

**BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
TUZLANSKI KANTON
OPĆINSKI SUD U TUZLI
Broj: 32 O P 488387 25 Mo
Tuzla, 22.09.2025. godine**

Općinski sud u Tuzli, sudija Šejla Ćatić, odlučujući u postupku povodom prijedloga za određivanje mjere osiguranja sa privremenom mjerom osiguranja predlagača-tužitelja: 1. B. H., iz Tuzle, C. 15, 2. A. A., 3. V. A., oboje iz Banovića,, 4. S. D., 5. S. D., oboje iz Živinica,, 6. S. K. iz Simin Hana,..... M. V., 8. N. V., oboje iz Gračanice,, i 9. A. L., iz Banovića,, a koje zastupa punomoćnik Mirnes Ajanović, advokat iz Tuzle, Trg slobode, zgrada barok, 1 sprat, protiv protivnika osiguranja-tuženog, Dženex doo Tuzla, ulica Armije R BiH 13, kojeg zastupaju direktor Dž. S., i punomoćnici Omar Malohodžić, advokat iz Tuzle, Aleja Alije Izetbegovića 4, i Nedim Salibegović, advokat iz Tuzle, ZAVNOBIH 7, radi: donošenja sudske mjere osiguranja, v.sp. B. H. 114.089,50 KM, v.sp. A. A. i V. A. 107.089,50 KM, v.sp. S. D. i S.D. 115.407,50 KM, v.sp. S. K. 148.869,50 KM, v.sp. M. V. i N. V. 106.477,00 KM, v.sp. A. L. 81.858,50 KM, donio je dana 22.09.2025. godine sljedeće:

R J E Š E N J E

I

Odbija se u cijelosti prijedlog predlagača za određivanje mjere osiguranja koji glasi:

1. „Zabranjuje se protivniku osiguranja da otuđi, optereti, izda u zakup ili na bilo koji način raspolaže stanom broj: 621, koji se nalazi u stambenom objektu „Lamela“ u Tuzli, na VI spratu, ukupne površine 43,71 m², ostavu koja se nalazi na VI spratu, označena kao K6/6, ukupne površine, 2,15 m², te parking označen kao broj: P/P.15, ukupne površine 12 m²., izgrađenom na zemljištu označenom kao k.č. br. 908/2, KO Tuzla IV (np) i dijelovima zemljišta označenim kao k.č. br. 907/1 i 908/3 obje KO Tuzla IV, do pravosnažnog okončanja postupka,
2. Zabranjuje se protivniku osiguranja da otuđi, optereti, izda u zakup ili na bilo koji način raspolaže stanom broj: 521, koji se nalazi u stambenom objektu, Lamela u Tuzli, na V spratu, ukupne površine 43,71 m², izgrađenom na zemljištu označenom kao k.č. br. 908/2, KO Tuzla IV (np) i dijelovima zemljišta označenim kao k.č. br. 907/1 i 908/3 obje KO Tuzla IV, do pravosnažnog okončanja postupka,
3. Zabranjuje se protivniku osiguranja da otuđi, optereti, izda u zakup ili na bilo koji način raspolaže stanom broj: 115, koji se nalazi u stambenom objektu „Lamela“ u Tuzli, na I spratu, ukupne površine 43,55 m², izgrađen na zemljištu označenom kao k.č. br. 908/2, KO Tuzla IV (np) i dijelovima zemljišta označenim kao k.č. br. 907/1 i 908/3 obje KO Tuzla IV, do pravosnažnog okončanja postupka,
4. Zabranjuje se protivniku osiguranja da otuđi, optereti, izda u zakup ili na bilo koji način raspolaže stanom broj: 323, koji se nalazi u stambenom objektu, „Lamela“ u Tuzli, na III spratu, ukupne površine 60,37 m², parking

mjesto - vani označen brojem: P/P. 13. te ostavu u suterenu objekta, označena kao broj S2/41 ukupne površine 2,57 m², izgrađen na zemljištu označenom kao k.č. br. 908/2, KO Tuzla IV (np) i dijelovima zemljišta označenim kao k.č. br. 907/1 i 908/3 obje KO Tuzla IV, do pravosnažnog okončanja postupka,

5. Zabranjuje se protivniku osiguranja da otuđi, optereti, izda u zakup ili na bilo koji način raspolaže stanom broj: 420, koji se nalazi u stambenom objektu, „Lamela“ u Tuzli, na IV spratu, ukupne površine 43,46 m², izgrađen na zemljištu označenom kao k.č. br. 908/2, KO Tuzla IV (np) i dijelovima zemljišta označenim kao k.č. br. 907/1 i 908/3 obje KO Tuzla IV, do pravosnažnog okončanja postupka,
6. Zabranjuje se protivniku osiguranja da otuđi, optereti, izda u zakup ili na bilo koji način raspolaže stanom broj: 218, koji se nalazi u stambenom objektu, Lamela“ u Tuzli, na II spratu, ukupne površine 30,89 m², izgrađenom na zemljištu označenom kao k.č. br. 908/2, KO Tuzla IV (np) i dijelovima zemljišta označenim kao k.č. br. 907/1 i 908/3 obje KO Tuzla IV, do pravosnažnog okončanja postupka.

Nalaže se zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Tuzli da izvrši zabilježbu zabrane otuđenja i opterećenja predmetnih nekretnina iz zemljišne knjige“.

II

Ukida se privremena mjera osiguranja određena rješenjem ovog suda od 04.06.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Predlagači-tužitelji (u daljem tekstu predlagači) su ovom sudu dana 30.05.2025. godine podnijeli prijedlog za određivanje mjere osiguranja i privremene mjere osiguranja protiv protivnika osiguranja-tuženog (u daljem tekstu: protivnik predlagača). Pri tome je u uvodu naznačeno da je ukupno 6 predlagača, ali je očito da je ukupno 9 predlagača jer je punomoćnik predlagača pod brojevima 2, 3 i 5 označavao po dva lica a koji moraju biti označeni odvojeno, odnosno označeni kao predlagači svaki za sebe, bez obzira što su prilikom zaključenja predugovora sa tuženim zaključivali jedan ugovor. U prijedlogu se navodi da će predlagači u zakonskom roku sudu dostaviti tužbeni zahtjev te navode da se zahtjev koji se osigurava mjerom osiguranja i privremenom mjerom odnosi na sljedeće, odnosno glasi:

„Nalaže se tuženom „Dž....“ d.o.o. Tuzla da, u roku od 30 dana od dana pravosnažnosti presude u skladu sa Predugovorom o kupoprodaji od 21.02.2022. godine i Ugovorom o prodaji nekretnine u izgradnji od 16.03.2022. godine izvrši primopredaju nekretnina tužitelju B. H., bez bilo kakvog povećanja ugovorene cijene, stan broj 621, koji se nalazi u stambenom objektu „Lamela“ u Tuzli, na VI spratu, ukupne površine 43,71 m², ostavu koja se nalazi na VI spratu, označena kao K 6/6 ukupne površine 2,15m², te parking označen kao broj P/P.15 ukupne površine 12 m², izgrađenom na zemljištu označenom kao k.č. br. 908/2, KO Tuzla IV (np) i dijelovima zemljišta označenim kao k. br. 907/1 i 908/3 obje KO Tuzla IV do pravosnažnog okončanja ovog postupka,

