

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
TUZLANSKI KANTON

KANTONALNI SUD U TUZLI

Broj: 32 0 P 204019 24 Gž 2
Tuzla, 25.09.2024. godine

Kantonalni sud u Tuzli, u vijeću sastavljenom od sudija Vahide Halilović, kao predsjednika vijeća, Šejle Kamberović Hadžiefendić i Ilvane Delić, kao članova vijeća u pravnoj stvari tužiteljice Z.C., kći M., iz T., zastupana po punomoćniku Dragi Reljiću, advokatu iz Tuzle, protiv tuženog R.B. iz T., ulica ..., zastupan po punomoćniku Sejfudinu Krnjiću, advokatu iz Tuzle, radi raskida ugovora o kupoprodaji nekretnina i izgubljene koristi, vrijednost spora 120.000,00 KM, odlučujući o žalbi tužiteljice, podnesenoj protiv presude Općinskog suda u Tuzli broj 32 0 P 204019 22 P 2 od 12.01.2024. godine, u sjednici vijeća održanoj dana 25.09.2024. godine, donio je sljedeću

P R E S U D U

Žalba se odbija i prvostepena presuda potvrđuje u stavu I, II, III i IV izreke.

Odbijaju se zahtjevi tužiteljice i tuženog za naknadu troškova žalbenog postupka.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom, stavom I izreke, odbijen je kao neosnovan tužbeni zahtjev tužiteljice koji glasi:

„Raskida se krivicom tuženog Ugovor o kupoprodaji zaključen i notarski obrađen, dana, 25.07.2012 godine u uredu Notara Azre Koval sa sjedištem u Tuzli, u ulica Titova 109, ovjeren pod br. OPU-IP : 421/2012, između tužiteljice Z.C., kćeri M., kao prodavca i tuženog B.R., sina Š., iz T., ul. ..., kao kupca, a kojim je tužiteljica tuženom prodala $\frac{1}{2}$ nekretnine, označene po novom premjeru kao kč.br. 2534/2, zv. ..., kuća, površine 116 m² i dvorište, površine 292 m², upisana u pl.br.231 KO ..., u evidenciji kod Službe za geodetske i imovinsko pravne poslove općine Tuzla, odnosno, idealni dio od $\frac{1}{2}$ nekretnine označene po starom premjeru kao kč. br. 800/4 strana, poslovni objekat i dvorište površine 220 m², upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Tuzli u zk.ul.br. 1830 KO ..., a idealni dio koji je kupac kupio, u naravi, predstavlja poslovni prostor, koji se nalazi u prizemlju poslovnog objekta koji se sastoji od prodajnog prostora, prostora za proizvodnju, mokrog čvora, kancelarije i magacina, ukupne površine 116 m², te poslovni prostor - frizerski salon, koji se sastoji od sanitarnog čvora i jedne prostorije, ukupne površine 12 m², a što je crvenom bojom prikazano na kopiji zapisnika o iskoličenju objekta od 25.08.2009 godine, koja čini sastavni dio tog ugovora.

Dosljedno prednjem, tuženi je dužan iseliti iz navedenog poslovnog prostora i isti, slobodan od osoba i stvari predati tužiteljici u roku od 30 dana od dana donošenja presude, pod prijetnjom izvršenja, dok je tužiteljica dužna tuženom predati iznos od 169. 600,00 KM, koji je tuženi uplatio na ime otplate tereta na navedenoj imovini i iznos od 85.000,00 KM, umanjen za zakup u iznosu od 1.300,00 KM mjesečno do dana predaje u posjed predmetnog poslovnog prostora, sve u roku od 30 dana od dana donošenja presude, pod prijetnjom izvršenja“.

