

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
KANTONALNI SUD U ZENICI
Broj: 43 0 P 231309 25 Gž
Zenica, 24.12.2025. godine

Kantonalni sud u Zenici, u građanskom vijeću sastavljenom od sutkinja: Ljilje Subašić, kao predsjednice vijeća, Nedeljke Mađar-Ramljak i Indire Pašić, kao članica vijeća, u pravnoj stvari tužiteljice L. B. rođ. A., ..., zastupane po punomoćnici Hanadi Salkica, odvjetnik iz Zenice, protiv tužene Z. S., ..., zastupana po punomoćniku Slaven Tomaš, odvjetnik iz Zenice, radi raskida predugovora i ispunjenja dijela ugovorenih obaveza, v.s. 30.001,00 KM, odlučujući po žalbi tužiteljice, izjavljenoj protiv Presude Općinskog suda u Zenici broj: 43 0 P 231309 23 P od 19.09.2025. godine, u sjednici vijeća održanoj dana 24.12.2025. godine, donio je sljedeću:

PRESUDU

Žalba se odbija i prvostupanjska presuda potvrđuje.

Obrazloženje

Prvostupanjskom presudom, stavkom prvim, odbijen je osnovni/primarno postavljeni tužbeni zahtjev tužiteljice kojim traži da se naloži tuženoj Z. S. da, u svojstvu kupca, sa tužiteljicom B. L., u svojstvu prodavatelja, zaključi (glavni) kupoprodajni ugovor za nekretninu upisanu u el. zk. ul. broj 8629 K.O. ..., broj parcele 397/EZ1U1J3, u naravi stan, koji je lociran u potkrovlju, stambeno - poslovni objekt sa zasebnim ulazom koji se sastoji od kuhinje u površini od 18,69 m², dnevni boravak u površini od 35,42 m², soba u površini 17,06 m², hodnik u površini od 8,50 m², kupatilo u površini od 5,77 m² i hola u površini 9,75 m², odnosno, sve ukupno u površini od 95,19 m², zajedno sa suvlasničkim udjelom od 102/259 na nekretnini označenoj kao k.č. 397 povezan sa vlasništvom na posebnom dijelu zgrade, u roku od 30 dana od dana donošenja odluke suda.

Da se naloži tuženoj ime razlike ugovorene cijene za stan broj 1, ukoliko ima namjeru da tužena Z. S., u svojstvu kupca, sa tužiteljicom B. L., u svojstvu prodavatelja zaključi (glavni) kupoprodajni ugovor za nekretninu upisanu u el. zk. ul. broj 8629 K.O. ..., broj parcele 397/EZ1U1J3, u naravi stan, koji je lociran u potkrovlju, stambeno - poslovni objekat sa zasebnim ulazom koji se sastoji od kuhinje u površini od 15,64 m², dnevni boravak u površini od 33,87 m², soba u površini 17,06 m², hodnik u površini od 8,50 m², kupatilo u površini od 5,77 m², odnosno, sve ukupno u površini od 80,74 m², zajedno sa suvlasničkim udjelom od 102/259 na nekretnini označenoj kao k.č. 397 povezan sa vlasništvom na posebnom dijelu zgrade, nastale uslijed značajne promjene okolnosti na tržištu nekretnina, koje su nastupile nakon zaključenja Predugovora, isplati iznos od 91.402,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom, počev od dana donošenja presude, pa do isplate, sve u roku od 30 dana, pod prijetnjom ovrhe, kao neosnovan.

Stavkom drugim prvostupanjske presude odbijen je eventualno postavljeni tužbeni zahtjev tužiteljice kojim traži da se raskida Predugovor o kupoprodaji nekretnina OPU-IP:

