

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
KANTON SARAJEVO
OPĆINSKI SUD U SARAJEVU

Broj: 65 0 P 693762 18 P

Sarajevo, 24.01.2023. godine

Općinski sud u Sarajevu, sudija Vildana Fajić Poturović, u pravnoj stvari tužiteljice **D.R.**, ul. ..., koju zastupaju punomoćnici A.N. i DŽ.H., advokati iz S., protiv tuženih: 1. **Z.R.**, ul. ..., bez punomoćnika, te 2. **Z.Č.**, ul. ... i 3. **S.F.**, ul. ..., koje oboje zastupa punomoćnik S.S., advokat iz Sarajeva, radi utvrđenja bračne stečevine i ništavosti notarskih isprava, vrijednost spora 31.000,00 KM, nakon zaključene glavne rasprave održane dana 04.10.2022. godine, u prisutnosti punomoćnika parničnih stranaka i prvotuzenog lično, van ročišta, dana 24.01.2023. godine, donio je:

P R E S U D U

- I. Utvrđuje se da je tužiteljica D.R., kći D. i I., rođ. Č., rođena ..., sa tuženim Z.R., sinom J., JMBG ..., po osnovu bračne stečevine, stekla pravo suvlasništva sa dijelom od $\frac{1}{2}$ na nekretninama koje su kod Zemljišnoknjižnog ureda Općinskog suda u Sarajevu, upisane zk. ulošku broj 2719 k.o. ... na k.č. broj: 712/861 i u naravi čini Pašnjak Smreka, površine 557 m², sve po starom premjeru, dok su po novom premjeru označene kao k.č. 952/3 k.o. ..., a što su tuženi dužni priznati, a tuženi Z.Č. i Z.R. i trpiti da se tužiteljica uknjiži kao suvlasnica sa dijelom $\frac{1}{2}$ na opisanim nekretninama u Zemljišnoknjižnog ureda ovog suda, a u roku od 30 dana.
- II. Utvrđuje se da je ništava Punomoć koja je dana 17.01.2018. godine od strane tuženog Z.R., sina J., JMBG ..., kao vlastodavca izdata tuženom Z.Č., sinu S., JMBG ..., kao punomoćniku, a koja je od strane DŽ.P. notara iz ..., notarski obrađena i ovjerena pod brojem: OPU-IP .../2018 od 17.01.2018. godine, a što su tuženi dužni trpiti, u roku od 30 dana.
- III. Utvrđuje se da je ništava Punomoć o prenosu ovlaštenja iz punomoći koja je dana 07.02.2018. godine od strane tuženog Z.Č., sina S., JMBG ..., kao vlastodavca, izdata tuženoj S.F., kćeri S., JMBG ..., a koja je od strane DŽ.P., notara iz S..., notarski obrađena i ovjerena pod brojem: OPU-IP .../2018 dana 07.02.2018. godine, a što su tuženi dužni trpiti, u roku od 30 dana.
- IV. Utvrđuje se da je ništav Ugovor o kupoprodaji koji je dana 07.02.2018. godine, posredstvom tužene S.F., kćeri S., JMBG ..., kao punomoćnice tuženog Z.R.,

zaključen između tuženog Z.R., sina J., JMBG ..., kao prodavca i tuženog Z.Č., sina S., JMBG ..., kao kupca, a koji ugovor je od strane DŽ.P., notara iz S., ul. ..., notarski obrađen i ovjeren pod brojem: OPU-IP .../2018, dana 07.02.2018. godine, i na osnovu kojeg ugovora je tuženi Z.Č., sin S., JMBG ..., stekao pravni osnov da se upiše kao vlasnik sa dijelom od 1/1 na nekretninama koje su kod Zemljišnoknjižnog ureda Općinskog suda u Sarajevu, upisane zk. ulošku broj 2719 k.o. ... na k.č. 712/861 i u naravi čini Pašnjak Smreka, površine 557 m², sve po starom premjeru, dok su po novom premjeru označene kao k.č. 952/3 k.o. ..., a što su tuženi dužni trpiti, u roku od 30 dana.

V. Nalaže se Zemljišnoknjižnom uredu Općinskog suda u Sarajevu da izvrši brisanje upisa prava vlasništva tuženog Z.Č., sina S., JMBG ..., sa dijelom 1/1 na nekretninama koje su kod Zemljišnoknjižnog ureda Općinskog suda u Sarajevu, upisane zk. ulošku broj 2719 k.o. ... na k.č. broj: 712/861 i u naravi čini Pašnjak Smreka, površine 557 m², sve po starom premjeru, dok su po novom premjeru označene kao k.č. 952/3 k.o. ..., a koji upis je u skladu sa Rješenjem tog ureda broj: 065-0-Dn-18-012352 od 27.08.2018. godine izvršen na osnovu Ugovora o kupoprodaji koji je dana 07.02.2018. godine, posredstvom tužene S.F., kćeri S., JMBG ... kao punomoćnice tuženog Z.R., zaključen između tuženog Z.R., sina J., JMBG ... kao prodavca i tuženog Z.Č., sina S., JMBG ..., kao kupca, te je notarski obrađen i ovjeren pod brojem: OPU-IP .../2018, dana 07.02.2018. godine, od strane DŽ.P., notara iz S., ul. ..., a što je tuženi Z.Č. dužan da trpi, u roku od 30 dana.

VI. Nalaže se Zemljišnoknjižnom uredu Općinskog suda u Sarajevu, da u zk. ulošku broj 2719 k.o. ..., a u pogledu nekretnina koje se po starom premjeru vode pod brojem k.č. 712/861, dok su po novom premjeru iste označene kao k.č. 952/3 k.o... a koje nekretnine u naravi čine Pašnjak Smreka, površine 557 m², izvrši uspostavu zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije provedbe Ugovora o kupoprodaji koji je dana 07.02.2018. godine, posredstvom tužene S.F., kćeri S., JMBG ..., kao punomoćnika tuženog Z.R., zaključenog između tuženog Z.R., sina J., JMBG ..., kao prodavca i tuženog Z.Č., sina S., JMBG ..., kao kupca, a koji ugovor je notarski obrađen i ovjeren od strane DŽ.P., notara iz S., ul. ..., pod brojem: OPU-IP .../2018 dana 07.02.2018. godine, a na način da će kao vlasnika predmetnih nekretnina upisati tuženog Z.R., sina J., JMBG ..., a što je tuženi Z.Č. dužan da trpi, u roku od 30 dana.

VII. Nalaže se Zemljišnoknjižnom uredu Općinskog suda u Sarajevu da tužiteljicu D.R., kćer D., upiše kao suvlasnicu sa dijelom od ½ na nekretninama koje su kod tog ureda upisane u zk. ulošku broj 2719 k.o. ..., na parceli k.č. 712/861, koje nekretnine u naravi čini Pašnjak Smreka, površine 557 m², sve po starom premjeru, dok su po novom premjeru navedene nekretnine označene kao k.č. 952/3 k.o. ..., a što je tuženi Z.R. dužan da trpi, u roku od 30 dana.

- VIII. Nalaže se tuženim da tužiteljici nadoknade troškove parničnog postupka u iznosu od 12.794,82 KM, sa zakonskom zateznom kamatom shodno članu 1. Zakona o visini stope zakonske zatezne kamate, počev od 24.01.2023. godine, pa do konačne isplate, a sve u roku od 30 dana.

