

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
TUZLANSKI KANTON

KANTONALNI SUD U TUZLI
Broj: 33 0 P 087739 24 Gž
Tuzla, 10.09.2024. godine

Kantonalni sud u Tuzli, u vijeću sastavljenom od sudija Edite Velagić kao predsjednika vijeća, Admira Biščića i Fahire Alić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja Ć.M., sina F., iz T., ulica ..., koga zastupa punomoćnik Amela Pejdah, advokat iz Tuzle, protiv tuženih Mldb.1, kći F., koju zastupa zakonska zastupnica E.M., ul.... I., A.H., sina F., iz L., nastanjen u ulici ..., (punomoćnik za prijem pismena advokat Edina Ćilimković, iz Tuzle) i M.Đ., sina I., iz K., ulica ..., zastupan po punomoćniku Sanelu Bektiću, advokatu iz Tuzle, radi utvrđenja ništavosti ugovora, v.sp. 42.000,00 KM, odlučujući o žalbi trećetuženog izjavljenoj protiv presude Općinskog suda u Živinicama broj 33 0 P 087739 21 P od 13.02.2024. godine, u sjednici vijeća održanoj dana 10.09.2024. godine, donio je sljedeću

PRESUDU

Žalba trećetuženog se odbija i prvostepena presuda potvrđuje.

Odbija se kao neosnovan zahtjev trećetuženog za naknadu troškova žalbenog postupka.

O b r a z l o ž e n j e

Stavom prvim izreke prvostepene presude utvrđeno je da je apsolutno ništav i bez pravnog dejstva Ugovor o prodaji stana zaključen dana 23.02.2017. godine između E.(A.M., kao zakonske zastupnice Mldb.1(F.) i A.(F.)H., kao prodavaca s jedne strane, te M.(I.)Đ., kao kupca, s druge strane, koji ugovor je notarski obrađen od strane notara Jasmina Terzića, iz Živinica, pod brojem OPU-IP:26/17.

Stavom drugim izreke, tuženi su dužni trpjeti da se na osnovu prvostepene presude u Zemljišnim knjigama Općinskog suda u Tuzli, u KPU broj 407/2004, poduložak broj 4586, na kč. br. 2083/6, zk. ul. 2619, KO ..., stari premjer, kč. br. 670/1, KO ..., novi premjer, u naravi trosoban stan, koji se nalazi u T. u ulici ..., sprat ..., stan broj ..., koji se sastoji od 3 sobe, kuhinje i ostalih pomoćnih prostorija, površine 79 m2, vrati uknjižba prava vlasništva u korist ranije upisanog vlasnika, u roku od 30 dana od dana prijema presude.

Stavom trećim izreke obavezan je trećetuženi M.Đ. da tužitelju naknadi parnične troškove u iznosu od 5.606,40 KM, u roku od 30 dana od dana prijema presude, a preko dosuđenog iznosa troškova, zahtjev tužitelja je odbijen.

Protiv prvostepene presude žali se trećetuženi, iz svih razloga propisanih odredbom člana 208. stav 1. Zakona o parničnom postupku ("Službene novine FBiH", broj: 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15 - u daljem tekstu skraćeno: ZPP), sa

prijedlozima kao u žalbi. Potražuje troškove za sastav žalbe u iznosu od 1.350,00 KM.

Tužitelj nije dostavio odgovor na žalbu.

Žalba nije osnovana.

Predmet tužbenog zahtjeva tužitelja je zahtjev za utvrđenje ništavosti ugovora o prodaji stana sačinjen i ovjeren od Jasmina Terzića, notara iz Živinica, pod br. OPU-IP: 26/17, zaključen dana 23.02.2017. godine, između prvo i drugotuženog kao prodavaca i trećetuženog kao kupca; zahtjev da tuženi trpe da se na osnovu prvostepene presude vrati uknjižba prava vlasništva na predmetnom stanu u korist ranije upisanog vlasnika; kao i zahtjev da tuženi tužiocima naknade tražene troškove postupka, o kojem zahtjevu je odlučeno u izreci pobijane presude.