-nalaže se tuženom „Dž....“ d.o.o. Tuzla da, u roku od 30 dana od dana pravosnažnosti presude u skladu sa Predugovorom o kupoprodaji od 18.01.2022. godine i Ugovorom o prodaji nekretnine u izgradnji od 02.02.2022. godine izvrši primopredaju nekretnina tužiteljima A. A. i V. A., bez bilo kakvog povećanja

ugovorene cijene, stan broj 521, koji se nalazi u stambenom objektu „Lamela ...“ u Tuzli, na V spratu, ukupne površine 43,71 m², izgrađenom na zemljištu označenom kao k.č. br. 908/2, KO Tuzla IV (np) i dijelovima zemljišta označenim kao k.č. br. 907/1 i 908/3 obje KO Tuzla IV do pravosnažnog okončanja ovog postupka, -nalaže se tuženom „Dž....“ d.o.o. Tuzla da, u roku od 30 dana od dana pravosnažnosti presude u skladu sa Predugovorom o kupoprodaji od 24.08.2022. godine sa tužiteljima zaključi glavni kupoprodajni ugovor bez bilo kakvog povećanja ugovorene cijene i izvrši primopredaju nekretnina tužiteljima S. D. i S. D., stan broj 115, koji se nalazi u stambenom objektu „Lamela“ u Tuzli, na I spratu, ukupne površine 43,55 m², izgrađen na zemljištu označenom kao k.č. br. 908/2, KO Tuzla IV (np) i dijelovima zemljišta označenim kao k.č. br. 907/1 i 908/3 obje KO Tuzla IV do pravosnažnog okončanja ovog postupka, -nalaže se tuženom „Dž....“ d.o.o. Tuzla da, u roku od 30 dana od dana pravosnažnosti presude u skladu sa Predugovorom o kupoprodaji od 28. 12.2021. godine i Predugovorom o kupoprodaji od 18.09.2023. godine, sa tužiteljem zaključi glavne kupoprodajne ugovore bez bilo kakvog povećanja ugovorene cijene i izvrši primopredaju nekretnina tužitelju S. K., stan broj 323, koji se nalazi u stambenom objektu „Lamela“ u Tuzli, na III spratu, ukupne površine 60,37 m² parking mjesto - vani označen brojem: P/P.13, te ostavu u suterenu objekta, označena kao broj S2/41 ukupne površine 2,57 m², izgrađeno na zemljištu označenom kao k.č. br. 908/2, KO Tuzla IV (np) i dijelovima zemljišta označenim kao k.č. br. 907/1 i 908/3 obje KO Tuzla IV do pravosnažnog okončanja ovog postupka, -nalaže se tuženom „Dž....“ d.o.o. Tuzla da u roku od 30 dana od dana pravosnažnosti presude u skladu sa Predugovorom o kupoprodaji od 03.01.2022. godine sa tužiteljima zaključi glavni kupoprodajni ugovor bez bilo kakvog povećanja ugovorene cijene i izvrši primopredaju nekretnina tužiteljima M. V. i N. V., stan broj 420, koji se nalazi u stambenom objektu „Lamela“ u Tuzli, na IV spratu, ukupne površine 43,46 m², izgrađen na zemljištu označenom kao k.č. br. 008/2, KO Tuzla IV (np) i dijelovima zemljišta označenim kao k.č. br. 907/1 i 908/3 obje KO Tuzla IV do pravosnažnog okončanja ovog postupka, -nalaže se tuženom „Dž....“ d.o.o. Tuzla da, u roku od 30 dana od dana pravosnažnosti presude u skladu sa Predugovorom o kupoprodaji od 13.01.2022. godine sa tužiteljicom zaključi glavni kupoprodajni ugovor bez bilo kakvog povećanja ugovorene cijene i izvrši primopredaju nekretnina tužiteljici A. L., stan broj 218, koji se nalazi u stambenom objektu „Lamela“ u Tuzli na IV spratu, ukupne površine 30,89 m², izgrađenom na zemljištu označenom kao k.č. br. 908/2, KO Tuzla IV (np) i dijelovima zemljišta označenim kao k.č. br. 907/1 ; 908/3 obje KO Tuzla IV do pravosnažnog okončanja ovog postupka.“

Predlagači navode da je navedeni zahtjev osnov za predloženu mjeru osiguranja i privremenu mjeru osiguranja i predlažu da sud donese rješenje o mjeri osiguranja kojim se zabranjuje protivniku osiguranja da otuđi, optereti, izda u zakup ili na bilo koji način raspolaže stanovima, parkinzima i ostavama bližih oznaka kao u stavu I rješenja, do pravosnažnog okončanja ovog postupka te traže i da se naloži ZK uredu ovog suda da izvrši zabilježbu zabrane otuđenja i opterećenja predmetnih nekretnina u zemljišne knjige te da se rješenjem odredi da mjera osiguranja ostaje na snazi do pravosnažnog okončanja postupka. Predlažu I da sud donese privremenu mjeru osiguranja s tim da predlažu da privremena mjera ostane na snazi do pravosnažnog okončanja postupka.

U pogledu osnovanosti zahtjeva predlagači navode da su sa protivnikom predlagača zaključili predugovore/ugovore o kupoprodaji nekretnina koje se nalaze u stambenom objektu „Lamela“ u Tuzli, izgrađenom na zemljištu označenom kao k.č. br. 908/2, KO Tuzla IV (np) i dijelovima zemljišta označenim kao k.č. br. 907/1 i 908/3 obje KO Tuzla IV. Tvrdi da su u predugovoru ugovoreni svi bitni sastojci

glavnog ugovora o kupoprodaji u smislu člana 45. Zakona o obligacionim odnosima i to: predmet kupoprodaje (tačno određen stan), ugovorena cijena (označena kao fiksna i nepromjenjiva), način i dinamika plaćanja, rok za primopredaju, obaveza zaključenja glavnog ugovora u notarskoj formi. Navode da su u cijelosti ispunili svoju obavezu i uplatili kupoprodajnu cijenu u predugovorom predviđenim rokovima, a da je protivnik odbio izvršiti primopredaju bez osnova i suprotno zaključenom ugovoru te je primopredaju uslovio potpisivanjem aneksa kojim se cijena značajno povećava a što je u suprotnosti sa ugovornom klauzulom o fiksnoj i nepromjenjivoj cijeni. U pogledu pravnog osnova pozivaju se na članove 45, 124, 132, 133, 454 i 456 Zakona o obligacionim odnosima kao i na praksu sudova. Smatraju da su ispunjeni uslovi za određivanje mjere osiguranja u skladu sa odredbom člana 269 a u skladu sa članom 273 Zakona o parničnom postupku F BiH (Sl. novine F BiH 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15-ZPP) jer su svoju obavezu ispunili u cjelosti, tuženi raspolaže nekretninom bez ugovornih ograničenja što smatra da otvara realnu opasnost opterećenja, otuđenja, izdavanja ili predaje stana trećim licima a usljed prolongiranja primopredaje i zaključenja glavnog ugovora nastaje trajna šteta i ugrožava se pravna sigurnost tužitelja pa su izloženi stvarnoj opasnosti od pravne i faktičke frustracije a svaki dan bez rješenja povećava štetu (stanarina, nemogućnost uknjižbe, gubitak prava na korištenje stana itd.) pa smatraju da je nužno i zakonito zahtijevati zabranu otuđenja i otuđenja stana, upis zabilježbe mjere osiguranja u zemljišne knjige, te zabranu tuženom da ometa posjed ili predaje stan trećim licima (pri čemu uopšte **ne traži** da se odredi mjera osiguranja koja se sastoji u zabrani ometanja posjeda). U pogledu osnovanosti privremene mjere osiguranja pozivaju se na odredbe člana 278 stav 1 ZPP-a, navodeći da su u cijelosti ispunili ugovornu obavezu i uplatili cijenu u skladu sa predugovorom, da protivnik predlagača ima faktičku kontrolu nad nekretninom, odbija izvršiti primopredaju i uslovljava predaju stana potpisivanjem Aneksa retroaktivnim povećanjem cijene, navode da se predlagači nalaze u stanu pravne i životne neizvjesnosti bez prisustva nekretnini koju su platili te da postoji realna opasnost da će protivnik osiguranja otuđiti, izdati ili na drugi način raspolagati stanom trećim licima čime bi predlagačima bilo trajno onemogućeno ostvarivanje prava a svakodnevno nastaje imovinska i neimovinska šteta uključujući dodatne troškove stanovanja, nemogućnost raspolaganja, gubitak prava korištenja i neizvjesnost u pogledu ostvarivanja prava vlasništva. Navode da privremena mjera u ovom slučaju omogućava ulazak u posjed stana koji je u potpunosti plaćen (**pri čemu ne traži uopšte ulazak u stan niti mjerom niti privremenom mjerom osiguranja**), sprječava otuđenje, bilo kakvo raspolaganje nekretninom do okončanja glavnog postupka te navode da štiti svrhu postupka jer bi bez hitne mjere konačna presuda bila beskorisna, stan bi mogao biti već otuđen ili preprodan trećem licu. Dalje tvrde da se predložena privremena-mjera ulazak u posjed, predaja ključeva i zabrana raspolaganja mora donijeti bez prethodno saslušanja protivnika predlagača i odmah provesti (pri tome se uopšte ni kao privremena mjera i mjera osiguranja **ne traži** predaja ključeva i ulazak u posjed).