O b r a z l o ž e n j e

Tužiteljica je dana 28.02.2018. godine podnijela *tužbu* protiv tuženih, a radi utvrđenja bračne stečevine i ništavosti notarskih isprava. U činjeničnim navodima je istakla da su tužiteljica i prvotuženi bračni partneri koji su brak zaključili dana 31.03.2006. godine pred matičnim uredom Općine Ilidža, a koji brak je u matičnoj knjizi vjenčanih zaveden pod rednim brojem za 2006. godinu. U toku trajanja bračne zajednice tužiteljica i prvotuženi su pored ostalog, a na osnovu Ugovora o kupoprodaji zaključenog dana 19.09.2011. godine, koji je kod notara DŽ.M. sačinjen i notarski obrađen pod brojem: OPU-IP-.../2011, stekli pravo vlasništva na nekretninama koje su upisane zk. ulošku broj 2719 K.O..., po starom premjeru broj parcele k.č. broj: 712/861, dok su po novom premjeru iste označene kao k.č. 952/3 K.O. ..., a koje nekretnine u naravi čini Pašnjak Smreka, površine 557 m². Predmetne nekretnine su bile upisane kao vlasništvo prvotuženog, a među strankama tj. između tužiteljice i prvotuženog je bilo nepobitno, kao što je i danas, da predmetne nekretnine predstavljaju bračnu stečevinu u smislu člana 252. Porodičnog zakona Federacije BiH. Da su predmetne nekretnine bračna stečevine tužitelja i prvotuženog, nepobitno je bilo poznato i drugotuženom, koji je tužiteljici i prvotuženom već ranije prodao jednu nekretninu na Nišićima, kao što mu je, obzirom na dugogodišnje poznanstvo, bilo nepobitno poznato da su tužiteljica i prvotuženi bračni partneri tim prije što je ta nekretnina upisana na tužiteljicu. Posljedično prethodno iznesenom tužiteljica ističe da je drugotuženi, koji će na osnovu predmetne punomoći steći pravni osnov da se upiše kao vlasnik predmetnih nekretnina, apsolutno nesavjestan sticalac koji se apsolutno ne može pozivati na načelo povjerenja u zemljišne knjige u smislu člana 9. Zakona o zemljišnim knjigama. Dana 17.01.2018. godine prvotuženi je *contra legem*, bez znanja, ovlaštenja pismene suglasnosti tužiteljice, drugotuženom kod DŽ.P., notara iz S., ..., izdao punomoć sa ovlaštenjem da drugotuženi kao njegov punomoćnik, između ostalog predmetnu nekretninu može otuđiti tj. prodati drugoj osobi. Predmetna punomoć je od strane pomenutog notara notarski sačinjena, obrađena i ovjerena pod brojem: OPU-IP .../2018 od 17.01.2018. godine. S obzirom da je predmetna nekretnina bračna stečevina tužiteljice i prvotuženog predmetno raspolaganje prvotuženog putem punomoćja je kao takvo protivno prinudnim zakonskim propisima, te kao takvo protivno temeljnom pravnom principu *nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse haberet*, tj. da niko na drugog ne može prenijeti više prava nego što ih sam ima.

Dana 07.02.2018. godine drugotuženi je na osnovu punomoći kod istog notara, kao vlastodavac izdao punomoć na osnovu koje je ovlaštenja iz predmetne punomoći prenio na punomoćnika F. (S.) S. iz Sarajeva, ul. ... br. ..., tj. trećetuženu. Predmetna punomoć o prenosu ovlaštenja iz punomoći je od strane pomenutog notara notarski sačinjena, obrađena i ovjerena pod brojem: OPU-IP .../2018 od 07.02.2018. godine. Identično, kao i punomoć prvotuženog drugotuženom i

pomenuta punomoć od 07.02.2018. godine je ništava iz istih razloga. Dana 07.02.2018. godine drugotuženi je kao kupac, sa trećetuženom S.F., kao punomoćnikom prvotuženog, kod DŽ.P., notara iz S., ul. ..., zaključio ugovor o kupoprodaji, na osnovu kojeg je *contra legem* stekao pravni osnov da se upiše kao vlasnik nekretnina поближе. Predmetni ugovor je od strane pomenutog notara notarski sačinjen, obrađen i ovjeren pod brojem: OPU-IP .../2018 od 07.02.2018. godine. Na osnovu predmetnog ugovora drugotuženi je Zemljišnoknjižnom uredu Općinskog suda u Sarajevu dana 08.02.2018. godine podnio prijedlog za predbilježbu ugovora o kupoprodaji, a kojem prijedlogu je udovoljeno dana 21.02.2018. godine. S obzirom da je predmetna nekretnina prometovana na osnovu punomoći koje su bile izdate bez suglasnosti tužitelja kojih je isti su/vlasnik na osnovu činjenice da su stečene u toku trajanja bračne zajednice, pa ja svaki promet istih na osnovu ovlaštenja prvotuženog koja su izdata bez ovlaštenja i suglasnosti tužiteljice, apsolutno nezakonit i kao takav ništav. U smislu prethodno iznesenog tužiteljica ističe da je krajnje začuđujuće postupanje notara koji je sačinio svaku od pomenutih nezakonitih i ništavnih isprava. Navedeno posebice kada se ima u vidu obaveza notara u skladu sa članom 80. stav 1. Zakonom o notarima, koja podrazumijeva prije svega obavezu provjere od strane notara da li je osoba koja daje izjavu volje koju on treba da obradi u formi notarski obrađene isprave, uopće i ovlaštena da samostalno takvu izjavu da. To tim prije što iz punomoći od 17.01.2018. godine proizlazi da je pravotuženi upoznao notara da je oženjen, a što je minimalno impliciralo obavezu notara da za izdavanje takve punomoći traži suglasnost tužitelja, kao supruge prvotuženog. Pored iznesenog tužitelj ističe da ništavost predmetnog ugovora proizlazi iz činjenice što je isti kao takav, osim što je protivan prinudnim propisima na naprijed opisani način, protivan moralu društva, jer je osnovna svrha izdavanja punomoći jeste postupanje u ime i za račun vlastodavca, dok nasuprot tome *in concreto* drugotuženi kao punomoćnik ne postupa u ime za račun davaoca punomoći, nego očigledno prevarno u vlastitom interesu. Naime, čak i da punomoć nije ništava zbog ranije opisanih prinudnih propisa, svakako bi ništavost pravnog posla proizlazila iz potonjih razloga. Pravni osnov podnesene tužbe tužiteljica temelji na odredbama člana 26. ZOO, člana 88. ZOO, člana 89. ZOO, člana 90. ZOO, člana 103. stav 1. ZOO, člana 104. ZOO, člana 110. ZOO, a sve u vezi sa članom 251. i 252. Porodičnog zakona Federacije BiH. Imajući u vidu sve istaknuto, tužiteljica predlaže da sud nakon održane usmene i javne glavne rasprave, temeljem činjenica utvrđenih predloženim dokazima i primjenom pozitivnopravnih propisa koji su navedeni kao pravni osnov podnesene tužbe, donese presudu kojom će udovoljiti zahtjevu tužiteljice kojeg je ista preinačila podneskom od 08.11.2018. godine budući da je nakon utuženja, drugotuženi na osnovu ugovora o kupoprodaji od 07.02.2018. godine ovjerenog od strane DŽ.P., izvršio uknjižbu prava vlasništva na nekretninama koje su predmet spora.

U odgovoru na tužbu prvotuženi je izjavio da ne osporava tužbeni zahtjev u prvom stavu, da je nekretnina koja je predmet zahtjeva tužbe bračna stečevina jer je sa tužiteljicom brak sklopio 31.03.2006. godine i navedene nekretnine su stečene u toku braka. U odnosu na preostale tužbene zahtjeve, a koji se odnose na poništenje punomoći, punomoći o prenosu i ugovor, izjavio je da ne osporava iste i to iz razloga što je kod notara DŽ.P. otišao na način da je Z.Č. zakazao termin, navodeći da je neophodno da da punomoć kako bi se uveo priključak Elektrodistribucije,

te da on ne bi išao dalje po Općini i td., te je punomoć dao misleći da se ista odnosi na radnje za uvođenje priključka, a ne za radnje prevođenja vlasništva na objektu. Dalje dodaje da je navedeno potvrdio i notar DŽ.P. u više navrata, te da će se detaljnije izjasniti kad bude saslušan u svojstvu parnične stranke. Ponovio je da je odveden kod notara i prevaren, pa, dakle, priznaje, odnosno ne osporava tužbeni zahtjev.