262/22 od 10.05.2022. godine, zaključen između tužiteljice i tužene, pred notarom Terzić Marinkom, osim u dijelu koji se odnosi na nekretninu upisanu u el. zk. ul. broj 8629 K.O. ..., broj parcele 397/EZ1U1J3, u naravi stan, koji je lociran u potkrovlju, stambeno - poslovni objekt sa zasebnim ulazom koji se sastoji od kuhinje u površini od 18,69 m², dnevni boravak u površini od 35,42 m², soba u površini 17,06 m², hodnik u površini od 8,50 m², kupatilo u površini od 5,77 m² i hola u površini 9 75 m², odnosno, sve ukupno u površini od 95,19 m², zajedno sa suvlasničkim udjelom od 102/259 na nekretnini označenoj kao k.č. 397 povezan sa vlasništvom na posebnom dijelu zgrade, jer su u odnosu na ovu nekretninu u cijelosti ispunjene ugovorene obaveze tužiteljice i tužene i stečen je uvjet za zaključenje glavnog ugovora o kupoprodaji stana, kao neosnovan.

Stavkom trećim odbijen je zahtjev tužiteljice za naknadu troškova postupka u iznosu od 8.182,50 KM, kao neosnovan, a stavkom četvrtim obvezana je tužiteljica da tuženoj naknadi troškove postupka u iznosu od 8.190,00 KM, u roku od 30 dana od dana donošenja presude.

Protiv prvostupanjske presude, žalbu je blagovremeno izjavila tužiteljica, po punomoćniku, kojom pobija prvostupanjsku presudu zbog povreda odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, i odluke o troškovima postupka s prijedlogom da se žalba uvaži, prvostupanjska presuda preinači i usvoji osnovni ili eventualni tužbeni zahtjev uz naknadu troškova postupka tužiteljicama uvećanim za troškove žalbe u iznosu 5.040,00 KM, odnosno žalba uvaži, pobijana presuda ukine i predmet vrati na ponovno odlučivanje.

Odgovor na žalbu nije uložen.

Nakon što je ispitao osporenu odluku u granicama navoda iz žalbe i po službenoj dužnosti, u smislu odredbi članka 221. Zakona o parničnom postupku FBiH („Službene novine F BiH“ broj: 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15), ovaj sud je zaključio:

Žalba nije osnovana.

Predmet spora jeste tužbeni zahtjev tužiteljice, primarni kojim traže da se naloži tuženoj Z. S. da, u svojstvu kupca, sa tužiteljicom B. L., u svojstvu prodavatelja, zaključi (glavni) kupoprodajni ugovor za nekretninu upisanu u el. zk. ul. broj 8629 K.O. ..., broj parcele 397/EZ1U1J3, u naravi stan, koji je lociran u potkrovlju, stambeno - poslovni objekt sa zasebnim ulazom koji se sastoji od kuhinje u površini od 18,69 m², dnevni boravak u površini od 35,42 m², soba u površini 17,06 m², hodnik u površini od 8,50 m², kupatilo u površini od 5,77 m² i hola u površini 9,75 m², odnosno, sve ukupno u površini od 95,19 m², zajedno sa suvlasničkim udjelom od 102/259 na nekretnini označenoj kao k.č. 397 povezan sa vlasništvom na posebnom dijelu zgrade, kao i da se naloži tuženoj da na ime razlike ugovorene cijene za stan broj 1, ukoliko ima namjeru da u svojstvu kupca, sa tužiteljicom B. L., u svojstvu prodavatelja zaključi (glavni) kupoprodajni ugovor za nekretninu upisanu u el. zk. ul. broj 8629 K.O. ..., broj parcele 397/EZ1U1J3, u naravi stan, koji je lociran u potkrovlju, stambeno - poslovni objekt sa zasebnim ulazom koji se sastoji od kuhinje u površini od 15,64 m², dnevni boravak u površini od 33,87 m², soba u površini 17,06 m², hodnik u površini od 8,50 m², kupatilo u površini od 5,77 m², odnosno, sve

