

Bosna i Hercegovina  
Federacija Bosne i Hercegovine  
Hercegovačko-neretvanski kanton  
KANTONALNI SUD U MOSTARU  
Broj: 55 0 P 001707 20 Gž  
Mostar, 22.12.2021. godine

Kantonalni sud u Mostaru, u vijeću sastavljenom od sudija: Vere Sudar, kao predsjednika vijeća, Merime Ćatić i Rabije Tanović, kao članova vijeća u pravnoj stvari pravnoj stvari tužitelja: 1----- 2. -----, koje zastupaju punomoćnici -----, advokati iz Ljubuškog, protiv tuženih: 1. Bora d.o.o. Banja Luka, kojeg zastupa punomoćnik Advokatsko društvo Arslanagić Elmir & Co iz Sarajeva, 2. Gojko Jerković, kojeg zastupa punomoćnik Ivan Herceg, advokat iz Ljubuškog i 3. Investgradnja 2000 d.o.o. Čitluk, Blizanci b.b., kojeg zastupa direktor Ivan Krndelj, radi utvrđenja, uknjižbe i nedopuštenosti izvršenja, vsp. 60.000,00 KM, odlučujući po žalbi tužitelja na presudu Općinskog suda u Čitluku broj: 55 0 P 001707 17 P od 27.12.2019. godine, na sjednici vijeća održanoj dana 22.12.2021. godine, donio je slijedeću

## PRESUDU

Žalba se djelimično usvaja, prvostepena presuda preinačava u odnosu na tužbeni zahtjev u stavu I i sudi:

Utvrđuje se da su tužitelji 1. -----, i 2. -----, suvlasnici sa dijelom od  $\frac{1}{2}$  na nekretnini označenoj kao k.č. 802/1 E 29, stan br. 10, I sprat, ulaz I, površine 78,90 m<sup>2</sup>, upisan u zk. ul. br. 1558 k.o. SP\_Šurmanci pod rednim brojem 20, a koja nekretnina-stan se nalazi u zgradi sagrađenoj na parceli k.č. 802/1 upisanoj u zk. uložak br. 37 k.o. SP\_Šurmanci, pa se slijedom prednjeg utvrđenja na temelju ove presude tužitelji imaju upisati kao suvlasnici sa dijelom  $\frac{1}{2}$  na navedenoj nekretnini-stanu uz istovremeno brisanje do sada upisanog tuženog pod 3. tužbe, sve u roku od 30 dana.

Utvrđuje se da je nedopušteno izvršenje na nekretnini označenoj kao k.č. 802/1 E 29, stan br. 10, I sprat, ulaz I, pov. 78,90 m<sup>2</sup>, upisan u zk. ul. br. 1558 k.o. SP\_Šurmanci pod rednim brojem 20, a koja nekretnina-stan se nalazi u zgradi sagrađenoj na parceli k.č. 802/1 upisanoj u zk. uložak br. 37 k.o. SP\_Šurmanci, koje se vodi po prijedlogu tražitelja izvršenja Hypo Alpe-Adria bank d.d., sada tuženog pod 1. Bora d.o.o. Banja Luka u izvršnom postupku kod Općinskog suda u Čitluku pod brojem 58 0 I 061832 09 I, pa se ovaj stan ima izuzeti iz predmeta izvršenja, sve u roku od 30 dana.

Žalba se djelimično usvaja i prvostepena presuda ukida u odnosu na tužbeni zahtjev u stavu II u kojem je tužba odbačena i u odnosu na troškove parničnog postupka (stav III) i u tom dijelu predmet vraća prvostepenom sudu na ponovni postupak.

U odnosu na tuženog ----- žalba se odbija.

Odbija se zahtjev tuženog Bora d.o.o Banja Luka za naknadu troškova odgovora na žalbu.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom odbijen je tužbeni zahtjev tužitelja kojim su tražili da se utvrdi da su suvlasnici sa dijelom od ½ stana broj 10, na način kako je to bliže navedeno izrekom presude i da se upišu u zemljišnu knjigu uz istovremeno brisanje trećetuženog, da se proglasi nedopušteno izvršenje na predmetnom stanu u postupku koji se vodi pod brojem 58 0 I 061832 09 I, kao i da se utvrdi ništavim Ugovor o zaključenju hipoteke od 11.05.2007. godine u dijelu koji se odnosi na predmetni stan, te da se briše hipoteka upisana na predmetnom stanu, kao sa zahtjevom za naknadu troškova postupka. Obavezani su tužitelji da na ime troškova parničnog postupka prvotuženom naknade iznos od 7.284,00 KM. Mjera osiguranja koja je određena rješenjem 29.9.2016. godine ostaje na snazi do pravomoćnosti presude.