Predlagači su dana 02.06.2025. godine dostavili tužbu u ovoj pravnoj stvari u kojoj su postavili tužbeni zahtjev sadržaja kako je to navedeno i u podnesku kojim se traži određivanje mjere osiguranja sa privremenom mjerom osiguranja od 30.05.2025. godine, sa istim činjeničnim navodima kao i u prijedlogu za određivanje mjere osiguranja.

Dana 03.06.2025. godine predlagači su podnijeli dopunu prijedloga za određivanje privremene mjere osiguranja tražeći da se osim već postavljenog prijedloga za donošenje privremene mjere osiguranja odredi i da se privremena mjera dostavlja z. uredu ovog suda radi upisa zabilježbe privremene mjere u zemljišnim knjigama.

Sud je usvojio privremenu mjeru osiguranja rješenjem od 04.06.2025. godine.

Nakon prijema prijedloga za određivanje mjere osiguranja sa privremenom mjerom, osiguranja protivnik predlagača je dostavio odgovor na prijedlog za određivanje mjere osiguranja dana 11.06.2025. godine u kojem u cijelosti osporava isti. 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 i li 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 VII Zakona o obligacionim odnosima nego instituta ugovora o građenju iz glave XIII Zakona o obligacionim odnosima.

Tvrde da je u predmetnim predugovorima 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 zaključe 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 realizirala pravni posao.

U pogledu drugog uslova za izdavanje mjere osiguranja koja se odnosi da bi bez mjere osiguranja protivnik mogao spriječiti ili znatno otežati ostvarenje potraživanja ističe da predlagači u prijedlogu za izdavanje mjere osiguranja od 30.05.2025.godine nisu naveli niti jedan razlog kao niti pružili jedan dokaz kojim dokazuje da protivnik predlagača ima namjeru da otuđi, optereti, izda u zakup ili na bilo koji način raspolaze sa predmetnim stanovima, 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, od strane protivnika predlagača dostavljen je i odgovor na tužbu dana 18.07.2025. godine u kojem tuženi u cijelosti osporava tužbeni zahtjev i predlaže da sud tužbeni zahtjev tužitelja odbije kao neosnovan i obaveže tužitelje da tuženom naknadi troškove postupka koliko budu iznosili. Osporava označenu vrijednost spora ponovo ističući 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 VII Zakona o obligacionim odnosima nego instituta Ugovora o građenju iz glave XIII Zakona o obligacionim odnosima, tj. Ugovora o udruživanju sredstava jer je u predmetnom predugovoru 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 pa smatra da sve navedeno upućuje da namjera tužitelja i tuženog nije predugovor koji bi obavezivao na zaključenje ugovora o prodaji kao glavnog ugovora, nego je namjera bila da zakluče ugovor o građenju, odnosno ugovor o udruživanju sredstava, obzirom da se radi o nekretnini u izgradnji.

Tvrdi da su neutemeljene tužbene tvrdnje o osnovanosti tužbenog zahtjeva i da neosnovanost tužbenog zahtjeva, proizilazi iz činjenice da je shodno odredbi čl. 45. st.6 Zakona o obligacionim odnosima propisano da predugovor ne obavezuje, ako su se okolnosti od njegovog zaključenja toliko izmijenile da ne bi bio zaključen da su takve okolnosti postojale u to vrijeme te da od momenta zaključenja predugovora, kao datuma prvobitne cijene stana, cijene izvođenja radova i materijala su značajno porasle, na što tuženi nije mogao uticati i zbog čega je bio prinuđen tužitelje pozvati na zaključenje aneksa predugovora o kupoprodaji nekretnina te korigovati prvobitnu utvrđenu cijenu stana.

Navodi da je u konkretnom slučaju postojala dugogodišnja tendenciji blagog rasta cijena građevinskog materijala i građevinskih usluga od oko 3%, međutim nakon zaključenja predugovora da je došlo do enormnog povećanja cijena koje su do dana kada je trebalo zaključiti glavni ugovor povećane za 50 % ili više što je faktički i nesporno, a svakako da će dokazati tokom postupka te da će shodno odredbi 133. st. 1 ZOO najkasnije na pripremnom ročištu podnijeti protivtužbu kojom će zbog promjenjenih okolnosti tražiti raskid predugovora o kupoprodaji nekretnina sa tužiteljima, pa u tom pravcu još jednom poziva tužitelje da pristupe kod tuženog radi zaključenja aneksa i rješenja spora dogovornim putem.

Razlog neosnovanosti tužbenog zahtjeva za tuženog predstavlja forma predugovora i navodi da se ovaj razlog odnosi samo na tužitelje od 3. do 6. koji imaju Predugovor o kupoprodaji nekretnine, a ne i na 1. i 2. tužitelje koji imaju notarski obrađene Ugovore o prodaji nekretnine u izgradnji.

Vezano za navode tužitelja da predugovor o kupoprodaji nekretnina ne mora biti notarski obrađen da bi bio pravno obavezujući, tj. da nije potrebna notarska obrada predugovora da bi bio punovažan, ističe da je navedena tvrdnja suprotna odredbi člana 45. st. 2. Zakona o obligacionim odnosima u vezi sa odredbom člana 53. st.2. Zakona o stvarnim pravima FBiH koji je propisano da se pravo vlasništva na nekretninama na osnovu pravnog posla zaključuje u obliku notarski obrađene isprave, ili ovjere od strane suda pa smatra da predmetni predugovor nema formu propisanu odredbama člana. 45. st.2 ZOO.

