugovor o kupoprodaji stana, dogovor je bio ključ u ruke kada se završi gradnja, a plaćali su u ratama, ukupan iznos je uplaćen u decembru 2023. godine u visini od 141.869,50 KM. Međimod od 30.12.2023. godine bili su obavješteni da će doći do kašnjenja u primopredaji što je za njih izazvalo dodatne probleme, te su morali produžiti period na koji su iznajmljivali stan, pa su u međuvremenu morali pronaći i drugi stan. Tokom mjeseca maja 2024. godine u predmetni stan su unijeli namještaj, a početkom avgusta dobili su dozvolu da se usele u stan, gdje su i živjeli do 30.12.2024. godine, kada su dobili poziv da napuste stan jer zgrada nije imala upotrebnu dozvolu, a u stanu su ostale njihove lične stvari i namještaj, a po potrebi su im otključavali stan da uzmu šta im treba, a predlagateljica M. prema izjavi predlagača E. imala je rizičnu trudnoću upravo u tom periodu, a oni su nakon izlaska iz stana, ponovo podstanari, a dobili su poziv za zaključenje aneksa uz njihovu doplatu iznosa od 36.600,00 KM uz mogućnost plaćanja u ratama što su oni odbili, te su od protivnika predlagača dobili informaciju da postoji mogućnost da raskinu ugovor, vrate im novac uz dozvolu da iznesu stvari ukoliko dođe do prethodno navedenog. Sud je tokom saslušanja upitao predlagača da li ima saznanja da li protivnik predlagača prodaje stan za koji su oni uplatili određeni iznos novca, iz iskaza predlagača proizilazi da se na internetu prodaju stanovi od firme Dž., ali da on ne zna je li to njihov stan ili neki drugi, jer je navedeno da je u pitanju trosoban stan, bez naznake koji je broj, spratnost,

površina, te da u toj vertikali gdje se nalazi njihov stan ima takvih 7-8 istih stanova, te da mu niko nije saopštio od ostalih kupaca da li je vidio svoj stan da se prodaje na oglasima. Nadalje iz iskaza jasno proizilazi da informaciju o mogućnosti raskida ugovora predlagači dobijaju samo u prvom pozivu za zaključenje aneksa, dok u drugom i u trećem pozivu raskid ugovora nije bio pominjan kao opcija. Poznato mu je da polovina zgrade nije potpisala aneks odnosno 40 i nešto kupaca nije potpisalo, ali im je predstavnik Dž. rekao da je 50 osoba potpisalo anekse.

Navode o zaključenom predugovoru sa protivnikom predlagača potvrđuje i provedena materijalna dokumentacija kao dokaz odnosno zaključen predugovor od 16.12.2021. godine, a nije sporno ni da je isplaćen iznos, imajući u vidu izvršene uplate koje su provedene kao dokaz tokom ovog postupka, a čijim prostim sabiranjem, zbir prelazi ugovorenu cijenu kupoprodajnog stana, ali iz ovih uplata vidljivo je da su izvršene uplate i za parking prostor, koji nije predmet ovog postupka.

Sud je izvršio uvid i u pozive koje je protivnik predlagača upućivao predlagačima i to ukupno tri poziva od čega prvi 15.04.2025. godine, drugi poziv sa dokazom o dostavi putem e-mail-a bez datuma, ali iz istog jasno proizilazi da se odnosi na stan broj 223 ukupne površine 60,37 m² i treći poziv od 07.07.2025. godine.

U prvom pozivu za zaključenje Aneksa predugovora o kupoprodaji od 15.04.2025. godine predlagači se upoznaju da je protivnik zaprimio rješenje Službe za prostorno uređenje i zaštitu okoline Grada Tuzla kojom je izdato odobrenje za upotrebu lamela sa navodima da će postati pravosnažno 25.04.2025. godine, pa su predlagači pozvani na zaključenje Aneksa predugovora/ugovora o kupoprodaji nekretnine. Isti se upoznaju da je od provobitnog utvrđivanja cijene došlo do porasta cijene izvođenja radova i materijala na što navodno protivnik predlagača nije mogao uticati, pa se traži od predlagača da se zaključi Aneks predugovora, te da na taj način zajednički teret iznesu kao partneri u izgradnji kolektivnog stambenog objekta Lamela ... i to tako što se povećava cijena po m², odnosno u ukupnom iznosu od 36.222,00 KM, uz napomenu da je moguće ovaj iznos isplatiti u ratama, a da isplata cjelokupnog iznosa korekcije cijene nije uslov za primopredaju stana. Dalje je naznačeno da, ukoliko se predlagači ne odazovu pozivu, da ne ostaje druga opcija osim da protivnik donese nepopularnu odluku o jednostranom raskidu zaključenog predugovora/ugovora u kojem slučaju bi izvršili povrat cjelokupno uplaćenih sredstava.