Stavom II odbijen je kao neosnovan tužbeni zahtjev tužiteljice koji glasi:

„Tuženi je dužan tužiteljici na ime naknade štete - izgubljene dobiti zbog nemogućnosti davanja u zakup sprata i potkrovlja kuće, u kojoj se nalazi navedeni poslovni prostor, za period od 01.09.2012 godine do dana 21.11.2014 godine isplatiti ukupan iznos od 150.638,40 KM, uz zakonsku zateznu kamatu:

- na iznos od 5.579,20 KM, počev od 10.09.2012 godine,
- na iznos od 5.579,20 KM, počev od 10.10.2012 godine,
- na iznos od 5.579,20 KM, počev od 10.11.2012 godine,
- na iznos od 5.579,20 KM, počev od 10.12.2012 godine,
- na iznos od 5.579,20 KM, počev od 10.01.2013 godine,
- na iznos od 5.579,20 KM, počev od 10.02.2013 godine,
- na iznos od 5.579,20 KM, počev od 10.03.2013 godine,
- na iznos od 5.579,20 KM, počev od 10.04.2013 godine,
- na iznos od 5.579,20 KM, počev od 10.05.2013 godine,
- na iznos od 5.579,20 KM, počev od 10.06.2013 godine,
- na iznos od 5.579,20 KM, počev od 10.07.2013 godine,
- na iznos od 5.579,20 KM, počev od 10.08.2013 godine,
- na iznos od 5.579,20 KM, počev od 10.09.2013 godine,
- na iznos od 5.579,20 KM, počev od 10.10.2013 godine,
- na iznos od 5.579,20 KM, počev od 10.11.2013 godine,
- na iznos od 5.579,20 KM, počev od 10.12.2013 godine,
- na iznos od 5.579,20 KM, počev od 10.01.2014 godine,
- na iznos od 5.579,20 KM, počev od 10.02.2014 godine,
- na iznos od 5.579,20 KM, počev od 10.03.2014 godine,
- na iznos od 5.579,20 KM, počev od 10.04.2014 godine,
- na iznos od 5.579,20 KM, počev od 10.05.2014 godine,
- na iznos od 5.579,20 KM, počev od 10.06.2014 godine,
- na iznos od 5.579,20 KM, počev od 10.07.2014 godine,
- na iznos od 5.579,20 KM, počev od 10.08.2014 godine,
- na iznos od 5.579,20 KM, počev od 10.09.2014 godine,
- na iznos od 5.579,20 KM, počev od 10.10.2014 godine,
- na iznos od 5.579,20 KM, počev od 10.11.2014 godine,

pa sve do isplate, u roku od 30 dana od dana prijema presude, pod prijetnjom izvršenja“.

Stavom III odbijena je tužiteljica sa zahtjevom da joj tuženi nadoknadi troškove parničnog postupka u roku od 30 dana od dana prijema presude, pod prijetnjom izvršenja

Stavom IV obavezana je tužiteljica da tuženom naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 12.550,05 KM, u roku od 30 dana od dana prijema presude, pod prijetnjom izvršenja.

Stavom V izreke s viškom zahtjeva za naknadu troškova parničnog postupka preko dosuđenog iznosa od 12.550,05 KM, do traženog iznosa tuženi je odbijen.

Protiv prvostepene presude žali se tužiteljica zbog pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja, pogrešne primjene materijalnog prava i povrede odredaba parničnog postupka, s prijedlogom kao u žalbi i zahtjevom za naknadu troškova žalbenog postupka, za sastav žalbe iznos od 1.285,00 KM, za 17% PDV iznos od 218,45 KM i za taksu na žalbu po odluci suda.

U odgovoru na žalbu tuženi predlaže da Kantonalni sud u Tuzli odbije žalbu kao neosnovanu i potražuje troškove žalbenog postupka, za sastav odgovora na žalbu iznos 1.200,00 KM i za 17% PDV iznos od 204,00 KM.