U odgovoru na tužbu drugotuženi i trećetužena su izjavili da navode tužbe o zaključenju braka tužiteljice i prvotuženog ne osporavaju, dok ostale činjenične navode tužbe osporavaju iz slijedećih razloga: pravo vlasništva upisano u zemljišnoj knjizi smatra se tačnim, kao i upisani sadržaj zemljišne knjige. Prvotuženi Z.R. je zajedno sa K.K. pristupio kod notara DŽ.P. i pred istim izjavio da je predmetno zemljište njegovo i da ga je on ranije prodao K.K., koji je potom na tom zemljištu počeo sa gradnjom stambenog objekta koji je još u izgradnji i za koji se vodi postupak izdavanja naknadnog odobrenja za izgradnju-legalizaciju, kod Općine Stari Grad u Sarajevu na njegovo ime, da predmetno zemljište nije bračna stečevina i obavezao se da će njegova supruga – sada tužiteljica D.R. pristupiti naredni dan kod notara kako bi dala i ovjerila izjavu takvog sadržaja. Drugotuženi Z.Č. je predmetu nekretninu zajedno sa započetim, a nedovršenim stambenim objektom kupio od K.K. i njegove supruge A.K., koji su predmetno zemljište kupili od prvotuženog Z.R., te je u cijelosti izmirio obaveze po osnovu kupoprodajne cijene prema K. i A. K.. Osim navedenih činjenica na poseban upit notara prvotuženi Z.R. je izjavio da njemu drugotuženi nije ništa dužan, te da je on namiren od K.K.. Netačne su činjenične tvrdnje tužbe da je drugotuženi Z.Č. prodao svoju nekretninu na Nišićima tužiteljici i prvotuženom, jer je svoje nekretnine na Nišićima drugotuženi zamijenio sa M.M. iz V., kao i da mu je bilo poznato da su tužiteljica i prvotuženi predmetnu nekretninu stekli u bračnoj zajednici. Kako je naprijed navedeno slijedom povjerenja u javnu zemljišnu knjigu kao i temeljem izjave prvotuženog date pred notarom DŽ.P. da predmetna nekretnina nije bračna stečevina, drugotuženi se odlučio kupiti predmetni stambeni objekat u izgradnji kao i pripadajuće zemljište, i to od K.K., uz punomoć prvotuženog Z.R., koji mu je i predao u posjed predmetne nekretnine, nakon čega je drugotuženi uložio znatna sredstva radi dovršetka gradnje započetog stambenog objekta. Izdata punomoć prvotuženog data drugotuženom, kao i punomoć drugotuženog koji svoja ovlaštenja iz punomoći prenosi na trećetuženu, kao i kupoprodajni ugovor sačinjen između prvotuženog i drugotuženog jesu isprave u svemu sačinjene i ovjerene u skladu sa zakonom o stvarnim pravima, zakonom o notarima i zakonu o zemljišnim knjigama, i ni iz kojeg razloga nisu suprotni prinudnim propisima i ustavom utvrđenim načelima uređenja društva kako to propisuje član 103. Zakona o obligacionim odnosima. Osim navedenog, ukoliko je tužiteljica po kupovini predmetnog zemljišta od 19.09.2011. godine smatrala da je suvlasnik sa dijelom od 1/2 zemljišta, imala je zakonsku mogućnost u skladu sa članom 252. stav 3. Porodičnog zakona F BiH, da, obzirom da je prvotuženi bio upisan u zemljišne knjige kao vlasnik stečevine, da kao drugi bračni partner, zahtijevati ispravku upisa, u skladu sa Zakonom o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine, što nije učinila. Neupisano pravo u zemljišnoj knjizi ne postoji, niti je drugotuženom moglo biti poznato da je prvotuženi ograničen u pravu raspolaganja, na predmetnoj nekretnini. Stoga, predloženo je da sud tuženi zahtjev odbije, te da tužiteljicu obaveže da drugotuženom i trećetužnoj naknadi troškove postupka.

U *dokaznom postupku* tužiteljica je pročitala isprave: : Izvod iz matične knjige vjenčanih za tužitelja i prvotuženika izdatog od strane Općine Novo Sarajevo, broj: .../18 od 27.02.2018. godine, ZK izvadak za nekretnine upisane u zemljišnoknjižnom izvatku zk ulošku broj 2719 K.O. ..., po starom premjeru broj parcele k.č. broj: 712/861, dok su po novom premjeru iste označene kao k.č. 952/3 K.O. ..., a koje nekretnine u naravi čini Pašnjak Smreka, površine 557 m2 br. LIX/235, K.O. Sarajevo, Punomoć od 17.01.2018 godine, koja je od strane DŽ.P., notara iz S., ul. ... br..., notarski sačinjena, obrađena i ovjerena pod brojem: OPU-IP-.../2018 od 17.01.2018. godine, Punomoć o prenosu ovlaštenja iz punomoći od 07.02.2018. godine koja je od strane DŽ.P., notara iz S., ul. ... notarski sačinjena, obrađena i ovjerena pod brojem: OPU-IP .../2018 od 07.02.2018. godine, Ugovor o kupoprodaji od 07.02.2018. godine koji je od strane DŽ.P., notara iz S., ul. ... notarski sačinjen, obrađen i ovjeren pod brojem: OPU-IP .../2018 od 07.02.2018. godine, Rješenje Općinskog suda u Sarajevu, Zemljišnoknjižni ured/kancelarija, broj: 065-0-DN-18-0...od 27.08.2018. godine, ZK izvadak za nekretnine upisane u zemljišnoknjižnom izvatku zk ulošku broj 2719 K.O. ..., po starom premjeru broj parcele k.č. broj: 712/861, dok su po novom premjeru iste označene kao k.č. 952/3 K.O. ..., a koje nekretnine u naravi čini Pašnjak Smreka, površine 557 m2 br. LIX/235, K.O. ... od 07.11.2018. godine, Kupoprodajni ugovor broj: OPU-IP:...-1/14 od 26.11.2014. godine zaključenog između tužitelja i Z.Č., sina S., JMBG ..., a povodom nekretnina upisanih u zk ul. br. 239 K.O. ..., a na okolnost da drugotuženik od ranije poznaje tužitelja i njenog supruga, te da mu nije bilo nepoznato i da mu nije moglo ostati nepoznato da prvotuženik ima suprugu, a s tim u vezi i na okolnost nesavjesnosti drugotuženika kao sticaoca predmetne nekretnine, iz ZK spisa tužiteljica je pročitala Ugovor o kupoprodaji OPU-IP .../2018 od 07.02.2018. godine i Rješenje ZK ureda od 21.02.2018. godine. Tuženi Z.R. nije imao dokaznih prijedloga čitanjem isprava, dok su tuženi Z.Č. i tužena S.F. pročitali isprave: ZK izvadak zk uložak 2719 K.O. ..., Izjava K.K. i A.K. OPU-IP .../2018. godine od 27.03.2018. godine, Zapisnik o saslušanju stranke dato kod Službe za urbanizam Općine Stari Grad UP-I-05-23-.../17 AK od 26.02.2018. godine i od 27.02.2018. godine.

Kao zajednički dokazni prijedlog saslušane su parnične stranke i svjedok DŽ.P.

Tuženi Z.Č. i S.F. u svojstvu svjedoka saslušali su K.K., A.K., D.S., H.DŽ. i M.M., te izveli dokaze građevinsko i geodestvo vještačenje, dok je sud stavio van snage rješenje o izvođenju dokaza saslušanje svjedoka A.DŽ. koji je u međuvremenu umro, te primio na znanje odustanak od izvođenja dokaza uvidom i čitanjem isprava iz spisa Kantonalnog tužilaštva Kantona Sarajevo br. T09 0 KT 0123790 18 i Zapisnika o ispitivanju osumnjičenog broj: 02/3-2-180/18 od 30.04.2018. godine.

Sud je, ocjenom izvedenih dokaza, pojedinačno i u međusobnoj vezi, a imajući u vidu nesporne navode i relevantno materijalno pravo, utvrdio sljedeće činjenično stanje:

Tužiteljica i tuženi Z.R. su bračni partneri od 31.03.2006. godine, a što među parničnim strankama nije bilo sporno i potvrđuje isprava Izvod iz matične knjige vjenčanih za navedena

lica. Za vrijeme trajanja braka, dana 19.09.2011. godine, tuženi Z.R. je zaključio Ugovor o kupoprodaji, obrađen i ovjeren od strane notara DŽ.M. pod brojem OPU-IP: .../2011 godine, a na osnovu kojeg se uknjižio kao vlasnik nekretnine upisane u zk. ul. 2719 na k.č. 712/861 k.o. ..., u naravi „Pašnjak Smreka“, površine 557m², sa 1/1. Uknjižba u Zemljišnoknjižnom uredu ovog suda bila je po prijavi tuženog R. od 12.10.2016. godine, a što je ujedno bio i datum zakonitog načina sticanja prava vlasništva budući da se pravo vlasništva na nekretninama na osnovu pravnog posla stiče uknjižbom u zemljišnu knjigu, u skladu sa članom 53. stav 1. Zakona o stvarnim pravima¹ (u daljem tekstu ZSP-a), a ne zaključivanjem pravnog posla koji je samo pravni osnov sticanja tj. uknjižbe. Tužiteljica je tvrdila da ova nekretnina potpada pod režim bračne stečevine i da ista ima suvlasnička prava od ½ iako je u zemljišnoj knjizi bio upisan samo prvotuženi tj. jedan bračni partner. Tuženi R. nije osporavao ove tužbene tvrdnje, odnosno, izričito je priznao da spomenuta imovina jeste stečena za vrijeme trajanja braka njega i tužiteljice i da potpada pod režim bračne stečevine.

Odredbom člana 251. stav 1. Porodičnog zakona Federacije BiH² (u daljem tekstu PZ-a) propisano je da bračnu stečevinu, između ostalog, čini imovina koju su bračni partneri stekli radom za vrijeme trajanja bračne zajednice, dok je odredbom člana 252. stavovima 1. i 3. istog zakona normirano da su bračni partneri u jednakim dijelovima suvlasnici u bračnoj stečevini ako nisu drukčije ugovorili, te da ukoliko je u zemljišne knjige kao vlasnik stečevine upisan jedan bračni partner, drugi bračni partner može zahtijevati ispravku upisa, u skladu sa Zakonom o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine. Dakle, tužiteljica je, iz osnova pomenutih odredaba PZ-a, bila suvlasnica sa dijelom ½ na opisanim nekretninama neovisno od činjenice što nije bila upisana u zemljišnoj knjizi, sa zakonskom mogućnošću uknjižbe svojih prava, a u protivnom sa rizikom da u pravnom prometu upisani bračni partner otuđi ili na drugi način raspoláže nekretninom budući da Zakon o zemljišnim knjigama Federacije BiH³ na nivo zakonskog načela u članu 9. izdiže načelo javnog povjerenja u zemljišnu knjigu. Ovo načelo normirano je na način da se u pravnom prometu prezumira da je sadržaj zemljišne knjige tačan, te se zaštita i prednost daju savjesnom sticaocu koji se pouzdao u zemljišnu knjigu naspram vanknjižnog titulara prava.

