

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
SREDNJOBOSANSKI KANTON
KANTONALNI SUD U NOVOM TRAVNIKU
Broj: 46 0 P 111776 24 Gž
Novi Travnik, 4.2.2025. godine

Kantonalni sud u Novom Travniku, građansko vijeće sastavljeno od sudija: Senad Begović, predsjednik vijeća, Aida Pezer-Alić i Denis Trifković, članovi vijeća, u pravnoj stvari tužiteljice M. J., ..., D. V., trenutno nastanjena u R. A., ..., zastupana po punomoćniku Pokvić Namiku, advokatu iz Sarajeva, protiv tuženog R. M., D. V., zastupan po punomoćniku Čusto Arminu, advokatu iz Bugojna, E.V., ..., zastupan po punomoćniku Hadžijusufović Dijani, advokatu iz Bugojna, Privatna socijalna ustanova za skrb o starijim i nemoćnim osobama „Linija života“ D. Vakuf, Guvna bb, zastupana po punomoćniku Redžić Erminu, advokatu iz Zenice, radi utvrđivanja ništavosti i predaje nekretnine u posjed, v.sp. 500,00 KM, odlučujući o žalbi tužiteljice izjavljenoj protiv presuda Općinskog suda u Bugojnu broj: 46 0 P 111776 23 P od 1.7.2024. godine, na sjednici vijeća održanoj 4.2.2025. godine, donio je sljedeću:

PRESUDU

Žalba tužiteljice se odbija kao neosnovana i presuda Općinskog suda u Bugojnu broj: 46 0 P 111776 23 P od 1.7.2024. godine potvrđuje.

Odbija se tužiteljica sa zahtjevom za naknadu troškova postupka žalbenog postupka kao neosnovanim.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom, stavom prvim, odbijen je tužbeni zahtjev tužiteljice koji glasi:

„Utvrdjuje se da je ništav Ugovor o zakupu od 17.10.2017. godine

Poništavaju se sve pravne posljedice Ugovora o zakupu od 17.10.2017. godine

Utvrdjuje se kao nezakonit posjed I tuženog, II tuženog i III tuženog na nekretninama:
-zemljište na parceli 2731 p.l. broj ... k.o. ... sa pripadajućom nekretninom na istom (dvoetažna kuća sa dvorištem) u naravi pašnjak, III klasa , kuća i zgrada, dvorište, sve ukupne površine 795m², što po zemljišno knjižnoj evidenciji odgovara parceli broj 1037/3 upisana u zk.ul. ... k.o. ...

- parcela označena kao 2733/1 p.l. br. ... k.o. ... , na kojoj se nalazi nekretnina sa okolnim zemljištem (građevinski objekt sa pripadajućim zemljištem oko objekta na parceli 2733/1 do ograde) ukupne površine 846m² koja po zemljišno knjižnoj evidenciji odgovara parceli br. 1037/2 upisana u zk.ul. ...k.o. ...

- parcela označena kao 2733/3 p.l. br. ... k.o. ... , ukupne površine 2934m² koja po starom premjeru odgovara parceli br. 1037/1 upisana u zk. ul. ... k.o. ...

Obavezuju se I tuženi, II tuženi i III tuženi da nekretnine i to:

– zemljište na parceli 2731 p.l. broj ... k.o. ... sa pripadajućom nekretninom na istom (dvoetažna kuća sa dvorištem) u naravi pašnjak, III klasa , kuća i zgrada, dvorište,

sve ukupne površine 795m², što po zemljišno knjižnoj evidenciji odgovara parceli broj 1037/3 upisana u zk.ul. ... k.o. ...

- parcela označena kao 2733/1 p.l. br... k.o. ... , na kojoj se nalazi nekretnina sa okolnim zemljištem (građevinski objekt sa pripadajućim zemljištem oko objekta na parceli 2733/1 do ograde) ukupne površine 846m² koja po zemljišno knjižnoj evidenciji odgovara parceli br. 1037/2 upisana u zk.ul. ... k.o. ...

- parcela označena kao 2733/3 p.l. br. 597 k.o. ... , ukupne površine 2934m² koja po starom premjeru odgovara parceli br. 1037/1 upisana u zk.ul. ... k.o. ..., predaju u posjed tužiteljice sve u roku od 30 dana pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

Obavezuju se tuženi da tužitelju naknade parnične troškove , sve u roku od 30 dana pod prijetnjom izvršenja“.

Stavom drugim, obavezana je tužiteljica da drugotuženom nadoknadi troškove postupka u iznosu 840,00KM i da III tuženom nadoknadi troškove postupka u iznosu 982,80 KM , sve u roku 30 dana.

