

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
TUZLANSKI
KANTON

KANTONALNI SUD U TUZLI
Broj: 126 0 P 219638 24 Gž
Tuzla, 14.04.2025. godine

Kantonalni sud u Tuzli, u vijeću sastavljenom od sudija Fahire Alić, kao predsjednika vijeća, Admira Bišćić i Ivane Mott-Bašić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužiteljice M.O. iz L., Ul. ..., koju zastupa punomoćnik Sead Agić, advokat iz Tuzle, protiv tuženih: 1. S.A.A., Ul. ..., 2. R.G., naselje ..., grad G., 3. A.G., naselje ..., grad G. i 4. E.Š., naselje ..., grad G. (svi tuženi kao nasljednici iza umrle A.A.A. rođ. G. kćeri M.), radi utvrđenja prava vlasništva, vrijednost predmeta spora 78.000,00 KM, odlučujući o žalbi tužiteljice, izjavljenoj protiv presude Općinskog suda u Lukavcu broj 126 0 P 219638 23 P od 29.01.2024. godine, u sjednici vijeća održanoj dana 14.04.2025. godine, donio je sljedeću

P R E S U D U

Žalba se odbija i prvostepena presuda potvrđuje.

O b r a z l o ž e n j e

Prvostepenom presudom, odbijen je u cijelosti tužbeni zahtjev kojim je traženo da sud utvrdi da je tužiteljica po osnovu kupoprodaje i održaja stekla pravo vlasništva na stanu u L. u Ulici ... broj ... u zgradi izgrađenoj na parceli označenoj kao kč. broj 2542/13J42 upisana u zk.ul. broj 9334 KO ..., stan u ulazu ..., sprat ..., broj stana ... površine 83 m², te da su tuženi dužni priznati i trpiti da se na osnovu ove presude u zemljišnim knjigama koje se vode kod Općinskog suda u Lukavcu briše pravo vlasništva upisano sa dijelom 1/1 na ime prednice tuženih A.A.A. rođ. G. kćeri M., a da se na istom stanu tužiteljica upiše sa pravom vlasništva sa dijelom 1/1, sve u roku od 30 dana dostavljanja presude.

Protiv navedene presude žali se tužiteljica zbog 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: ZPP), sa prijedlogom da se prvostepena presuda preinači i da se u cijelosti usvoji tužbeni zahtjev tužiteljice ili da se ista ukine i predmet vrati prvostepenom sudu na ponovno suđenje.

Tuženi nisu dostavili odgovor na žalbu tužiteljice.

Žalba nije osnovana.

Prema sadržini podnesene tužbe i postavljenog tužbenog zahtjeva tužiteljice, slijedi da je tužiteljica tražila utvrđenje sticanje prava vlasništva po dva osnova, i to po osnovu predugovora o kupovini stana od 13.12.2006. godine, kao i dosjelošću, a koji zahtjev je temeljila na činjeničnim tvrdnjama da je prednica tuženih rahmetli A.A.A. rođ. G. sa H.A.A. i tužiteljicom dogovorila da se na njeno ime formalno ugovori kupovina stana koji je predmet ovog postupka, da će isplatu kupoprodajne cijene izvršiti tužiteljica iz novčanih sredstava dobivenih po osnovu ugovora o kreditu, da predmetni stan u konačnici treba pripasti u vlasništvo H.A.A., koji se obavezao da će tužiteljici redovno davati novac za otplatu rata kredita,

da je svrha kupovine stana bila da H.A.A. stambeno riješi svog oca i svog brata, da je tužiteljica sa A.A.A. rođ. G. zaključila predugovor o kupovini predmetnog stana, te da je na osnovu tog ugovora, stekla pravo vlasništva na predmetnom stanu, obzirom da je otplatila kredit i u cijelosti isplatila kupoprodajnu cijenu, kao i da je stan nakon završetka preuzela u posjed kao zakonit i savjestan posjednik koji nesmetano drži u posrednom posjedu duže od 10 godina, ustupivši ga na korištenje ocu i bratu H.A.A..