Slijedom prednjeg, zahtjev za utvrđenje bračne stečevine je zahtjev koji tužiteljica, u okolnostima konkretnog slučaja, može istaći u odnosu na tuženog Z.R. kao svog bračnog partnera, pa kako je ovaj tuženi izričito priznao da je imovina k.č. 712/861 k.o. ... bila njegova bračna stečevina sa tužiteljicom na kojoj tužiteljica ima suvlasnička prava od ½ sud je tužbeni zahtjev za utvrđenje iz stava I izreke našao osnovanim. Istina, utvrđenje iz osnova bračne stečevine u mnogome je od utjecaja na stečena vlasnička prava tuženog Z.Č., ali samo prejudicijelno budući da su za odluku o dijelu zahtjeva koji se odnosi na ovog tuženog relevantne činjenice to da li je ovaj tuženi imao saznanja da je predmetna imovina pod režimom bračne

¹ „Službene novine Federacije BiH“ br. 66/13, 100/13

² „Službene novine Federacije BiH“ broj 35/05, 41/05, 31/14

³ „Službene novine Federacije BiH“ br. 58/02, 19/03 i 54/04

stečevine ili ne, odnosno, da li je isti bio savjesni sticalac⁴. Stoga, osporavanje tužbenog zahtjeva za utvrđenje bračne stečevine ovaj tuženi nije mogao sa uspjehom ni da ističe, dok su njegovi prigovori u tom smislu pored toga što su irelevantni kroz dokazni postupak ostali i nedokazani.

Među parničnim strankama nije bilo sporno da je prvotuženi Z.R. za naprijed spomenutu nekretninu, koja je bila u režimu bračne stečevine, drugotuženom Z.Č. izdao punomoć 17.01.2018. godine koju je obradio i ovjerio notar DŽ.P. pod brojem OPU-IP: .../2018. godine. Sud je čitanjem ove isprave utvrdio da je tuženi Z.R. tuženog Z.Č. ovlastio da u njegovo ime i za njegov račun može „*poduzeti sve potrebne pravne radnje kod nadležnog općinskog organa oko legalizacije i uplanjenja stambenog objekta u Sarajevu, Općina Stari Grad, ulica ..., sagrađen na zemljištu označenom kao k.č. 952/3 k.o. ... (Novi premjer), a što po starom premjeru odgovara k.č. Pašnjak Smreka, ukupne površine 557 m2, upisana u zk. uložak Općinskog suda u Sarajevu broj 2719 k.o. ...*“. U nastavku isprave tuženi Z.Č. je ovlašten i da „*na naprijed navedenoj nekretnini – stambenom objektu uspostave priključke komunalne infrastrukture (elektropriključak, voda, kanalizacija, PTT i druge priključke*“. U drugom odjeljku ove isprave tuženi Z.Č. je ovlašten da u ime i za račun tuženog Z.R. kao prodavca nekretnine, između ostalog, i *zaključi i potpiše ugovor o kupoprodaji, ugovori kupoprodajnu cijenu, rok i način isplate cijene, te da istu kao punomoćnik prodavca primi*, dok je u četvrtom odjeljku punomoćnik ovlašten *da svoje ovlasti iz date mu punomoći u cjelosti ili djelimično prenese na treće lice po svom izboru*.

Na temelju ove punomoći i to ovlaštenja iz četvrtog odjeljka, tuženi Z.Č. je izdao punomoć o prenosu ovlaštenja iz punomoći broj: OPU-IP: .../2018 za tuženu S.F. u ovlaštenjima jednaku kao i punomoć koja je njemu data, s tim da je izričito navedeno da se ovlaštenja iz ove punomoći ne mogu prenositi na drugo lice. Isprava – punomoć obrađena je i ovjerena od strane notara DŽ.P. pod brojem OPU-IP: .../2018 godine dana 07.02.2018. godine tj. oko dvadesetak dana nakon izdavanja punomoći za tuženog Z.Č.. Ovakvom punomoći od 07.02.2018. godine i tužena S.F. pojavila se u ulozi punomoćnika prvotuženog Z.R., te je kao takva, istog dana tj. 07.02.2018. godine, kao punomoćnik prodavca Z.R. sa kupcem Z.Č. zaključila Ugovor o kupoprodaji koji je za *predmet imao nekretninu iz zk. ul. 2719 na k.č. 712/861 k.o. ..., ukupne površine 557 m2 (katastarsko stanje k.č. 952/3 k.o....), te stambeni objekat koji se gradi i koji je vanknjižno vlasništvo prodavca*, dok je ugovorena cijena bila 50.000,00 KM. U uvodnim napomenama ugovora tužena S.F., kao punomoćnik prodavca tuženog Z.R., na upit notara dala je izjavu da joj je lično poznato da su nekretnine koje su predmet ugovora posebna/lična imovina prodavca.

⁴ Član 9. stav 2) ZZK-a glasi: „Za treća lica, koja u dobroj vjeri u postojanje neke nekretnine ili prava na nekoj nekretnini, putem pravnog posla steknu takvo jedno pravo, sadržaj zemljišne knjige se smatra tačnim, ukoliko ispravnost zemljišne knjige nije osporena putem upisa prigovora ili ukoliko je trećoj osobi poznata netačnost zemljišne knjige ili zbog grube nepažnje nije poznata.“, dok je stavom 3) normirano: „Ako je nosilac prava upisanog u zemljišne knjige ograničen u pravu raspolaganja u korist neke osobe, tada ograničenje djeluje prema trećoj osobi samo onda kada je to ograničenje upisano u zemljišnu knjigu ili poznato trećoj osobi.“

Tužiteljica je u tužbi tvrdila da su obje punomoći ništave, kao i ugovor o kupoprodaji iz razloga što je ona, po osnovu bračne stečevine, suvlasnica nekretnina sa udjelom $\frac{1}{2}$, a koja kao takva nije imala nikakva saznanja o radnjama prvotuženog, niti je dala saglasnost ili odobrenje za te radnje. Tuženi Z.R. je u odgovoru na tužbu tvrdio da je punomoć tuženom Z.Č. dao za uvođenje priključka Elektrodistribucije, da je tuženi Z.Č. zakazao termin kod notara, da je kod notara i od notara potvrđeno da se punomoć daje za uvođenje priključka, te da je za sve drugo prevaren. Tuženi Z.Č. i tužena S.F. su u odgovoru na tužbu tvrdili da je tuženi Z.R. zajedno sa K.K. pristupio kod notara DŽ.P., da je pred notarom izjavio da je predmetno zemljište njegovo i da ga je on ranije prodao K.K. koji je na predmetnom zemljištu počeo sa gradnjom stambenog objekta, da je objekat još u izgradnji i da je u toku postupak izdavanja naknadnog odobrenja za izgradnju-legalizaciju kod Općine Stari Grad u Sarajevu na njegovo ime, da predmetno zemljište nije bračna stečevina i da se obavezao da će njegova supruga – sada tužiteljica D.R. pristupiti naredni dan kod notara kako bi dala i ovjerila izjavu takvog sadržaja. Tvrdili su da je tuženi Z.Č. predmetu nekretninu zajedno sa započetim, a nedovršenim stambenim objektom, kupio od K.K. i njegove supruge A.K., koji su predmetno zemljište kupili od tuženog Z.R., te da je tuženi Z.Č. u cijelosti izmirio obaveze po osnovu kupoprodajne cijene prema K. i A. K., dok je na poseban upit notara tuženi Z.R. izjavio da njemu tuženi Z.Č. nije ništa dužan i da je on namiren od K.K..

Sud je iz iskaza tuženog Z.R. utvrdio da je isti, kao vlasnik zemljišta, sa K.K. prvobitno usmeno dogovorio da K.K. od njega kupi navedeno zemljište, ali da budući da K.K. nije imao sredstava za to, naknadni dogovor je bio da na tom zemljištu K.K. izgradi objekat, da tuženi završi postupak legalizacije na svoje ime, pa da se nakon toga prodaju i plac i objekat i obojica namire. O navedenom dogovoru sa K.K. posvjedočila je i tužiteljica na temelju svojih posrednih saznanja – iz priče supruge tj. tuženog Z.R..