Protiv prvostepene presude žalbu je blagovremeno izjavila tužiteljica sa zahtjevom da se žalba uvaži u cijelosti i preinači Presudu Općinskog suda u Bugojnu broj 46 0 P 111776 23 P od 01.07.2024.godine na način da će tužbeni zahtjev tužitelja usvojiti u cijelosti i obvežu tuženi da tužiteljici naknade troškove postupka ili da usvoji žalbu, ukinе navedenu Presudu i predmet vrati prvostepenom sudu na ponovno suđenje, a zbog razloga iz člana 208. stav (1) Zakona o parničnom postupku ("Sl. novine FBiH", br. 53/2003, 73/2005, 19/2006 i 98/2015). Suštinski, žalbom osporava presudu zbog povrede čl. 8. i 126. Zakona o parničnom postupku kroz mišljenje žaliteljice da je prvostepeni sud pogrešno cijenio izvedene dokaza, dokaze koje nije ni mogao prihvatiti i njima zasnivati odluku, da je pogrešno primijenio čl. 103. i 141. Zakona o obligacionim odnosima kada je cijenio da nesrazmjera međusobnih davanja ne postoji i da je tužiteljici prebacio prevelik teret dokazivanja.

U odgovoru na žalbu tuženi E. V. osporava osnovanost žalbe sa prijedlogom da se odbije. Ostali tuženi nisu dostavili odgovore na žalbu.

Ispitujući prvostepenu presudu po žalbi na osnovu člana 221. Zakona o parničnom postupku (Sl. novine FBiH, broj: 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15- u daljem dijelu teksta ZPP) u granicama žalbenih navoda i po službenoj dužnosti drugostepeni sud je zaključio:

Žalba nije osnovana.

Nije osnovan prigovor povrede odredaba parničnog postupka, dat kroz navode žalbe kojima se ukazuje da provedeni dokazi nisu cijenjени u skladu sa odredbom člana 8. Zakona o parničnom postupku. Suprotno ovim navodima, prvostepeni sud je, rješavajući po tužbenom zahtjevu, dao ocjenu svih izvedenih dokaza koji su od odlučnog značaja, svakog zasebno i svih zajedno. S tim u vezi, suprotno navodima žalbe tužiteljice, odlučne činjenice u pobijanoj presudi utvrđene su na potpun i pravilan način saglasno predloženim dokazima koje je sud ocijenio na način u smislu naprijed citirane zakonske odredbe, pa se ne mogu prihvatiti žalbeni navodi da u pobijanoj presudi nije izvršena pravilna primjena navedene zakonske odredbe.

Iz činjeničnog utvrđenja prvostepenog suda proizilazi sljedeće:

-da je među parničnim strankama nesporno da je dana 17.10.2017.godine zaključen Ugovor o zakupu zemljišta na parcelama 2731 i 2733/1 k.o. ... i sa pripadajućim izgrađenim objektima između majka tužiteljice, R. N., kao zakupodavac s jedne strane i tuženih M. R. i E. V. , kao zakupoprimac s druge strane,

- da je članom 3. ugovoren predmet ugovora-parcela označena kao k.č. 2731 sa pripadajućim objektima ukupne površine 795 m² i dio zemljišta na parceli 2733/1 sa pripadajućim objektom površine 3.780 m², koje su bile predmet vještačenja po vještaku geodetske struke Duvnjak Eminu koji je utvrdio da parcele 2731 i 2733/1 iz p.l. 597 k.o. ... odgovaraju dijelu gruntovne parcele označene kao k.č. 1037 iz zk.ul. 1595 k.o. ... kakvo je stanje bilo u vrijeme zaključenja ugovora 2017. godine, što među parničnim strankama nije bilo sporno,

-da je posjednik nekretnina upisanih u pl 597 k.o ... I i uknjiženi vlasnik nekretnina upisanih u zk izvadak za zk. ul. 1595 k.o. ... tužiteljica sa 1/1, koje je stekla na osnovu rješenja o nasljeđivanju br. 46 0 O 109306 22 O, obzirom da je zakupodavac preminuo 2022.godine,

-da je jedan od zakonskih nasljednika iza umrle R. N., kao zakupodavca, bio i prvotuženi, njen sin, koji se u toku ostavinskog postupka zajedno sa ostalim nasljednicima odrekao svog nasljednog dijela u korist tužiteljice,

-da je članom 4. predmetnog ugovora regulisano je da će uz saglasnost zakupodavca , zakupoprimci na objektima i zemljištu koji su predmet zakupa izvršiti određenu adaptaciju i građevinske radove koji su tačno specificirani, kako po kvantitetu, tako i po kvalitetu i vrijednosti, kao i da će zakupoprimci na zakupljenim nekretninama obavljati djelatnost doma za starija i iznemogla lica,

