

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
KANTON SARAJEVO
OPĆINSKI SUD U SARAJEVU
BROJ: 65 0 P 049372 16 P 3
SARAJEVO, 14.03.2017. godine

Općinski sud u Sarajevu i to sudija Milena Rajić, u pravnoj stvari tužitelja prvotuzitelja A.S. i drugotuzitelja K.S., sa adresom stanovanja, M., ..., zastupani po punomoćniku Amar Bajramović, advokat iz Sarajeva, protiv tuženog Dž.D. iz S., ul. ..., radi stambeni - ostali, VSP 51.450,00, nakon ročišta za glavnu raspravu održanog dana 31.01.2017 godine u prisustvu punomoćnika tužitelja, tuženog lično i za umješaca tuženog punomoćnik umješaca, dana 14.03.2017. godine donio je sljedeću:

P R E S U D U

Usvaja se alternativno postavljen tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi:

I Utvrđuje se da je između tuženog, kao prodavca i tužitelja, kao kupacca, zaključen ugovor o kupoprodaji nekretnina – troiposobnog stana površine 86 m² u S., nastalog nadzidiivanjem stambenih jedinica u ul. ... u stambenoj zgradi sagrađenoj na zemljištu označenom kao k.č. 1053 k.o. N.S. novog premjera, što odgovara k.č. 1671 upisanoj u zk. ulošku CXXXV K.O. S., na osnovu pravosnažnog odobrenja za građenje Rješenja Službe za oblast prostornog uređenja, urbanizma komunalnih poslova i zaštitu čovjekove okoline Općine Novo Sarajevo broj 04-23-1957/01 od 26.07.2001 godine i Rješenja Službe za oblast prostornog uređenja, urbanizam, komunalnih poslova i zaštitu čovjekove okoline Općine Novo Sarajevo broj 04-23-1957-3/01 od 26.07.2001 g. kojim se tužitelj obavezao tuženom isplatiti cijenu od 51.450,00 KM, a tuženi se obavezao tužitelju predati u posjed označeni stan i originalnu dokumentaciju u vezi stana.

Ova presuda zamjenjuje ugovor o kupoprodaji predmetnog stana.

II Obavezuje se tuženi da tužiteljima naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 8.214,27 KM, sve u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti presude, pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

Odbija se tužitelj sa tužbeni zahtjevima koji glase:

I Utvrđuje se da predugovor o kupoprodaji nekretnina – troiposobnog stana, nastalog nadzidiivanjem stambenog objekta novom etažom i izgradnjom potkrovlja u ul. ... u stambenoj zgradi sagrađenoj na zemljištu označenom kao k.č. 1053 k.o. N.S. novog premjera, što odgovara k.č. 1671 upisanoj u zk. ulošku CXXXV K.O. S., na osnovu pravosnažnog odobrenja za građenje Rješenja Službe za oblast prostornog uređenja,

urbanizam, komunalnih poslova i zaštitu čovjekove okoline Općine Novo Sarajevo broj 04-23-1957/01 od 26.07.2001 godine i Rješenja Službe za oblast prostornog uređenja, urbanizma, komunalnih poslova i zaštitu čovjekove okoline Općine Novo Sarajevo broj 04-23-1957-3/01 od 26.07.2001 godine, zaključen u S., dana 31.07.2003 godine između tuženog Dž.D., kao prodavca i A.S. i K.S., kao kupaca, ovjeren kod Općinskog suda u Sarajevu, dana 04.09.2003 godine pod brojem Ov. Br. 4824/2003 – sadrži sve bitne elemente glavnog ugovora i da je isti izvršen u potpunosti na način da je tužitelj tuženom isplatio iznos od 51.450,00 KM na ime kupoprodajne cijene, a da je tuženi tužitelju predao stan u posjed zajedno sa svom dokumentacijom i da kao takav obavezuje ugovorne strane, te se ima smatrati zaključenim glavnim ugovorom o kupoprodaji predmetnog stana.