Svjedok K.K. u svom iskazu potvrdio je da je predmetno zemljište bilo vlasništvo tuženog Z.R., da je dogovor bio da svjedok od njega kupi zemljište za 82.000,00 KM za koje bi svjedok Z.R. dao dva automobila vrijednosti 60.000,00 KM i 12.000,00 KM i 10.000,00 KM u novcu, ali da iznos od 10.000,00 KM tuženi Z.R. nikada nije dobio, dok je oba vozila vratio, te da obaveze prema Z.R. za predmetno zemljište nisu izmirene. Posvjedočio je i da je objekat bio njegov (smatrao ga je svojim) jer ga je izgradio on sa svojim roditeljima i da je bio potpuno završen i uređenog placa, s tim da unutrašnjost objekta jedino nije bila završena, odnosno bila je „rohrbau“ gradnja. Iako svjedok u svom iskazu svjedoči o kupovini zemljišta od tuženog Z.R., u nastavku izjave on ipak potvrđuje iskaz Z.R. o njihovoj zajedničkoj namjeri i usmenom sporazumu o tome da se na predmetnom zemljištu izgradi objekat s ciljem prodaje cjelokupne nekretnine iz koje cijene bi se izmirilo ulaganje svjedoka u izgradnju i vrijednost zemljišta tuženog Z.R., a nakon čega bi Z.R., koji bi u međuvremenu okončao postupak legalizacije, prenio nekretninu na kupca. O navedenom je posvjedočila i A.K., supruga ovog svjedoka, iz čijeg iskaza je sud utvrdio da je K.K. vršio izgradnju objekta i uređenje zemljišta, ali da je sve radove poduzimao u dogovoru sa Z.R. i da su bili u stalnom kontaktu, da su radovi bili obimni i da se cijela porodica uključila u to, te da ono što nju najviše boli u svemu je što K.K. nije imao nikakav ugovor i sve je bilo na Z.R. ime jer je K.K. imao povjerenje u Z.R..

Svjedok K.K. posvjedočio je da on objekat kasnije *prodao* tuženom Z.Č. koji mu nije platio cijenu i taj novac koji je ostao dužan Z.Č. njemu je ustvari novac od tuženog Z.R.. Svjedok K. je izjavio da je nekretninu predao u posjed Z.Č., a što je u svom iskazu potvrdio i tuženi Z.Č., kao i svjedokinja A.K.. Tuženi Z.R. je u svom iskazu posvjedočio da je K.K. došao sa idejom da se zemljište i objekat prodaju Z.Č., te da je on, budući da bi mogli nastati problemi oko imena na koje glase računi, dao punomoć Z.Č. pri čemu je notar utvrdio da je tuženi Z.R. oženjen, te je upozorio da je za raspolaganje nekretninom potrebna saglasnost njegove supruge tj. tužiteljice, pa je tuženi Z.R., kako svjedoči, u znak saradnje potpisao punomoć. Tuženi Z.R. je u svojoj izjavi u svojstvu parnične stranke bio izričit da punomoć nije dao za raspolaganje nekretninom, da ga je notar upozorio da je za to potreban pristanak njegove supruge, dok je svjedok K.K. posvjedočio je da svjedok pod pritiskom morao da potpiše unaprijed za njega sačinjenu i neistinitu izjavu od notara da mu je tuženi Z.Č. izmirio potraživanja i da mu više ništa ne duguje, da je istu izjavu morala potpisati i njegova supruga A.K., dok je u nastavku posvjedočio da je tuženom Z.R. nuđeno sve i svašta (od nekretnina u Žitomislčićima pa do raznih automobila), da potpiše kupoprodajni ugovor i prevede zemlju, ali da Z.R. nije pristao jer nije htio da ulazi u te priče i htio je samo novac (a što je sve potvrđeno i iskazom A.K.), kao i da Z.R. nije bio upućen u transakcije između svjedoka i tuženog niti je imao veze s tim, te da je svjedok tek po potpisivanju neistinite izjave trebao dobiti novac da isplati Z.R. za zemljište, a koji novac nije dobio, pa tako ni tuženi Z.R.. Svjedok je izjavio da je 17.01.2018. godine bio u notarskom uredu DŽ.P. sa tuženim Z.R. i Z.Č., da zna da je Z.R. Z.Č. dao punomoć, ali da tu „ništa nije išlo pošteno niti kako treba“ i da se notaru išlo samo kako bi se pravili neki fiktivni ugovori. Tuženi Z.Č. je u svom iskazu posvjedočio da je K.K. za prodaju placa i objekta tražio poslovni prostor na Vlašiću, Mercedes G klasu i Mercedes E klasu, te čamac sa prikolicom, da je sve to dobio, ali da se na sastanku kod notara pojavio i Z.R. što ga je iznenadilo, te da mu je tom prilikom Z.R. dao punomoć. Razlog dolaska notar je bio prenos prava jer je on već bio prenio prava na određenoj drugoj imovini K. zauzvrat. Tužena S.F. je u svom iskazu potvrdila da je u njenom prisustvu obavljen telefonski razgovor između Z.Č. i K.K., da je K.K. poveo Z.Č. autom da pogleda jedan vikend objekat, da je ona krenula s njima u pratnji Z.Č., da do objekta nisu došli, ali da je u povratku K.K. pokazao drugi objekat za koji je rekao da je na prodaju i da je njegov i babin. Nije spominjao nikakva druga lica, pa se iznenadila kada joj je tuženi Z.Č. rekao da se kod notara pojavio i Z.R.. Međutim, prema iskazu tuženog Z.Č. isti je sve vezano za ove nekretnine „završavao“ sa K.K. i njegovim rahmetli ocem i nije znao, niti se zanimao, na kome je zemlja i ko je knjižni vlasnik nekretnine. Kod notara bi samo potpisivao i nije ništa čitao, ne sjeća se sadržine ugovora ili punomoći, a kada se situacija zakomplikovala tj. kada je kod notara saznao na kome je zemlja, notar DŽ.P. je predložio to što je predložio kao zakonski čisto, ali se ne sjeća nikakvih detalja.

Analizom iskaza tuženog Z.Č. utvrđeno je da je tuženi izjavio da je za predmetnu nekretninu, a prije odlaska notaru 17.01.2018. godine, K.K. već bio „dao“ nekretnine na Vlašiću, dva automobila i čamac sa prikolicom, a da je tek nakon toga otišao kod notara da bi se na njega prenijela prava na nekretnini na Baricama, da je sve ugovarao sa K.K., te da je tek kod notara

saznao da se u vezi s nekretninom pojavljuje i Z.R.. Nadalje, tuženi Z.Č. je ponovio da je još prije toga on K.K. izvršio prenos pokretnih i nepokretnih stvari, da bi na kraju iskaza posvjedočio da je ipak na tuženog Z.R. prenio automobil i čamac sa prikolicom i to tom prilikom, kod notara, 17.01.2018. godine.

Svjedok DŽ.P. izričito je posvjedočio da su u njegov notarski ured pristupili tuženi Z.R. i tuženi Z.Č. (i još jedno treće lice koje je ostalo izvan notarskog ureda) koji su donijeli dokumentaciju o vlasništvu – tuženi Z.R. za nekretninu u Starom Gradu (na Baricama), a tuženi Z.Č. za poslovni prostor na Vlašiću, te da su od njega tražili da im uradi punomoći na način da jedan drugog ovlaste u vezi ovih njihovih nekretnina, pri čemu je svjedoku izgledalo da oni na taj način između sebe vrše zamjenu ili prodaju u što on kao notar nije ulazio. Uradio je punomoći sa neograničenim pravom raspolaganja i jednom i drugom, i u pitanju su bile sadržajno skoro iste punomoći u kojima je sve detaljno navedeno, te je on kao notar vjerovao da su oni na taj način riješili svoje probleme jer u protivnom ne bi dali jedan drugom takve punomoći. Inače, posvjedočio je da je te dvije punomoći radio sat i po i da je to bilo do tad najduže u životu kada su u pitanju punomoći. Budući da je tuženi Z.R. bio oženjen, a što je saznao u postupku obrade i ovjere isprava, upozorio je da je za ovakvo raspolaganje potreban pristanak njegove supruge, odnosno, da je potrebno da i ona pristupi u ured da da izjavu da je saglasna, te se prisjetio da je tuženi Z.R. rekao da mu je supruga na putu i da će doći, ali da ona nikada nije došla.