Razlog neosnovanosti nalazi i u činjenici da se u konkretnom slučaju ne radi o predugovoru o kupoprodaji nego o Ugovoru o građenju, tj. ugovoru o udruživanju sredstava radi kupovine nekretnine u izgradnju, zbog čega smatra da je apsolutno osnovan zahtjev tuženog da shodno odredbi čl. 637. Zakona o obligacionim odnosima zahtjeva izmjenu cijene, jer su se cijene elemenata povećale u tolikoj mjeri da bi trebalo da cijena radova bude veća za više od deset procenata, i to samo razliku u cijeni koja prelazi deset procenata. Smatra da sporni predugovori ispunjavaju pismeni formu, to u konkretnom slučaju mogu posmatrati samo kao Ugovori o građenju odnosno Ugovori o udruživanju sredstava shodno članu 630. st. 2. Zakona o obligacionim odnosima te da je više nego jasno da su cijene elemenata znatno porasle počev od 2022. g. kada su zaključeni predmetni ugovori, i kada su stranke dogovorile da udruže sredstva. Iznosi tvrdnje da su do navedenog perioda generalno cijene svega, ali najviše cijene elemenata u građevinskoj industriji, postepeno rasle do tolerantnih 3%, ali nakon toga perioda su znatno skočile i preko 50 % pojedinih

elemenata, te je zbog navedene činjenice, tuženi tražio doplatu cijene po 1 m² do iznosa od 2.950,00 KM radi ispunjenja svrhe predugovora, jer u suprotnom gradnja nije ekonomski isplativa. Skreće pažnju da su tužitelji uplatili po cijeni 1 m² od 2.450,00 KM do 2.650,00 KM, a da je prosječna cijena stanova u navedenoj lameli u trenutku ispunjenja uslova za zaključenje glavnog ugovora bila 4.100,00 KM.

Poziva se na to da je većina stanara iz Lamele ..., pristala na zahtjev tuženog za povećanje cijena i zaključila anekse predugovora i glavni ugovor, te da se čak jedan tužitelj iz predmeta broj 32 0 P odrekao tužbenog zahtjeva i pristao na potpisivanje aneksa i glavnog ugovora nakon podnošenja tužbe.

Predlaže vansudski dogovorno rješenje spora, odnosno u suprotnom predlaže da sud odbije tužbeni zahtjev tužitelja.

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.

Predlagači su uložili putem punomoćnika na ročištu povodom mjere osiguranja podnesak naslovljen kao završna riječ, ali im je isti vraćen i određen nastavak postupka zbog obimnosti i neuvezanosti podneska pa je podnesak predat na pisarnicu dana 01.09.2025. godine a naknadnim podneskom od 03.09.2025. godine su predlagači naveli da je greškom naznačeno da je podnesak od 01.09.2025. godine završna riječ, a treba da nosi naziv podnesak predlagača.

U navedenom podnesku, detaljno, na 85 strana, punomoćnik predlagača iznosi svoje stavove u pogledu predmeta spora, u pogledu pojedinih dokaza, iznosi, kako navodi, pravnu analizu i kontra argumentaciju, te sadržinu donesenih rješenja u drugim predmetima. Pri tome se većina sadržine podneska odnosi na sam predmet spora u smislu dokazivanja tužbenog zahtjeva.

Na ročištu povodom prijedloga za određivanje mjere osiguranja su izvedeni dokazi uvidom i čitanjem u: Ugovor o prodaji nekretnina OPU-IP:194/2022 od 16.03.2022. godine zaključen između Dž. d.o.o. i B. H.; Predugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen u Tuzli 21. 02. 2022. godine između Dž. d.o.o. i B. H.; Poziv na zaključenje anexa predugovora o kupoprodaji nekretnine na ime B. H. od 15.04.2025.godine; nalog za isplatu kredita na ime B. H. od 22.03.2022. godine, Potvrde o izvršenom plaćanju na ime B. H. od 22.03.2022. iznos od 24.089,50 KM, Ugovor o prodaji nekretnina OPU-IP:78/2022 od 02.02.2022. godine zaključen između Dž. d.o.o. i A. A. i A. V. ;

Predugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen u Tuzli 18.01. 2022. godine između Dž. d.o.o. i A. A. i A. V.; Poziv na zaključenje anexa predugovora o kupoprodaji nekretnine na ime A. A. i V. od 15.04.2025. godine, Nalog za isplatu kredita na ime A. V. od 02.02.2022. godine i uplatnice na iznos od 5.269,50 KM od 20.06.2024., od 25.04.2023., 25.01.2023., 21.10.2022., 25.07.2022., 28.03.2022. iznosi od po 7.600,00 KM, te uplatnica od 18.02.2022. iznos od 15.200,00 KM, Predugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen u Tuzli 24. 08.2022. godine između D. d.o.o. i D. S. i D. S., Poziv na zaključenje anexa predugovora o kupoprodaji nekretnine na ime D. S. i D. S. od 15.04.2025., Potvrde o izvršenim platnim transakcijama na ime D.S. i S. i to od 26.08.2022. iznos od 96.037,50 KM, i iznos od 19.370,00 KM, Predugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen u Tuzli 28. 12. 2021. godine između Dž. d.o.o. i S. K., Predugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen u Tuzli 18. 09. 2023. godine između Dž. d.o.o. i S. K., Poziv na zaključenje anexa predugovora o kupoprodaji nekretnine na ime S. K. od 15.04.2025. godine, Predugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen u Tuzli 03. 01. 2022. godine između Dž. d.o.o. i V. M. i V. N., Poziv na zaključenje anexa predugovora o kupoprodaji nekretnine na ime V.M. i V.N., Uplatnice o izvršenom plaćanju na ime V. M. i V. N. od 15.03.2023., 21.12.2022.,

21.09.2023., 30.03.2022., 22.06.2023., 21.09.2022., i od 26.06.2022. iznosi od po 10.000,00 KM, od 10.01.2022. iznos od 9.500,00 KM, od 12.12.2023. iznos od 4.534,00 KM, od 06.01.2022. iznos od 3.500,00 KM i 06.01.2022. iznos od 19.000,00 KM, Predugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen u Tuzli 13. 01. 2022. godine između Dž. d.o.o. i L. A., Poziv na zaključenje anexa predugovora o kupoprodaji nekretnine na ime L. A., Uplatnice o izvršenom plaćanju na ime L. A. i to: od 12.09.2023. na iznos 4.092,92 KM, od 24.05.2023. iznos od 81885,85 KM, 12.01.2023. iznos od 16.371,70 KM, 09.09.2022. iznos od 8.185,85 KM, 26.07.2022. iznos od 8.185,85 KM, 25.02.2022. iznos od 16.371,70 KM, 18.01.2022. iznos od 20.464,63 KM, potvrde o izvršenoj transakciji i to od 12.09.2023. na iznos od 4.092,92 KM, od 12.01.2023. iznos od 16.371,70 KM. od 25.02.2022. iznos od 16.371,70 KM, od 26.07.2022. i 24.05.2023. i 09.09.2022. iznosi od po 8.185,85 KM, od 18.01.2022. na iznos od 20.464,63 KM, ZK izvadak broj: 5751/25, zk. ul. br. 6968 KO Tuzla IV od 21.04.2025. godine, prijedlog akta Kantonalnog tužilaštva TK broj T03 0 25 od 29.08.2025. godine, Ponovni pozivi na zaključenje aneksa predugovora o kupoprodaji nekretnine upućeni svim predlagačima, odvojeni pozivi-6 puta pri čemu je u svakom pozivu naveden broj stana na koji se odnosi a upućeni su predlagačima dana 23.06.2025.godine, s tim da datum nije naznačen na dopisima, a upućeni su e-mailom što nije sporno među strankama- navedeni pozivi dostavljeni uz odgovor na mjeru osiguranja, -Ponovni poziv na zaključenje aneksa predugovora o kupoprodaji nekretnine broj: 07.07/25-34 od 07.07.2025.godine na ime H. B. sa dokazom o dostavi putem maila, Ponovni poziv na zaključenje aneksa predugovora o kupoprodaji nekretnine broj: 07.07/25-27 od 07.07.2025.godine na ime A. A. i V. sa dokazom o dostavi putem maila, Ponovni poziv na zaključenje aneksa predugovora o kupoprodaji nekretnine broj: 07.07/25-1 od 07.07.2025.godine na ime D. S. i S. sa dokazom o dostavi putem maila, Ponovni poziv na zaključenje aneksa predugovora o kupoprodaji nekretnine broj: 07.07/25-13 od 07.07.2025. godine na ime K. S. sa dokazom o dostavi putem maila, Ponovni poziv na zaključenje aneksa predugovora o kupoprodaji nekretnine broj: 07.07/25-21 od 07.07.2025.godine na ime V. M. i N. sa dokazom o dostavi putem maila, Ponovni poziv na zaključenje aneksa predugovora o kupoprodaji nekretnine broj: 07.07/25-6 od 07.07.2025.godine na ime L. A. sa dokazom o dostavi putem maila, te su saslušani predlagači H. B., A. V., L. A., D. S. i K. S.