Prema stanju prvostepenog spisa slijedi:

-da iz predugovora o kupoprodaji stana, broj: OPU:4103/08 od 16.07.2008. godine, proizlazi da je isti zaključen dana 16.07.2008. godine, kod notara Muhameda Mustafića iz Tuzle, između F.H. (prednika prvo i drugotuženog) kao prodavca i Ć.M. (tužitelja), kao kupca stana koji se nalazi u T., ulica ..., ... sprat, stan broj ..., trosoban stan površine 79 m², koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, i ostalih pomoćnih prostorija, upisan u ZK uložak broj 2619, poduložak broj 4586, KO ...;

-da je danom potpisivanja predugovora, odnosno 2008. godine, tužitelj sa svojom porodicom, odmah ušao u posjed stana, te nakon odobrenja kreditnih sredstava isplatio kupoprodajnu cijenu;

-da u članu 2. predugovora stoji da je F.H. odlučio prodati ovaj stan, a Ć.M. kupiti stan od F.H., da su ugovorne strane utvrdile kupoprodajnu cijenu u iznosu od 100.000,00 KM, te se usaglasile da će glavni kupoprodajni ugovor zaključiti najdalje do 10.12.2008. godine, a po isplati cjelokupne kupoprodajne cijene, da je kupac na ime kapare 14.07.2008. godine isplatio iznos od 5.000,00 KM, što prodavac potvrđuje svojim potpisom na predugovoru, te je utvrđena dinamika isplate ostatka kupoprodajne cijene tako da na dan potpisivanja kupoprodajnog ugovora 10.12.2008. godine kupac prodavcu isplati preostali iznos kupoprodajne cijene od 9.000,00 KM, da je predaja u posjed određena istovremeno sa potpisivanjem glavnog ugovora i ovjerom potpisa ugovarača kod notara;

-da su tužitelj, prodavac F.H. i NLB Tuzlanska banka dd Tuzla dana 04.03.2009. godine potpisali Ugovor o zasnivanju hipoteke broj OPU. 1187/09;

-da autentičnost potpisa F.H. na predugovoru o kupoprodaji broj: OPU:4103/08 od 16.07.2008. godine i na ugovoru o zasnivanju hipoteke broj OPU:1187/09 od 04.03.2009. godine potvrđeno je nalazom i mišljenjem vještaka kriminalističke struke- podoblast dokumenti i rukopisi Samira Tursunović iz Brčkog od 26.09.2023. godine, koje vještačenje je izvršeno po prijedlogu trećetuženog u kojem nalazu je vještak naveo da je sporne potpise na ovim dokumentima ispisao F.H.;

-da iz izvoda iz KPU Općinskog suda u Tuzli broj 407/2004, broj poduloška 4586, KO ... od 02.09.2016. godine, se vidi da se na predmetnom stanu kao vlasnik vodio F.H., te da je u C listu upisana hipoteka na predmetnom stanu na iznos od 60.000,00 KM, uz zabilježbu podvrgavanja neosrednom prinudnom izvršenju na založenoj nekretnini u korist NLB Tuzlanske banke dd Tuzla;

-da je prodavac F.H. preminuo dana 28.10.2013. godine, što proizilazi iz rješenja o nasljeđivanju Općinskog suda u Tuzli broj 32 0 O 192233 14 O od 29.10.2014. godine;

-da iz dopunskog rješenja o nasljeđivanju broj 32 0 O 192233 16 O 5 od 01.11.2016. godine proizilazi da naknadnu imovinu umrlog F.H. predstavlja stan koji je predmet predugovora, te da se za nasljednike proglašavaju A.H. (drugotuženi) i Mldb.1 (prvotužena) sa dijelom od 1/2, nakon čega se isti u knjizi položenih ugovora upisuju kao suvlasnici predmetnog stana;

