

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
TUZLANSKI KANTON

KANTONALNI SUD U TUZLI

Broj: 32 0 Ps 311167 25 Pž 2
Tuzla, 13.06.2025. godine

Kantonalni sud u Tuzli, u vijeću sastavljenom od sudija dr sci Faruka Latifovića, kao predsjednika vijeća, Mihaele Jovanović i Safeta Hajdarbegovića, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužioca Gradsko pravobranilaštvo Grada Tuzla, protiv tuženih: **1.** d.o.o „Dramar-ing“ Tuzla, ul. Branilaca BIH br. 11 (u daljem: prvotuženi), **2.** M.D. iz T., koje zastupa punomoćnik Edvin Agić, advokat iz Tuzle (u daljem: drugotuženi), i **3.** Grada Tuzla, Tuzla, ul. ZAVNOBIH-a (u daljem: trećetuženi), radi poništenja ugovora o kupoprodaji predmeta tendera, vrijednost spora 240.000,00 KM, odlučujući o žalbi prvotuženog i drugotuženog izjavljenoj protiv presude Općinskog suda u Tuzli, broj: 32 0 Ps 311167 24 Ps 2 od 29.11.2024. godina, u sjednici vijeća održanoj dana 13.06.2025. godine donio je sljedeću

P R E S U D U

Žalba se usvaja, prvostepena presuda preinačava i odbija kao neosnovan tužbeni zahtjev kojim je traženo da se utvrdi da je apsolutno ništav Ugovor o kupoprodaji predmeta tendera broj 528/2000 od 03.02.2000. godine zaključen između Općine Tuzla kao prodavca i tuženih d.o.o „Dramar-ing“ Tuzla i D.M. kao kupca.

Obavezuje se tužitelj da prvotuženom i drugotuženom na ime troškova prvostepenog postupka isplati ukupan iznos od 8.501,37 KM, u roku od 30 dana, računajući od dana dostavljanja ove presude.

Obavezuje se tužitelj da prvotuženom i drugotuženom na ime troškova žalbenog postupka isplati iznos od 1.655,55 KM, u roku od 30 dana, računajući od dana dostavljanja ove presude.

O b r a z l o ž e n j e

Prvostepenom presudom Općinskog suda u Tuzli utvrđeno je da je apsolutno ništav Ugovor o kupoprodaji predmeta tendera broj 528/2000 od 03.02.2000. godine zaključen između Općine Tuzla kao prodavca i tuženih d.o.o „Dramar-ing“ Tuzla i D.M. kao kupca.

Protiv prvostepene presude žale se prvotuženi i drugotuženi zbog svih razloga predviđenih odredbom člana 208. stav 1. Zakona o parničnom postupku¹ (u daljem tekstu: ZPP), s prijedlogom da se žalba uvaži i prvostepena presuda preinači i u cijelosti odbije tužbeni zahtjev tužitelja, ili da se žalba uvaži i prvostepena presuda ukine a tužba odbaci, te da se ujedno tužitelj obaveže da tuženima naknadi troškove prvostepenog parničnog postupka, kao i troškove žalbenog postupka i to za sastav žalbe u iznosu od 1.415,00 KM, uvećane za 17% PDV-a u iznosu od 245,55 KM, a što sve ukupno iznosi 1.655,55 KM.

¹ „Službene novine FBiH“, broj 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15

Odgovor na žalbu nije dat.

Nakon što je ispitao pobijanu presudu u granicama razloga iznesenih u žalbi, i razloga predviđenih odredbom člana 221. ZPP ovaj sud je odlučio kao u izreci iz sljedećih razloga:

Predmet tužbenog zahtjeva jeste utvrđenje ništavosti Ugovora o kupoprodaji predmeta tendera broj 528/2000 od 03.02.2000. godine, koji je zaključen između Općine Tuzla, kao prodavca, i tuženih d.o.o „Dramar-ing“ Tuzla i D.M., kao kupaca.