Nakon savjesne i brižljive ocjene svih dokaza pojedinačno i u međusobnoj vezi sa ostalim dokazima a primjenom odredaba člana 8 ZPP-a, sud je odbio kao neosnovan prijedlog za određivanje mjere osiguranja iz sljedećih razloga:

Nije sporno među strankama da su zaključeni predugovori sa predlagačima kako se navodi u prijedlogu za određivanje mjere osiguranja, kao ni notarski obrađeni ugovori sa predlagačima za koje je to navedeno u prijedlogu, te nije sporno ni da su svi predlagači uredno isplatili kupoprodajnu cijenu za stanove koji su predmet predugovora odnosno ugovora.

Sporno je da li postoje uslovi da se odredi mjera osiguranja u ovoj pravnoj iz člana 269 ZPP-a.

U postupku povodom mjere osiguranja je saslušan predlagač B. H. iz čijeg iskaza je sud utvrdio da je predugovor sa protivnikom predlagača zaključio 2022. godine u februaru a naknadno i notarski obrađen kupoprodajni ugovor, da je sve redovno isplatio, da 31.12.2023. godine kada je bio datum za predaju stana, stan nije predat u posjed, da je dobio e-mail da se sve to odlaže zbog nekih promjenjenih okolnosti, da se naknadno i sam obraćao e-mailom predlagaču gdje je isti naveo da imaju problema sa javnim preduzećima, da su saznali, on i ostali kupci naknadno, i da se

ne može dobiti upotrebna dozvola zbog oko 700 m² izgrađenih mimo projekta, da je dobio naknadno 30.05.2024. godine e-mail da može unijeti stvari u stan što je djelimično i učinio ali mu je kasnije onemogućen i ulazak i pristup svojim stvarima jer je promjenjena i brava, zatim da je pozivan da dođe kod protivnika predlagača što nije htio bez advokata te je dobio poziv da zaključi Aneks gdje se zahtjevao dodatni novac s prijetnjom da će protivnik predlagača u suprotnom biti prinuđen da raskine jednostrano ugovor, zatim da nikad nije dobio garanciju da će više ući u stan te da predlagač smatra da je na novčanom gubitku ukoliko bi tuženi raskinuo ugovor. Navodi i da od aprila do septembra 2025. godine protivnik predlagača nije uputio nikakav dopis da raskida ugovor niti mu je vratio novac a pozivao ga je još dva puta na zaključenje Aneksa ugovora.

Predlagač se izjasnio da mu je poznato, a shodno njegovom ugovoru i činjenici da je u stan ostavio stvari, da je njegov stan na šestom spratu broj 121. Obzirom da je u prvom pozivu za zaključenje Aneksa navedeno da će biti prodaje stana a u drugom pozivu da protivnik predlagača nema takvu namjeru, na zahtjev suda predlagač se izjasnio da ne može znati da li je njegov stan objavljen za prodaju a da je gledao na PIK-a da Dž. prodaje stanove ali ne zna da li se prodaje i njegov stan. Predlagač se izjasnio i da je upisao hipoteku za osiguranje sredstava za stan iz kredita u zemljišnim knjigama.

Navode o zaključenim ugovorima sa protivnikom predlagača potvrđuje i provedena materijalna dokumentacija kao dokaz odnosno zaključeni predugovor od 21.02.2022. godine te ugovor broj OPU-IP:194/2022.

U svojstvu predlagača saslušan je i V. A. koji se izjasnio da je ugovor sa protivnikom predlagača potpisan u januaru 2022. godine a nakon toga i ugovor kod notara, da je završio i predbilježbu u zk.izvatku a na prijedlog notara, da bi drugi ljudi koje vrše uvid u zemljišne knjige znali da tu ima neko njegovo pravo, odnosno da drugi budu upoznati te da taj stan ne bi bio prodat nekom trećem licu, te da je došao do faze uknjižbe stana, da je sve obaveze uredno izmirio ali da na dan kada je trebala biti izvršena predaja 31.12.2023. godine to nije učinjeno, da su dobili informaciju o postojanju oko 700 m² izgrađenih kvadrata mimo projektne dokumentacije zbog čega protivnik predlagača nije mogao dobiti upotrebnu dozvolu, da je od strane protivnika predlagača pozivan da zaključi Aneks ugovora zbog navodne korekcije cijene stana, a što je u njegovom slučaju oko 22.000,00 KM, da je dobio nekoliko dopisa od protivnika predlagača, da nije dobio nikakvu garanciju da tuženi neće stan prodati, otuđiti ili slično, te da protivnik predlagača nije raskinuo ugovor do dana saslušanja niti je vratio novac.

Dalje iz iskaza proizilazi da mu nije poznato da li je konkretno njegov stan oglašen za prodaju, nuđen bilo kome za zakup ili da li je na bilo koji način protivnik predlagača pokušao raspolagati njegovim stanom, a misli da protivnik predlagača inače prodaje stanove ali ne zna konkretno za njegov stan. Dalje se izjasnio da nakon rješenja o privremenoj mjeri nije dobio od protivnika predlagača poziv da sklopi ugovor (ovaj predlagač je već sklopio i notarski obrađen ugovor).

Navode o zaključenim ugovorima sa protivnikom predlagača potvrđuje i provedena materijalna dokumentacija kao dokaz odnosno zaključeni predugovor od 18.01.2022. godine te ugovor broj OPU-IP:78/2022, s tim što je iz ugovora vidljivo da je predmetne ugovore zaključio protivnik predlagača sa predlagačem A. V. i A. A. kao kupcima.