ukupno u površini od 80,74 m², zajedno sa suvlasničkim udjelom od 102/259 na nekretnini označenoj kao k.č. 397 povezan sa vlasništvom na posebnom dijelu zgrade, nastale uslijed značajne promjene okolnosti na tržištu nekretnina, koje su nastupile nakon zaključenja Predugovora, isplati iznos od 91.402,00 KM, odnosno postavljen je eventualni tužbeni zahtjev da ukoliko sud ne udovolji primarno postavljenom tužbenom zahtjevu da se onda utvrdi predmetni Predugovor o kupoprodaji nekretnina OPU-IP: 262/22 od 10.05.2022. godine, zaključen između tužiteljice i tužene, pred notarom Terzić Marinkom, se raskida, osim u djelu koji se odnosi na nekretninu upisanu u el. zk. ul. broj 8629 K.O. ..., broj parcele 397/EZ1U1J3, u naravi stan, koji je lociran u potkrovlju, stambeno - poslovni objekt sa zasebnim ulazom koji se sastoji od kuhinje u površini od 18,69 m², dnevni boravak u površini od 35,42 m², soba u površini 17,06 m², hodnik u površini od 8,50 m², kupatilo u površini od 5,77 m² i hola u površini 9 75 m², odnosno, sve ukupno u površini od 95,19 m², zajedno sa suvlasničkim udjelom od 102/259 na nekretnini označenoj kao k.č. 397 povezan sa vlasništvom na posebnom dijelu zgrade, jer su u odnosu na ovu nekretninu u cijelosti ispunjene ugovorene obaveze tužiteljice i tužene i stečen je uvjet za zaključenje glavnog ugovora o kupoprodaji stana, sve uz naknadu troškova postupka.

Žalbeni razlog povreda odredbi parničnog postupka tužiteljica zasniva na tvrdnjama da prvostupanjski sud izvedene dokaze nije cijenio u skladu sa odredbom članka 8. Zakona o parničnom postupku, da obrazloženje presude nije u skladu sa odredbama članka 191.stavak 4. istog zakona, tužiteljica u svojoj žalbi ponavlja navode tijekom postupka i iznosi svoju ocjenu dokaza izvođeci zaključke, suprotne zaključcima prvostupanjskog suda.

Iz stanja spisa, osporene presude, pa i same žalbe tužiteljice, proizlazi da su parnične stranke pred sudom sukladno odredbama članka 7. stavak 1. Zakona o parničnom postupku izvele dokaze koje su smatrale bitnim za odlučivanje u ovoj pravnoj stvari, a koji dokazi su navedeni u obrazloženju prvostupanjske presude (strana 3.).

Cijeneći izvedene dokaze slobodnom ocjenom, sukladno članku 8. i 123. Zakona o parničnom postupku, prvostupanjski sud je utvrdio činjenično stanje koje kao pravilno prihvata i ovaj sud i ima osnova u izvedenim dokazima.

Iz činjeničnih utvrđenja prvostupanjskog suda proizlazi da su parnične stranke, dana 10.05.2022. godine, kod notara Terzić Marinka, zaključile Predugovor o kupoprodaji nekretnina broj OPU – IP: 262/22, kojim je ugovoreno da tužiteljica, kao prodavatelj tuženoj, kao kupcu, prodaje nekretnine upisane u el. zk. ul. broj 8628, 8629 i 8627 K.O. ..., kojima, po novom premijeru odgovara nekretnina upisana u Pl. broj 535 K.O. ..., za ugovorenu kupoprodajnu cijenu od 400.000,00 KM, od kojeg iznosa, je na ime isplate dijela cijene, na dan zaključenja Predugovora, isplaćen iznos od 185.000,00 KM, te ugovorena isplata preostalog iznosa kupoprodajne cijene kako slijedi: prva rata u iznosu od 15.000,00 KM do 20.04.2023. godine, druga rata u iznosu od 33.000,00 EUR do 20.12.2023. godine, treća rata u iznosu od 33.000,00 EUR do 20.12.2024. godine, te četvrta rata u iznosu od 33.000,00 EUR do 20.12.2025. godine, s tim da, ukoliko se ukupna ugovorena cijena ne isplati do 20.12.2025. godine, prodaju se samo nekretnine označene pod tačkama 1. i 2. članka 1. Predugovora, za cijenu od 300.000,00 KM, te je tužena sa danom zaključenja Predugovora, stupila u posjed dijela predmetne nekretnine i to dio opisan pod tačkom 2. članka 1. predmetnog Predugovora, a na koji zaključak upućuje i Potvrda o kapari od 26.03.2021.