-da iz ugovora o prodaji stana broj OPU-IP:26/17 od 23.02.2017. godine, proizilazi da je isti zaključen dana 23.02.2017. godine, u Živinicama kod notara Terzić Jasmina, između Mldb.1 zastupana po E.M. kao zakonskoj zastupnici i A.H. kao prodavaca i M.Đ. kao kupca spornog stana, da se u članu 1 Ugovora navodi da je u C teretnom listu upisana hipoteka u korist NLB Tuzlanske banke dd Tuzla na iznos od 60.000 KM kao i zabilježba podvrgavanja neposrednom prinudnom izvršenju na založenim nekretninama, da je u članu 2 ugovora utvrđena kupoprodajna cijena u iznosu od 42.000 KM, da je u članu 3 ugovora navedeno da potpisom ugovora ugovorne strane potvrđuju da je kupac prodavcu A.H. na ruke isplatio iznos od 2000 KM, a ostatak cijene u iznosu od 40.000 KM biće isplaćen po brisanju hipoteke u korist NLB Tuzlanske banke dd Tuzla upisane dana 04.03.2016. godine, da je u članu 4 ugovora navedeno da posjed prelazi na kupca odmah po potpisivanju ugovora, te da kupac nije ušao u posjed predmetnog stana, da je u završnim odredbama ugovora, notar potvrdio da je sačinjena fotokopija isprava koje se navode u zaglavlju koji se prilažu u spis i ostaju u arhivi notara, da je ugovor kao notarski obrađena isprava pročitana i protumačena strankama, da je ugovor za prodavce potpisala E.M. kao zakonska zastupnica Mldb.1 i kao punomoćnik A.H., za kupca M.Đ., te notar Terzić Jasmin;

-da se trećetuženi u knjizi položenih ugovor upisao kao vlasnik predmetnog stana;

-da je trećetuženi podnio tužbu za iseljenje tužitelja u predmetu prvostepenog suda broj 32 0 P 377352 20 P, koji postupak je prekinut do okončanja ovog postupka;

-da je zakonska zastupnica prvotužene u odgovoru na tužbu navela da ne osporava tužbu tužitelja, da je ista dva puta dizala kredit po traženju trećetuženog, da je on uplaćivao nekoliko rata na račun prvotužene, da se rastala od trećetuženog nakon što je pretrpila nasilje u porodici, da je trećetuženi uzeo stan bez ijedne marke dok je ona posjećivala psihijatra i psihologa;

-da je drugotuženi u cijelosti priznao tužbeni zahtjev tužitelja, uz navode da nije potpisao ugovor o prodaji od 23.02.2017. godine, niti je prodao svoj suvlasnički dio na spornom stanu, da je tužitelj u cijelosti isplatio kupoprodajnu cijenu po predugovoru od 16.07.2008. godine.

Polazeći od navedenog činjeničnog utvrđenja, prvostepeni sud je usvojio tužbeni zahtjev, kako je to pobliže navedeno u stavu prvom i drugom izreke ožalbene presude, temeljeći isto na razlozima da prilikom potpisivanja spornog ugovora o prodaji zakonska zastupnica prvotužene nije imala saglasnost organa starateljstva, da je potpisala predmetni ugovor u ime drugotuženog a da nije imala njegovu punomoć, da je postojala zabrana otuđenja stana, da banka nije dala saglasnost za otuđenje stana, pa da je stoga predmetni ugovor protivan prinudnim propisima.

Žalbeno nastojanje trećetuženog, da iznesenim žalbenim navodima ospori pravilnost zaključaka prvostepenog suda, pa time i pravilnost odluke prvostepenog

suda o usvajanju tužbenog zahtjeva tužitelja, ne može se prihvatiti osnovanim, jer su ti zaključci prvostepenog suda rezultat pravilnog utvrđenja relevantnih činjenica za pitanje osnovanosti tužbenog zahtjeva tužiteljice, a s tim u vezi i rezultat pravilne primjene materijalnog prava.