II Raskida se predugovor o kupoprodaji nekretnina - troiposobnog stana, nastalog nadziđivanjem stambenog objekta novom etažom i izgradnjom potkrovlja u ulici ... u stambenoj zgradi sagrađenoj na zemljištu označenom kao k.č. 1053 k.o. N.S. novog premjera, što odgovara k.č. 1671 upisanoj u zk ulošku CXXXV K.O. S. na osnovu pravosnažnog odobrenja za građenje Rješenja Službe za oblast prostornog uređenja, urbanizam, komunalnih poslova i zaštitu čovjekove okoline Općine Novo Sarajevo broj 04-23-1957/01 od 26.07.2001 godine i Rješenja Službe za oblast prostornog uređenja, urbanizma, komunalnih poslova i zaštitu čovjekove okoline Općine Novo Sarajevo broj 04-23-1957-3/01 od 26.07.2001 godine, zaključen u S., dana 31.07.2003 godine između tuženog Dž.D., kao prodavca i A.S. i K.S., kao kupaca, ovjeren kod Općinskog suda u Sarajevu dana 04.09.2003 godine pod brojem Ov. br. 4824/2003 i nalaže se tuženom da tužitelju vrati iznos od 51.450,00 KM plaćen na ime kupoprodajne cijene, uvećan za zakonske zatezne kamate, počev od dana donošenja presude, sve u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti presude pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

O b r a z l o ž e n j e

Tužitelji su putem punomoćnika podnijeli tužbu ovom sudu dana 01.01.2007 godine, protiv tuženog radi stambenih pitanja. U istorijatu tužbe je navedeno da su tužitelji sa tuženim zaključili Predugovor o kupoprodaji nekretnina dana 31.07.2003 godine kojim Ugovorom se prodavac obavezao prodati i sa kupcima zaključiti konačan Ugovor o kupoprodaji nedogradjenog i nedovršenog troiposoban stan površine 86 m² u ulici ..., S., u stambenoj zgradi sagrađenoj na zemljištu označenom kao k.č. 1053 k.o. N.S. novog premjera, što odgovara k.č. 1671 upisanoj u zk ulošku CXXXV K.O. Na osnovu pravosnažnog odobrenja za građenje Rješenja Službe za oblast prostornog uređenja, urbanizam, komunalnih poslova i zaštitu čovjekove okoline Općine Novo Sarajevo broj 04-23-1957/01 od 26.07.2001 godine i Rješenja Službe za oblast prostornog uređenja, urbanizma, komunalnih poslova i zaštitu čovjekove okoline Općine Novo Sarajevo broj 04-23-1957-3/01 od 26.07.2001 godine, ovjeren kod Općinskog suda dana 04.09.2003 godine pod brojem Ov. br. 4824/2003. Zaključenjen navedenog ugovora tužitelj is sa tuženim isplatili kaparu u iznosu od 4.000,00 KM a ostatak iznosa tuženom je isplaćen 04.09.2003 godine u iznosu od 47.450,00 KM o kojoj predaji je sačinjena potvrda. Glavni ugovor nije

zaključen iz razloga što tuženi nije obezbijedio upotrebnu dozvolu niti je obezbijedio upis etažnog vlasništva.

U toku postupka tuženi su opredjelili alternativne tužbene zahtjeve bliže opisane u dispozitivu presude.

U odgovoru na tužbu od 06.11.2007 godine tuženi je osporio činjenicu predaje posjeda predaju predmetnog stana jer je članom 4. navedenog Predugovora o kupoprodaji stana ugovoreno da je tuženi u momentu zaključenja ovog predugovora i temeljem istog predao u posjed tužiteljima predmetnu nekretninu, s tim da kupci ne mogu započeti sa radovima do isplate ukupno ugovorene kupoprodajne cijene, a koju se obavezuju isplatiti prodavcu u roku od mjesec dana od dana zaključenja ovog predugovora. U članu 7. navedenog predugovora predviđeno je pored ostalog da će u slučaju raskida ugovora, odnosno neispunjenja obaveza preuzetih ovim predugovorom kupci ostati u posjedu stana sve dok im prodavac ne vrati uplaćeni iznos cijene stana koji je nesporan na osnovu potvrde od 04.09.2003 godine i iznosi 47.450,00 KM. Tako da je sama činjenica izvođenja radova pretpostavka da je tužiteljima obezbijeđen posjed stana, zbog čega je predloženo da se tužitelji sa zahtjevom predaje stana odbiju.