Blagovremeno izjavljenom žalbom prvostepenu presudu pobijaju tužitelji zbog svih razloga predviđenih čl. 208. st. 1. ZPP-a. U žalbi navode da je prvostepeni sud povrijedio odredbu čl. 8. ZPP-a; da je pogrešno i nepotpuno utvrdio činjenično; da su sa trećetuženim dana 21.09.2006. godine ugovorili kupovinu predmetnog stana, a po isplati cjelokupne ugovorene cijene dana 02.10.2006. godine prodavac im je predao ključ, čime su faktički ušli u posjed predmetnog stana, te početkom 2007. godine uselili u isti u čijem su kontinuiranom i nesmetanom posjedu i danas, pa smatraju da postoje zakonski uslovi da im se prizna pravo suvlasništva na predmetnom stanu i dozvoli upis tog prava u zemljišnoj knjizi; da je pored svega navedenog i činjenice da su tužitelji prije upisa hipoteke na nekretnini na kojoj je izgrađena zgrada u kojoj je predmetni stan i isplatili trećetuženom cjelokupnu ugovorenu kupoprodajnu cijenu, jasno da je stan bio njihov, pa je pogrešan zaključak prvostepenog suda kojim odbija i zahtjev za nedopuštenost izvršenja na predmetnom stanu. Oспорavaju i odluku o troškovima i predlažu da se žalba uvaži i pobijana presuda preinači ili ukine.

Tuženi Bora d.o.o. Banja Luka je odgovorio na žalbu i zahtjeva da mu se nadoknade troškovi sastava odgovora.

Ispitujući pobijanu presudu u granicama žalbenih razloga, kao i u smislu odredbe čl. 221. Zakona o parničnom postupku – ZPP-a (Službene novine Federacije BiH broj 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15), ovaj sud je odlučio kao u izreci ove presude, iz sljedećih razloga:

U prvostepenom postupku provedenim dokazima je utvrđeno da je između tužitelja i tuženog pod 3. Investgradnja 21.9.2006. godine zaključen predugovor o kupoprodaji stana, da je u ugovoru navedeno da je trećetuženi prodavac, a tužitelji kupci stana broj 10 na 1. spratu, da je u vrijeme zaključenja ugovora prodavac gradio stambenu zgradu sa stanovima u skladu sa izdatom građevinskom dozvolom, da su tužitelji u ugovorenom roku platili ugovoreni iznos od 118.350,00 €, da su uvedeni u posjed stana 15.09.2007. godine. Po ocjeni prvostepenog suda radi o predugovoru koji ne ispunjava uslove glavnog ugovora.

Za određivanje pravne prirode zaključenog ugovora nije bitno kako su ga ugovarači nazvali, već sadržaj ugovorenih prava i obaveza. Ovaj sud smatra da je prvostepeni sud pogrešno zaključio da se radi o predugovoru i da slijedom toga nije punovažan, jer nije obrađen kao notarska isprava, niti je izvršen upis u zemljišnu knjigu i da zbog toga tužitelji nisu stekli pravo vlasništva na predmetnom stanu.

Iz sadržaja zaključenog ugovora od 21.09.2006. godine, koga su ugovarači nazvali predugovor o kupoprodaji stana, može se zaključiti da je ugovoren stan za tužitelje u zgradi koja se gradi i da su se tužitelji za uzvrat obavezali da će isplatiti iznos od 118.350,00 €. Zaključeni ugovor je obostrano izvršen tako što su tužitelji u ugovorenom roku isplatili iznos

od 118.350,00 € dok je izvođač radova - tuženi Investgradnja predao tužiteljima stan 15.09.2007. godine od kada se nalaze u neprekidnom neposrednom posjedu.