godine OPU-OV: 2409/21 od 26.03.2021. godine. Nadalje nesporno je da je tužena uplatama od 26.4. i 27.04. 2023.godine (zakašnjenjem od 7 dana) platila iznos od 15.000,00 KM, koja rata je dospjela 20.04.2023.godine, te da je tužiteljica navedenog dana 25.04.2023. godine, pod brojem OPU – OV: 5551/23, kod notara Terzić Marinka, ovjerila svoj potpis na izjavi naslovljenoj kao „Očitanje notaru“, kojom poziva tuženu da ugovorenu ratu od 15.000,00 KM plati u naknadnom roku od 7 dana, u kojem slučaju se ima zaključiti ugovor za kupoprodaju dijela predmetne nekretnine i to stana 1 površine 95,19 m², dok se u preostalom dijelu Predugovor ima smatrati raskinutim, a koju Izjavu je tužena ZK ured ovog suda izvršio zabilježbu postojanja predmetnog Predugovora, Rješenjem Općinskog suda u Zenici, ZK ured, broj: 043-0-Dn-23-009490 od 05.05.2023. godine. Tužena je zaključno sa 16.12.2024. godine tužiteljici, na ime ugovorene kupoprodajne cijene, isplatila sve do tada dospjele rate, pa i prije njihovog dospeljeća, s tim što je tužena, dio kupoprodajne cijene, a budući da tužiteljica nije prihvatila isplate izvršene na njen račun, deponirala kod Općinskog suda u Zenici, te na taj način, shodno odredbama Zakona o vanparničnom postupku, svoje obaveze ispunjavala i prije dospeljeća istih (Potvrda o uplaćenom iznosu na dan 26.04.2023. godine sa uplatnicom na iznos od 4.500,00 KM, uplatnice od 30.11.2023. godine na iznos od 66.000,00 KM, Izvod sa bankovnog računa na ime S. Z. od 05.12.2023. godine, Rješenja Općinskog suda Zenica, broj: 43 0 V 238632 23 V od 18.12.2023. godine, uplatnice od 20.12.2023. godine na iznos od 66.000,00 KM, Rješenja Kantonalnog suda Zenica, broj: 43 0 V 238632 24 Gž od 21.03.2023. godine, sa pratećim aktom, Rješenja Općinskog suda Zenica, broj: 43 0 V 238632 23 V od 26.12.2024. godine, uplatnice od 16.12.2024. godine na iznos od 66.000,00 KM, Rješenja Općinskog suda u Zenici, broj: 43 0 V 254773 24 V od 28.01.2025. godine, uplatnice na iznos od 66.000,00 KM za treću ratu od 29.01.2025. godine), te tužena nije isplatila samo posljednju ugovorenu ratu od 33.000,00 eura, koja dospijeva na naplatu 20.12.2025.godine (nakon zaključenja glavne rasprave). Parnične stranke su potpisale i „sastavni dio predugovora“ i svoje potpise ovjerile istog dana kada i predugovor, a koji dio nije sačinjen i obrađen od strane notara i u formi glavnog ugovora.

Navedene činjenice nisu sporne, a niti iz sadržaja žalbe to proizlazi (tužiteljica žalbom ne spori da je činjenično stanje pogrešno ili nepotpuno utvrđeno).