Ispitujući prvostepenu presudu u granicama razloga iznesenih u žalbi i razloga iz člana 221. Zakona o parničnom postupku („Službene novine FBiH“, broj 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15, u daljem tekstu: ZPP), cijeneći pri tome žalbene navode koji su od odlučnog značaja, u smislu člana 231. ZPP, ovaj sud je odlučio da žalba nije osnovana iz sljedećih razloga:

Iz obrazloženja ožalbene presude i stanja spisa proizlazi da je prvostepeni sud, odlučujući u ponovnom postupku, nakon što je rješenjem ovog suda broj 32 0 P 204019 18 Gž od 03.09.2020. godine uvažena žalba tuženog, prvostepena presuda broj 32 0 P 204019 14 P od 26.12.2017. godine, a kojom je bio usvojen tužbeni zahtjev tužiteljice, ukinuta i predmet vraćen prvostepenom sudu na ponovno suđenje, na osnovu ocjene izvedenih dokaza, u smislu člana 8. ZPP, utvrdio:

- da su tužiteljica i tuženi, dana 25.07.2012. godine, u notarskom uredu Azre Koval, zaključili kupoprodajni ugovor, broj OPU-IP: 421/2012 kojim je tužiteljica, kao prodavac prodala tuženom, kao kupcu, idealni dio nekretnine označene po novom premjeru kao k.č. 2534/2, „...“, kuća i zgrada površine 116 m² i dvorište površine 292 m², po starom premjeru označena kao k.č. 800/4 „...“, poslovni objekat i dvorište, površine 220 m², upisana u zk. ul. 1830 KO ..., zajedno sa upisanim teretom, da idealni dio koji je kupac kupio, u naravi, predstavlja poslovni prostor koji se nalazi u prizemlju poslovnog objekta, a sastoji se od prodajnog prostora, prostora za proizvodnju, mokrog čvora, kancelarije i magacina, ukupne površine 116 m² i poslovnog prostora-frizerski salon, koji se sastoji od sanitarnog čvora i jedne prostorije ukupne površine 12 m², što je crvenom bojom prikazano na kopiji zapisnika o iskoličavanju objekta od 25.08.2009. godine, koji čini sastavni dio tog ugovora,

- da je u članu 2. navedenog ugovora za nekretninu iz člana 1. ugovora navedena kupoprodajna cijena od 175.000,00 KM, pri čemu se tuženi, kao kupac, obavezao da će dio kupoprodajne cijene od 100.000,00 KM isplatiti na račun, koji će mu prodavac naknadno dostaviti u roku od 15 dana od dana zaključenja tog ugovora, dok će kupac ostatak kupoprodajne cijene od 75.000,00 KM isplatiti prodavcu na račun koji će mu naknadno dostaviti u 60 jednakih mjesečnih rata počev od 01.08.2012. godine, te da je prodavac suglasan da kupac cijenu može isplatiti direktno na račun banke u čiju korist je upisana hipoteka,

- da je prodavac idealni dio predmetne nekretnine predao u posjed kupcu prije zaključenja ugovora, osim frizerskog salona, za koji se obavezao da će ga predati u posjed kupcu 01.09.2013. godine,

- da je, prema priznanici broj ... od 27.07.2012. godine sačinjenoj kod notara Azre Koval, tužiteljica potpisala prijem iznosa od 100.000,00 KM, isplaćen od strane tuženog, kao kupca, kao dio kupoprodajne cijene,

- da je, prema priznanici EMS pošte broj ... od 08.08.2012. godine, tužiteljica, preporučenom pošiljkom, tuženom poslala broj svog ličnog računa,

- da je, prema z.k. izvratku, z.k. ul. broj 1830 SP KO ... od 06.09.2012. godine, tužiteljica, neposredno nakon zaključenja spornog kupoprodajnog ugovora, koji je zabilježen u B listu, bila vlasnica 1/1 nekretnina označenih u A listu kao k.č. 800/4, „...“, poslovni objekat i dvorište površine 220 m², na kojima je u C listu, dana 02.06.2008. godine, pod brojem Dn. ..., upisana hipoteka u korist Hypo Alpe Adria Bank, radi obezbjeđenja kredita u iznosu od 170.000,00 KM, sa rokom otplate 240 mjeseci, uz klauzulu da se založni dužnik izričito podvrgava neposrednom prinudnom izvršenju,