U toku postupka, a na osnovu preinačenog tužbenog zahtjeva, navedeno je od strane tuženog slijedeće:

Tačka 1.

U F BiH, prema ZPP-u tužitelj može u jednoj tužbi istaknuti više tužbenih zahtjeva protiv istog tuženog, ali pod uslovom da su svi zahtjevi povezani istom pravnom i činjeničnom osnovom, da je isti sud stvarno nadležan za sve zahtjeve i da su prisutni razlozi ekonomičnosti. U našem pravu je dozvoljena tzv. kumulacija tužbenih zahtjeva, i takvu kumulaciju važno je razlikovati od alternativno postavljenog tužbenog zahtjeva (facultas alternativa). Naime, u slučaju alternativno postavljenog tužbenog zahtjeva, tužitelj je ovlašten tražiti samo jednu činidbu. U ovo pravnoj stvari tužitelj je u svojoj tužbi naveo dva alternativno postavljena tužbena zahtjeva, jer se radi o dva potpuno suprotna zahtjeva, pa stoga Sud može odlučiti, ukoliko bi eventualno našao kao osnovano da uvaži samo jedan od njih a nikako oba. U ovom slučaju Tužitelj traži od Suda proglašenje valjanim predugovora o kupoprodaji nekretnina od 31.07.2003 g. koji bi prema njihovom mišljenju trebao biti zamjena za glavni ugovor, te na osnovu toga predaju stvari (predmetni stan) u posjed. Onda, istom tužbom, te u istom tužbenom zahtjevu, Tužitelj traži da se isti predugovor raskine i da tuženi vrati iznos kupoprodajne cijene, primljene na ime predugovora. U ovom slučaju, ne postoji isti činjenični i pravni osnov, niti istovjetnost tužbenog zahtjeva, koje traži ZPP, nego upravo potpuna suprotnost tužbenih zahtjeva u istoj tužbi. Zbog toga, sud bi trebao uputiti tužitelja da svoj tužbeni zahtjev uredi na način da tuženom a i sudu bude jasno, šta to u stvari tužitelj traži svojom tužbom.

Tačka 2.

Tužitelji u svojoj tužbi od suda traže da nakon proglašenja važećim predugovora o kupoprodaji predmetnog stana od 31.07.2003 g (koji bi trebao zamijeniti kupoprodajni ugovor), vrati tuženom u posjed predmetni stan. Naime, u samom predugovoru o

kupoprodaji nekretnine od 31.07.2003 g. u tački IV, navedeno je decidno da je u momentu zaključenja predmetnog ugovora, prodavac predao kupcima u posjed predmetnu nekretninu i to radi završetka započetih radova i opremanja predmetnog stana i to sve za potrebe budućeg života kupaca stana (tužitelja). Samo izvođenje radova na predmetnom stanu pretpostavlja kao prethodni uslov, da je obezbijeden posjed. stana. Pitanje je zašto bi neko tražio povratak u posjed stan, u koji je danom zaključenja predugovora fizički i ušao (te na taj način i obezbijedio za sebe posjed)??? A tek zašto bi bilo ko radio na uređivanju i opremanju nekretnine i na koji način je to uopšte moguće, ako nije u posjedu te nekretnine i to izričito još o svom trošku ??? Sve ove činjenice potvrđuju da je na dan samog zaključenja predugovora došlo i do predaje u posjed predmetnog stana, a izvršenje naprijed navedenog predugovora o kupoprodaji od 31.07.2003 g. dodatno potvrđuje i potvrda predana od strane A.S.1, opunomoćenika A.S. i K.S., potpisana u S. 04.09.2003 g.