Na pravilno utvrđeno činjenično stanje, prvostupanjski sud je pravilno zaključio da tužbeni zahtjev tužiteljice nije osnovan, kako u pogledu postavljenog osnovnog/primarnog tužbenog zahtjeva za djelomično zaključenje kupoprodajnog ugovora za stan ukupne površine 95,19 m² (pobliže označen u tužbenom zahtjevu) sa suvlasničkim udjelom 102/259 na nekretnini označenoj kao k.č.397, povezanim sa vlasništvom na posebnom dijelu zgrade, te da ukoliko ima namjeru zaključenja ugovora o kupoprodaji za stan ukupne površine 80,74 m² sa suvlasničkim udjelom 102/259 na nekretnini označenoj kao k.č.397, povezanim sa vlasništvom na posebnom dijelu zgrade zbog promjena okolnosti na tržištu koje su nastupile nakon zaključenja Predugovora tužiteljici isplati iznos od 91.402,00 KM, tako i eventualnog tužbenog zahtjeva za raskida Predugovora o kupoprodaji nekretnina OPU-IP: 262/22 od 10.05.2022. godine, zaključen između tužiteljice i tužene, pred notarom Terzić Marinkom, osim u dijelu koji se odnosi na nekretninu upisanu u el. zk. ul. broj 8629 K.O. ..., broj parcele 397/EZ1U1J3, u naravi stan, koji je lociran u potkrovlju, stambeno - poslovni objekt sa zasebnim ulazom koji se sastoji od kuhinje u površini od 18,69 m², dnevni boravak u površini od 35,42 m², soba u površini 17,06 m², hodnik u površini od 8,50 m², kupatilo u površini od 5,77 m² i hola u površini 9,75 m², odnosno, sve ukupno u površini od 95,19 m²,

te na utvrđeno činjenično stanje pravilno primijenio materijalno pravo i odredbe članka 73. Zakona o notarima („Službene novine FBiH“, broj: broj 45/2002 i 30/2016 - odluka US), odredbe članka 45., 67., 125., 131. i 546. Zakona o obveznim odnosima („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), a da pri tome nije počinio povrede odredaba parničnog postupka iz članka 209. stavak 2. točka 2., 3., 8., 9., 12. i 13. Zakona o parničnom postupku FBiH, a koje se odnose na stranačku sposobnost i zastupanje, i na koje sud pazi po službenoj dužnosti.

Naime, odredbom članka 45. Zakona o obveznim odnosima određeno je da je predugovor takav ugovor kojim se preuzima obaveza da se kasnije zaključi drugi, glavni ugovor, da propisi o formi glavnog ugovora važe i za predugovor, ako je propisana forma uvjet punovažnosti ugovora (stavak 2.), da predugovor obavezuje ako sadrži bitne sastojke glavnog ugovora (stavak 3.), dok stavkom 4. određeno je da će sud, na zahtjev zainteresirane strane, naložiti drugoj strani koja odbija da pristupi zaključenju glavnog ugovora da to uradi u roku koji će joj odrediti, dok stavkom 5. određeno je da se zaključenje glavnog ugovora može zahtijevati u roku od šest mjeseci od isteka roka predviđenog za njegovo zaključenje, a ako taj rok nije predviđen, onda od dana kad je prema prirodi posla i okolnostima ugovor trebalo da bude zaključen.

Upravo suprotno žalbi prvostupanjski sud pravilno zaključuje da parnične stranke su zaključile Predugovor o kupoprodaji nekretnina broj OPU – IP: 262/22 od 10.05.2022.godine, kod notara Marinka Terzić da su se istim sporazumjele da tužiteljica, kao prodavatelj tuženoj, kao kupcu, prodaje nekretnine upisane u el. zk. ul. broj 8628, 8629 i 8627 K.O. ..., kojima, po novom premjeru odgovara nekretnina upisana u Pl. broj 535 K.O. ..., za ugovorenu kupoprodajnu cijenu od 400.000,00 KM, da su isplatu kupoprodajne cijene ugovorile u ratama (članak 2. Predugovora) da je naprijed označena cijena stvarno ugovorena i odgovara stanju nekretnine,, te ukoliko se kupoprodajna cijena ne isplati u cijelosti do 20.12.2025. godine, tada se prodaju samo nekretnine pod. toč. 1. i 2. iz prethodnog članka, te stranke su zaključenim predugovorom ugovorile da zaključivanje glavnog ugovora će se obaviti najkasnije do 01.01.2026.godine, to i po mišljenju ovoga suda jasno proizlazi obzirom da stranke nisu ugovorile sukcesivno zaključivanje ugovora o kupoprodaji za pojedinu nekretninu, a niti su ugovorile da kašnjenje u isplati pojedine rate dovodi do raskida predugovora u cijelosti, nego su ugovorile da posljednja rata u iznosu 33.000,00 Eura dospijeva 20.12.2025.godine, te da će se zaključenju glavnog ugovora pristupiti najkasnije do 01.01.2026.godine, a tužena je do sve dospjele rate isplatila (posljednja rata u vrijeme zaključenja rasprave nije bila niti dospjela), pravilno prvostupanjski sud zaključuje da je neosnovan osnovni tužbeni zahtjev, a niti tužiteljici pripada pravo na povećanje cijene za stan površine 80,74 m² (alineja druga osnovnog tužbenog zahtjeva) u iznosu 91.402,00 KM, a što stranke nisu ugovorile i što su imale u vidu prilikom zaključenja predugovora i pristale na isti.