- da je, prema aktima Službe za prostorno uređenje i zaštitu okoline Tuzla broj 06/16-23-629/14 od 07.02.2014. godine i broj 06/5-23-4259/14 od 23.09.2014. godine, tužiteljica, tužiteljica, dana 30.06.2010. godine, podnijela zahtjev za izdavanje

odobrenja za građenje, koji je zaveden pod brojem 07-23-5753-2010 i po kojem nije odlučeno, odnosno da tužiteljica do tada nije dobila naknadno odobrenje za građenje, - da je presudama Općinskog suda u Tuzli broj 32 0 P 190116 14 P od 10.06.2016. godine, Kantonalnog suda u Tuzli broj 32 0 P 190116 16 Gž od 12.12.2018. godine i Vrhovnog suda FBiH broj 32 0 P 190116 19 Rev od 28.12.2020. godine, tužena (ovdje tužiteljica) obavezana da tužitelju (ovdje tuženom) preda u posjed poslovni prostor površine 12 m², koji se sastoji od sanitarnog čvora i jedne prostorije, a koji je sastavni dio zgrade-kuće, površine 116 m², izgrađen na parceli označenoj po novom premjeru kao k.č. 2534/2, „...”, kuća površine 116 m² i dvorište površine 292 m², upisana u pl. 231 KO ..., odnosno dio nekretnine označene po starom premjeru kao k.č. 800/4, „...”, poslovni objekat i dvorište, površine 220 m², upisana u zk. ul. 1830 KO ..., da mu isplati iznos od 6.923,00 KM na ime naknade za utrošenu električnu energiju, na ime duga iznos od 4.500,00 KM, za period od 01.09.2013. godine do 12.05.2016. godine po 200,00 KM mjesečno na ime neosnovanog obogaćenja, sve sa zateznom kamatom od dospjeća pojedinih iznosa do isplate, uz naknadu troškova postupka, a da iz obrazloženja pravosnažne presude proizlazi da je sud kao osnov za usvajanje tužbenog zahtjeva utvrdio da je tužitelj (ovdje tuženi) u cijelosti ispunio obavezu iz kupoprodajnog ugovora OPU-IP: 421/2012 od 25.07.2012. godine, odnosno isplatio kupoprodajnu cijenu,

- da je, prema nalazu i mišljenju vještaka ekonomske struke Rajke Topčić iz Tuzle od 12.01.2017. godine, kojeg je prvostepeni sud prihvatio u cijelosti, tuženi, počev od 08.08.2012. do 29.12.2016. godine, na račun Hypo Alpe Adria bank uplatio iznos od 175.000,00 KM, radi otplate kredita tužiteljice, da su te uplate evidentirane na kontu ... i da su uplate sukcesivno prenošene na konto ... - račune kredita i kamata radi izmirenja obaveza po tom osnovu; da je, prema poslovnim knjigama banke, na dan 03.01.2017. godine, depozit, koji nije bio iskorišten za otplatu kredita, iznosio 37.590,93 KM, a da je stanje duga bez kamata bilo 59.038,70 KM (59.002,07 + 36,63); da je za iznos od 83.824,92 izvršena prijevremena otplata kredita, po kojoj je sačinjen novi amortizacioni plan od 09.01.2007. godine, u čijem sačinjavanju nije učestvovala tužiteljica i da je tuženi nakon ove uplate na ime otplate kredita uplatio iznos od 39.600,00 KM dana 09.11.2012. godine i u tri navrata iznose od po 1.530,00 KM, na koji način je izvršio ukupnu uplatu iznosa od 175.000,00 KM kroz gotovinske uplate; da je na dan zaključenja ugovora o kupoprodaji od 25.07.2012. godine obaveza tužiteljice po kreditu iznosila 173.738,94 KM, od čega po osnovu nedospjele glavnice iznos od 156.034,92 KM i po osnovu dospjele glavnice i kamate iznos od 17.704,02 KM,