U postupku koji je prethodio žalbi utvrđeno je, u bitnom, sljedeće činjenično stanje:

Dana 03.02.2000. godine, u postupku male privatizacije, između Općine Tuzla, kao prodavca, i DJL Dramar-Ing Tuzla i D.M., kao kupaca, zaključen je Ugovor o kupoprodaji predmeta tendera (u daljem tekstu: Ugovor). Predmet Ugovora je poslovni prostor-Naselje ... T.-površine 191,53 m2, sagrađen na parceli k.č. br. 10/261, gradilište površine 2271 m2 upisanoj u z.k. ul. br. 3195 K.O. ..., kojoj po novom premjeru odgovara parcela k.č. br. 1049/1, kuća i zgrada površine 574 m2 i dvorište površine 2112 m2, upisana u PL br. 290 K.O. U skladu sa odredbama Ugovora (članovi 2. i 3. Ugovora) kupci su imali obavezu uplatiti cijenu u iznosu od 240.000,00 KM, zaposliti 14 radnika uz saglasnost prodavca na period od dvije godine te u prvoj godini nakon uvođenja u posjed izvršiti nova finansijska ulaganja u iznosu od 188.000,00 KM. Ugovor je ovjeren od strane Kantonalne agencije za privatizaciju, a ugovorne strane su u cijelosti ispunile svoje ugovorne obaveze.

Presudom Ustavnog suda Federacije BiH broj U-8/99 od 28.03.2000. godine², utvrđeno je da član 29. Zakona o privatizaciji preduzeća nije u skladu sa Ustavom Federacije BiH. Navedenim zakonskim članom bilo je, naime, propisano da se odredbe članova 26., 27. i 28. Zakona o privatizaciji preduzeća primjenjuju i na prodaju poslovnih prostora općine koji se koriste za obavljanje djelatnosti trgovine, ugostiteljstva, turizma i usluga.

Parcela k.č. br. 10/261 zv. gradilište površine 2271 m2 u vrijeme zaključenja spornog Ugovora bila je upisana u vlasničkom listu z.k. ul. br. 3195 K.O. ... kao društvena svojina sa dijelom 1/1, čiji je nosilac prava korištenja bio Opštinski fond za stambenu izgradnju Tuzla. U vrijeme zaključenja Ugovora zgrada (poslovni prostor) nije bila uplanjena u z.k. ul. 3195 K.O. ..., ali je bila uplanjena u katastru zemljišta.

U katastarskoj općini ..., u vrijeme vođenja prvostepenog postupka, u toku su bile aktivnosti na sistematskom usaglašavanju podataka nekretnina između zemljišne knjige i katastra zemljišta (harmonizacija podataka), tako da je parcela k.č. br. 1049/1, dvorište površine 2121 m2 upisana u z.k. ul. br. 109 K.O. ... kao vlasništvo Grada Tuzla sa dijelom 1/1, dok je parcela k.č. br. 1049/3, kuća i zgrada površine od 574 m2 upisana u z.k. ul. br. 111 K.O. ..., ali još uvijek nije upisan njen vlasnik.

U iznesenoj činjeničnoj i pravnoj situaciji prvostepeni sud je usvojio tužbeni zahtjev na osnovu sljedećih pravnih zaključaka:

- da je tužitelj, kao organ zastupnik Grada Tuzla (pravni slijednik Općine Tuzla) aktivno legitimisan u ovoj pravnoj stvari budući da je odredbama člana 11. Zakona o pravobranilaštvu TK³ ovlašten da preduzima pravne radnje u svrhu zaštite imovine i

² „Sl. novine FBiH“, br. 20/02

³ „Službene novine TK“ broj: 4/04 i 5/08

imovinskih interesa općine pred sudovima, te da u obavljanju tih radnji ima položaj i prava stranke u postupku;

- da tužitelj ima pravni interes za vođenje predmetnog postupka jer se na ništavost može pozvati svako zainteresovano lice (član 109. Zakona o obligacionim odnosima-skraćeno: ZOO), a tužitelj u konkretnom slučaju ima pravni interes da traži da se utvrde ništavim pravni poslovi koje je zaključila Općina Tuzla, a radi eventualnih utvrđivanja svojih prava u drugim postupcima, nakon što se, kao prethodno pitanje, riješi pitanje pravne valjanosti predmetnog Ugovora, a sve ovo tim prije što je tužitelj, koji ima obavezu da štiti imovinu i imovinske interese Grada Tuzla, dužan da poništava pravne poslove koje je zaključio trećetuženi, a koji su protivni prinudnim propisima, jer su njegova prava oštećena zaključivanjem ništavog ugovora,