-da je istim članom ugovoreno da će po njegovoj registraciji biti zaključen aneks spornog ugovora na način da će zakupoprimac umjesto prvotuženog i drugotuženog biti registrovani dom za starija i iznemogla lica što je u konkretnom slučaju trećetuženi,

-da je članom 6. Ugovora ugovoreno da se ugovor zaključuje na period od 15. godina računajući od dana zaključenja, s tim da ugovorne strane mogu otkazati ugovor uz prethodnu najavu 12 mjeseci prije otkaza, s tim da zakupodavac ne može ugovor nikako raskinuti prije isteka vremena trajanja ugovora i povrata sredstava koje je uložio zakupoprimac,

-da je čl. 5.Ugovora ugovoreno da ukoliko zakupodavac raskine ugovor prije isteka ugovorenog roka trajanja zakupa i predmet zakupa iznajmi drugim zakupoprimcima ili sam počne obavljati neku djelatnost na predmetu zakupa ili ako raskine ugovor bez valjanog razloga s ciljem zabrane obavljanja djelatnosti zakupoprimca, zakupoprimac ima pravo zaračunati zakonsku zateznu kamatu na uložena sredstva i izvedene radove,

-da je čl.6. spornog Ugovora regulisano je da za vrijeme trajanja ugovora zakupodavac neće naplaćivati zakupninu, niti to pravo daje svojim nasljednicima,

-da iz odredbi ugovora proizilazi da su I i II tuženi kao zakupoprimci preuzeli obavezu znatnog ulaganja u adaptaciju predmeta zakupa i to uz izričitu saglasnost zakupodavca,

-da u Ugovoru zakupnina nije navedena u smislu određenog novčanog iznosa koji bi zakupoprimci davali zakupodavcu za vrijeme trajanja zakupa ali da sud cijeni da je ista regulisana, odnosno određiva jer je čl. 4. Ugovora ugovoreno da su zakupoprimci prema ugovoru bili dužni uložiti znatna finansijska sredstva u svrhu osposobljavanja nekretnine radi obavljanja djelatnosti staračkog doma , a koja sredstva su nesumnjivo I i II tuženi i uložili što proizilazi iz nalaza vještaka finansijske struke gdje navodi da su kao stalna sredstva u poslovnim knjigama III

tuženog prikazana ulaganja u iznosu 40,170,00 KM što predstavlja ulaganja III tuženog koja su nastala nakon registracije koja je bila 2018. godine, a da da je bilo znatnih ulaganja i u periodu od zaključenja ugovora (2017. godine) do registracije pravnog lica (2018. godine) koja nije novčano iskazao jer nema adekvatno stručno znanje za to i jer ne postoji prihvatljiva evidencija niti dokumentacija da bi se ekonomskim vještačenjem utvrdila visina tih ulaganja,

-da finansijskim vještačenjem nije utvrđena visina ulaganja prije ulaganja, ali da iz iskaza II tuženog, kao i akta „Dvorište i stambeni objekat prije investicije i u toku radova“ sa fotografijama sud utvrđuje da su ulaganja izvršena i to znatna,

-da je 2018. godine osnovana Privatna socijalna ustanova za brigu o starijim i nemoćnim osobama „Linija života“ D. Vakuf, Guvna bb, koja obavlja registriranu djelatnost na spornim nekretninama.

Na osnovu ovako utvrđenog činjeničnog stanja sud odbija tužbeni zahtjev kao neosnovan uz obrazloženja da tužiteljica u skladu sa čl. 7. stav 1. i 123. stav 1. ZPP nije dokazala osnovanost tužbenog zahtjeva. U konkretnom slučaju je nesporno da je između prednice žaliteljice R. N., kao zakupodavca i prvotuženog i drugotuženog, kao zakupoprimalaca zaključen ugovor o zakupu zemljišta na parcelama 2731 i 2733/1 k.o. ... i sa pripadajućim izgrađenim objektima, koje su zbog smrti prednice tužiteljice na osnovu rješenja o nasljeđivanju u vrijeme utuženja prešle u vlasništvo i posjed tužiteljice i to sa ciljem osnivanja privatne ustanove za brigu o nemoćnim i starijim licima, odnosno obavljanje te djelatnosti na nekretninama.