- da je predmet ugovora o zakupu poslovnog prostora od 07.05.2012. godine, zaključenog između tužiteljice, kao zakupodavca i firme Deni šped d.o.o. Tuzla, poslovni prostor na spratu i potkrovlju u T., ulica ..., da je ugovorena obaveza zakupodavca da dovrši i da opremljen poslovni prostor preda zakupcu najkasnije do 01.09.2012. godine, da namjena poslovnog prostora nije određena, da je ugovorena mjesečna zakupnina od 2.860,00 eura, odnosno 5.759,20 KM (za 440 m² prostora), trajanje zakupa je na 5 godina, od 01.07.2012. do 01.07.2017. godine, da ugovor nije ovjeren, kao ni potpisi ugovarača, niti postoji potvrda da je ugovor prijavljen poreznom organu,

- da je, prema ponudi za dogradnju i nadziđivanje poslovnog prostora firme M.H. građevinar d.o.o. Živinice od augusta 2008. godine i predmjeru i predračunu radova firme Zimex d.o.o. Priluk od 06.08.2009.godine, tužiteljica, znatno prije zaključenja spornog kupoprodajnog ugovora, prikupljala ponude za nastavak izgradnje predmetnog poslovnog objekta i da su iznosi po predračunu iz tog vremena znatno viši od 100.000,00 KM.

Na osnovu naprijed navedenog utvrđenja, prvostepeni sud zaključuje da je stvarno ugovorena kupoprodajna cijena predmetne nekretnine iznosila 260.000,00

KM, da je tuženi, kao kupac u pregovorima i prilikom zaključenja kupoprodajnog ugovora znao da je nekretnina opterećena hipotekom, da je pristao na kupovinu iste s teretom, na što je stranke, prilikom zaključenja ugovora, u skladu sa pravilima struke upoznao notar kod kojeg je ugovor zaključen, budući da ugovarači nisu imali suglasnost banke, kao hipotekarnog povjerioca, za promet, da je stvarna volja ugovarača bila da se hipotekarni dug isplati iz kupoprodajne cijene i to iznos od 100.000,00 KM jednokratno, u roku od 15 dana od dana zaključenja ugovora, a iznos od 75.000,00 KM u 60 jednakih mjesečnih rata počev od 01.08.2012. godine, na način da navedene iznose kupac isplati prodavcu na račun koji će mu dostaviti u roku od 15 dana, s tim da je tuženom, kao kupcu, ostavljena dispozicija za plaćanje navedenih novčanih iznosa direktno na račun banke u čiju korist je upisana hipoteka, odnosno da je tuženi u cijelosti ispunio svoju obavezu prema tužiteljici iz kupoprodajnog ugovora i to isplatom stvarno ugovorene kupoprodajne cijene na ugovoreni način i prije ugovorenog roka, tako da nisu ispunjeni uvjeti za raskid spornog ugovora o kupoprodaji, zbog čega je u ovom dijelu odbio tužbeni zahtjev, s pozivom na odredbu člana 124., 125. i 128. Zakona o obligacionim odnosima (u daljem tekstu: ZOO). Odlučujući o zahtjevu za naknadu štete na ime izgubljene koristi prvostepeni sud, s pozivom na odredbu člana 189. ZOO, zaključuje da je i ovaj dio tužbenog zahtjeva neosnovan, budući da nije postojala stvarna namjera tužiteljice da završi izgradnju i opremanje dvije etaže objekta, niti je za to postojala realna mogućnost od zaključenja spornog ugovora o kupoprodaji 25.07.2012. godine do 01.09.2012. godine, kada se tužiteljica navodno obavezala predati završeni poslovni prostor firmi Deni šped d.o.o. Tuzla, imajući u vidu obim i vrstu radova koje je trebalo obaviti, pri čemu je cijenio i kao jasnu i izričitu izjavu zakonske zastupnice navedene firme K.I., koja je pred sudom izjavila da je sporni ugovor o zakupu fiktivan i zaključen isključivo radi obezbjeđenja kredita kod banke.