- da je Grad Tuzla, u vrijeme zaključenja pobijanog Ugovora, bio vlasnik poslovnog prostora-predmeta kupoprodaje, jer da stupanjem na snagu Zakona o izdvajanju i usmjeravanju sredstava za stambene potrebe i Samoupravnim interesnim zajednicama u stambenoj oblasti⁴, Opštinski Fond za stambenu izgradnju prestaje sa radom te gazdovanje nad stanovima i poslovnim prostorima u vlasništvu Opštine Tuzla preuzimaju Samoupravne interesne zajednice stanovanja (u daljem: SIZ), u smislu odredbe čl. 26. naprijed navedenog Zakona, a da se prestankom rada Samoupravnih interesnih zajednica stanovanja u Opštini Tuzla osniva Javno stambeno preduzeće Tuzla, čiji je osnivač Opština Tuzla, koje je preuzelo gazdovanje na stanovima i poslovnim prostorima Opštine Tuzla od ranijeg SIZ-a stanovanja;

- da je odredba člana 29. Zakona o privatizaciji preduzeća⁵ proglašena neustavnom, tako da pravni poslovi zaključeni na osnovu takve odredbe ne mogu proizvoditi nikakve pravne posljedice, te je sporni Ugovor ništav u smislu odredbe člana 103. ZOO.

Osnovano tuženi u žalbi prigovaraju da je prvostepena presuda zahvaćena povredama odredaba parničnog postupka iz člana 209. u vezi sa čl.54. i 67. stav 1. tačka 7. ZPP, te zasnovana na pogrešnoj primjeni materijalnog prava iz čl. 211. ZPP, u vezi sa čl.109. stav 1. ZOO.

Tužitelj je, u sudskom postupku, svoj pravni interes za vođenje predmetne parnice pravdao tvrdnjom da Opštinski fond za stambenu izgradnju Tuzla nije imao svojstvo samostalnog pravnog lica, već je u okviru tadašnje općine Tuzla, koja je ujedno bila i njegov osnivač, vršio poslove gazdovanja stanovima i poslovnim prostorima kojima je Opština imala pravo raspolaganja, upravljanja i korištenja. Potom, da je navedeni Fond za stambenu izgradnju promijenio organizacioni oblik u SIZ, a da je promjenom društvenog uređenja Republike Bosne i Hercegovine došlo i do nove organizacione i statusne promjene tako da se SIZ gasi a osniva se Javno stambeno preduzeće Tuzla, čiji je osnivač trećetuženi, koji i preuzima gazdovanje nad stanovima i poslovnim prostorima. U daljem navedeno se na pravni interes tužitelja ogleda u tome, da je u vrijeme zaključenja spornog ugovora trećetuženi imao svojstvo vanknjižnog vlasnika, a što u konačnici ima za rezultat i to da je zaključen Ugovor ništav jer potpada pod udar presude Ustavnog suda FBiH br.U-8/99 od 28.03.2000.godine.

Tačna je tvrdnja da je, temeljem Zakona o izdvajanju i usmjeravanju sredstava za stambene potrebe i o Samoupravnim interesnim zajednicama u stambenoj oblasti, Fond za stambenu izgradnju prestao sa radom a da gazdovanje nad stanovima i

⁴ „Sl. list SR BiH“, br. 13/74

⁵ „Službene novine F BiH“ broj: 27/97

poslovnim prostorima preuzimaju SIZ-ovi (čl.9., 11., 12. i 26.). Međutim, pogrešan je zaključak prvostepenog suda da je tužitelj tokom postupka dokazao da je trećetuženi u vrijeme zaključenja ugovora o kupoprodaji u postupku male privatizacije bio vlasnik predmetnog poslovnog prostora, a koji zaključak prvostepeni sud temelji isključivo i jedino na navodu da je poznato da je prestankom rada SIZ osnovano Javno stambeno preduzeće Tuzla, čiji je osnivač Općina, koja je preuzela gazdovanje na stanovima i poslovnim prostorima, pa i predmetnom poslovnom prostoru (stana 6. drugi pasus). Izneseno utvrđenje prvostepenog suda o vlasništvu trećetuženog nije zasnovano na valjanim razlozima.