Kao sporno se postavilo pitanje, kako u toku postupka, tako i u žalbi, da li je ugovor ništav, između ostalog, jer je zaključen u pismenoj formi bez da su ovjereni potpisi ugovornih stranaka, koji u konkretnom slučaju nisu. Suprotno rezonovanju žaliteljice prvostepeni sud pravilno primjenjuje odredbu čl. 103. Zakona o obligacionim odnosima FBiH („Službeni list SFRJ“, broj: 29/78, 39/85, 45/89 i 57/89, Službeni list R BiH br. 2/92, 13/93, 13/94 i Službene novine F BiH br. 29/03 i 42/11- u daljem dijelu teksta: ZOO) kojim je propisano da je ugovor ništava ukoliko je protivan Ustavu Republike Bosne i Hercegovine, 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 kada zaključuje da nedostatak ovjere potpisa kod ugovora o zakupu ne predstavlja razlog ništavosti takvog ugovora jer odredbama ZOO kojim je regulisan ugovor o zakupu nije propisano obavezna forma ugovora, kako pismena, tako i posebna forma u vidu ovjere takvog ugovora i potpisa ugovarača, pa samim tim nedostatak forme nije razlog ništavosti. Članom 67. ZOO je propisano da zaključenje ugovora ne podliježe nikakvoj formi osim ako je zakonom drugačije određeno, članom 26. da je ugovor zaključen kad su se ugovorne strane saglasile o bitnim sastojcima ugovora, a čl. 567. da se ugovorom o zakupu obavezuje zakupodavac da preda određenu stvar zakupcu na upotrebu, a ovaj se obavezuje da mu za to plaća određenu zakupninu, gdje upotreba obuhvata i uživanje stvari tj. pribiranje plodova, ako nije drukčije ugovoreno ili uobičajeno.

Dakle, ugovor o zakupu je obligacioni ugovor regulisan odredbama ZOO, kojim nije propisano da zaključenje ugovora o zakupu podliježe bilo kakvoj formi, slijedom čega se takav ugovor u smislu čl. 67. ZOO smatra neformalnim ugovorom, koji na temelju čl. 26. ZOO nastaje kada se stranke sporazumiju o bitnim elementima ugovora iz čl. 567. ZOO (predmet, zakupnina i trajanje ugovora). Dakle, prvostepeni sud pravilno zaključuje da ugovor nije ništav iz razloga nepostojanje ovjere takvog ugovora čije zaključivanje nije zakonski uslovljeno ni pismenom formom, a ni posebnom (

pismena forma i ovjera), kao što i pravilno zaključuje da ugovor nije ništav iz razloga je članom 6. ugovoreno da Zakupodavac „...ne daje pravo ni svojim nasljednicima da naplaćuju zakupninu jer članom je čl. 599. ZOO propisano da u slučaju smrti zakupca ili zakupodavca, zakup se nastavlja sa njegovim nasljednicima, ako nije drukčije ugovoreno. Ovu odredbu ugovora treba tumačiti na način propisan čl. 99. stav 2. ZOO kojim je propisano da se pri tumačenju spornih odredbi ne treba držati doslovnog značenja upotrijebljenih izraza, već treba istraživati zajedničku namjeru ugovarača i odredbu tako razumjeti kako to odgovara načelima obligacionog prava utvrđenim ovim zakonom. Obzirom da je čl. 599. ZOO propisano da se i u slučaju smrti stranke zakup nastavlja sa njegovim nasljednicima, ako nije drugačije ugovoreno, te da su stranke ugovorile isplatu zakupnine u vidu ulaganja u objekte u vlasništvu prednice tužiteljice čime bi se, s obzirom da obim ulaganja i radova ugovorenih čl. 4. Ugovora, nesporno povećala njihova vrijednost, a sve u cilju obavljanja djelatnosti pružanja usluga starim i nemoćnim licima zbog čega su zakupodavci i zaključili ugovor, ova odredba se, prema mišljenju ovog Suda, ne može cijeliti kao ništava, kao ni ugovor u cjelini. Kada se sagleda cijeli ugovor i sadržaj svih članova, razlog zbog kojeg se sporne nekretnine daju u zakup izvodi se zaključak da je volja stranka bila da se predmetne nekretnine daju u zakup tuženim sa ciljem njihovog renoviranja i obavljanja registrovane djelatnosti na period od 15 godina, u koju će se svrhu izvršiti ulaganja iz čl. 4. ugovora upravo radi ostvarenja namjene zbog koje se i ugovor i zaključuje, slijedom čega su stranke i ugovorile da zakupodavac ne daje pravo ni svojim nasljednicima da naplaćuju zakupninu, smatrajući da je ekvivalent ugovorene zakupnine ispunjen na taj način, odnosno kroz izvršena ulaganja.