Činjenično stanje, koje je na osnovu ocjene izvedenih dokaza utvrdio prvostepeni sud, u relevantnom se može rezimirati kao sljedeće:

- da je A.A.A., koja je umrla ... godine, kupila stan koji se nalazi u zgradi u L., u Ulici ..., koja zgrada je sagrađena na kč. broj 2442/13 i to stan u ulazu ..., sprat ..., broj stana ..., koji se sastoji od hodnika, kupatila, ostave, kuhinje sa trpezarijom, dnevne sobe, spavaće sobe, dječije sobe, lođe i balkona, ukupne površine 83 m² upisan na kč. broj 2542/13J42 u zk.ul. broj 9334 KO ... na kojem se upisala kao vlasnik sa dijelom 1/1;
- da je kupovina ovog stana finansirana novčanim sredstvima H.A.A. i to na način da je M.O. uzela bankarski kredit, koji joj je odobren 2007. godine, koji iznos kredita je ista u cijelosti isplatila H.A.A., a on je tim sredstvima isplatio kupoprodajnu cijenu stana, a zatim je H.A.A. davao M.O. novac za otplatu predmetnog kredita, koji je u konačnici i isplaćen 2019. godine novčanim sredstvima H.A.A.;
- da je kao sredstvo osiguranja predmetnog kredita bila upisana hipoteka na predmetnom stanu, koja je nakon otplate kredita brisana;
- da su tužiteljica i A.A.A. zaključile dana 13.12.2006. godine predugovor o kupoprodaji predmetnog stana u kojem predugovoru je navedeno da A.A.A. prodaje tužiteljici predmetni stan za kupoprodajnu cijenu od 78.000,00 KM, te da tokom postupka nije dokazano da su potpisi ugovarača ovjereni kod suda;
- da je dogovoreno između tužiteljice, A.A.A. i H.A.A. da stan bude formalno kupljen i upisan na A.A.A., a nakon otplate kredita da će se na istom kao vlasnik upisati tužiteljica, te da će ona svoje odnose sa H.A.A. u pogledu ovog stana naknadno rješavati i
- da tužiteljica niti A.A.A. nikad nisu živjele u predmetnom stanu, nisu isti koristile niti njime raspolagale, nego da isti stan od izgradnje do danas koristi i istim raspolaže H.A.A. i to na način da je on dao ovaj stan svom ocu i bratu E.A.A. da u njemu žive.

Odluku o neosnovanosti tužbenog zahtjeva tužiteljice prvostepeni sud je zasnovao na razlozima, da tužiteljica nije mogla steći pravo vlasništva temeljem pravnog posla, jer nije dokazano da su potpisi ugovarača na zaključenom predugovoru (koji sadrži bitne elemente ugovora o prodaji) ovjereni kod suda u BiH, da tužiteljica nije mogla steći pravo vlasništva ni temeljem dosjlosti, kako redovne tako ni vanredne, obzirom da je za sticanje prava vlasništva temeljem redovne dosjlosti tužiteljica trebala dokazati postojanje valjanog pravnog osnova posjedovanja (zakonit posjed), a što ista nije dokazala (zaključen predugovor ne proizvodi pravno dejstvo), pa nema ni zakonitog posjeda tužiteljice, a da bi tužiteljica stekla pravo vlasništva temeljem vanredne dosjlosti trebala je dokazati, pored savjesnog posjeda, i da je bila u neprekidnom posjedu predmetne nekretnine duže od dvadeset godina, a što također nije dokazala imajući u vidu da ni do dana zaključenja glavne rasprave nije proteklo potrebno vrijeme od dvadeset godina i da tužiteljica nikada nije bila ni u kakvom posjedu predmetnog stana, a posebno ne u samostalnom posjedu (koji podrazumijeva da je izvršavala i da i dalje izvršava faktičku vlast na predmetnom stanu kao da je vlasnik istog).

Neosnovano se žalbom tužiteljice osporava pravilnost i zakonitost prvostepene presude.

Odredbom člana 23. Zakona o stvarnim pravima („Službene novine FBiH“ broj 66/13- u daljem tekstu ZSP) propisano je da se pravo vlasništva stječe, između ostalih načina, na osnovu pravnog posla i na osnovu zakona, dok je članom 58. istog Zakona propisano da je jedan od načina sticanja prava vlasništva po zakonu i dosjelošću.

Odredbom člana 9. Zakona o prometu nepokretnosti („Službeni list RBiH“ broj 4/89, 29/90, 22/91, 21/92, 3/93 i 18/94) propisano je da ugovor na osnovu kojeg se prenosi pravo svojine na nepokretnostima mora biti sačinjen u pismenom obliku, a potpisi ugovarača ovjereni u nadležnom sudu BiH, te da ugovor koji je zaključen protivno ovoj odredbi ne proizvodi pravno dejstvo.

Odredbom člana 45. stav. 1, 2. i 3. Zakona o obligacionim odnosima (u daljem tekstu ZOO-a) propisano je da je predugovor ugovor kojim se preuzima obaveza da se kasnije sklopi drugi, glavni ugovor, da propisi o formi glavnog ugovora važe i za predugovor ako je propisana forma uvjet pravovaljanosti ugovora, te da predugovor obavezuje ako sadrži bitne sastojke glavnog ugovora.