U svojstvu predlagača saslušan je D. S. iz čijeg iskaza je sud utvrdio da je predugovor između njega i njegove supruge s jedne strane te protivnika predlagača sa druge strane zaključen dana 24.08.2022. godine, a što je vidljivo i iz navedenog predugovora, da je cjelokupna kupoprodajna cijena isplaćena, dogovoreno da je ista nepromjenjiva, da je useljenje trebalo biti 31.12.2023. godine u lameli ali do

danas nisu useljeni te su saznali za izgradnju površine mimo projektne dokumentacije što je otežalo postupak dobivanja upotrebne dozvole, da su 31.05.2024. godine dobili e-mail da mogu unijeti stvari u stan što su i učinili ali kasnije im je onemogućen ulaz i nemaju pristup stanu jer im protivnik predlagača to onemogućava, nema pristup ni zajedničkim prostorijama, oduzeli su im i ključeve, zatim da im je prvim e-mailom 15.04.2025. godine tražena doplata iznosa od 13.065,00 KM pod prijetnjom raskida ugovora i povrata sredstava što ih je šokiralo te navodi da je kroz medije vidio da protivnik predlagača prodaje stanove ali da ne zna da li se prodaje njegov stan. Dalje je iz iskaza utvrđeno da je dobio i drugi dopis s pozivom na potpisivanje Aneksa a zadnji 07.07.2025. godine gdje ga ponovo pozivaju na uplatu, a gdje navode da nemaju namjeru prometovati stanom. Tvrdi da nije dobio garanciju da stan neće biti prodat te misli da su oni koji su izvršili doplatu bili zastrašeni. Navodi da do danas protivnik predlagača nije raskinuo ugovor niti vratio novac ali da time prijeti.

Iz iskaza predlagača K. S. sud je utvrdio da je isti zaključio ugovor sa protivnikom predlagača dana 28.12.2021. godine (radi se predugovoru, a kako to proizilazi iz dostavljenih dokaza za ovog predlagača i isti se odnosi na stan), zatim da je očekivao da prema predugovoru uđe u stan 31.12.2023. godine, da je cjelokupnu cijenu isplatio, ali da 31.12.2023. godine nisu uselili u stan jer je javljeno da ima problema pa je problem bio upotrebna dozvola koja je kasnije i dobijena. U početku su mogli unijeti stvari u stan ali kasnije su brave zamjenjene te nemaju više pristup istom. Išli su na proteste radi dobivanja upotrebne dozvole i kada su mislili da je sve završeno, uslijedio je novi šok u vidu zahtjeva za doplatu dodatnog novca od 36.220,00 KM, dobili su tri e-maila-poziva u prvom je prijećeno raskidom ugovora i vraćanjem novca a kasnije ponovo pozivi da se doplati. Tvrdi da do danas nije dobio nikakvu garanciju da će ući u svoj stan a da neće biti raskida ugovora. Poznato mu je da se na OLX prodaju stanovi od strane protivnika predlagača ali konkretno za svoj ne može garantovati, a ne bi ga iznenadilo da se prodaju, a protivnik predlagača nije raskinuo ugovor s njim do danas niti vratio novac niti mu dao nekretninu.

U svojstvu parnične stranke saslušana je i predlagateljica L. A. koja se izjasnila da je ugovor zaključila sa protivnikom predlagača 13.01.2022. godine (iz dostavljene dokumentacije proizilazi da se radi o predugovoru o kupoprodaji nekretnine), da je sve uredno isplatila i prije ugovorenog roka, da joj je rečeno da dobiva ključ u ruke ali da na dan 31.12.2023. godine nije stan predat u posjed, saznali su da nema upotrebne dozvole, išli na proteste, stan joj nikada nije predat u posjed, te je dobila e-mail da dodatno plati, ukupno tri dopisa.

Izjašnjavajući se po upitu suda da li joj je poznato da li je njen stan ponuđen na prodaju, izdat nekom u zakup, dat na korištenje ili njime raspolagano na bilo koji način, navodi da joj nije poznato a da je vidjela na PIK-u da se prodaju od strane protivnika predlagača sve vrste stanova – garsonjera, jednosobni, dvosobni ali bez oznake broja stana i sprata, a kada se nazove po oglasu da se provjeri, uvijek se kaže da je potrebno doći da se vidi.

Predlagateljica se izjasnila i da protivnik predlagača nije s njom raskinuo ugovor te da to i nije trebao, da joj je u sva tri dopisa tražio da se izvrši doplata cijene i zaključenje Aneksa s prijetnjom u prvom dopisu i za raskid ugovora.

Svi saslušani predlagači su se izjasnili da su zbog postupanja protivnika predlagača u šoku i isti nisu saglasni da vrše doplate niti zaključuju anekse ugovora.

Sud je izvršio uvid i u pozive koje je protivnik predlagača upućivao predlagačima i to ukupno tri poziva od čega prvi 15.04.2025., drugi 23.06.2025. i treći 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 okolice Grada Tuzla kojom je izdato odobrenje za upotrebu lamela ... s 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 ugovora tako što se povećava cijena po m². 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.

U spisu nema dokaza da je i jedan od predlagača pristao na zaključenje Aneksa kojim bi se vršila promjena cijene.

Takođe su i drugim dopisom od 23.06.2025. predlagači pozvani da zaključe anekse ugovora, 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 primopredaji nekretnina te su predlagači ponovo pozvani na zaključenje Aneksa predugovora. U trećem pozivu se navodi i da su većina kupaca pristupila zaključenju Aneksa čime se realizirala i ostvarila svrha ugovora. Napominju i da će postupak koji su pojedini kupci pokrenuli trajati najmanje dvije godine te da će strana koja izgubi spor morati drugoj strani naime troškova nadoknaditi iznos od više desetina hiljada KM, pa se još jednom pozivaju na zaključenje Aneksa.

Iz priloženog zk.izv. za zk.ul. broj 6968 KO Tuzla IV utvrđeno je da su u istom upisane parcele 908/2, 908/3, 907/1 i 907/3 kao vlasništvo 1/1 protivnika predlagača a među strankama nije sporno da je to parcela gdje se nalaze zgrade u kojima su sporni stanovi.

U listu C je između ostalog upisana predbilježba privremenog etažnog vlasništva na osnovu ugovora OPU_IP:78/2021 od 02.02.2022. godine zaključenog između A. A. i A. V. s jedne strane te protivnika predlagača s druge strane, nadalje je upisana predbilježba prvenstvenog reda založnog prava na dvosobnom stanu u Tuzli na osnovu ugovora broj OPU-IP:195/2022, a koji stan se gradi na parcelama 908/2, 908/3 i 907/1 objekat u ulici A.L., objekat B, lamela, broj stana 621 sprat 6 površine 43,71 m² i ostave br. K6/6 sprat 6, površine 2,15 m².

Kao dokaz predlagača proveden je uvid i čitanje akta KTTK od 29.08.2025. godine iz kojeg je utvrđeno da je zavedena prijava punomoćnika predlagača i da se provjeravaju navodi iz iste te 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.

Prema odredbi člana 269. stav 1. ZPP-a do određivanja mjere osiguranja može doći 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 otuđiti, prikriti opteretiti ili na drugi način njom raspolagati, odnosno promijeniti postojeće stanje stvari ili na drugi način štetno utjecati na prava predlagača osiguranja.

Sud smatra da nisu ispunjena oba kumulativna uslova za određivanje mjere osiguranja iz navedenog člana.

Naime, ovaj sud je detaljno razmotrio sve priložene dokaze predlagača i navode iz prijedloga, kao i dokaze protivnika predlagača, te utvrdio su predlagači zaključili predugovore o kupoprodaji nekretnina sa Dž. pri čemu su takav predugovor zaključili

kako slijedi: L. A. 13.01.2022. godine, V. M. i N. 03.01.2022., K. S. 28.12.2021., D. S. i S. 24.08.2022., A. A. i V. 18.01.2022., te B. H. 21.02.2022. godine.