Stoga, ova odredba ugovora se ne može smatrati ništavom, niti ugovor u cjelini, neovisno od činjenice da zakupnina nije ugovorena u novcu u smislu isplate mjesečnih iznosa zakupnine. Visinu zakupnine, način i vrijeme njenog plaćanja stranke su ugovorile upravo u članu 4. Ugovora kroz jasno preciziranu vrstu i obim radova u svrhu adaptacije objekta koji je u vlasništvu zakupodavca, ugovarajući da su svi naprijed navedeni radovi (precizno navedeni u tom članu) usaglašeni između stranaka, kako u kvalitetu, tako i u kvantitetu i vrijednosti istih što nije u suprotnosti sa odredbama ZOO kojim se reguliše isplata zakupnine, koji i kroz čl. 375. ZOO propisuje mogućnost da se zakupnina plati povremeno i u jednom ukupnom iznosu, bez zakonom propisanog ograničenja da se zakupnina može ugovoriti i isplatiti isključivo u novcu zakupodavcu. S obzirom na navedeno, zakupnina, kao bitan element ugovora o zakupu, je u konkretnom slučaju ugovorena, istina na način da nije ugovorena u tačno utvrđenom novčanom iznosu, već u tačno preciziranim radovima, među strankama unaprijed dogovorenom vrijednošću, kojim se u svakom slučaju povećava vrijednost predmeta zakupa, što nije u suprotnosti sa odredbama ZOO. Svrha ugovora o zakupu je davanja stvari na upotrebu s ciljem sticanja zakupnine, kao određene naknade za njeno korištenje, koja svrha je u konkretnom slučaju ispunjena upravo na način kako je to bila volja stranka da se adaptiraju objekti u njenom vlasništvu kroz tačno ugovorene i precizirane radove što će u svakom slučaju povećati vrijednost nekretnina, odnosno njene imovine, kao i što bi se povećalo davanjem zakupnine u novcu, bez zakonom propisane zabrane da se zakupnina ugovori na taj način čime nije ispunjen niti jedan od uslova iz čl. 103. ZOO kako to pravilno zaključuje i prvostepeni sud, niti ima mjesta tvrdnji žaliteljice da zakupnina, kao bitan element ugovora o zakupu, nije ugovorena već da se radi o jednostranom pravnom poslu gdje se ugovoreni radovi na adaptaciji objekta imaju smatrati nužnim.

Tužiteljica u žalbi ponavlja svoje navode koje je već isticala u ranijem postupku, da je njena prednica sporni ugovor potpisala zbog lakomislenosti i neznanja, te da postoji očigledna nesrazmjera između međusobnih davanja, iz čega bi proizlazila njegova tvrdnja da sporni ugovor opterećuju zelenaška svojstva, pa da nije bilo razloga za odbijanje njenog tužbenog zahtjeva. Međutim, tužiteljica tokom postupka, izuzev iznošenja paušalnih tvrdnji, nije u skladu sa diktatom raspravnog načela (član 7. stav 1. u vezi sa članom 123. stav 1. ZPP) dokazala da su u konkretnom slučaju ispunjeni uslovi za ništavost ugovora propisani članom 141. stav 1. ZOO.

Naime, odredbom člana 141. stav (1) ZOO propisano je da je ništav ugovor kojim neko, koristeći se stanjem nužde ili teškim materijalnim stanjem drugog, njegovim nedovoljnim iskustvom, lakomislenošću ili zavisnošću, ugovori za sebe ili za nekog trećeg korist koja je u očiglednoj nesrazmjeri sa onim što je on drugom dao ili učinio, ili se obavezao dati ili učiniti. Prema stavu 1. naprijed navedene zakonske odredbe pojam zelenaškog ugovora se temelji na dva kumulativno postavljena uslova: objektivnom - za koji je potrebno ustanoviti očiglednu nesrazmjeru između činidbe i protiv-činidbe i subjektivnom prema kojem ta nesrazmjera proizlazi iz nekog subjektivnog stanja drugog ugovarača i to stanja nužde, teškog materijalnog stanja, nedovoljnog iskustva, lakomislenosti ili zavisnosti. Između navedenih subjektivnih i objektivnih okolnosti mora da postoji uzročna veza. Za postojanje zelenaškog ugovora potrebno je utvrđenje namjere jednog ugovarača koji iskorištava tešku situaciju drugog ugovarača, na način da on koristi neke od subjektivnih momenata navedenih u pomenutoj zakonskoj odredbi i da na osnovu toga ugovori za sebe ili za neko treće lice korist koja je u očiglednoj nesrazmjeri sa onim što je on dao ili učinio ili se obavezao da to da ili učini. Prema sudskoj praksi u primjeni navedene zakonske odredbe zelenaški ugovor je posmatran kao ugovor koji je protivan izričitoj zakonskoj zabrani, ali i kao ugovor koji je protivan odgovarajućim moralnim normama. Prema stavu 2. iz odredbe člana 141. ZOO predviđena je sankcija ništavosti za ovaj ugovor, tako da je svaka strana dužna da vrati drugoj sve ono što je primila po osnovu takvog ugovora (član 104. ZOO).

