

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
TUZLANSKI KANTON

KANTONALNI SUD U TUZLI

Broj: 126 0 P 206965 23 Gž
Tuzla, 11.04.2024. godine

Kantonalni sud u Tuzli, u vijeću sastavljenom od sudija Sabire Baraković, kao predsjednice vijeća, Smiljane Lekić i Senade Uzunić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužiteljice M.O., kći N., nastanjene u S., ..., zastupana po punomoćniku Almi Kadrić Đerzić, advokatu iz Sarajeva, protiv tuženih: **1.** E.H. sina S. i **2.** H.H. kći A., oboje iz ..., grad L., zastupani po punomoćniku Enveru Ćosićkiću, advokatu iz Tuzle, radi brisanja uknjižbe prava preče kupovine i predaje u posjed, v.sp. 45.000,00 KM, odlučujući o žalbi tužiteljice izjavljenoj protiv presude Općinskog suda u Lukavcu, broj: 126 0 P 206965 19 P od 25.10.2023. godine, u sjednici vijeća održanoj dana 11.04.2024. godine, donio je slijedeću

P R E S U D U

Žalba se odbija i prvostepena presuda potvrđuje u stavu prvom i drugom izreke.

Tužiteljica se odbija sa zahtjevom za naknadu troškova žalbenog postupka.

O b r a z l o ž e n j e

Stavom prvim izreke prvostepene presude, odbijen je kao neosnovan tužbeni zahtjev kojim je tužiteljica tražila da se naloži tuženima da priznaju i trpe da se na nekretnini po starom premjeru označenoj kao k.č. broj 444/14, oranica, Duga njiva, površine 316 m² upisana u zk.ul. broj 2390 KO ..., te po novom premjeru označena kao k.č. broj 112/3 Njiva, oranica/njiva 5. klase, površine 316 m², upisana u Pl. broj 1093 KO ... izvrši brisanje prava preče kupovine tuženih po osnovu ugovora o prodaji obrađenog i ovjerenog od strane notara Milana Miletića OPU-IP: 405/2010 od 16.07.2010. godine, upisano u Zemljišnoknjižnom uredu Općinskog suda u Lukavcu i to u „B“ vlasničkom listu u rubrici zabilježba, kao i tužbeni zahtjev kojim je tužiteljica tražila da se naloži tuženima da predaju u posjed tužiteljici nekretninu upisanu po starom premjeru označenu kao k.č. broj 444/14 oranica, Duga njiva površine 316 m² upisana u zk.ul. 2390 KO SP ..., te po novom premjeru označena kao k.č. broj 112/3 njiva, oranica/njiva 5. klase, površine 316 m² upisana u Pl. broj 1093 KO ..., zajedno sa nezavršenim stambeno porodičnim objektom na toj nekretnini, koji nije uplanjen dimenzija 12,60 m x 10,40 m, koji se sastoji od prizemlja

i jednog sprata, a koje nekretnine je tužiteljica stekla po osnovu ugovora o prodaji obrađenog i ovjerenog od strane notara Milana Miletića OPU-IP: 405/2010 od 16.07.2010. godine i to na način da stambeno porodični objekat izgrađen na predmetnim parcelama oslobode od stvari i predaju ključeve od nezavršenog porodičnog stambenog objekta koji se nalazi na predmetnoj nekretnini, sve u roku 30 dana od dana prijema presude.

Stavom drugim izreke, obavezana je tužiteljica da tuženima naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 3.287,99 KM, u roku od 30 dana od dana dostavljanja presude.

Stavom trećim izreke, preko dosuđenog iznosa zahtjev tuženih za naknadu troškova postupka je odbijen.

Protiv navedene presude žali se tužiteljica iz svih razloga propisanih odredbom člana 208. stav 1. Zakona o parničnom postupku („Službene novine F BiH“, broj 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15 - u daljem tekstu skraćeno: ZPP), te iz razloga navedenih u žalbi predlaže da se žalba uvaži, prvostepena presuda u ožalbenom dijelu ukine i predmet vrati prvostepenom sudu na ponovno suđenje, ili da se preinači na način da se u cjelosti usvoji tužbeni zahtjev tužiteljice, uz obavezivanje tuženih da tužiteljici naknade troškove prvostepenog postupka u skladu sa tarifom koja je uložena u spis, kao i da tužiteljice naknade troškove žalbenog postupka.

Odgovor na žalbu nije dostavljen.

Žalba nije osnovana.

Tužbenim zahtjevom se traži da se naloži tuženim da tužiteljici kao vlasnici predaju u posjed nekretninu označenu kao k.č. broj 444/14 oranica, Duga njiva, površine 316 m², upisana u zk.ul. broj 2390 k.o. ..., kojoj po novom premjeru odgovara nekretnina označena kao k.č. broj 112/3, njiva oranica, površine 316 m², upisana u Pl. broj 1093 k.o. ... kao posjed tužiteljice (u daljem tekstu: predmetna nekretnina), kao i da se izvrši brisanje prava preče kupovine upisanog u zk. ul. broj 2390 k.o. ... u korist tuženih, a na osnovu Ugovora o kupoprodaji predmetne nekretnine koji je zaključen 16.07.2010. godine između parničnih stranaka.

Prema odredbi člana 126. stav 1. Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine („Sl. novine FBiH“, broj: 66/13 i 100/13), vlasnik ima pravo da zahtijeva povrat stvari od osobe koja je u njenom posjedu, a prema odredbi člana 127. stav 1. istog Zakona, da bi ostvario pravo na povrat stvari vlasnik mora dokazati da je stvar koju zahtijeva njegovo vlasništvo i da se stvar nalazi u tuženikovom posjedu.