Suprotno žalbenom prigovoru, pravilno je prvostepeni sud ispitao sve okolnosti koje su bitne za donošenje zakonite i pravilne odluke u ovom predmetu, na osnovu izvedenih dokaza i njihove ocjene pravilno i potpuno je utvrdio činjenično stanje, na koje je pravilno primijenio materijalno pravo, što je izloženo u obrazloženju pobijane odluke, u smislu člana 191. stav 4. ZPP, zbog čega nisu osnovani paušalni žalbeni navodi da su učinjene povrede odredaba parničnog postupka, pri čemu slobodnoj ocjeni dokaza od strane suda tužiteljica ne može s uspjehom suprotstaviti svoju ocjenu provedenih dokaza, tako da obrazloženje pobijane presude, po svom sadržaju, odgovara zahtjevu koji je u tom pogledu postavljen odredbom člana 191. stav 4. ZPP, pa ne stoji prigovor da je pobijana presuda zahvaćena povredom odredaba parničnog postupka iz člana 209. u vezi sa članom 191. ZPP.

Žalbenim prigovorom koji se svodi na tvrdnje da je stvarno ugovorena kupoprodajna cijena predmetne nekretnine iznosila 260.000,00 KM i da se, pored toga, tuženi obavezao isplatiti hipotekarni dug tužiteljica ne može osporiti pravilnost i zakonitost prvostepene presude. Ovo iz razloga što je prvostepeni sud, i prema stajalištu ovog suda, pravilno tumačio odredbu člana 2. ugovora o kupoprodaji, prema kojem su se prodavac i kupac suglasili da kupoprodajna cijena iznosi 175.000,00 KM, da će kupac dio kupoprodajne cijene od 100.000,00 KM isplatiti prodavcu na račun koji će mu prodavac naknadno dostaviti u roku od 15 dana od dana zaključenja ugovora, da će ostatak kupoprodajne cijene od 75.000,00 KM kupac isplatiti prodavcu, na račun koji će mu naknadno dostaviti, u 60 jednakih mjesečnih rata, počev od 01.08.2012. godine, s tim da svaka mjesečna rata dospijeva svakog prvog, a najkasnije desetog u mjesecu, mjesečno unaprijed, te je prodavac bio suglasan da kupac kupoprodajnu cijenu može isplatiti direktno na račun banke u čiju korist je upisana hipoteka. Iz navedenog slijedi da je kupac imao mogućnost izabrati da navedeni ugovoreni iznos kupoprodajne cijene od 175.000,00 KM isplati