U postupku je utvrđeno da je tužiteljica, kao majka prvotuženog, sa prvotuženim i drugotuženim zaključila ugovor o zakupu objekata i zemljišta u njenom vlasništvu, s ciljem da tuženi u tim nekretninama obavljaju djelatnost doma za starija i iznemogla lica, tj. staračko doma, obavljajući tu djelatnost u objektu kojeg ona u tu svrhu daje ugovarajući zakupninu u vidu radova adaptacije, koji su sebi uključuju veći broj radova, taksativno pobrojanih u članu 4. koji bi, neovisno od činjenice da li je vještak ekonomske struke stručan da vrši procjene visine i vremena izvršenih radova, što nije, kako to žaliteljica pravilno tvrdi, povećali njenu vrijednost, ugovarajući pri tom trajanje zakupa od 15 godina, što nije u suprotnosti sa odredbama ZOO, koji u čl. 569. ZOO daje slobodu strankama da ugovaraju vrijeme trajanja zakupa, ne može se smatrati zelenaškim ugovorom. U ovakvoj činjeničnoj i pravnoj situaciji upravo je tužiteljica, koja je na navodima da je kod prednice tužiteljice postojala lakomislenost, da je bila pod utjecajem prvotuženog koji je iskoristio činjenicu da mu je zakupodavac majka bila u skladu sa čl. 7. stav 1. i 123. stav 1. ZPP da dokaže ove činjenice, a ne tuženi, na čemu žaliteljica insistira u toku postupka, pa i u žalbi, smatrajući da je prvostepeni sud povrijedio odredbe ZPP kada je cijenio da je tužiteljica u obavezi dokazati da srazmjera postoji. Obzirom da je žaliteljica svoj zahtjev za utvrđivanje ništavosti zasnivala na tvrdnjama o lakomislenosti prednice tužitelja, utjecaju njenog sina (prvotuženog), postojanju nesrazmjere u vidu

izvršenih ulaganja koja ona smatra nužnim ulaganjima koja su isključivo bila u korist tuženih, dužini trajanja ugovora od 15 godina koja s obzirom na dobit koju tuženi ostvaruju korištenjem nekretnine nije srazmjerna izvršenim ulaganjima, koji su po njenim tvrdnjama izvršeni isključivo u korist tuženih, prvostepeni sud pravilno primjenjuje čl. 126. ZPP kada zaključuje da je teret dokazivanja tih tvrdnji upravo na tužiteljici koja nije izvršila svoju obavezu propisanu ZPP i te činjenice dokazala, jer je upravo na njoj obaveza dokazivanja, a ne na tuženim, koja u žalbi, ali i u postupku neosnovano insistira da su tuženi trebali dokazati postojanje srazmjere i nepostojanje lakomislenosti njene prednice.

Činjenica da li su tuženi ostvarili dobit i ako jesu koliku nije od značaja za odlučivanje o osnovanosti žalbe, jer kod postojanja zelenaškog ugovora i ocjene ispunjenosti uslova iz čl. 141. ZOO kod ugovora o zakupu se ograničava na predmet zakupa i zakupninu, a ne dobit koje zakupoprimac ostvaruje korištenjem nekretnine, jer je u ovakvoj vrsti postupaka neophodno utvrditi postojanje očigledne nesrazmjere između činidbe zakupodavca i protivčinidbe zakupca u odnosu na nekretninu i zakupninu, a ne činidbe i dobiti zakupoprimca ili trećeg lica koju ostvaruje korištenjem sporne nekretnine jer njena visina i postojanje uopšte ne predstavljaju nesrazmjeru međusobnih davanja. Slijedom izloženog, žaliteljica pogrešno smatra da se u postupku trebala utvrđivati visina dobiti koju ostvaruje trećetuženi, koji je nesporno osnovan i obavlja registrovanu djelatnost, i visina zakupnine cijeliti u odnosu na dobit koju ostvaruje obavljajući svoju djelatnost na spornim nekretninama na način da visina zakupnine zavisi od visine dobiti i da ta visina ima utjecaja na postojanje srazmjere međusobnih davanja. Slijedom izloženog, prvostepeni sud nije povrijedio odredbe ZPP kada je u skladu sa svojom obavezom propisanom čl. 150. tog Zakona na pripremnom ročištu održanom dana 7.11.2023.godine odbio prijedlog tužiteljice da se vještaku da zadatak da utvrdi koliku dobit je trećetuženi ostvario za period od 17.10.2017.godine, pravilno cijeneći da je to nepotrebno jer ta činjenica ne može biti od utjecaja na pravilnu primjenu čl. 103. i 141. ZPP.