Takođe su i ponovnim pozivom predlagači pozvani da zaključe anekse ugovora uz napomenu da je većina kupaca pristupila u prostorije Dž. radi zaključenja istog, a trećim pozivom od 07.07.2025. godine protivnik predlagača je naveo da im nije cilj prometovati nekretninama koje su predmet predugovora nego isključiva namjera izvršiti primopredaju nekretnine, te su predlagači ponovo pozvani na zaključenje Aneksa predugovora, odnosno da se u roku od 7 dana jave u službu prodaje uz napomenu da je manji broj kupaca pokrenuo sudski postupak, te da postoji mogućnost prouzrokovanja ogromnih troškova, o dužini trajanja sudskog postupka, u konačnici su kupci pozvani da ovaj spor riješe mirnim putem.

Uvidom u akt Kantonalnog tužitaštva TK od 29.08.2025. godine sud je utvrdio da je zavedena prijava punomoćnika predlagača i to pod brojem T03 0 i da se provjeravaju navodi iz iste i preduzimaju određene istražne radnje u cilju pribavljanja potrebnih dokaza i informacija, te da je saslušan određeni broj svjedoka i pribavljena materijalna dokumentacija koja će biti predmet analize i donošenja konačne tužilačke odluke.

Odredbom člana 269. stav 1. ZPP-a propisano je da se mjera osiguranja može odrediti ako predlagač osiguranja učini vjerovatnim postojanje potraživanja ili prava i ako postoji opasnost da bi bez takve mjere protivnik osiguranja mogao spriječiti ili znatno otežati ostvarenje potraživanja, posebno time što će imovinu svoju otuđiti, prikriti, opteretiti ili na drugi način njom raspolagati, odnosno promijeniti postojeće stanje stvari ili na neki drugi način štetno uticati na prava predlagača osiguranja.

Nakon provedenog postupka sud zaključuje da nisu ispunjena oba kumulativna uslova za određivanje mjere osiguranja. Naime, nakon izvršenog uvida u kompletnu dokumentaciju u spisu, kako dokaze obje strane, a tako i navode iz prijedloga i odgovora na prijedlog, te navode date tokom postupka utvrđeno je da su predlagači B. E. i M. zaključili predugovor o kupoprodaji stana dana 16.12.2021. godine. Predugovorom između parničnih stranaka predviđena je obaveza predaje stana do 31.12.2023. godine, a ranije je već navedeno da je od strane predlagača u cijelosti izmirena obaveza u smislu isplate kupoprodajne cijene, dok protivnik nije ispunio svoju obavezu, odnosno izvršio predaju predmetne nekretnine obzirom da potražuje doplatu iznosa odnosno zaključenje Aneksa predugovora kojim bi se predlagači obavezali na doplatu određenog iznosa po m², a sa čime predlagači nisu saglasni.

Imajući u vidu prethodno navedeno, odnosno ispunjenje obaveze od strane predlagača, jasno proizilazi da su isti dokazali ispunjenost prvog uslova za određivanje mjere osiguranja, odnosno učinili su vjerovatnim postojanje potraživanja.

Navodi protivnika predlagača o povećanju cijena u ovom trenutku nisu uticali na stav suda da je ispunjen prvi uslov za određivanje mjere osiguranja, obzirom da će se tokom postupka u „P“ fazi sud baviti utvrđivanjem odlučnih činjenica vezano za mogućnost izmjene kupoprodajne cijene predmetnog stana.