na račun prodavca, ili direktno na račun banke u čiju korist je upisana hipoteka, da je kupac izabrao drugu mogućnost, tako da je navedeni iznos isplatio na račun banke u čiju korist je upisana hipoteka, što proizlazi iz provedenih dokaza, a naročito nalaza i mišljenja vještaka ekonomske struke, prema kojem je tuženi, počev od 08.08.2012. do 29.12.2016. godine, na račun Hypo Alpe Adria bank uplatio iznos od 175.000,00 KM. Zato pravilnost i zakonitost prvostepene presude tužiteljica ne može osporiti ni svojim tumačenjem odredbe člana 2. ugovora o kupoprodaje, odnosno ustrajavanjem na tvrdnji da je obaveza tuženog, kao kupca, bila da isplati ugovoreni iznos od 175.000,00 KM isključivo na račun tužiteljice koji mu ona dostavi naknadno i da je taj račun mogao biti i u banci u čiju korist je upisana hipoteka na predmetnoj nekretnini, te da ni jednom odredbom ugovora nije navedeno da je tuženi za isplatu tereta bio ovlašten da na ime tužiteljice uplaćuje novčane iznose na ime otplate, odnosno da je takvim postupanjem tuženi neosnovano i mimo ugovorenog smanjio cijenu kupljene nekretnine za preuzeti dug na štetu tužiteljice. Naime, imao je prvostepeni sud uporišta za navedeno utvrđenje koje se tiče stvarno ugovorene visine kupoprodajne cijene i načina otplate u izvedenim dokazima i to iskazu saslušanih svjedoka notara Azre Koval, koja je pred sudom pojasnila da prilikom zaključenja ugovora nije bilo sumnje da je ugovorena isplata hipoteke iz kupoprodajne cijene, te da je u konkretnom slučaju izostala suglasnost hipotekarnog povjerioca za otuđenje predmetne nekretnine, zatim svjedoka B.H., koja je pred sudom izjavila da je, kao tuženikov knjigovođa, prisustvovala dogovorima stranaka i zaključenju kupoprodajnog ugovora, da je lično vršila uplate na račun banke za otplatu tužiteljičinog kredita, da je bila lično prisutna u tuženikovom stanu kada su tužiteljica i njen muž od tuženog primili u gotovini iznos od 85.000,00 KM, kolika je bila razlika između stvarno ugovorene kupoprodajne cijene od 260.000,00 KM i one upisane u kupoprodajnom ugovoru od 175.000,00 KM, da je u taj iznos ušlo i lično zaduženje tužiteljice kod tuženog od oko 40.000,00 KM kroz unaprijed plaćene kirije i da je bila prisutna kada je tuženi u banci odbio da se iznos od 100.000,00 KM uplati na lični račun tužiteljice, umjesto na račun banke za otplatu kredita, kao i sadržini priznanica broj Ov. ... od 27.07.2021. godine, na okolnost prijema novčanog iznosa od 100.000,00 KM i broj ... od 17.08.2012. godine, na okolnost prijema novčanog iznosa 85.000,00 KM, po osnovu razlike između ugovorene cijene od 175.000,00 KM i stvarne cijene od 260.000,00 KM, te iskazu same tužiteljice u dijelu u kojem je ona, prilikom saslušanja u svojstvu parnične stranke, pred sudom izjavila da je dala suglasnost za prijevremenu otplatu kredita. Također, ovo utvrđenje nije u suprotnosti ni sa ugovorom o pozajmici od 09.11.2012. godine, po osnovu kojeg je tuženi, kao zajmodavac, posudio tužiteljici, kao zajmoprimcu, novčani iznos od 25.000,00 KM, bez kamate, namjenski za otplatu preostalog dijela kredita i iskazima svjedoka Dž.J., G.B. i B.B., čiji su iskazi suglasni jedan drugom, kao i materijalnim dokazima, u dijelu visine ugovorene kupoprodajne cijene, o kojima su se ovi svjedoci izjašnjavali pred sudom na osnovu ličnih saznanja. U okolnostima konkretnog slučaja, tužiteljica, na kojoj je bio teret dokazivanja u smislu odredbe člana 7. stav 1. i člana 123. stav. 1. ZPP, nije dokazala da je ugovorena obaveza tužitelja bila da pored isplate novčanog iznosa od ukupno 260.000,00 KM na ime kupoprodajne cijene, isplati i hipotekarni dug tužiteljice po osnovu kredita u iznosu od 175.000,00 KM, jer su ove navode tužiteljice, suprotne utvrđenju iz naprijed navedenih dokaza, pred sudom potvrdili samo svjedoci M.C. i I.C., muž i sin tužiteljice, koji su direktno zainteresirani za uspjeh u sporu, pa je, primjenom pravila o teretu dokazivanja iz člana 126. ZPP, pravilno odbijen zahtjev tužiteljice u ovom dijelu, imajući u vidu da je tuženi, s druge strane, dokazao da je svoju ugovornu obavezu ispunio u cijelosti, zbog čega nisu bili ni ispunjeni uvjeti za raskid spornog kupoprodajnog ugovora, dosljedno čemu ni tužiteljici ne pripada pravo da traži raskid ugovora i predaju u posjed predmetne nekretnine, u smislu odredbe 124., 125. i 128. ZOO, kako to pravilno zaključuje i prvostepeni sud.