S tim u vezi, osnovano se žalbom tuženih ukazuje da tužitelj nije dokazao činjenicu pravnog sljedništva sa Opštinskog fonda za stambenu izgradnju Tuzla na trećetuženog u vrijeme zaključenja ugovora koji se pobija u ovoj parnici, niti se takvo što moglo utvrditi samo na temelju navoda da je poznata činjenica da je trećetuženi od SIZ-e preuzeo gazdovanje i upravljanje nad konkretnim poslovnim prostorom. Na tužitelju je ležao teret dokazivanja (čl. 123. st. 1. ZPP) da je prestankom Opštinskog fonda za stambenu izgradnju Tuzla, predmetna nekretnina, prešla u vlasništvo trećetuženog. U tom pravcu nisu izvođeni dokazi. Ovdje se nikako ne radi o opštedoznatoj, pa čak ni o opštedostupnoj činjenici slijedništva. Izvedeni dokazi, naročito isprave u prvostepenom spisu predmeta, ne potvrđuju bilo čije slijedništvo. Ni sama činjenica, na kojoj insistira prvostepeni sud, da tuženi nisu sporili takvu tužiteljevu tvrdnju, nije bila dostatna za zaključak da se radi o nespornoj činjenici, jer da bi se neka činjenica uzela za nespornu, odnosno stranka oslobodila dužnosti dokazivanja njenog postojanja, bilo je, nakon isticanja tvrdnje strane, potrebno priznanje te tvrdnje datog od druge strane pred sudom (čl. 125. ZPP), a spisu nedostaje takva procesna izjava svih tuženih. Navedeno se moglo dokazivati u postupku uvidom u izvod iz sudskog registra iz čije sadržine bi bilo moguće utvrditi u koju je konstituisanu i organizacionu jedinicu je nekretnina prešla sa Opštinskog fonda sve do trećetuženog.

Zbog toga ni činjenica da je Naredbom općinskog načelnika trećetuženog br. 02-05-1234 od 28.04.1990.godine bilo obavezano Javno stambeno preduzeće Tuzla da u skladu sa knjigovodstvenim i propisima o finansijskom poslovanju izvrši brisanje poslovnih prostora vlasništvo općine Tuzla, u bitnom ne utiče na drugačiju odluku. Ovo posebno kada se imaju u vidu i relevantne odredbe Uredbe o upisu u javne knjige nekretnina i prava na nekretninama u postupku privatizacije, iz koje podzakonske regulative proizilazi da se za nekretnine koje se privatizuju, što bi bio konkretan slučaj, mora provesti odgovarajući postupak, nakon kojeg se donosi upravni akti koji u konačnici sadržini odgovarajuće upise za nekretnine.

Pored ovoga, prvostepeni se sud pozvao i na Naredbu Općinskog načelnika od 28.04.1999.godine, ali ona ne može, niti je mogla, u ranijem režimu vlasničkih prava, sama po sebi, biti osnov za sticanje prava vlasništva, a niti se Zapisnik o primopredaji dokumentacije poslovnih prostora od 28.04.1999.godine, po ocjeni ovog suda, može smatrati dostatnim dokazom u smislu utvrđivanja tačnosti tužiteljevih navoda o prenosu imovine na trećetuženog, tim prije što se radi o nepotpisanoj i neovjerenoj kopiji faksimila iz 2011.godine, zbog čega se ukazuju osnovanim žalbeni navodi da tužitelj nije dokazao da je u vrijeme zaključenja kupoprodajnog ugovora trećetuženi bio vlasnik poslovnog prostora.

To u daljem podrazumijeva da tužitelj nema aktivnu legitimaciju jer nije učesnik materijalno-pravnog odnosa, pa se i ne može sa uspjehom pozivati na navod da je

presudom Ustavnog suda FBiH br. U-8/99, proglašen neustavnim čl.29. Zakona o privatizaciji preduzeća, a temeljem kojeg je bila omogućena privatizacija poslovnih prostora općine koji se koriste za obavljanje djelatnosti trgovine, ugostiteljstva, turizma i usluga, jer navedeni Ugovor i ne potpada pod dejstvo navedene presude.

Pitanje stvarnopravne legitimacije jeste pitanje pravilne primjene materijalnog prava, na šta se pazi po službenoj dužnosti, te u njenom odsustvu tužbeni zahtjev treba odbiti, pa kod propusta prvostepenog suda da odbije tužbeni zahtjev, ispunile su se pretpostavke da se prvostepena presuda preinači na osnovu člana 229. stav 4. ZPP-a.

Osim toga, tužitelj, ne samo da nije dokazao stvarnopravnu legitimaciju, već, po ocjeni ovog suda, nema ni pravni interes za vođenje predmetne parnice iz čl.54. ZPP.

