

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Hercegovačko-neretvanski kanton
KANTONALNI SUD MOSTAR
Broj: 56 0 P 051045 16 Gž
Mostar, 18.12. 2019. godine

Kantonalni sud u Mostaru, u vijeću sastavljenom od sudija: Azre Šunje, kao predsjednika vijeća, Jesenke Bašić i Majne Lovrić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja -----, koga zastupaju punomoćnici -----, advokati iz Konjica, protiv tuženih -----, svi zastupani po punomoćniku -----, advokatu iz Mostara, radi utvrđenja vlasništva nekretnina, v.sp. 40.000,00 KM, odlučujući o žalbi tuženih na presudu Općinskog suda u Konjicu broj: 56 0 P 051045 15 P od 13.07.2016. godine, na sjednici vijeća održanoj dana 18.12.2019. godine, donio je sljedeću

P R E S U D U

Žalba se odbija kao neosnovana i prvostepena presuda potvrđuje.

O b r a z l o ž e n j e

Prvostepenom presudom je odlučeno:

„Utvrđuje se da je pravno valjan Ugovor o darovanju zaključen između tužitelja i ----- 25.09.1993. godine i ovjeren kod Osnovnog suda u Konjicu pod brojem OV-39/93 od 30.09.1993. godine.

Utvrđuje se da je tužitelj po osnovu Ugovora o darovanju sačinjenog 25.09.1993. godine, koji je ovjeren kod Osnovnog suda u Konjicu pod brojem OV-39/93 od 30.09.1993. godine, postao suvlasnik nekretnina zv. „Varda“ označenih kao k.č. broj 465, k.č. broj 477 i k.č. broj 739, sve upisane u z.k. ul. 943 K.O. Konjic II sa dijelom od 2/3 nekretnina, pa su tuženici dužni trpiti da tužitelj u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Konjicu bude upisan kao suvlasnik sa navedenim dijelom nekretnina, a tuženici sa istim dijelom brisani, sve u roku od 30 dana i pod prijetnjom izvršenja.

Dužni su tuženici isplatiti tužitelju troškove parničnog postupka u iznosu od 4.791,60 KM, u roku od 30 dana i pod prijetnjom izvršenja “.

Blagovremeno izjavljenom žalbom presudu pobijaju tuženi iz svih razloga propisanih odredbama člana 208. ZPP-a. U žalbi u bitnom navode da prvostepeni sud nije cijenio okolnosti zaključenja spornog ugovora o poklonu, tako da cijeni irelevantnim činjenicu da je sporni ugovor zaključen subotom imajući u vidu da zakon ne ograničava periode u kojima se zaključuju ugovori o prometu nepokretnosti. Također nije cijenio da je ugovor zaključen u ratnim uslovima, odnosno u jeku oružanih snaga između HVO i Armije BiH, kada je hrvatsko

civilno stanovništvo koje je ostalo u Konjicu pod kontrolom Armije BiH bilo u podređenom položaju i u stalnoj opasnosti za život a koji sukob je trajao do potpisivanja vašingtonskog sporazuma u 1994. godini. Prvostepeni sud također smatra opravdanim činjenicu da je tužitelj tek nakon smrti poklonodavca odnosno 20 godina nakon navodnog sačinjavanja ugovora „izvadio na sunce“ sporni ugovor i platio poreznu obavezu na promet nekretnina, dok je općepoznata činjenica da je grunt uspostavljen godinama prije smrti poklonodavca koji je umro 10.3.2014. godine. Također prvostepeni sud nije poklonio pažnju dijelu iskaza saslušane I tužene kao zakonite supruge poklonodavca osobito u dijelu u kojem kategorički tvrdi da nije znala za zaključenje predmetnog ugovora. Napominje se da suprug I tužene odnosno poklonodavac nije kako to navodi tužitelj predmetne nekretnine dobio od porodice -----, jer je 1/3 istih stekao teretno temeljem kupoprodajnog ugovora zaključenog sa ----- ujkom tužitelja. ----- koji je saslušan u svojstvu svjedoka na okolnosti zaključenja spornog ugovora izjavio je da je to saznao telefonski i to 1993. godine iako je općepoznata činjenica da je u to vrijeme jedini kontakt sa Konjicom ostvarivan putem radio amatera. Imajući u vidu kontradiktornosti u iskazima tužitelja, njegovog ujaka ----- i ujne ----- koji nikada nisu živjeli u Konjicu, prvostepenom sudu nije ostala druga mogućnost nego da svoju odluku u ovoj pravnoj stvari temelji na iskazu svjedoka ----- . Stoga smatraju da je zaključak prvostepenog suda suviše subjektivan jer nije rezultat kritičke ocjene svih dokaza. Posebno napominju da je neobjektivan pristup suda vidljiv i u pogledu odbijanja prijedloga za provođenje grafološkog vještačenja na okolnost utvrđivanja autentičnosti potpisa ----- na spornom ugovoru. Tačno je da je punomoćnik tuženih navedeni prijedlog iznio tek na glavnoj raspravi, a taj je prijedlog obrazložio činjenicom da je do sumnje autentičnosti potpisa došao tek prilikom uvida u nalaz i mišljenje vještaka geometra koji je priložio Zapisnik o toku izlaganja na javni uvid podataka o nekretninama , a koje dokumente je ----- kao prisutna stranka lično potpisao na više mjesta i koji potpisi nisu slični onom na spornom ugovoru o poklonu. Stoga je prvostepeni sud postupio suprotno odredbi člana 102. ZPP-a odbivši obrazložen prijedlog punomoćnika tuženih. Shodno prednjem ako nije došlo do zaključenja ugovora kako bi došlo do njegovog opoziva. Inače ugovor o poklonu ne sadrži nikakve identifikacione podatke kako u pogledu stranaka (ime oca, matični broj) niti u pogledu nekretnina koje su predmet ugovora. Stoga predlažu da se njihova žalba uvaži, osporena presuda preinači na način da se tužitelj u cjelosti odbije sa tužbenim zahtjevom i obaveže da tuženim naknadi troškove postupka uvećane za sastav žalbe odnosno ukine i predmet vrati prvostepenom sudu na ponovni postupak i odlučivanje.