Prilikom donošenja pobijane presude prvostepeni sud je po slobodnom uvjerenju cijenio sve izvedene dokaze, pri čemu je, u skladu sa članom 8. ZPP, savjesno i brižljivo cijenio svaki dokaz zasebno i sve dokaze zajedno, nakon čega je stečeno uvjerenje o odlučnim činjenicama opravdao logičnim i uvjerljivim razlozima, pa stoga ni obrazloženje pobijane presude nije suprotno i kontradiktorno sa izrekom presude i ne sadrži nedostatke koji bi onemogućili stranke da saznaju zbog čega je prvostepeni sud donio pobijanu presudu.

U konkretnom slučaju obrazloženje pobijane presude sadrži zahtjeve tužitelja i tužene, njihove navode o činjenicama na kojima se ti zahtjevi zasnivaju, dokaze i ocjenu dokaza, kao i propise na kojima sud zasniva pobijanu presudu, kako je to i propisano članom 191. stav 4. ZPP, pa su neosnovani žalbeni navodi kojima se ukazuje na učinjene povrede navedenih odredaba parničnog postupka.

Nije osnovan prigovor nedostatka aktivne legitimacije na kojem prigovoru je trećetuženi istrajavao i tokom prvostepenog postupka, kao i da je u odnosu na navedeni prigovor prvostepeni sud pogrešno primjenio materijalno pravo odnosno odredbu člana 109. Zakona o obligacionim odnosima (u daljem tekstu: ZOO), te s tim u vezi pozivanje žalbe na odluku u predmetu ovog suda broj 32 0 P 364825 21 Gž, obzirom da nije riječ o istom činjeničnom stanju. Naime, odredbom člana 109. ZOO je propisano da se na ništavost ugovora može pozivati svako zainteresovano lice. Nadalje, u slučaju kada se u parnici postavlja zahtjev za utvrđenje ništavosti ugovora (član 103. ZOO), takvu tužbu može podnijeti ugovarač iz tog ugovora kao i treća zainteresovana lica (član 109. ZOO), s tim što obim ovlašćenja ugovorača i trećeg zainteresovanog lica nije identičan. Zainteresovana lica mogu tražiti utvrđenje ništavosti ugovora, ali su dužna da dokažu pravni interes za podnošenje tužbe. Stoga su treća lica aktivno legitimisana da postave zahtjev u vezi sa valjanošću ugovora zaključenog između drugih lica, samo pod uslovom da se sadržaj „tuđeg“ građansko pravnog odnosa, na posredan ili neposredan način, pravno reflektuje na njih, pa ukoliko je pravna valjanost takvog odnosa od neposrednog pravnog interesa i za njih, mogla bi im se priznati aktivna legitimacija. Postojanje samo ekonomskog interesa na strani trećih lica nije dovoljno da bi im se priznala aktivna legitimacija u takvoj parnici.

U konkretnom slučaju, tužitelj nije subjekat spornog građansko pravnog odnosa tj ugovora o prodaji stana broj OPU-IP: 26/17 od 23.02.2017. godine koji je zaključen između tuženih, pa je na njemu (kao trećem licu) obaveza da dokaže postojanje pravnog interesa za pobijanje ugovora koji je zaključen između druga dva lica. Pitanje aktivne legitimacije je pitanje materijalnopravnog ovlašćenja tužitelja za traženje sudske zaštite, na koje ovlašćenje sud pazi po službenoj dužnosti. Prema činjeničnim navodima tužbe, koja je podnesena prvostepenom sudu 16.02.2021. godine, tužitelj je tužbeni zahtjev za ništavost ugovora temeljio na činjenici da je sporni stan kupio 2008. godine od prednika prvo i drugotuženog, kao prodavca, po osnovu predugovora o prodaji, u koji je uselio iste godine sa svojom porodicom, da je nakon odobrenja kreditnih sredstava isplatio kupoprodajnu cijenu prodavcu, da je na predmetnoj nekretnini upisana hipoteka u korist NLB Tuzlanske banke dd