Analizirajući navedene iskaze i dovodeći ih u međusobnu vezu sud je utvrdio da su tuženi Z.R. i tuženi Z.Č. pristupili u notarski ured 17.01.2018. godine kako bi jedan drugog neograničeno ovlastili na raspolaganje određenom imovinom. Međutim, iz iskaza svjedoka, tom prilikom notara, utvrđeno je da razlog sačinjavanja punomoći nije bio davanje ovlaštenja za određeni posao, nego raspolaganje tom imovinom pri čemu svjedok nije mogao da se izjasni da li je to raspolaganje simuliralo prodaju, zamjenu ili neki drugi pravni posao, ali je imao izgrađenu svijest o tome da stranke kroz punomoći rješavaju neke druge vlastite pravne odnose i da se izdatim punomoćima međusobno namiruju. Iz iskaza svjedoka DŽ.P. u dijelu da je upozorio tuženog Z.R. da je potrebna saglasnost njegove supruge, a što je potvrdio i ovaj tuženi u svom iskazu da ih je notar poučio, te iz saglasnih iskaza svjedoka DŽ.P. i tuženog Z.R. da je supruga prvotuženog trebala da pristupi u notarski ured radi davanja saglasnosti, sud je utvrdio da svrha punomoći koju je izdao Z.R. Z.Č. bila i preuzimanje postupka legalizacije objekta i uvođenje komunalnih priključaka, ali da je suštinski svrha izdavanja punomoći bila u tome da se raspolaže nekretninom na način da se izvrši faktički prenos vlasničkih prava na tuženog Z.Č.. Navedeno potvrđuje sadržaj punomoći iz koje proizlazi da je tuženi Z.Č. sa navedenom punomoći mogao bez bilo kakvih ograničenja da proda nekretninu kupcu po svom izboru, da ugovara i prima cijenu, da da tabularnu izjavu, da optereti nekretninu zasnivanjem hipoteke ili sačinjavanjem notarskih izvršnih isprava, da nekretninu izdaje u zakup i ugovara sve bitne elemente zakupa, da prenosi prava iz urbanističke i građevinske dozvole na stambenom objektu u korist drugog lica, da svoja ovlaštenja iz punomoći prenese na bilo koje drugo lice i tako dalje, a čime se zasigurno iscrpljuju vlasnička prava koja u sebi objedinjuju pravo pojedovanja, ubiranja plodova i raspolaganja (*usus, ususfructus i abusus*). Sud je nevjerodostojnim cijenio iskaz tuženog Z.R. da

je on mislio da punomoć daje samo za uvođenje priključaka jer je u okolnostima konkretnog slučaja onda nejasno zašto je on notaru donio dokumentaciju kojom dokazuje svoje vlasništvo na nekretnini o čemu je notar izričito posvjedočio, dok je i sam tuženi Z.R. posvjedočio, kao i svjedok – notar da je tada rekao da će njegova supruga u narednim danima, nakon što se vrati u Sarajevo sa puta, pristupiti u notarski ured radi davanja saglasnosti. Da je cilj pristupa kod notara bilo samo davanje punomoći za priključke, kako tvrdi tuženi Z.R., suvišno bi bilo ispitivanje prvotuženog o njegovom bračnom statusu, razgovor na temu bračne stečevine, ukazivanje notara na potrebu davanja saglasnosti supruge prvotuženog i, konačno, izjava prvotuženog da će supruga u narednih par dana pristupiti radi davanja navedene izjave, a o čemu su saglasne izjave dali i prvotuženi i svjedok-notar. Nadalje, cijeneći iskaz tuženog Z.Č. sud je utvrdio da je u dijelu iskazane majorizacije prava Z.R. i vlastite spoznaje ovog tuženog o tim pravima (gdje stranka svjedoči da je sve „završavao“ sa K.K., da mu se K.K. predstavio kao vlasnik, da mu je on i pokazao i predao nekretninu u posjed) iskaz ovog tuženog neuvjerljiv i za sud nepouzdan jer kada se dovede u vezu sa dijelom iskaza svjedoka – notara da su 17.01.2018. godine tuženi Z.Č. i Z.R. pristupili sa dokumentacijom o vlasništvu na nekretninama i jedan drugom izdali punomoći za te nekretnine, da je od notara ukazano na potrebu davanja saglasnosti Z.R. supruge, proizilazi da je svijest Z.Č. o Z.R. vlasništvu nad nekretninom (kao i suvlasništvu njegove supruge, ovdje tužiteljice) itekako postojala.

Nadalje, iz iskaza svjedoka – notara sud je utvrdio da notar nije ispitivao stvarnu volju stranaka iako je bio sasvim svjestan činjenice da punomoći koje sačinjava imaju drugu svrhu, a što je nesumnjivim utvrđeno iz njegovog iskaza, ali i daljih isprava koje je obradio i ovjerio (punomoć tuženoj S.F. i ugovor o kupoprodaji), a koje utvrđenje suda potkrepljuje i izjava svjedoka K.K. koji je izričito posvjedočio da je svaki odlazak notaru bio da se sačini neki fiktivni ugovor, kao i iskaz tužene S.F. da je potpisala isprave u brzini i iz povjerenja u notara koji joj je rekao da je sve zakonski „čisto“ pri čemu je bila izričita da Z.R. u tom momentu nije poznavala, a niti je primila bilo kakav novac od tuženog Z.Č. iz osnova zaključenog ugovora. Svo opisano postupanje notara, a posebice njegovo ignoriranje stvarne volje ugovarača i sačinjavanje isprave za koju je znao da nije rezultat takve volje je protivno odredbama člana 80. stavovi 1. i 2. i člana 81. Zakona o notarima Federacije BiH⁵ koje su mu nalagale da provjeri da li je tuženi Z.R. ovlašten da izda punomoć sadržaja kakvog je izdata, da li je izdavanje punomoći njegova prava volja i u kojem obimu, a sve uz pouke istom o pravnom dometu isprave, te da tek nakon toga uzme izjavu jasno i nedvosmisleno pazeći da se pri tome isključe zabune i sumnje, te oštetiti neiskusna i nevješta stranka. Pored navedenog, sud je iz iskaza svjedoka – notara utvrdio da je tuženi Z.Č. tom prilikom, 17.01.2018. godine, tuženom Z.R. dao punomoć za nekretnine na Vlašiću, pa je iskaz tuženog Z.Č. i u dijelu da je on za spornu nekretninu u Baricama ranije već sve „dao“ K.K. nevjerodostojan. Iskaz svjedoka – notara jasno ukazuje da su obje punomoći u međusobnoj vezi, da se njima uređuju pravni odnosi tuženih Z.R. i Z.Č., da su obje isprave rađene „zajedno“, a što sve vrlo jasno upućuje na zaključak da je stvarni motiv pristupa notaru bilo ugovaranje, a ne sačinjavanje punomoći kao jednostranih izjava.

⁵

„Službene novine Federacije BiH“ broj 45/2002 i 30/2016 - odluka US

Odredbama člana 66. Zakona o obligacionim odnosima⁶ (u daljem tekstu ZOO-a) normiran je institut simuliranog ugovora, na način da je propisano da prividan ugovor nema dejstva među ugovornim stranama, odnosno da se takav ugovor smatra nepostojećim, pri čemu se prividnost ne može isticati prema trećem savjesnom licu, s tim da među strankama može da važi taj drugi, prikriveni ugovor ukoliko su ispunjeni uslovi za njegovu pravnu valjanost. Kada se naprijed utvrđeno činjenično stanje dovede u vezu sa odredbama navedenog člana ukazuje se da je punomoć izdata 17.08.2018. godine Z.Č. simulirana isprava koja je prikrivala jedan drugi pravni posao i predstavljala je, u izvjesnom smislu, ispunjenje obaveze tuženog Z.R. prema Z.Č. po tom, prikrivenom, pravnom poslu. Koji je to pravni posao bio – prodaja, zamjena, kako to svjedok – notar svjedoči, ili neki treći, sud iz izvedenih dokaza nije mogao sa sigurnošću da utvrdi, ali je na nesumnjiv način utvrdio da je taj pravni posao među ugovaračima zaista postojao jer o njemu svjedoče i tuženi Z.Č. i svjedok DŽ.P.. Iskazi tužene S.F. i svjedoka K.K. potvrđuju da je namjera tuženog Z.Č. bila sticanje vlasništva predmetne nekretnine – zemljišta koje se vodilo na imenu prvotuženog i stambenog objekta kojeg je izgradio svjedok K.K. na tom zemljištu, dok je iz izvedenih dokaza ostalo neutvrđeno na razini koja isključuje razumnu sumnju na koji način su se trebali namiriti prvotuženi i svjedok K.K.. Svjedok K.K. je svjedočio da je on bio ugovorna strana Z.Č., da Z.R. nije imao veze s tim niti je bio upućen, dok iz izvedenih dokaza čitanjem isprava i saslušanja svjedoka DŽ.P., kao i iskaza tuženog Z.Č. i tužene S.F. proizilazi da se i Z.R. pojavio kao ugovarač, pa je sud iskaz K.K. u ovom dijelu našao nepouzdanim. Konačno, sud utvrđuje i da je simulirani pravni posao bio u vezi sa nekretninama, tako da isti, i da se mogao utvrditi iz izvedenih dokaza, nije ispunjavao uslove za njegu pravnu valjanost koji su se ogledali u obaveznoj notarskoj obradi i ovjeri (s obzirom na momenat nastanka obaveze), odnosno, pisanoj formi i ovjeri potpisa ugovarača⁷, a za što su posljedice propisane odredbom člana 70. stav 1. ZOO-a. Ista ta forma nedostaje i dogovorima o kojima svjedoči K.K., a koje smatra i naziva prodajom (za zemljište sa Z.R. i za cjelokupnu nekretninu sa Z.Č.) zbog čega isti ne mogu imati niti u prometu proizvesti dejstva pravno valjanih i zakonitih ugovora pri čemu je sud, pored nedostajuće forme, utvrdio da je i sadržaj tih dogovora (pa i minimalno u pogledu bitnih elemenata) najasan što isključuje i eventulanu primjenu pravila o konvalidaciji iz člana 73. ZOO-a.