Predugovorom je predviđena obaveza predaje stanova do 31.12.2023. godine. Osim ovih predugovora predlagači: B. H., te A. i V. A. su zaključili sa protivnikom predlagača i notarski obrađene ugovore i to B. H. isti zaključio dana 16.03.2022. godine, a A. i V. A. ugovor zaključili dana 02.02.2022. godine. Iz provedenih dokaza – uplatnice kao i navoda predlagača, koje je potvrdio i protivnik predlagača, proizlazi da su svi predlagači ispunili svoje obaveze iz predugovora, odnosno B. H. i A. i V. H. i iz ugovora, te u cijelosti isplatili kupoprodajne cijene pri čemu protivnik predlagača nije ispunio svoju obavezu i nije u roku koji je naveden predugovorom izvršio predaju nekretnina predlagačima. Predaju nije izvršio sve ni do zaključenja ročišta povodom mjere osiguranja, pri čemu zahtjeva od predlagača zaključenje Aneksa kojim bi prihvatili veću cijenu od one koja je dogovorena u predugovorima, a na što isti ne pristaju. Time zanemaruje da je predugovorima propisano da se cijena, koja je fiksna i nepromjenjiva, može mjenjati isključivo pisanim putem putem Aneksa ugovora, a da se Aneks može zaključiti ukoliko su saglasne obje ugovorne strane, a takve saglasnosti u ovom slučaju nema.

Kako su predlagači ispunili svoje ugovorne obaveze, za razliku od protivnika predlagača koji nije predao stanove u posjed, niti pristupio zaključenju ugovora sa predlagačima izuzet H. B. i A. i V. A. a koji ne traže zaključenje ugovora, to sud smatra da su predlagači **dokazali ispunjenost prvog uslova za određivanje mjere osiguranja, odnosno dokazali su vjerovatnost svog potraživanja**. Sud naglašava da se kod određivanja mjere osiguranja traži da se potraživanje ili pravo učini vjerovratnim a ne da se isti dokaže kao osnovan.

Tuženi u odgovoru na prijedlog kao i u odgovoru na tužbu iznosi navode kojima nastoji osporiti vjerovatnost potraživanja, a koji navodi u ovom trenutku vjerovatnost nisu osporili, a odnose se na pitanje same forme, karaktera zaključenih predugovora, valjanosti istih, prava i mogućnosti tuženog da traži da se cijena izmjeni. Takvim svim navodima se u ovom trenutku sud neće baviti obzirom da će se o tome detaljno raspravljati i odlučivati u postupku povodom tužbe a imajući u vidu da nisu ni ponuđeni dokazi u prilog navedenog.

Međutim, sud primjećuje vezano za navode tuženog o povećanju cijena, da je obaveza tuženog na predaju nekretnina bila još 31.12.2023. godine a da se slanja poziva konkretnim predlagačima na zaključenje Aneksa ugovora dosjetio u aprilu 2025. godine, dakle godinu i po nakon što je trebao ispuniti svoju obavezu a što nije učinio. Stoga u ovom trenutku, kada nema nikakvih dokaza o navodima koje iznosi u odgovoru na prijedlog, a kasnije i u odgovoru na tužbu vezano za promjenu cijena, takvi navodi ne utiču na stav suda da je, u ovom trenutku, postojanje potraživanja odnosno prava predlagača učinjeno vjerovratnim, a kao prvi uslov za određivanje mjere osiguranja.

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. Sud nalazi da ovaj uslov nije ispunjen a pri tome najprije naglašava da je rješenje kojim je usvojio privremenu mjeru osiguranja donio imajući u vidu samo navode predlagača iznesene u prijedlogu za određivanje mjere osiguranja i privremene mjere osiguranja, gdje su predlagači u samom tekstu prijedloga za određivanje mjere osiguranja sasvim šturo iznijeli navode u čemu se to sastoji opasnost, odnosno šta je to konkretno poduzeo protivnik predlagača. Takvu opasnost sud je cijenio iz priložene dokumentacije u trenutku podnošenja prijedloga za određivanje mjere osiguranja, pri tome smatrajući pri donošenju privremene mjere da je potrebno u

datom trenutku istu usvojiti radi sprečavanja moguće štete predlagateljima, a pri čemu određivanjem privremene mjere nikakva šteta ne bi nastala protivniku predlagatelja. Međutim, u trenutku kada donosi mjeru osiguranja sud u obzir uzima sve istaknute navode i provedene dokaze kako predlagatelja i protivnika predlagatelja.

Predlagatelji nisu dokazali ispunjenje drugog kumulativnog uslova iz člana 269 ZPP-a za određivanje mjere osiguranja odnosno postojanje opasnosti 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.

U pogledu bilo kakvog raspolaganja imovinom, u konkretnom slučaju, obzirom na tužbeni zahtjev, bitno je upravo da li postoji opasnost raspolaganja stanovima koji su predmet tužbenog zahtjeva a koji su u ovom trenutku još uvijek u posjedu protivnika predlagatelja i na koje je konkretno usmjeren tužbeni zahtjev, pa je predlagateljima bitno da spriječe raspolaganje upravo konkretnim stanovima a ne nekom drugom imovinom protivnika predlagatelja.

Međutim, nijedan od predlagatelja nije dokazao da je protivnik predlagatelja preduzeo određene aktivnosti kojima bi se osujetilo potraživanje predlagatelja u smislu raspolaganja na bilo koji način predmetnim stanovima. Naime, sud je tražio izjašnjenje od svih predlagatelja u pogledu toga da li je protivnik predlagatelja njihove stanove ponudio na prodaju, dao u zakup ili korištenje ili na drugi način raspolagao predmetnim stanovima.

Svi saslušani predlagatelji (B. H., V. A., S. D., S. K. i A. L.) su se izjasnili da im nije poznato da je protivnik predlagatelja njihove stanove ponudio na prodaju pri čemu se B. H. izjasnio da ne može znati da li je njegov stan oglašen za prodaju, da je vidio na PIK-u da protivnik predlagatelja prodaje stanove ali ne zna da li prodaje njegov, V. A. se takođe izjasnio da mu nije poznato da li konkretno njegov stan oglašen za prodaju, nuđen bilo kome u zakup ili da je bilo na koji način protivnik predlagatelja pokušao raspolagati stanom a poznato mu je da isti inače prodaje stanove (u okviru djelatnosti) ali ne zna da li konkretno njegov stan.

Nadalje, saslušani predlagatelj S. D. se izjasnio da je vidio kroz medije da protivnik predlagatelja prodaje stanove ali ne zna da li se prodaje njegov stan, zatim se i predlagatelj K. S. izjasnio da mu je poznato da se na OLX prodaju stanovi od strane protivnika predlagatelja ali konkretno da ne može garantovati da li se prodaje njegov stan.

I L. A. se izjasnila da joj nije poznato da li je njen stan ponuđen na prodaju, izdat nekom u zakup, dat na korištenje ili njime raspolagano na bilo koji način a da je vidjela na PIK-u da se prodaju od strane protivnika predlagatelja sve vrste stanova – garsonjera, jednosobni-dvosobni, ali bez oznake stana i sprata, a kada se nazove po oglasu da se provjeri, uvijek se kaže da je potrebno doći da se vidi.