Tužitelj je dao odgovor na žalbu.

Ispitujući prvostepenu presudu u granicama žalbenih razloga i u skladu sa čl. 221. ZPP-a, ovaj sud je odlučio kao u izreci radi sljedećeg:

Predmet spora u ovoj pravnoj stvari je zahtjev tužitelja da se utvrdi da je pravno valjan Ugovor o poklonu zaključen između tužitelja i ----- 25.09.1993. godine, te da shodno prednjem tužitelju pripadaju prava proizašla iz toga ugovora.

Nasuprot žalbi tuženih, pravilno je prvostepeni sud primijenio odredbu člana 102. stav 2. ZPP-a , kada je na glavnoj raspravi odbio prijedlog tuženih da se provede dokaz grafološkog vještačenja na okolnosti autentičnosti potpisa prednika tuženih ----- na ugovoru o poklonu. Naime, iz stanja prvostepenog spisa proizlazi da su tuženi već u ostavinskom postupku prilikom raspravljanja zaostavštine umrlog ----- osporili vjerodostojnost zaključenog ugovora, tako da su na pripremnom ročištu zbog postojanja sumnje o autentičnosti njegovog potpisa imali mogućnost predlaganja navedenog dokaza.

Iz činjeničnog utvrđenja prvostepenog suda proizlazi da su tuženi u ostavinskom postupku koji se vodio kod Općinskog suda u Konjicu pod brojem 56 0 O 047134 14 O oglašeni zakonskim nasljednicima iza umrlog -----, te da su im pravomoćnim rješenjem o nasljeđivanju uručene nekretnine koje su predmet ugovora o poklonu.

Ugovorom o poklonu ----- kao poklonodavac poklanja svoju imovinu Sejfudinu Vila kako pokretnu tako i nepokretnu i to: kuću u kojoj stanuje sa velikom i malom garažom, koje nekretnine su uplanjene u Katastru općine Konjic, sredstva za proizvodnju u drvorezbarskoj djelatnosti, repromaterijal i poslovno vozilo marke Caddy VW reg. broj KNJ-147-90, s tim da poklonodavac zadržava pravo doživotnog korištenja – uživanja stana u gornjem spratu kuće, nakon izvršenih opravki od posljedica granatiranja, što će biti upisano u Katastru nekretnina općine Konjic. Ugovorom je utanačeno i da ukoliko poklonoprimac odluči da darovane nekretnine proda, preuzima obavezu da jednu polovinu od postignute prodajne cijene isplati poklonodavcu u roku od osam dana od izvršene isplate od strane kupca. Poklon je, prema ugovoru, izraz pažnje i poštovanja poklonodavca prema potomcima rahmetli Smaje Mulić, kao i poklonoprimcu lično, sa željom da se cjelina porodične imovine sačuva kao i porodična drvorezbarska djelatnost. Iz sadržine ugovora, nadalje, proizilazi da će poklonoprimac ući u posjed darovane imovine, izuzev stana koji će koristiti poklonodavac, a dužan je snositi sve poreske i druge obaveze na ime vlasništva, posjeda i korištenja imovine. Uknjižba ovog poklona, po ugovoru, bit će provedena u Katastru općine Konjic, nakon prestanka rata i ratne opasnosti, a troškove prenosa nekretnina snosi poklonoprimac. Na Ugovoru je štambilj ovjere Osnovnog suda u Konjicu OV broj 39/93 od 30.09.1993. godine, te pečat istog suda.