Iskazi stranaka i svjedoka K.K. neprecizni su u dijelu korištenih izraza jer se miješaju nazivi isprava i pravnih poslova, te isti svjedoče u određenom dijelu i naspram vlastitog poimanja pojmova vlasništva, ugovora, ispunjenja obaveza i dr., ali je sud njihovom analizom nesumnjivim utvrdio da je punomoćju izdatom Z.Č. praktično omogućen prenos vlasničkih ovlaštenja Z.R. na nekretnini, kao krajnji cilj, a što je posao vanrednog upravljanja⁸ i prenos preko ovlaštenja koja je i sam Z.R. u tom momentu imao jer je predmetna nekretnina bila njegova bračna stečevina sa tužiteljicom čemu u prilog govori i iskaz tužiteljice da joj je tuženi Z.R. kasnije priznao učinjeno izjavivši „da je napravio glupost“. Sa činjenicom da je nekretnina bila bračna stečevina bili su,

⁶ „Službeni list SFRJ“ br. 29/78, 39/85, 45/89 i 57/89, „Službeni list RBiH“ br. 2/92, 13/93 i 13/94, „Službene novine FBiH“ br. 29/03

⁷ Odluka Vrhovnog suda Federacije BiH broj 70 0 Dn 009610 22 Spp

⁸ Član 32. ZSP-a

dakle, upoznati i notar koji je sačinjavao ispravu i koji je dao pouke u vezi s tim, te tuženi Z.Č. kojem navedeno nije moglo ostati nepoznato ni kada se ima u vidu činjenica da je od ranije lično poznao tuženog Z.R. i njegovu suprugu, da su se privatno družili, a što su potvrdili i tužiteljica, i tuženi Z.R., te svjedok K.K.. U navedenim okolnostima tuženi Z.Č. kao ovlašten po punomoći, nije se mogao smatrati trećim savjesnim licem niti u momentu kada mu je punomoć izdata, a niti u momentu kada je temeljem iste on kao punomoćnik izdao punomoć o prenosu (svojih) ovlaštenja na S.F., a potom sa S.F. kao punomoćnicom Z.R., u svojstvu kupca, zaključio Ugovor o kupoprodaji Z.R. nekretnine. Ovakvim postupanjem tuženi Z.Č. je morao biti svjestan i znati da se prometuje i suvlasničkim pravima tužiteljice, pa budući da je kao takav bio nesavjestan na njega se ne mogu primijeniti pravila o pouzdanju u zemljišnu knjigu na koja se pozivao. Tuženi Z.Č. ostao je usamljen u svojim tvrdnjama iz odgovora na tužbu da je tužiteljica trebala da pristupi u notarski ured kako bi potpisala izjavu da je nekretnina ustvari posebna imovina Z.R. jer takvo što nije potvrđeno nikakvim dokazima, nepotrebno je u opisanoj situaciji, te je u krajnjem kontradiktorno iskazima svjedoka DŽ.P. i Z.R., ali je istovremeno za sud značajno jer govori u prilog da je zaista tom prilikom, 17.01.2018. godine, notar dao upozorenja da je potrebna saglasnost tužiteljice da bi se na valjan i zakonit način raspolagalo imovinom koja je bila bračna stečevina. Na drugoj strani, i notar je nesumnjivo morao biti svjestan i znati da ugovor čije se zaključenje traži u dijelu vlasništva ne prati stvarno stanje jer je upravo on kao notar tražio da pristupi tužiteljica u njegov ured (još u vrijeme kada je Z.R. Z.Č. izdao punomoć tj. na dvadesetak dana prije), ali je svejedno, iako tužiteljica nije pristupila niti je dala saglasnost, obradio i ovjerio prvo prenos svih ovlaštenja iz punomoći na tuženu S.F., a potom i zaključenje ugovora o kupoprodaji (povrijedivši pri tome i pravila o pravu prvokupa tužiteljice). Stoga, sud nije prihvatio kao vjerodostojan dio iskaza svjedoka – notara da je za njega vlasnik upisano lice u zemljišnoj knjizi i da on nema ovlasti da ne zaključi ugovor jer u skladu sa odredbama člana 81. Zakona o notarima Federacije BiH notar može odbiti sačinjavanje izvornika ili određene izjave stranaka (koje bi mogle dati povoda sporovima, ili ne bi imale namjeravani učinak, ili bi se opravdano moglo smatrati da im je svrha da se koja od stranaka ošteti) ili može nakon datih pouka strankama unijeti u izvornik spornu izjavu, ali uz *posebnu napomenu* da je dao pouke strankama i da ih je upozorio na posljedice takvih izjava. Stoga, samo paušalni upit i izjava u uvodnom dijelu osporavanog Ugovora o kupoprodaji broj OPU-IP: .../2018 godine za sud nisu valjan dokaz da se sa dužnom pažnjom i savjesno razjasnilo pitanje bračne stečevine, a sve, dakle, uz naprijed navedena utvrđenja suda o znanju notara i tuženog Z.Č. o postojanju prava tužiteljice na nekretnini koja je bila predmetnom pobijanog ugovora, kao i iskazom tužene S.F. da je isprave potpisala u velikoj brzini, a pouzdavši se u zakonito postupanje notara. Kako je iz iskaza ove tužene utvrđeno da ista do ovog postupka uopće nije poznavala Z.R. što je potvrđeno iskazom tužiteljice, sud utvrđuje da tužena S.F. nije ni mogla dati notar u vjerodostojnu i pouzdanu izjavu o pitanju bračne stečevine, dok analizom njenog iskaza sud nalazi vrlo vjerovatnim da ista o navedenom ustvari nije niti bila pitana niti je bila upoznata sa sadržinom spornog ugovora i da je ispravu potpisala i ne zanimajući se za to šta potpisuje, sve iz povjerenja prema notar, a što potvrđuje i npr. istaknuta naznaka o plaćenju ugovorenoj cijeni za koju je tužena izričito izjavila da je nije primila.

Vezano za prodaju nekretnine na Nišićima, na koje okolnosti je tužiteljica pročitala ispravu Ugovor o kupoprodaji nekretnina, obrađen i ovjeren od strane notara A.DŽ., OPU-IP: ...-1/14, sud nalazi da navedeno nije bitno za presuđenje u konkretnoj pravnoj stvari dok je iz Ugovora utvrdio da su formalni ugovarači bili tužiteljica i tuženi Z.Č. koji su ispravu potpisali neposredno s tim da iz iskaza svjedoka M.M. proizilazi da je svjedok M.M. polagao prava na ovoj nekretnini koju je, kako svjedoči, dobio u zamjenu sa tuženim Z.Č. za svoju nekretninu na Bjelašnici.

Nadalje, iz dokaza uviđaj i vještačenje (geodetsko i građevinsko) sud je utvrdio ono što su bile okolnosti na koje su izvedeni ovi dokazi – da se na predmetnom zemljištu nalazi stambeni objekat, da je isti izgrađen, da nije uplanjen, da je u posjedu kod katastarskog registra upisan tuženi Z.R. sa dijelom 1/1, dok je u faktičkom posjedu nekretnine tuženi Z.Č.. Navedeno, međutim, nije bilo od utjecaja za donošenje drugačije odluke suda jer je iz izvedenih dokaza saslušanje svjedoka K.K., A.K., D.S. i tuženog Z.R., sud utvrdio da je izgradnju objekta i uređenje dvorišta izvodio K.K. (sa svojim ocem i porodicom), da je objekat bio u fazi izvedenih grubih radova tzv. „rohbau“ što se tiče enterijera i potpuno izvedenih vanjskih radova, što je potvrđeno i iskazom tužene S.F. o stanju objekta prilikom prvog viđenja i davanja ponude tuženom Z.Č. od strane K.K., a koja se izričito izjasnila i po pitanju fasade – da je fasada postojala, tako da je stepen izgradnje sud utvrdio iz izvedenih dokaza, te nije našao pouzdanim iskaz tuženog Z.Č. koji je izjavio da objekat nije bio završen i da čak nije imao ni fasadu. Končano, pitanje građenja i osobe koja je izvršila građenje, a na šta su ukazivali tuženi Z.Č. i S.F. u završnoj riječi, implicirajući da je K.K. gradio i po tom osnovu stekao vlasništvo, a potom Z.Č. od njega kao od vanknjižnog vlasnika, irelevantna su u okolnostima gdje je svjedok K.K. vrlo jasno posvjedočio o postojanju određenog dogovora (dakle, ugovora) između njega i tuženog Z.R. po osnovu kojeg je on otpočeo građenje, dok sticanje vlasništva građenjem podrazumijeva jedan drugi osnov sticanja – sticanje po osnovu zakona, a što, konkretno, dakle, nije bio slučaj.