Naime, tuženi su tokom postupka isticali navod koji je od odlučnog značenja za donošenje odluke u ovoj pravnoj stvari, a isti se tiče postojanja pravnog interesa tužitelja, što predstavlja procesnu pretpostavku za podnošenje predmetne tužbe. Odsustvo postojanja te pretpostavke ima za posljedicu odbacivanje tužbe (član 67. stav 1. tačka 7. ZPP u vezi sa članom 54. stav 1. ZPP i članom 109. stav 1. ZOO), kako je to u svom ukidnom rješenju, u ovoj pravnoj stvari, apostrofirao i Vrhovni sud FBiH, u postupku odlučivanja po reviziji (Rješenje br. 32 0 Ps 311167 23 Rev od 30.01.2024.godine). Opravdan pravni interes tužitelja za isticanje ništavosti postoji ukoliko su njegova prava oštećena zaključenjem ništavog ugovora, odnosno ukoliko bi njegova pravna pozicija spram predmeta ugovora bila povoljnija za slučaj utvrđenja ništavosti ugovora.

Činjenica da tužitelj, kao organ-zastupnik po zakonu, ima zakonsko pravo i obavezu da štiti imovinu i imovinske interese grada, u smislu odredbe čl.11. Zakona o pravobranilaštvu TK⁶, kako to pravilno nalazi prvostepeni sud, u datoj činjenično- pravnoj situaciji, još ne povlači automatizam da tužitelj ima i opravdan pravni interes, jer isti postoji ukoliko su oštećena prava stranke koju po zakonu zastupa, odnosno ukoliko je pravna pozicija te strane spram predmeta ugovora povoljnija za slučaj utvrđenja ništavosti ugovora, a u konkretnom slučaju to nije tako jer se povoljnija pozicija ne može jedino temelji na navodima da je predmetni Ugovor zaključen protivno prinudnim propisima i da su u budžet trećetuženog uplaćena novčana sredstava iz nezakonitog posla, a na kojim navodima je tužitelja ustrajavao i u ponovljenom postupku.

Pravni interes za vođenje postupka i aktivna legitimacija su različite kategorije, pa je posljedica nepostojanja pravnog interesa odbačaj tužbe, dok nedostatak aktivne ili pasivne legitimacije podrazumijeva meritorno odlučivanje, odnosno odbijanje tužbenog zahtjeva. Međutim, kod propusta prvostepenog suda da tužbu odbaci (čl.67. stav 1. tačka 7. vezi sa čl.54. stav 1. ZPP i čl.109.ZOO), a što se nije moglo otkloniti od strane ovog suda odbacivanjem tužbe, obzirom na regulativu člana 227. ZPP, onda se u takvoj pravnoj situaciji imala primijeniti odredba člana 229. stav 4. ZPP-a.

Imajući u vidu izloženo, žalba je usvojena i prvostepena presuda je preinačena, a kako je to bliže navedeno u stavu prvom izreke ove drugostepene presude.

Prema odredbi člana 397. stav 2. ZPP, kad sud ukine odluku protiv koje je podnesen pravni lijek, odlučit će o troškovima cjelokupnog postupka. Stoga, imajući u vidu

⁶ „Sl.novine TK“, br.4/04 i 4/18

da su tuženi u cijelosti uspjeli u sporu to im na ime troškova prvostepenog parničnog postupka pripada ukupan iznos od 8.501,37 KM, a koji čine troškovi na ime sastava odgovora na tužbu za prvotuženog i drugotuženog u iznosu od 1.186,00 (čl.27.ADV i 17% PDV), zastupanje na pripremnom ročištu 1.206,97 KM, zastupanja na nastavku pripremnog ročišta 758,64 KM, zastupanja na ročištu za glavnu raspravu 1.206,97 KM, za sastav žalbe od 08.10.2018.godine iznos od 1.006,20 KM, za sastav revizije iznos od 1.263,60 KM, na ime zastupanja na glavnoj raspravi u ponovljenom postupku iznos od 1.622,99 KM, te na ime troškova vještačenja u iznosu od 250,00 KM, a sve prema opredjeljenom troškovniku tuženih, i u skladu sa odredbom člana 12. i 13. ADV Tarife u vezi sa čl.396.stav 1.ZPP.

Kako su tuženi uspjeli sa žalbom, to im pripadaju troškovi za sastav žalbe u iznosu od 1.655,55 KM, što je u skladu sa odredbom člana 13. tačka 2. a) važeće ADV Tarife, slijedom čega je tužitelj obavezan da mu na ime troškova žalbenog postupka isplati ukupan iznos kako je to i odlučeno u stavu drugom izreke ove presude.

PREDSJEDNIK VIJEĆA

dr sci Faruk Latifović,s.r.