Suprotno žalbenom prigovoru pravilno je prvostepeni sud odbio kao nesonovan tužbeni zahtjev u dijelu potraživanja naknade štete na ime izgubljene odbiti iz razloga koje prihvata i ovaj sud, tako da je neosnovano žalbeno ustrajavanje tužiteljice da je njena namjera bila da dovrši sprat i potkrovlje kuće, te s tim u vezi i pozivanje na ponude za dogradnju i nadziđivanje objekta firme MH građevinar d.o.o. Živinice, od augusta 2008. godine, predmjer i predračun radova firme Zimex d.o.o. Priluk od 06.08.2009. godine i ugovor o zakupu poslovnog prostora od 17.05.2012. godine, te tvrdnja da je iskaz svjedokinje K.I. neprihvatljiv i u suprotnosti sa materijalnim dokazom, jasnim odredbama ugovora o zakupu, te da je dat u interesu tuženog sa čijim se punomoćnikom zna duže vremena. Ovo iz razloga što tužiteljica ni u ovom dijelu nije dokazala da je pretrpjela štetu u vidu izmakle koristi, u smislu člana 189. ZOO, zbog nemogućnosti izdavanja u zakup sprata i potkrovlja objekta, koju potražuje tužbenim zahtjevom, obzirom da nije dokazala da za to postoji odgovornost tuženog, budući da tužiteljica nije dokazala postojanje stvarne namjere da završi izgradnju i opremanje dvije etaže objekta, jer nije pribavila odobrenje za građenje, niti je za izgradnju i opremanje sprata i potkrovlja objekta postojala realna mogućnost od zaključenja spornog ugovora o kupoprodaji 25.07.2012. do 01.09.2012. godine, kada se tužiteljica navodno obavezala predati završeni poslovni prostor firmi Deni šped d.o.o. Tuzla, imajući u vidu obim i vrstu radove koje je trebalo obaviti, što potvrđuje i iskaz svjedoka, zakonske zastupnice navedene firme K.I., koja je pred sudom izjavila da je sporni ugovor o zakupu fiktivan i zaključen isključivo radi obezbjeđenja kredita kod banke, kako to pravilno zaključuje prvostepeni sud.

Iz naprijed navedenih razloga valjalo je žalbu tužiteljice odbiti i prvostepenu presudu potvrditi u odbijajućem dijelu tužbenog zahtjeva sadržanom u stavu I i II izreke, u smislu člana 226. ZPP, kao i odluci o troškovima postupka, sadržanoj u stavu III, i IV izreke, koja se, prema članu 175. stav 4. ZPP, u ovom dijelu smatra rješenjem, u smislu člana 235. stav 2. ZPP, a budući da se odluka o troškovima ne pobija isticanjem posebnih žalbenih razloga, dok je u odbijajućem dijelu zahtjeva tuženog za naknadu troškova postupka, sadržanom u stavu V izreke, presuda ostala neizmijenjena, u smislu člana 221. ZPP, jer u tom dijelu nije ni ožalbena.

Odluku o troškovima žalbenog postupka sud je donio u skladu sa članom 397. stav 1. ZPP, te je odbio zahtjev tužiteljice za naknadu troškova žalbenog postupka, jer tužiteljica nije uspjela sa žalbom, što je u skladu sa članom 386. stav 1. ZPP, kao i zahtjev tuženog za naknadu troškova za sastav odgovora na žalbu, jer se ne radi o trošku koji je bio potreban radi vođenja parnice, u smislu člana 387. stav 1. ZPP.

PREDSJEDNIK VIJEĆA

Vahida Halilović, s.r.