Ostale izvedene dokaze, kao i u preostalom dijelu ocjenjene dokaze, sud je također imao u vidu i iste je cijenio, ali ih nije posebno obrazlagao budući da nisu bili od značaja za drugačije presuđenje u ovoj pravnoj stvari, a sve jer prema ustaljenoj praksi Evropskog suda i Ustavnog suda⁹, sud je u obavezi obrazložiti presudu u onoj mjeri u kojoj to zahtijeva priroda odluke uz navođenje jasnih i razumljivih razloga na kojima zasniva odluku, te nije dužan u presudi iznositi sve detalje i davati odgovore na sva postavljena pitanja i iznesene argumente.

Članovima 103. i 109. ZOO-a propisano je da je ništav ugovor koji je protivan Ustavu, prinudnim propisima, te moralu društva ako cilj povrijeđenog pravila ne upućuje na neku drugu sankciju ili ako zakon u određenom slučaju ne propisuje što drugo, te da sud na ništavost pazi po službenoj dužnosti i na poziv zainteresovanog lica. U ovoj pravnoj stvari tužiteljica se pozvala na ništavost kao suvlasnica prometovane nekretnine, pa je njen pravni interes neupitan, a u čemu sud nalazi njenu legitimaciju za utuženje, koja uostalom nije niti bila osporavana.

⁹ Odluka Ustavnog suda BiH broj AP 3231/18 od 17.12.2019. godine.

Iz izvedenih dokaza, razvidno je da su tuženi Z.R. i Z.Č. postupali protivnom naprijed pomenutim odredbama PZ-a, ZOO-a i ZSP-a, da su u takvim nezakonitim postupanjima bili umjesto spriječeni ustvari potpomognuti radnjama notara, dok tužena S.F. nije uložila ni minimalan stepen pažnje u svojim radnjama koji je očekivan od svakog prosječnog sudionika bilo kojeg obligacionog odnosa. Slijedom svega prednje navedenog sud je našao osnovanim zahtjev tužiteljice za utvrđenje bračne stečevine, potom i zahtjev za utvrđenje ništavim punomoći njenog supruga, tuženog Z.R., izdatu tuženom Z.Č. kao trećem nesavjesnom licu, a posljedično čemu i punomoći koja je temeljem takve ništavne punomoći dalje dovela do izdavanja punomoći tuženoj S.F. sa kojom je u konačnom tuženi Z.Č. zaključio ugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine koji je također ništav.

Utvrđenje suda da je pravni posao po osnovu kojeg je tuženi Z.Č. uknjižio pravo vlasništva na predmetnoj nekretnini ništav pravni posao ima za posljedicu to da je i njegov upis prava vlasništva u zemljišnoj knjizi bez zakonskog osnova. Nalog za brisanje iz stava V, pa i VI izreke, sud je u konkretnim činjeničnim i pravnim okolnostima našao osnovanim budući da se sve ispravke u zemljišnoj knjizi vrše na osnovu ili odobrenja upisanog (primarno) ili odluke suda (za slučaj da takvo odobrenje ne postoji). Kako je tuženi Z.Č. osporavao tužbeni zahtjev za utvrđenje ništavosti, time je osporavao i zahtjev za ponovnu uknjižbu tuženog Z.R. kao ranijeg upisanog titulara prava, a i suvlasnička prava tužiteljice iz osnova bračne stečevine. Navedeno osporavanje ustvari znači da isti ne daje odobrenje za ispravku upisa u zemljišnoj knjizi, pa je osnovano postupanje tužiteljice kojim ista zaštitu svojih prava ostvaruju tužbom tražeći da se presudom izvrši ispravka zemljišne knjige, na način da se prvo vrati raniji upis, a potom i upišu njena prava, a sve u skladu sa odredbama člana 60. stavovi 2, 3. i 5. Zakona o zemljišnim knjigama Federacije BiH. Isti zahtjev osnovan je i u odnosu na tuženog Z.R. budući da isti više nije upisani titular prava, odnosno, da će takvim postati tek temeljem ove odluke suda, kojom se istovremeno priznaju prava tužiteljice.

Slijedom svega prednje utvrđenog i iznesenog sud cijeni da je u ovoj pravnoj stvari bilo sasvim jasno i nedvosmisleno traženje tužiteljice, te šta je bio predmet raspravljanja, iz kojeg razloga je izvršena intervencija u tužbeni zahtjev na način kako je to navedeno u izreci, rasterećujući ga i čineći razumljivijim¹⁰, pri čemu je sud naročito vodio računa da se time ne dira u suštinu tužbenog traženja i prilikom odlučivanja ostane u njegovim granicama, kao i da utvrđenje iz stava I. je utvrđenje stvarnog prava tužiteljice kao prava koje djeluje prema svima (*erga omnes*), a posljedično tome i utvrđenja iz preostalih stavova, dok ispravke kod Zemljišnoknjižog ureda trpe samo upisani titulari prava.

O troškovima postupka odlučeno je temeljem člana 386. ZPP-a u vezi sa članom 383. i 387. istog zakona na način da je tužena obavezana da tužitelju naknadi troškove postupka. Tužitelju pripada naknada troškova za slijedeće pravne radnje: sastav tužbe u iznosu od 852,00

¹⁰ Izostavljeni su sinonimi, identifikacija po starom i novom premjeru je jasno razdvojena, usklađeni su termini suvlasništvo sa suvlasničim udjelom i sl.

KM (član 13. stav 1. tačka a. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad advokata¹¹), sastav obrazloženog podneska od 08.11.2018. godine u iznosu od 540,00 KM (član 13. stav 5. tačka b. Tarife), pristup na pripremno ročište dana 01.10.2018. i 08.11.2018. godine, koje je odgođeno bez otvaranja, u iznosima od po 270,00 KM (član 13. stav 6. tačka a. Tarife), zastupanje na pripremnom ročištu 29.11.2018. godine u iznosu od 907,00 KM (član 13. stav 1. tačka b. Tarife), zastupanje prilikom uviđaja 05.03.2019. godine u iznosu od 810,00 KM (član 13. stav 4. tačka a. Tarife), pristup na ročište za glavnu raspravu dana 27.05.2019, 04.02.2020, 20.01.2021. i 06.07.2022. godine, koje je odgođeno bez otvaranja, u iznosima od 270,00 KM (član 13. stav 6. tačka a. Tarife), zastupanje na ročištu za glavnu raspravu 16.09.2019. godine u iznosu od 919,00 KM (član 13. stav 1. tačka c. Tarife), zastupanje na nastavljenom ročištu za glavnu raspravu 19.01.2021. godine u iznosu od 540,00 KM (član 13. stav 5. tačka a. Tarife), zastupanje na ponovo otvorenom ročištu za glavnu raspravu pred novim sudijom dana 20.09.2021. godine u iznosu od 998,00 KM (član 13. stav 1. tačka c. Tarife), zastupanje na nastavljenom ročištu za glavnu raspravu 01.12.2021, 29.04.2022, 02.09.2022. i 04.10.2022. godine u iznosima od po 540,00 KM (član 13. stav 5. tačka a. Tarife), PDV na advokatske troškove u iznosu od 1.588,82 KM (član 29. Tarifa), sudska taksa na tužbu i sudska taksa presudu u iznosima od po 930,00 KM, a što ukupno iznosi 12.794,82 KM.

Kako je obaveza naknade parničnih troškova novčana obaveza koja dopijeva donošenjem odluke na koju je protivna strana obavezna plaćati zateznu kamatu, a koja je dospjela nakon zaključenja glavne rasprave (član 177. stav 1. ZPP), o čemu se već izjasnila i sudska praksa¹², to tužiteljica osnovano potražuje i zakonsku zateznu kamatu na troškove parničnog postupka od 12.794,82 KM počev od 24.01.2023. godine, pa do isplate.

SUDIJA

Vildana Fajić Poturović

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ove presude dozvoljena je žalba u roku od 30 (trideset) dana od dana prijema pismenog otpavka presude. Žalba se podnosi Kantonalnom sudu u Sarajevu, posredstvom ovog suda, u tri primjerka.

¹¹ „Službene novine Federacije BiH” broj 22/04

¹² Odluka Vrhovnog suda Federacije BiH broj 65 0 Rs 133319 13 Rev od 14.09.2015. godine.