Tuzla te zabrana raspolaganja i zabrana daljeg opterećenja i otuđenja predmetne nekretnine, da je prodavac preminuo 28.10.2013. godine prije nego što su zaključili ugovor o prodaji, da su prodavca nasljedila njegova djeca (prvo i drugotuženi), da se kao savjestan i zakonit posjednik stana obratio nasljednicima kako bi zaključili ugovor o prodaji, kako bi se mogao uknjižiti kao vlasnik, međutim umjesto dogovora sa njima u maju 2020. godine dobio je na odgovor tužbu trećetuženog za njegovo iseljenje u predmetu prvostepenog suda broj 32 0 P 377352 20 P, uz koju je priložen izvadak iz knjige položenih ugovora iz kojeg proizilazi da se trećetuženi uknjižio kao vlasnik predmetnog stana, da je u konkretnom slučaju riječ o fiktivnom ugovoru koji je sačinjen iz nedozvoljene pobude tj da tuženi za sebe pribave protivpravnu imovinsku korist obzirom da je trećetuženi u vrijeme zaključenja spornog ugovora o prodaji bio vanbračni partner zakonske zastupnice prvotužene E.M.. Kod takvog stanja stvari nesumnjivo kod tužitelja, u momentu zaključenja osporenog ugovora, postoji pravni interes za utvrđenje ništavosti ugovora jer se posljedice ugovora direktno tiču njega kao zainteresovanog lica kada podnosi tužbu za utvrđenje, obzirom da je po osnovu predugovora o kupovini stana isplatio kupoprodajnu cijenu, da od 2008. godine sa porodicom živi u spornom stanu, te da mu prijete iseljenje iz istog, posebno u situaciji kada su prvo i drugotuženi priznali tužbeni zahtjev odnosno potvrdili navode tužitelja. Stoga, suprotno navodima žalbe tužitelj nema samo ekonomski interes, pa mu je prvostepeni sud pravilno priznao aktivnu legitimaciju u ovoj parnici. S tim u vezi irelevantni su žalbeni navodi u vezi savjesnosti i zakonitosti posjeda tužitelja, te polemisanje žalbe da li je tužitelj stekao pravo vlasništva na predmetnom stanu putem dosjelogosti, kada to i nije predmet ovog spora.

Pravilnost ožalbene presude ne može se dovesti u sumnju žalbenim istraivanjem tužitelja na navodima da je pogrešan zaključak prvostepenog suda da je ugovor o prodaji stana od 23.02.2017. godine, zaključen između tuženih, protivan prinudnim propisima. Ovo iz razloga što iz stanja spisa proizilazi da zakonska zastupnica malodobne prvotužene, suprotno odredbi člana 266. Porodičnog zakona F BiH, nije imala odobrenje nadležnog organa starateljstva za otuđenje stana u T., ulica ..., ... sprat, stan broj ..., trosoban stan površine 79 m², upisan u ZK uložak broj 2619, podložak broj 4586, KO ..., niti je imala punomoć drugotuženog, koji su bili upisani kao vlasnici predmetnog stana sa dijelovima od po 1/2. Ovo iz razloga što iz spornog ugovora o prodaji proizilazi da je zakonska zastupnica za Mldb.1 prvotuženu priložila rješenje JU Centra za socijalni rad Živinice od 09.03.2015. godine, a kako je Mldb.1 prvotužena za zakonsku nasljednicu na predmetnom stanu sa dijelom od 1/2 proglašena dopunskim rješenjem o nasljeđivanju od 01.11.2016. godine, dakle kasnije, to se naprijed pomenuto rješenje organa starateljstva, suprotno navodima žalbe, nikako nije moglo odnositi na odobrenje za otuđenje predmetne nekretnine Mldb.1 prvotužene. Nadalje, ne može se prihvatiti žalbeno ukazivanje da je E.M. imala valjanu punomoć drugotuženog za otuđenje stana u ulici ... po osnovu zaključenog predugovora broj OPU-IP:176/16 od 30.08.2016. godine, iz kojeg proizilazi da se isti odnosi na sasvim drugi stan u T. koji se nalazi u Ulici ..., kao i da je drugotuženi prvostepenom sudu dostavio ovjerenu izjavu od 18.12.2020. godine, u kojoj potvrđuje da nije nikada potpisao punomoć za zastupanje E.M. za zaključenje ugovora broj OPU-IP:26/17, a u kojoj izjavi nije naknadno odobrio ovaj ugovor. S tim u vezi se je neosnovano opširno žalbeno polemisanje, kako je načinjena štamparska greška u spornom ugovoru u pogledu datuma rješenja organa starateljstva, kao i da se predugovor broj OPU-IP:176/16 od 30.08.2016. godine, u kojem je drugotuženi E.M. dao punomoć za prodaju stana