Iz iskaza tužitelja, tužene -----, te iskaza svjedoka ----- proizlazi nespornim da je --- ---- iz mjesta svog življenja – Orahovice, koncem Drugog svjetskog rata, došao u porodicu ---- --- iz Konjica koja se smatra začetnikom drvorezbarstva u Konjicu. Njegov život u kući porodice -----, njegova predanost u radu i poštenje učinili su ga članom porodice ----- u kojoj je stekao određenu imovinu bilo na osnovu poklona od strane navedene porodice tako i kupovinom dijela njihove imovine od strane jednog od suvlasnika -----.

Prema podacima Zemljišnoknjižnog izvotka za nekretnine upisane u zk. ul. broj 1851 poklonodavac ----- je suvlasnik nekretnine označene kao k.č. broj 1/259 u naravi Kuća i dvorište, ukupne površine 309 m² sa dijelom od 2/3, a -----, sin ----, je suvlasnik sa dijelom od 1/3. U novom katastarskom premjeru nekretnine istih suvlasnika su upisane u zk. ul. broj 943 K.O. Konjic II, i to k.č. broj 465 zv. „Varda“, Pomoćna zgrada 2. površine 62 m², Pomoćna zgrada 3. površine 20 m², Stambena zgrada 1. površine 150 m², Dvorište površine 294 m², Pomoćna zgrada 4. površine 10 m², k.č. broj 477 zv. „Varda“ Dvorište površine 12 m², Pomoćna zgrada 1. površine 40 m² i k.č. broj 739 u naravi Pomoćna zgrada površine 20 m².

Ugovor o poklonu nije regulisan Zakonom o obligacionim odnosima ili drugim zakonom. U Općem građanskom zakoniku koji se primjenjuje na temelju člana 27. Uredbe sa zakonskom snagom o preuzimanju zakona o obligacionim odnosima (Sl.list RBiH broj 2/92) i Zakona o potvrđivanju uredbi sa zakonskom snagom (Sl.list RBiH br.13/94), za ocjenu valjanosti ovog pravnog posla primjenjuju se odredbe &938 do &956 Općeg građanskog zakonika.

Ugovor o poklonu je formalni ugovor bez naknade čiji su bitni elementi predmet ugovora i namjera darežljivosti koja obuhvata kakao volju poklonodavca da bez naknade uveća imovinu poklonoprimca tako i volju poklonoprimca da besplatno pribavi imovinsku korist na

račun imovine poklonodavca. Za njegovu punovažnost bitne su odredbe Zakona o prometu nekretnina kojim se reguliše promet nepokretnosti, i koji je *lex specialis* propis za ovu oblast.

Zakon o prometu nekretnina (Sl. list SR BiH broj 38/78, 4/89, 29/90, 22/91), u čl. 9. stav 2. je propisao da , ugovor na osnovu koga se prenosi pravo svojine na nepokretnosti mora biti sačinjen u pismenom obliku, a potpisi ugovarača ovjereni u nadležnom sudu. Stavom 4. istog člana propisano je da izuzetno od odredbe prethodnog stava Ugovor zaključen u pismenoj formi na osnovu kojeg se prenositi pravo svojine proizvodit će pravno dejstvo i ako potpisi ugovarača nisu ovjereni u nadležnom sudu ako su ugovorne strane izvršile u cjelini ili u pretežnom dijelu obaveze koje iz njega nastaju ili ako je ugovor zaključen u prisustvu najmanje dva svjedoka koji su se potpisali na ugovoru.

Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o prometu nepokretnosti objavljenom u („Sl. listu R BiH“ br. 21/92) mijenjan je čl. 9. tako što je propisano da se ugovor o prometu nepokretnosti zaključuje u pismenom obliku te da ugovor koji tu formu ne zadovoljava ne proizvodi pravno dejstvo. Narednim izmjenama ovog Zakona objavljenim u („Sl. RBiH“,br. 18/94) koje su stupile na snagu 15.07.1994. godine propisano je da Ugovor na osnovu kojeg se prenosi pravo vlasništva na nepokretnosti mora biti sačinjen u pismenom obliku a potpisi ugovarača ovjereni u nadležnom sudu R BiH te da ne proizvodi pravno dejstvo Ugovor koji ove uslove ne ispunjava. Izmijenjenom prelaznom odredbom čl. 46. navedenog Zakona propisano je da su ugovori o prometu nepokretnosti sačinjeni u pismenoj formi, a zaključeni do dana stupanja na snagu ovoga zakona, punovažni ako su ugovorne strane do stupanja na snagu ovoga zakona (15.07.1994. godine) izvršile u cjelini ili u pretežnom dijelu obaveze koje iz ugovora nastaju ili ako ovjere potpise na ugovoru kod nadležnog suda R BiH u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu izmjene dakle, do 15.01.1995. godine.