Sud nije pogrešno primijenio odredbu čl. 8. ZPP kada je na osnovu iskaza drugotuženog, nalaza i mišljenja vještaka finansijske struke i dokaza naslovljenog kao „Dvorište i stambeni objekat prije investicije i u toku radova“ sa priloženim fotografijama utvrdio da su tuženi imali znatna ulaganja u nekretnine, ne navodeći iznos tih ulaganja, nije je povrijedio bilo koju odredbu ZPP, pa i čl. 8. kada je prihvatio i cijenio dokaz naslovljen kao „Dvorište i stambeni objekat prije investicije i u toku radova“ jer ni tužiteljica u toku postupka nije sporila da je riječ o objektima koji su predmet spornog ugovora o zakupu, koji zajedno sa priloženim fotografijama predstavlja isprave u smislu čl. 134. ZPP, odnosno dokazno sredstvo čije izvođenje sud ne može odbiti samo zato što ne sadrže datum sačinjavanja i druge podatke koje žaliteljica smatra neophodnim, iako nešto takvo nije propisano ZPP. Žaliteljica gubi iz vida činjenicu da je u smislu čl. 7. stav 1. i čl. 123. stav 1. ZPP upravo ona bila u obavezi da dokaže činjenice na kojim zasniva svoj zahtjev, a koje su relevantne za utvrđivanje ništavosti tog ugovora i da dokazuje da li su tuženi izvršili svoju obavezu iz čl. 4. Ugovora i da li visina tih radova predstavlja nesrazmjeru dovoljnu za usvajanje zahtjeva po osnovu čl. 141. ZOO, uz uslov da dokaže da je ispunjen i drugi kumulativni uslov da nesrazmjera proizlazi iz nekog subjektivnog stanja drugog ugovarača, odnosno njene lakomislenosti i odnosa majka-sin, te da između nesrazmjere i lakomislenosti postoji uzročna veza, što je u konkretnom slučaju značilo obavezu da predloži vještačenje po vještaku građevinske struke, a ne vještaku ekonomske struke, koji je u svom nalazu i mišljenju, donesenim na temelju

prijedloga i zadatka tužiteljice, utvrdio da su kao stalna sredstva u poslovnim knjigama III tuženog prikazana ulaganja u iznosu 40.170,00 KM što predstavlja ulaganja III tuženog koja su nastala nakon registracije koja je bila 2018. godine, a da je bilo znatnih ulaganja i u periodu od zaključenja ugovora (2017. godine) do registracije pravnog lica (2018. godine) koju nije novčano iskazao jer nema adekvatno stručno znanje za to i jer ne postoji prihvatljiva evidencija, niti dokumentacija da bi se ekonomskim vještačenjem utvrdila visina tih ulaganja.

Stoga, u fazi žalbenog postupka ne može sporiti pravilnost i zakonitost presude kroz navode da sud svoje uvjerenje o postojanju znatnijih ulaganja nije mogao zasnivati na nalazu i mišljenju vještaka ekonomske struke koji je odgovorio zadatku suda danom po prijedlogu upravo tužiteljice (čl. 148. ZPP) na pripremnom ročištu održanom dana 21.9.2023.godine, te da li je trećetuženi u finansijskim knjigama evidentirao ulaganje u nekretnine koje su predmet ugovora, zanemarujući činjenicu da je bila u obavezi da predloži vještačenje na okolnosti visine izvršenih ulaganja i njihove srazmjere u odnosu na ugovoreni period zakupa od 15 godina, za što predloženi vještak nije stručan.

Sud je pravilno postupio kada je cijenio ovaj nalaz i mišljenje, kao i „Dvorište i stambeni objekat prije investicije i u toku radova“ sa priloženim fotografijama, na što ga obvezuje čl. 8. ZPP cijeneći u konačnom da tužiteljica u skladu sa čl. 7. stav 1. i 123. stav 1. ZPP nije dokazala osnovanost tužbenog zahtjeva u tom dijelu, niti predložila odgovarajuće građevinsko vještačenje, zbog čega sud i izvodi zaključak o postojanju znatnijih ulaganja, cijeneći da nesrazmjera i lakovjernost nisu dokazane. Upravo iz ovih razloga ne stoje ni žalbeni navodi, ponavljani u žalbi, a iz kojih proizilazi da je sud svoju odluku zasnovao na iskazu drugotuženog i dokazu kojeg nije mogao prihvatiti i cijeniti, odnosno dokazima tuženih, zanemarujući dokaze tužiteljice, i izводеći zaključke o dokazanosti/nedokazanosti koji su po mišljenju žalitelja pogrešni, kao i navodi da je sud teret dokazivanja pretjerano prebacio na tužiteljicu, dajući pri tome prednost dokazima tuženog, navlačeći presudu u njihovu korist.