Nadalje nisu osnovani i ne utiču na pravilnost i zakonitost pobijane odluke u pogledu postavljenog osnovnog tužbenog zahtjeva navodi tužiteljice, da je usporedo sa zaključenim predugovorom od 10.05.2022.godine, sačinjen i „Sastavni dio predugovora“ sa napomenom „da ukoliko da se ne ispoštuju uvjeti predugovora automatski se proglašava nevažećim, te da je tužena kasnila sa isplatom prve rate od 15.000,00 KM, koju je trebala platiti do

20.04.2023.godine, te nakon što je tužiteljica kod notara dala očitovanje uz rok da obvezu ispuni u roku 7 dana, i pristupi djelomičnom zaključenju glavnog ugovora, obzirom da, a kako to i prvostupanjski sud pravilno zaključuje stranke nisu u zaključenom predugovoru ugovorile da neplaćanje pojedine rate u roku određenom kao u članku 2.predugovora, povlači raskid ugovora, nego su ugovorile dinamiku plaćanja ostatka kupoprodajne cijene, da posljednja rata dospijeva 20.12.2024. godine, te da u slučaju neplaćanja kupoprodajne cijene do tog datuma povlači onda prodaju samo nekretnine pod točkom 1.i 2. iz prethodnog članka (čl.1.predugovora), a iz stanja spisa proizlazi nesporno da je tužena sve dospjele rate platila, da nije plaćena samo posljednja rata,(koja nije niti dospjela do zaključenja glavne rasprave), te nema mjesta djelomičnom zaključenju glavnog ugovora i doplati tržišne cijene, a i „Sastavni dio predugovora“ nije u formi i obradi kakva je predviđena za predugovor o prometu nekretnine.

Za svoju odluku u pogledu osnovnog tužbenog zahtjeva prvostupanjski sud je dao jasno i valjano obrazloženje na strani 6. i 7. prvostupanjske odluke koji su jasni, precizni, valjani i koje prihvata ovaj sud u cijelosti i nisu dovedeni u pitanje žalbom tužiteljice.

Nisu osnovani niti navodi žalbe tužiteljice u pogledu eventualnog tužbenog zahtjeva za djelomični raskid Predugovora obzirom da iz stanja spisa nesporno proizlazi da je predmetni predugovor u pretežitom dijelu ispunjen, (prilikom potpisivanja predugovora isplaćen iznos 185.000,00 KM, kada su ispunjene preostale dospjele rate od 20.04.2023. godine, uplatama 26. i 27. 04.2023. godine, te polaganjem iznosa 66.000,00 KM-druge rate na depozit suda po rješenju 43 0 V 238632 23 V od 18.12.2023.godine, i Rješenju 43 0 V 254773 24 V od 28.01.2025. godine treće rate- iznos od 66.000,00 KM, sa uplatnicama) da tužena nije platila samo posljednju ratu (koja nije niti dospjela do zaključenja glavne rasprave) plaćanje ugovoreno u 5. rata, jasnim proizlazi da nisu ispunjeni uvjeti iz članka 125. i, 131. i 546. Zakona o obveznim odnosima i raskid predugovora, tj. djelomični raskid kako to tužiteljica traži, a o čemu je prvostupanjski sud dao jasno i valjano obrazloženje na strani 7. prvostupanjske odluke, a koje prihvata i ovaj sud i koje nije dovedeno u pitanje žalbom tužiteljice.