Uzimajući u obzir sadržaj ugovorenih prava i obaveza u pismenom zaključenom ugovoru od 21.09.2006. godine, ovaj sud smatra da se radi o ugovoru o udruživanju sredstava radi građenja (ugovor o građenju - član 630. ZOO) i da su tužitelji po samom zakonu stekli vanknjižno pravo vlasništva/suvlasništva na stanu koji predstavlja njihovu imovinu, što prihvata i Ustavni sud BiH u svojoj odluci AP-7474/18. Zaključeni ugovor o građenju ispunjava uslov pismene forme i kao takav je stvorio prava i obaveze za ugovorne strane (član 148. stav 1. u vezi sa članom 630. stav 2. ZOO). Tužitelji su ovlašteni zahtijevati upis vanknjižnog stečenog prava vlasništva/suvlasništva na stanu u zemljišnu knjigu shodno odredbi člana 52. stav 1. Zakona o stvarnim pravima F BiH i za takav zahtjev je pasivno legitimisan upisani trećetuženi (član 41. stav 1. Zakona o zemljišnim knjigama).

Tuženi ----- nije pasivno legitimisana osoba za dio postavljenog tužbenog zahtjeva tužitelja, jer je punovažnim ugovorom o prodaji od 10.03.2006. godine predao svoju nekretninu označenu kao k.č. 802/1 i predao u posjed tuženom Investgradnji koji se upisao u zemljišnu knjigu, dok je ugovorom o diobi od 16.04.2009. godine koji je zaključen između drugotuženog i trećetuženog, u cilju regulisanja međusobnih prava i obaveza, predmetni stan broj 10 pripao trećetuženom. Pravilno se traži brisanje upisa u odnosu na trećetuženog koji je pasivno legitimisan za takav dio tužbenog zahtjeva zbog čega je valjalo odbiti žalbu u odnosu na drugotuženog.

Tužitelji su dokazali da na predmetu izvršenja imaju takvo pravo koje sprečava izvršenje (imovina tužitelja), pa je pravilnom primjenom materijalnog prava trebalo usvojiti dio tužbenog zahtjeva kojim je traženo da se izvršenje na stanu proglasi nedopuštenim (član 51. stav 1. u vezi sa članom 53. stav 5. ZIP). Ovaj sud je imao u vidu da su tužitelji već bili stekli vanknjižno vlasništvo na stanu kad je podnijet i usvojen prijedlog za izvršenje na predmetnom stanu.

Zbog izloženog valjalo je žalbu tužitelja djelimično usvojiti i pobijanu presudu u stavu I preinačiti shodno odredbi člana 229. tačka 4. ZPP-a, a u odnosu na tuženog ----- žalbu odbiti shodno odredbi člana 226. ZPP-a.

Prvostepeni sud nije raspravio o dijelu postavljenog tužbenog zahtjeva kojim su tužitelji tražili da se utvrdi da je ništav Ugovor o zaključenju hipoteke od 11.05.2007. godine u dijelu koji se odnosi na predmetni stan, te brisanje hipoteke na tom stanu i u tom dijelu je tužbu odbacio. Kako su u obrazloženju izostali razlozi za odluku o ovom dijelu tužbenog zahtjeva, pobijana presuda se ne može u tom dijelu ispitati, niti stranka na čiju je štetu učinjena povreda čl. 191. st. 4. ZPP-a može raspravljati i obrazloženo žalbom pobijati odluku u tom dijelu.

Propustivši da postupi na prethodni način prvostepeni sud je počinio povredu odredaba parničnog postupka iz čl. 209. u vezi sa čl. 191. st. 4. ZPP-a, iz kojih razloga je žalbu valjalo usvojiti, prvostepenu presudu ukinuti u dijelu odluke o tužbenom zahtjevu u stavu II i predmet vratiti prvostepenom sudu na ponovno odlučivanje u ukinutom dijelu, temeljem odredbe čl. 227. ZPP-a.

U ponovnom postupku prvostepeni sud će cijenit ponuđene dokaze u smislu čl. 8. ZPP-a i utvrditi da li je osnovan zahtjev tužitelja u navedenom dijelu.

Djelimično ukidanje odluke o glavnoj stvari povlači i ukidanje odluke o troškovima postupka (stav III), o kojima će sud odlučiti (čl. 397. st. 4. ZPP-a).

Predsjednica vijeća  
Vera Sudar