Prvostepeni sud je pravilno primijenio čl. 104. ZOO kada je odbio zahtjeve žaliteljice za predaju nekretnina koje su predmet spornog ugovora i utvrđenje da je nezakonit posjed prvotuženog, drugotuženog i trećetuženog na nekretninama koje su predmet ugovora o zakupu. Navedeni član reguliše pitanje pravnih posljedica ništavosti na način da propisuje da je u slučaju ništavosti ugovora svaka ugovorna strana dužna vratiti drugoj sve ono što je primila po osnovu takvog ugovora, a ako to nije moguće, ili ako se priroda onog što je ispunjeno protivi vraćanju, ima se dati odgovarajuća naknada u novcu, prema cijenama u vrijeme donošenja sudske odluke, ukoliko zakon što drugo ne određuje. Tačno je da sud u smislu čl. 53. stav 3. ZPP nije vezan za pravni osnov tužbenog zahtjeva, ali je u skladu sa čl. 2. stav 1. ZPP vezan za tužbeni zahtjev i činjenični supstrat tužbe. Obzirom da je žaliteljica u toku cijelog postupka, pa i u tužbi, iznosila činjenice koje su od značaja za ništavost opredjeljujući i zahtjev u tom pravcu osnovanost zahtjeva za predaju i utvrđenje nezakonitosti posjeda prvostepeni sud je pravilno cijenio na osnovu čl. 104. ZOO zaključivši da je zahtjev za predaju i utvrđenje nezakonitosti posjeda zasnovan upravo na činjeničnim tvrdnjama da je ugovor o zakupu ništav iz razloga koje je isticala žaliteljica slijedom čega tuženi po osnovu takvog ugovora ne pripada pravo na posjed, koji je prema njenom mišljenju nezakonit. Zakonom propisan preduvjet za primjenu člana 104. ZOO je osnovanost zahtjeva za utvrđenje ništavosti (čl. 103)

slijedom čega se zahtjevima za restituciju, koje stranka izvodi iz zahtjeva ništavosti može udovoljiti samo ukoliko je ništavost i utvrđena. Kako iz činjeničnog utvrđenja prvostepenog suda, koje žalbom u tom dijelu ne osporava tuženi, proizilazi da sporne nekretnine, koje su predmet ugovora o zakupu koristi trećetuženi i da je osnov tog korištenja upravo ugovor o zakupu njegov posjed se, neovisno od čl. 103. i 104. ZOO, ni sa aspekta člana 324. Zakona o stvarnim pravima FBiH ne može smatrati nezakonitim.

Prvostepeni sud je pobijanu odluku, činjenično i pravno jasno i potpuno obrazložio prema standardima i zahtjevima utvrđenim članom 6. Evropske konvencije i članom 191. stav 4. Zakona o parničnom postupku FBiH, po kojima, da bi odluka bila podobna za ispitivanje po uloženom pravnom lijeku, obrazloženje iste mora sadržavati razloge o odlučnim činjenicama u svakom konkretnom predmetu (ovakav stav je zauzeo Vrhovni sud u presudi broj: 46 0 P 006187 12 Rev od 31.10.2013. godine, Ustavni sud BiH u više odluka kao i u odluci Ap-352/04 od 23.3.2005. godine).

Odluka o troškovima žalbenog postupka tužiteljice donijeta je primjenom odredbi iz člana 387. stav 1., 386. stav 1 i člana 397. stav 1. ZPP. Tužiteljici temeljem odredbe čl. 386. stav 1. ZPP-a ne pripadaju ni troškovi sastava žalbe u traženom iznosu od 240,00 KM, koja je odbijena kao neosnovana.

Kako ne stoje ni ostali žalbeni razlozi koje ovaj sud nije cijenio iz razloga propisanih člankom 231. ZPP, a niti razlozi na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti, u skladu sa članom 226. ZPP, to je valjalo žalbu tužiteljice odbiti kao neosnovanu i prvostepenu presudu potvrditi.

Predsjednik vijeća

Senad Begović