u ulici ..., odnosi na sporni stan u ulici ..., iz razloga što je uz predmetni predugovor priložen Izvod iz knjige položenih ugovora broj 407/2004 od 30.08.2016. godine koji se odnosi na stan koji je predmet ugovora koji je predmet utvrđivanja ništavosti, na kojem je upisana hipoteka u iznosu od 60.000,00 KM koja činjenica je navedena u predugovoru, kada to trećetuženi tokom prvostepenog postupka ničim nije dokazao i kada očigledno nije bila volja drugotuženog da E.M. da punomoć za otuđenje spornog stana u ulici ... Na drugačiju odluku nisu od uticaja navodi žalbe kako je tužitelj tek u završnoj riječi ukazao da ne postoji saglasnost organa starateljstva, na koji način je, obzirom da je riječ o novoj činjenici, zloupotrebio procesna prava. Ovo iz razloga što na ništavost sud pazi po službenoj dužnosti, a ugovor o prodaji stana od 23.02.2017. godine, iz kojeg proizilaze navedene činjenice je proveden kao dokaz po prijedlogu tužitelja.

Tačni su žalbeni navodi trećetuženog koji ukazuju da u izvadcima iz knjige položenih ugovora iz 2016., 2019., 2021. i 2023. godine nisu upisane zabrane raspolaganja, otuđenja i opterećenja nekretnine koja je predmet spora. Međutim trećetuženi zanemaruje činjenicu da je u momentu zaključenja predmetnog ugovora bio upoznat sa postojanjem hipoteke upisane u korist NLB Tuzlanske banke dd Tuzla u iznosu od 60.000,00 KM, što upravo ukazuje da on nije postupao u dobroj vjeri u trenutku sklapanja pravnog posla, jer se nije interesovao zašto je navedena nekretnina opterećena založnim pravom, zbog čega je prvostepeni sud pravilno postupio kada je udovoljio tužbenom zahtjevu tužitelja.

Ostale žalbene navode ovaj sud nije posebno cijenio, jer nisu od odlučnog značaja (član 231. ZPP).

Iz naprijed navedenih razloga valjalo je žalbu trećetuženog odbiti i primjenom odredbe člana 226., te odredbe člana 235. ZPP prvostepenu presudu potvrditi.

Odluka o troškovima žalbenog postupka u odnosu na trećetuženog donesena je na osnovu člana 397. stav 1., a u vezi sa članom 386. stav 1. ZPP, jer trećetuženi nije uspio u žalbenom postupku, zbog čega mu i ne pripadaju traženi troškovi žalbenog postupka, o kojima je odlučeno u stavu izreke izreke ove presude, koja i u ovom dijelu ima karakter rješenja.

PREDSJEDNIK VIJEĆA
Edita Velagić, s.r.