Odredbama člana 58. ZSP-a propisano je da samostalni posjednik stiče dosjelošću pravo vlasništva na nekretnini, ako mu je posjed zakonit i savjestan, a nije pribavljen silom, prijetnjom ili zloupotrebom povjerenja, protekom deset godina neprekidnoga posjedovanja, dok samostalni posjednik nekretnine, čiji je posjed savjestan, stiče dosjelošću vlasništvo na nekretnini protekom dvadeset godina neprekidnog posjedovanja. Istim članom propisano je nadalje da vrijeme potrebno za dosjelost počinje teći onoga dana kad je posjednik stupio u samostalni posjed stvari, a završava se istekom posljednjeg dana vremena potrebnog za dosjelost, kao i da se u vrijeme posjeda uračunava i vrijeme, za koje su prethodnici sadašnjega posjednika neprekidno posjedovali stvar kao zakoniti i savjesni samostalni posjednici, odnosno kao savjesni samostalni posjednici. Istim članom propisano je i to da se smatra da je nasljednik savjesni posjednik od trenutka otvaranja nasljedstva i u slučaju kad je ostavilac bio nesavjestan posjednik, ako se ne dokaže da je znao ili morao znati da mu ne pripada pravo na posjed.

Odredbom člana 316. stav 1. istog Zakona propisano je da je samostalni posjednik osoba koja posjeduje stvar kao da je njen vlasnik.

Odredbom Člana 324. propisano je da je posjed zakonit ako se zasniva na valjanom pravnom osnovu toga posjedovanja (pravo na posjed), dok je odredbom člana 326. istog Zakona je propisano da je posjed savjestan ako posjednik ne zna ili ne može znati da nema pravo na posjed, da savjesnost prestaje saznanjem posjednika da mu ne pripada pravo na posjed, kao i da se savjesnost posjeda pretpostavlja.

Ne stoje navodi žalbe da je prvostepena presuda donesena uz povredu odredaba parničnog postupka, a prije svega odredbe člana 180. stav 1. ZPP, te da su bili ispunjeni uvjeti za donošenje presude po osnovu priznanja, obzirom da su tuženi do zaključenja glavne rasprave priznali tužbeni zahtjev. Žalba zanemaruje odredbu stava 2. istog člana kojom je propisano da sud neće donijeti presudu na osnovu priznanja i kad je udovoljeno potrebnim uvjetima, ako nađe da je riječ o zahtjevu kojim stranke ne mogu raspolagati (član 3. stav 2. ZPP), a obzirom da dokazi koje je tužiteljica priložila uz tužbu i sama tužba potvrđuju da je riječ o zahtjevu kojim stranke ne mogu raspolagati, pravilno je prvostepeni sud odbio da donese presudu na osnovu priznanja. Naime, iz činjeničnih navoda tužbe proizilazi da je stan kupljen za H.A.A., što je imenovani svjedok tokom postupka i potvrdio, a ne za tužiteljicu, dok prema stajalištu sudske prakse, sud neće uvažiti raspolaganja stranaka koja su protivna prinudnim propisima, kao što su pravila o prometu nekretnina a posebno u pogledu forme ugovora, pa stoga sud neće donijeti presudu na osnovu priznanja ugovora o prometu nepokretnosti (ovdje predugovora) ako ugovor nije zaključen u propisanoj formi (VS BiH, Gvl-4/98 od 16.03.1989. godine), što je konkretno slučaj. Ne stoje navodi žalbe da je prvostepeni sud ocjeni dokaza pristupio površno i selektivno odnosno da nije cijenio svaki dokaz pojedinačno i sve dokaze zajedno u međusobnom odnosu (član 8. u vezi s članom 191. stav 4. ZPP).

Suprotno žalbenim navodima tužiteljice, pravilan je izneseni zaključak prvostepenog suda da tužiteljica nije dokazala da je po bilo kom osnovu stekla pravo vlasništva na stanu koji je premet tužbenog zahtjeva (na osnovu pravnog posla i dosjelošću).