Drugi uslov za određivanje mjere osiguranja propisan članom 269. stav 1. ZPP-a je da postoji opasnost da bi bez takve mjere protivnik osiguranja mogao spriječiti ili znatno otežati ostvarenje potraživanja, posebno time što će svoju imovinu otuđiti, prikriti, opteretiti ili na drugi način njom raspolagati odnosno promijeniti postojeće stanje stvari ili na neki drugi način štetno uticati na prava predlagača osiguranja.

Prilikom donošenja privremene mjere osiguranja sud je imao u vidu samo navode predlagača, ali sada nakon provedenog postupka po prijedlogu za određivanje mjere osiguranja, ovaj sud je našao da prethodno navedeni drugi uslov nije ispunjen, istina je da je donošenjem rješenja o određivanju privremene mjere sud istu donio radi sprečavanja dalje štete, ali su naknadno uzeti u obzir svi navodi i izvedeni dokazi tokom postupka, a posebno da protivnik predlagača tokom cijelog postupka ističe da nema namjeru prodavati sporne nekretnine, te je zaključak suda da od strane predlagača nije učinjeno vjerovatnim ispunjenje drugog uslova da bi se mjera osiguranja odredila.

Dakle, kada se govori o opasnosti iz člana 269. stav 1. tačka 2. ZPP-a ova opasnost mora biti subjektivna i konkretna, mora poticati od protivnika osiguranja i sastojati se u aktivnom djelovanju ili propuštanju djelovanja koje bi dovelo do sprečavanja ili otežavanja ostvarivanja tužbenog zahtjeva tužitelja. Međutim, predlagači nisu dokazali da je protivnik predlagača preduzeo određene aktivnosti kojima bi ugrozio potraživanje predlagača u smislu raspolaganja na bilo koji način predmetnim stanom, iako je sud postavljao pitanja predlagaču u smislu da li je protivnik predlagača oglašavao za prodaju njihov stan, ili isti nudio u zakup, na bilo koji način raspolagao njime, od dva predlagača jedan je tokom ovog postupka saslušan i isti se jasno

izjasnio da se na internetu prodaju stanovi od strane firme DŽ., ali da on ne zna je li to njihov stan ili neki drugi, jer identičan kao njihov stan nalazi se na još 7-8 mjesta u istoj vertikali, što jasno ukazuje da postoji više stanova iste kvadrature, a kako se protivnik predlagača bavi prodajom stanova, zaključak suda je da od strane predlagača nije učinjeno vjerovatnim postojanje opasnosti da će bez ove mjere protivnik osiguranja spriječiti ili znatno otežati ostvarenje potraživanja, odnosno štetno uticati na prava predlagača osiguranja.

Shodno diktatu raspravnog načela predlagači osiguranja su bili dužni učiniti vjerovatnim postojanje svog prava, što prema zaključku ovog suda jesu. Drugi uslov koji se odnosi na opasnost da će protivnik otuđiti, opteretiti ili na drugi način raspolagati nekretninom koja je predmet mjere osiguranja, tj. da postoji konkretno djelovanje protivnika osiguranja iz kojeg se zaključuje da je protivnik već preduzeo ili da ima jasnu namjeru preduzeti konkretne radnje koje će imati za ishod otuđenje, opterećenje ili na bilo koji drugi način raspolaganje imovine koja je predmet mjere osiguranja, nije ispunjen (član 7. stav 1. u vezi sa članom 123. stav 1. ZPP-a).

Istina je da se protivnik predlagača bavi prodajom stanova u okviru svoje djelatnosti, pa to što prema navodima predlagača nudi stanove na prodaju, ali bez dokaza da je to konkretno njihov stan ne ukazuje se na opasnost koja se traži kao uslov iz odredbe člana 269. ZPP-a, pa je jasno da nisu ispunjeni uslovi da bi sud usvojio predloženu mjeru osiguranja.

Sud je prilikom donošenja ove odluke cijenio i pozive koje je protivnik predlagača upućivao predlagačima, te navode iz prvog poziva da ukoliko se ne odazovu pozivu isti će posegnuti za jednostranim raskidom zaključenog predugovora, a što im nije cilj, te izvršiti povrat uplaćenog novca.