Nisu osnovani i ne utječu na pravilnost i zakonitost pobijane presude niti navodi da tužiteljica pozivanjem na odredbe članka 67. stavak 3. i 4. , Zakona o obveznim odnosima, da su punovažne kasnije i usmene dopune o sporednim točkama o kojima u formalnom ugovoru nije ništa rečeno, ako olakšavaju obveze jedne ili druge strane, kao i članka 549. istoga zakona „, da u slučaju raskida prodavatelj je dužan kupcu vratiti primljene otplate i sa kamatom od momenta prijema i nužne troškove, a kupac prodavatelju stvar u stanju u kakvom je bila kada mu je predana i dati mu naknadu za njeno upotrebljavanje do raskida“, obzirom da s u konkretnom ne radi o kasnijim dopunama sporednih točaka o kojima u formalnom ugovoru nije ništa rečeno, upravo radi se o bitnom sastojku predugovora, isplati kupoprodajne cijene, te da se predugovor smatra nevažećima, a o kojoj isplati i načinu isplate, roku do kada treba biti isplaćena kupoprodajna cijena iz predugovora u cijelosti do 20.12.2025. godine, te da će se zaključenju glavnog ugovora pristupiti najkasnije do 01.01.2026.godine, što znači u predugovoru su stranke ugovorile elemente, i koji ukoliko se sadržaj istih mijenja morao biti zaključen u formi zaključenja predugovora, a kako to i prvostupanjski sud pravilno zaključuje, a niti je nastupio raskidni uvjet, čime se navodi žalbe pokazuju neosnovanim.

Na pravilnost i zakonitost pobijane odluke ne utiču niti navodi žalbe tužiteljice isticanjem pitanja „da ukoliko odluka ostane na snazi, a tužiteljica odbije zaključenje glavnog ugovora za stambenu jedinicu iz postavljenog tužbenog zahtjeva i drugu pod uvjetom koji je kao takav istakla, kao novu ponudu“, da li se radi o presuđenoj stvari, obzirom da se radi o hipotetički postavljenom pitanju o kom sud u ovom postupku u slučaju kada u vrijeme odlučivanja nisu ispunjeni uvjeti za zaključenje glavnog ugovora (u cijelosti kako je ugovoreno) ne može odlučivati, nego krećući se u granicama postavljenog tužbenog zahtjeva (osnovnog/eventualnog), prvostupanjski sud je pravilno odlučio kada je odbio postavljeni tužbeni zahtjev tužiteljice kao neosnovan.

Nadalje, ovaj sud smatra da osporena presuda zadovoljava standarde članka 6. stavak 1. Evropske konvencije o zaštiti ljudskih prava i temeljnih sloboda pošto se zasniva na dokazima izvedenim u kontradiktornom postupku, te da se zasniva na relevantnim pravnim odredbama. Obrazloženje osporene presude, odnosno razlozi na kojima se zasniva izgledaju logično i uvjerljivo i nema dokaza da je presuda donesena na osnovu proizvoljne primjene prava, ili da je došlo do povrede nekih procesnih prava koji pripadaju strankama tokom kontradiktornog postupka.

Kako je tužiteljica izgubila parnicu, to je ista dužna protivnoj stranci nadoknaditi troškove postupka neophodne za vođenje istoga, te sud nije šire obrazlagao odluku koja se tiče troškova postupka, obzirom da se radi o primjeni materijalnog prava, na koju primjenu ovaj sud pazi po službenoj dužnosti, to sud konstatira da je odluka o troškovima u cijelosti pravilna i zakonita, struktura i iznos dosuđeni troškova, pravilno odmjereni, te pravilno primijenjene odgovarajuće odredbe Zakona o parničnom postupku i Tarife o nagradi i naknadi za rad odvjetnika.

Kako ne stoje ni ostali žalbeni razlozi koje ovaj sud nije cijenio iz razloga propisanih člankom 231. Zakona o parničnom postupku, a niti razlozi na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti, sukladno odredbi članka 226. istoga Zakona, to je valjalo žalbu tužiteljice odbiti kao neosnovanu i prvostupanjsku presudu potvrditi.

Predsjednica vijeća
Ljilja Subašić