Tačka 3

Takođe treba napomenuti da je nemoguć i nepošten povrat stana u posjed tužitelja iz razloga što su sami tužitelji, nakon renoviranja i opremanja stana, preko Agencije za nekretnine ... d.o.o. Sarajevo zatražili od samog tuženog da za njih kao prodavce zaključi ugovor o kupoprodaji predmetnog stana sa novim kupcem, zato što pravo vlasništva na predmetnom stanu nikada nije preneseno sa tuženog na njih. Tako tuženi ni ne sluteći da će se tužitelji ovako ponijeti prema njemu sa novim kupcima (bračnim drugovima H. I. i E.) zaključuje prvo predugovor o kupovini nekretnine 10.02.2006 g. pa onda i glavni ugovor 18.09.2006 g. koji je istog dana i ovjeren u Općinskom sudu u Sarajevu. U predugovoru je stajalo da je kupoprodajna cijena predmetnog stana u ul. ... 107.000,00 KM, te da se ovaj iznos uplati na račun posrednika (Agencija za nekretnine ...) i ro redosljedom:

1. 10.000,00 KM koje je posrednik primio od kupca na dan zaključenja predugovora
2. 50.000,00 KM u roku od 15 dana na račun prodavca koje je opet primio posrednik na osnovu Anexa predugovora o kupovini nekretnine od 25.02.2006 g.
3. ostatak kupoprodajne cijene će se uplatiti nakon završetka pravovaljanih papira i to opet posredniku

U ugovoru o kupoprodaji od 18.09.2006 g. virtmanski nalog za isplatu se određuje kao dokaz o isplati ostatka kupoprodajne cijene, navedene u predugovoru o kupovini nekretnine, te na ovaj način ostaje obaveza kupca da uplati još 47.000,00 KM na račun posrednika (Agencija za nekretnine ...). Nakon uplate ostatka kupoprodajne cijene i predaje stana u posjed, te sve dokumentacije vezane za predmetni stan, u cijelosti je izvršen ugovor o kupoprodaji predmetnog stana od 18.09.2006 g. Po analogiji, prodavac stana, u ovom slučaju tuženi, na svom računu je trebao imati novac od kupoprodaje predmetnog stana, umanjen za iznos provizije koja pripada posredniku, jer je u njegovo ime Agencija za nekretnine ... zaključila ugovore sa kupcem. Ne samo da to nije bio slučaj u ovoj kupoprodaji, nego je sav novac prebačen u korist posrednika (Agencija za nekretnine ...) te je nakon toga iznos kupoprodajne cijene umanjen za iznos provizije posrednika, uplaćivan sukcesivno na račun A.S.. Kao potvrdu ovakvog držanja tužitelja navodimo i postojanje punomoći koju su dali A.S. i K.S., ovjerenu od strane javnog bilježnika ..., a kojom ovlašćuju Agenciju za nekretnine ... iz S., da u njihovo ime izvrše uplatu novca prilikom prodaje stana u ul. ... odnosno onog istog stana za koji tobože traže predaju u posjed, odnosno povrat novca zbog povrede odredbi iz predugovora od strane tuženog!!!

Tačka 4.