Prema tome u vrijeme sačinjavanja predmetnog ugovora tražena je samo pismena forma, nije tražena ovjera ugovora, ali da bi isti bio pravno valjan prema izmjenama Zakona o prometu nekretnina za njegovu punovažnost je potrebno da je u cjelini ili pretežno u cjelini izvršen ili da su u ostavljenom roku potpisnici ugovora ovjerali svoje potpise kod nadležnog suda do 15.01.1995. godine.

U vrijeme zaključenja predmetnog ugovora iako nije bila propisana obaveza ovjere potpisa od strane ugovornih strana, isti je ovjeren kod Općinskog suda u Konjici, a što je vidljivo iz samog ugovora te iskaza svjedoka -----, koji je kao predsjednik suda ovjerio predmetni ugovor. Općepoznata je činjenica da su sudovi u BiH u toku radnih dejstava radili.

Pravilno prvostepeni sud u obrazloženju svoje odluke navodi da sadržina štambilja, tvrdnja svjedoka ----- da je ovjerio predmetni ugovor dokazuju da je ispunjena zakonska forma ugovora, dok tuženi nisu sud ponudili ni jedan dokaz kojim osporavaju iskaz navedenog svjedoka da je izvršio ovjeru ugovora. Inače, radi se o svjedoku koji je dobro poznao kako tužitelja tako i ----- kao i njihov međusobni odnos u porodici ----- , jer je bio njihov dugogodišnji komšija, tako da nije imao nikakvog interesa za uspjeh bilo koje strane u postupku. Ugovorne strane su mu bile dobro poznate iz kog razloga nije uzeo njihove identifikacione podatke, nego je stavio oznaku poznati sudu, što ne utiče na pravnu valjanost ovjere potpisa.

Pravilno prvostepeni sud navodi da je za odluku u ovoj pravnoj stvari sasvim irelevantno što je sačinjen u subotu. Svojeručni potpis na ugovoru je potvrda autentičnosti njegovog sadržaja, dok njegova ovjera svjedoči o autentičnosti potpisnika.

Tačno je da je odredbama člana 21a. Zakona o prometu nepokretnosti (Sl. list SR BiH broj 38/78, 4/89, 29/90, 22/91 i Sl. list R BiH broj 21/92, 3/93, 13/94 i 18/94), propisano je da jednostrane izjave volje, kao i drugi pravni poslovi koji su zaključeni nakon 30.04.1991. godine, kojima je vlasnik nepokretnosti u svojini građana, odnosno pravno lice koje je nosilac prava raspolaganja nepokretnosti u društvenoj svojini, odnosno mješovitoj svojini pod djelovanjem prinude, prevare ili sile, prenio pravo vlasništva na drugo fizičko ili pravno lice, ništave su i ne predstavljaju osnov za sticanje prava vlasništva nad predmetnim nekretninama. Ništavi su i ugovori na osnovu kojih su treća lica stekla pravo vlasništva na nekretninama pod uslovima iz stava 1. ovog člana.

Pravilno prvostepeni sud zaključuje da provedeni dokazi ne ukazuju da su vanredne okolnosti odnosno ratno stanje opredijelili -----, da zaključi predmetni ugovor. ----- je kuću na Vardi u kojoj je stanovao sa svojom suprugom , a koja je predmet ugovora o poklonu, napustio jer uslijed ratnih dejstava nije bila više uslovna za stanovanje. Prvotužena kao njegova supruga privremeno je otišla u Republiku Hrvatsku, dok je on je nastavio da živi u jednom stanu u Konjicu, čiju mu je kupovinu tužitelj pomogao i na kojem se prvotužena i njena sestra vode kao suvlasnici. U predmetnom stanu je nastavio da živi i nakon prestanka ratnih dejstava sa prvotuženom sve do svoje smrti iako je njegova kuća od strane tužitelja bila obnovljena. Da su postojale okolnosti koje su primorale ----- da zaključi predmetni ugovor, isti bi ga za vrijeme svoga života opozvao odnosno zahtijevao njegov raskid, što nije učinio, iako je skoro do svoje smrti odlazi na rad u radionicu na Vardi.

Sama činjenica da njegova supruga nije kako izjavljuje bila upoznata o predmetnom ugovoru ne utiče na njegovu pravnu valjanost, s napomenom da je općepoznata činjenica da su sudovi u BiH u toku radnih dejstava na teritoriji BiH radili.

Imajući u vidu izloženo odlučeno je kao u izreci primjenom odredbe člana 226. ZPP-a.

Predsjednik vijeća
Azra Šunje