Neosnovano je opširno žalbeno polemisanje da je prvostepeni sud pogrešno cijenio i donio pogrešan zaključak u vezi predugovora o kupovini stana od 13.11.2006. godine, koji je prema navodima žalbe samo potvrda usmenog dogovora između ugovarača, dajući mu odlučujući značaj za odbijanje tužbenog zahtjeva, kao i da je s njim u vezi pogrešno primjenio materijalno pravo. Ovo iz razloga što je tužiteljica svoj tužbeni zahtjev temeljila, između ostalog, na činjeničnim navodima da je stekla pravo vlasništva na predmetnom stanu po osnovu predmetnog predugovora od 13.11.2006. godine, pa je stoga prvostepeni sud pravilno, suprotno navodima žalbe, zaključio da tužiteljica nije mogla steći pravo vlasništva temeljem pravnog posla, jer nije dokazano da su potpisi ugovarača na zaključenom predugovoru ovjereni kod suda u BiH, pravilno se pozivajući na odredbu člana 9. Zakona o prometu nepokretnosti („Službeni list R BiH“, broji: 4/89, 29/90, 22/91, 21/92, 3/93 i 18/94).

Na drugačiju odluku suda nisu od uticaja žalbeni navodi da je tužiteljica ispunila uslove koji predstavljaju osnovne bitne elemente kupoprodajnog ugovora, da je A.A.A. bila formalno upisana kao vlasnik, a da je tužiteljica stvarni kupac, obzirom da je ona podigla hipotekarni kredit za kupovinu stana koji je u konačnici i otplatila i isposlovala brisovnu dozvolu upisane hipoteke i da je preuzela stan u posredan posjed, kada suprotno proizilazi iz utvrđenog činjeničnog utvrđenja prvostepenog suda i to da je kupovina predmetnog stana finansirana novčanim sredstvima H.A.A. i to na način da je tužiteljica uzela bankarski kredit, koji joj je odobren 2007. godine, koji iznos kredita je ista u cjelosti isplatila H.A.A., a on je tim sredstvima isplatio kupoprodajnu cijenu stana, a zatim je H.A.A. davao tužiteljici novac za otplatu predmetnog kredita, koji je u konačnici i isplaćen 2019. godine novčanim sredstvima H.A.A. i da tužiteljica niti A.A.A. nikad nisu živjele u predmetnom stanu, nisu isti koristile niti njime raspolagale, nego da isti stan od izgradnje do danas koristi i istim raspolaže H.A.A. i to na način da je on dao ovaj stan svom ocu i bratu da u njemu žive.

Nadalje, suprotno navodima žalbe, tužiteljica nije dokazala da je stekla pravo vlasništva na predmetnom stanu ni temeljem dosjelošći, kako to pravilno zaključuje prvostepeni sud. Naime, obzirom da zaključen predugovor o kupovini stana od 13.12.2016. godine ne proizvodi pravno dejstvo, to tužiteljica nije dokazala postojanje valjanog pravnog osnova posjedovanja (zakonit osnov), pa stoga nisu ispunjeni uvjeti iz člana 58. stav 1. ZSP, za sticanje prava vlasništva putem redovne dosjelošći. Tužiteljica, također nije dokazala, da je bila u samostalnom posjedu predmetnog stana (član 316. stav 1. ZSP), jer iz utvrđenja prvostepenog suda proizilazi da je stan kupljen za H.A.A. i plaćen njegovim novcem, te je jedino on bio u posjedu istog od kupovine do zaključenja glavne rasprave, na način da ga je dao na korištenje svom ocu i bratu, a što je po izjavi H.A.A. i bila svrha kupovine tog stana. U konačnom čak da je tužiteljica i dokazala da je bila u samostalnom posjedu spornog stana, ista nije dokazala da je bila u neprekidnom posjedu duže od dvadeset godine, obzirom da do zaključenja glavne rasprave nije proteklo potrebno vrijeme za vanrednu dosjelošć od dvadeset godina (član 58. stav 2. ZSP).

Ostali žalbeni prigovori nisu od odlučnog značaja na drugačiju odluku sa aspekta predmeta spora (član 231. ZPP), pa ih nema potrebe posebno obrazlagati.

Stoga, kako predugovor o kupovini stana od 13.12.2016. godine ne proizvodi pravno dejstvo među ugovornim stranama, te kako nisu ispunjeni uvjeti iz člana 58. stav 1. i 2. ZSP, to nije bilo osnova da se usvoji tužbeni zahtjev tužiteljice kojim je tražila utvrđenje prava vlasništva na stanu koji je predmet tužbenog zahtjeva.

Kako ne stoje razlozi žalbe, kao ni razlozi na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti, to je žalbu valjalo odbiti i prvostepenu presudu potvrditi, primjenom odredbe člana 226. ZPP.

PREDSJEDNIK VIJEĆA
Fahira Alić, s.r.