Između stranaka nije sporno da su zaključile ugovor o prodaji broj: OPU-IP 405/2010 dana 16.07.2010. godine, kojim je tužiteljica kao kupac

od tuženih kao prodavaca kupila predmetnu nekretninu na kojoj se nalazi nedovršeni stambeni objekat za kupoprodajnu cijenu od 40.000,00 KM, kao i da je tim ugovorom ugovoreno pravo preče kupovine u korist prodavaca u slučaju da kupac odluči da kupljenu nekretninu proda.

Takođe, nije sporno da je tužiteljica na osnovu navedenog ugovora o kupoprodaji upisana kao vlasnica predmetne nekretnine u zk.ul. broj 2390 k.o. ..., a kao posjednica u posjedovni list broj 1093 k.o. ..., te da je u navedenom zk. ulošku na osnovu istog ugovora upisana zabilježba prava preče kupnje u korist tuženih.

U bitnom činjenično utvrđenje prvostepenog suda sastoji se u sljedećem: da su tuženi predmetnu nekretninu predali u posjed tužiteljici nakon zaključenja ugovora o kupoprodaji, da tuženi ne drže u faktičkom posjedu predmetnu nekretninu, već da je drži sestra tužiteljice, odnosno majka drugotužene, H.H., da je tužiteljica podneskom od 12.09.2019. godine ponudila prodaju predmetne nekretnine tuženim za kupoprodajnu cijenu od 45.000,00 KM, da tuženi nisu prihvatili datu ponudu, te da je prvotuženi u iskazu kao parnična stranka istakao da on i njegova supruga (drugotužena), koji inače žive i rade u Nj., nisu zainteresovani za kupoprodaju predmetne nekretnine, te da s tim u vezi i nemaju namjeru da iskoriste pravo preče kupnje.

Polazeći od ovakvog činjeničnog utvrđenja, prvostepeni sud pravilno zaključuje da je tužiteljica dokazala da je vlasnica predmetne nekretnine, ali da nije dokazala da se tuženi nalaze u faktičkom posjedu iste, zbog čega odbija tužbeni zahtjev tužiteljice za predaju u posjed predmetne nekretnine, zbog nedostatka pasivne legitimacije tuženih u ovom sporu, pravilno se pozivajući na naprijed citirane odredbe člana 126. stav 1. i člana 127. stav 1. Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine.

Takođe, prvostepeni sud pravilno zaključuje da ne postoji osnov za brisanje ugovorenog prava preče kupnje, jer predmetni ugovor o kupoprodaji, na osnovu kojeg je izvršena zabilježba prava preče kupnje, nije stavljen van snage, pa sve dok taj ugovor egzistira i proizvodi pravno dejstvo, ne postoji ni osnov za brisanje zabilježbe ugovorenog prava preče kupnje.

Ne može se prihvatiti osnovanim žalbeni prigovor da tuženi i H.H. (sestra tužiteljice i majka drugotužene) nisu nikada predali u posjed predmetnu nekretninu tužiteljici, zbog navodnog duga koji tužiteljica ima prema njima, jer suprotno proizilazi iz iskaza prvotuženog, koji je istakao da je tužiteljici predmetna nekretnina predata u posjed odmah nakon zaključenja kupoprodajnog ugovora, kao i iz sadržaja člana 6. ugovora o prodaji, kojim je konstatovano da je posjed prešao na kupca (tužiteljicu) odmah po potpisivanju i ovjeri ugovora.

Dakle, prvostepeni sud je na osnovu ocjene izvedenih dokaza pravilno zaključio da se tuženi ne nalaze u faktičkom posjedu predmetne

nekretnine, već da se nalazi H.H., koja je po pozivu punomoćnika tužiteljice na broj telefona koji se nalazio na vratima predmetnog objekta pristupila i donijela ključeve od predmetne kuće na uviđaj. Stoga su suprotni žalbeni prigovori neosnovani.

Nije osnovan žalbeni prigovor da je prvostepeni sud povrijedio odredbu člana 191. stav 4. ZPP, jer da nije dao jasne i potpune razloge u dijelu koji se odnosi na tužbeni zahtjev za brisanje prava preče kupovine, da u tom dijelu nije pravilno i potpuno utvrdio činjenično stanje, te da je pogrešno primijenio materijalno pravo. Naime, prvostepeni sud je postupio upravo suprotno, odnosno na osnovu pravilne ocjene izvedenih dokaza, u smislu člana 8. ZPP, utvrdio je činjenično stanje, na koje je pravilno primijenio materijalno pravo kada je odbio tužbeni zahtjev tužiteljice za brisanje prava preče kupovine, dajući u tom smislu u obrazloženju pobijane presude potpune i pravilne razloge, a koje u cjelosti prihvata ovaj sud.

Imajući u vidu naprijed navedeno valjalo je žalbu odbiti kao neosnovanu i prvostepenu presudu potvrditi kao pravilnu i zakonitu u stavu prvom i drugom izreke, primjenom člana 226. ZPP. U stavu trećem izreke, prvostepena presuda je ostala neizmijenjena, primjenom člana 221. ZPP.

Tužiteljica nije uspjela sa žalbom, pa joj ne pripadaju ni traženi troškovi prvostepenog postupka, a niti troškovi žalbenog postupka. Slijedom toga, odlučeno je kao u stavu drugom izreke ove presude, primjenom odredbe člana 386. stav 1., 396. stav 1. i 397. stav 1. ZPP.

PREDSJEDNICA VIJEĆA
Sabira Baraković,s.r.