Dakle, u konkretnom slučaju nijedan od saslušanih predlagatelja čak ni vlastitim iskazom, nije mogao potvrditi da je upravo njegov stan ponuđen na prodaju, u zakup, na korištenje, ili da je protivnik predlagatelja na bilo koji način raspolagao njegovim stanom, nudio ga na prodaju ili zaključivao bilo kakve ugovore sa trećim licima vezano za isti.

Činjenica je da se protivnik predlagatelja bavi prodajom stanova u okviru svoje djelatnosti pa u takvom slučaju sama činjenica da se stanovi nude na prodaju, bez ikakvog dokaza da se radi o stanovima predlagatelja ne dokazuju nikakvu opasnost koja se traži kao uslov za određivanje mjere osiguranja u skladu sa odredbom člana 269. ZPP-a.

Stoga nisu ispunjeni uslovi da se u konkretnom slučaju odredi mjera osiguranja kako to predlagatelji traže.

Sud je prilikom donošenja ove odluke imao u vidu i pozive koje je protivnik predlagatelja upućivao predlagateljima kao i činjenicu da je u prvom pozivu naveo da

ukoliko se predlagači ne odazovu pozivu da će biti prinuđen da donese nepopularnu mjeru o raskidu ugovora i da vrati novac predlagačima.

Međutim, u pozivu od 07.07.2025. godine isti se izjasnio da nema namjeru prometovati nekretninama trećim licima, pa i ako je ovakav navod uslijedio nakon donošenja privremene mjere ovog suda, sud ne nalazi osnova za drugačiju odluku od one koju je donio jer u međuvremenu protivnik predlagača od prvog datuma poziva 15.04.2025. godine pa do zaključenja ročišta povodom mjere osiguranja ni sa jednim predlagačem nije raskinuo ugovor niti mu je vratio novac a što su potvrdili i predlagači koji su saslušani pred ovim sudom kao parnične stranke. Sem toga, protivnika predlagača se ne može spriječiti da traži raskid ugovora ako smatra da su za to ispunjeni uslovi, ali samo pitanje raskida ugovora nije predmet tužbe. Prijetnje protivnika predlagača iz prvog poziva za raskid ugovora očito su imale namjeru zastrašiti predlagače u smislu pristajanja na zaključenje aneksa ugovora.

Punomoćnik predlagača je prilikom ispitivanja predlagača kao parničnih stranaka od njih tražio izjašnjenje da li su dobili kakvu garanciju da stanom neće biti raspolagano, ali isti zanemaruje da nije dužnost protivnika predlagača da dokazuje da je dao garancije za nešto, nego dužnost predlagača da shodno pravilu o teretu dokazivanja, dokažu svoje navode na kojima zasnivaju prijedlog, a što nisu učinili.

Sem toga u odnosu na B. H., V. i A. A. u zk.ul. broj 6968 je upisana za A. i V. A. predbilježba privremenog etažnog vlasnika te za B. H. upisano postojanje založnog prava za tačno označeni stan prema ugovoru, što je jasan znak i za treća lica u pogledu postojanja prava navedenih predlagača u odnosu na predmetne stanove, pa ne bi bili savjesni i da se zaista i zakluče bilo kakvi ugovori između njih i protivnika predlagača.

Nadalje, u medijima je detaljno izvještavano o postupanju Dž... u vezi predmetnih stanova, gdje je javnost detaljno upoznata o svim problemima, čime je pao i ugled protivnika predlagača jer niko ne želi riskirati svoj novac i vršiti nesigurna ulaganja. Imajući u vidu loša iskustva kupaca sa poznatim slučajem zgrade 15. maj, a sada i sa ovim konkretnim, sud nalazi da je mala mogućnost da treća lica odluče da kupe stanove kod tuženog u spornoj lameli nakon svega, sve i da nudi na prodaju konkretne stanove, a znajući u kakve bi probleme mogli zapasti.

Nadalje, predlagači mogu lako osigurati javnost svojih potraživanja na predmetnim stanovima i upisom zabilježbe vođenja spora kod nadležnog zk. ureda, čime bi dodatno u odnosu na treća lica ozvaničili svoja prava a treća lica koja bi i zaključila bilo kakve ugovore u odnosu na pojedine stanove predlagača, bi bili nesavjesni obzirom na navedenu činjenicu.

Predlagači su nastojali prikazati opravdanom mjeru osiguranja kroz svoj subjektivni osjećaj ugroženosti i straha u pogledu neizvjesnosti šta će biti sa njihovim stanovima, odnosno kroz sam strah za konačan ishod postupka, ali iako sud razumije u cjelosti navedeno stanje predlagača, sam subjektivni osjećaj, bez objektivne opasnosti dokazane kroz postupak u vidu konkretnih radnji protivnika usmjerenih na otuđenje ili drugo raspolaganje stanovima, ne može dovesti do drugačije odluke suda.

Sud je pri donošenju odluke cijenio i akt KTTK od 29.08.2025. gdje se Kantonalno tužilaštvo izjasnilo da preduzimaju radnje radi provjere navoda iz prijave, međutim navedeno nije imalo uticaja na odluku suda, prije svega jer ovom sudu i nije poznat sadržaj krivične prijave da bi cijenilo uticaj iste, a sem toga očigledno je da je ista još u fazi provjera te da nikakva odluka nije donesena u tom smislu te samo podnošenje prijave nema nikakvog uticaja na odluku ovog suda kada predlagači nisu dokazali ispunjenost uslova iz člana 269 ZPP-a za određivanje mjere osiguranja.

Predlagači u završnoj riječi navode da bi u slučaju da protivnik bude imao finansijskih problema, imovina, pa i predmetni stanovi, mogla biti direktno izložena zahtjevima trećih lica. Međutim, isti zanemaruju da se mjera osiguranja određuje u odnosu na konkretnu situaciju i opasnost, a ne za slučaj „šta bi bilo, kad bi bilo“ odnosno za situacije koje bi eventualno mogle nastati.

Nadalje, u završnoj riječi punomoćnik predlagača navodi i da su predlagači dokazali da protivnik predlagača putem olx.ba prodaje stanove, a da nema transparentnosti jer se ne navode brojevi stana ni spratnost istih. I ovi navodi su neosnovani, jer je općepoznato da lica koja se bave izgradnjom i prodajom nekretnina i oglašavaju stanove na način da prodaju grasonjere, jednosobne, dvosobne itd. stanove, bez navođenja podataka o broju stana, orijentaciji-istok zapad, spratnost i sl., nego se ove informacije dobivaju po zahtjevu mogućeg kupca.

Imajući u vidu navedeno, sud je prijedlog za određivanje mjere osiguranja odbio kao neosnovan a u skladu sa članom 269 u vezi sa članom 123 ZPP-a.

sOdluku kao u stavu II izreke rješenja, sud je donio na osnovu odredbe člana 278 stav 3 ZPP-a.

Vezano za postavljene zahtjeve za naknadu troškova, odluka o troškovima povodom mjere osiguranja donosi se zajedno sa odlukom o glavnoj stvari zbog čega sud o ovom pitanju nije u ovoj fazi postupka posebno odlučivao.

S U D I J A
Šejla Čatić

POUKA

Protiv ovog rješenja dozvoljena je žalba u roku od 8 dana Kantonalnom sudu u Tuzli, putem ovog suda. Rok za žalbu počinje teći prvog narednog dana nakon prijema rješenja.