Međutim, naknadnim pozivom protivnik predlagača je isticao da mu nije cilj nekretnine koje su predmet predugovora prometovati trećim licima, nego je interes da se ugovor održi na snazi, ali uz dodatne uslove koji se odnose na povećanje cijene, a što nije predmet raspravljanja u mjeri osiguranja, nego po tužbenom zahtjevu. Dakle, jasno je da od prvog poziva iz mjeseca aprila pa do zaključenja ročišta povodom mjere osiguranja, a to je druga polovina mjeseca septembra, u spis suda nije dostavljen niti jedan dokaz iz kojeg bi bilo vidljivo da je protivnik predlagača raskinuo ugovor sa bilo kojim kupcem stana.

Po ocjeni ovog suda oglašavanje prodaje određenih stanova kao što je to naveo predlagač u svom iskazu, a što je inače u okviru djelatnosti protivnika predlagača, ali bez da se zna koji je to konkretno stan odnosno da se zna da je upravo to predmetni stan predlagača ne predstavlja djelovanje protivnika osiguranja koji ima karakter djelovanja kojim protivnik nastoji da spriječi ili oteža ostvarivanje potraživanja predlagača osiguranja. Dakle, sama sumnja predlagača da bi protivnik mogao raspolagati sa imovinom koja je predmet mjere osiguranja nije dovoljan razlog za određivanje iste, jer su predlagači bili dužni ukazati na konkretne aktivnosti protivnika predlagača osiguranja usmjerenih na sprečavanje ili otežavanje ostvarivanja prava predlagača osiguranja na imovini koja je predmet mjere osiguranja, a što tokom postupka izvedenim dokazima nije dokazano. Predlagači su i bez pokretanja spora odnosno bez podnošenja prijedloga za određivanje mjere osiguranja sa privremenom mjerom osiguranja mogli ukazati javnosti na svoja potraživanja samim upisom zabilježbe vođenja spora kod nadležnog zemljišnoknjižnog ureda.

Dokaz predlagača akt Kantonalnog tužilaštva TK broj T03 od 29.08.2025. godine, sud je cijenio, ali isti nije uticao na drugačiju odluku suda, jer podnošenjem prijave povodom

konkretnog slučaja, odnosno stambenog objekta, nema nikakvog uticaja na ovu odluku, jer ne postoje konkretne radnje protivnika predlagača iz kojih jasno proizilazi da bi on raspolagao stanom.

Sud je cijenio, ali nije posebno obrazlagao ostale navode i prigovore parničnih stranaka, obzirom da isti ne bi uticali na donošenje drugačije odluke suda u ovoj pravnoj stvari, iz naprijed navedenih razloga.

U konačnici sud cijeni da se u konkretnom slučaju nisu stekli uslovi za određivanje mjere osiguranja zbog čega je odlučeno kao u izreci rješenja u stavu I, a sve shodno odredbi člana 269, a u vezi sa članom 123. ZPP-a, dok je odluku kao u stavu II izreke rješenja, sud donio na osnovu odredbe člana 278. stav 3. ZPP-a.

Punomoćnik predlagača opredijelio je zahtjev za naknadu troškova postupka povodom privremene mjere i mjere osiguranja i to na način da potražuje za sastav prijedloga za određivanje mjere osiguranja sa privremenom mjerom iznos od 216,00 KM, za zastupanje na dva održana ročišta i to dana 21.07.2025. godine i 22.09.2025. godine iznose od po 3.870,72 KM, kao i naknadu troškova sudskih taksi po odluci suda. Punomoćnik protivnika predlagača potražuje troškove koji se sastoje od troškova za sastav odgovora na mjeru osiguranja, za zastupanje na dva ročišta održana dana 21.07.2025. godine i 03.09.2025. godine iznose od po 5.031,94 KM, te za troškove sudskih taksi po odluci suda. O prethodno navedenim zahtjevima sud će odlučiti u odluci u glavnoj stvari, a kao što je to navedeno u stavu IV izreke ove odluke, zbog čega sud o ovom pitanju nije u ovoj fazi postupka posebno odlučivao, a shodno odredbi člana 286. stav 2. ZPP-a.

Sudija

Svetlana Stevanović

POUKA:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba u roku od 8 dana od dana prijema prepisa rješenja. Žalba se podnosi Kantonalnom sudu u Tuzli, putem ovog suda, u dovoljnom broju primjeraka za sud i protivnu stranu (četiri primjerka).