Ono što je nesporno i za tužitelja a i za tuženog kao i za Umješaka jeste činjenica da je predmetni stan stvarno prodan i da se u njegovom posjedu nalazi H.E. sa porodicom. Ovo pravo, H.E. je stekao na osnovu valjanog ugovora o kupoprodaji, koji je zaključen između Agencije za nekretnine ... kao posrednika u ime prodavca, te prodavca lično, jer je njegov potpis na ugovoru o kupoprodaji, te H.E. i I. kao kupaca. Na osnovu dokaza koji su navedeni u ovom odgovoru, a koji će biti dostavljeni i na pripremnom ročištu zakazano za dan 08.11.20016 g. nesporno je da je tuženi izašao u susret tužiteljima na način što je umjesto njih zaključio ugovor o kupoprodaji predmetnog stana, koji je prema prvobitnom predugovoru od 31.07.2003 g. i predao u posjed tužiteljima, a posebno iz razloga, jer novac koji je isplaćen po osnovu kupoprodajne cijene za predmetni stan po osnovu ugovora o kupoprodaji nekretnine od 18.09.2006 g. nije legao na račun tuženog nego na račun tužioca. Ova činjenica takođe potvrđuje i to da su tuženi u tužioci savjesno i svojom slobodnom voljom zaključili i u potpunosti izvršili predugovor o kupoprodaji nekretnina od 31.07.2003 g. te da je stan predat u posjed tužiocima, uz isplaćenu kupoprodajnu cijenu tuženom, pa tuženom ni dan danas nije jasno zbog čega su tužioci opšte i pokretali parnicu protiv njega. Evidentno je da je kupoprodajna cijena stana od strane kupca H.E. i H.I. isplaćena na njihov račun a za ovakvu „uslugu“ tuženi nije ni tražio niti dobio bilo kakvu naknadu, osim ove tužbe, kojom su tužioci iskazali svoju zahvalnost za ovako velikodušan čin tuženog. Ukoliko bi sud odlučio da postupi na način da usvoji tužbeni zahtjev tužioca da su ispunjeni uslovi za raskid predugovora o kupoprodaji, te povrata kupoprodajne cijene od strane tuženog taj sud bi onda omogućio tužiocu da dva puta naplati svoje potraživanje po osnovu predmetnog stana te na taj način dao priliku tužiocu da se neosnovano obogati na račun tuženog. Opreza radi tuženi ističe prigovor zastare potraživanja iz predugovora o kupoprodaji predmetnog stana zaključenog 31.07.2003 g.

Također, u toku postupka umješač H.E. po punomoćniku je dana 18.01.2008 godine podnio podnesak po stupanju u parnicu sa napomenom da ima pravni interes jer je u posjedu predmetnog stana sa svojom porodicom od 25.02.2006 godine do danas, a posjed i vlasništvo na predmetnom stanu je stekao na slijedeći način:

Prodavac Dž.D. je putem Agencija za promet nekretnina „Nekretnine ...“ Sarajevo prodavao stan u S. ul. Kao kupcu predmetnog, mojoj supruzi H.I. rođ. M., Agencija za promet nekretnina „Nekretnine ...“ predočila je dokumentaciju o pravu vlasništva na stanu prodavca Dž.D. i to : Rješenje br. 04-23-684/01 od 08.06.2001 g. o davanju urbanističke saglasnosti Dž.D. i dr. za nadzidiivanje stambenih jedinica u S., ul. ..., Rješenje br. 04-23-1957/01 od 26.07.2001 g. o odobrenju nadzidiivanja stambenog objekta novom etažom i izgradnjom potkrovlja, Ugovor o adaptaciji br. 80/02 od 25.04.2002 g. sve na ime Dž.D.. Na osnovu predočene dokumentacije prodavac je putem Agencije za promet nekretnina „Nekretnine ...“ kupcu pokazao stan koji je bio slobodan od ljudi i stvari.

Na osnovu utvrđenog (dokaz o vlasništvu i posjed stana) kupac H.I. rođ. M. je sa prodavcem Dž.D. kojeg je zastupala Agencija za promet nekretnina „Nekretnine ...“ dana 10.02.2006 g. zaključila Predugovor o kupovini nekretnine tj. stana u S. ul. Po potpisanom Predugovoru o kupovini nekretnina H.I. je uplatila prodavcu putem Agencije

„Nekretnine ...“ dio kupoprodajne cijene stana od 10.000,00 KM što je potvrđeno potpisom Predugovora o kupovini nekretnina – stana.

Po osnovu člana 4. Predugovora o kupovini nekretnina prodavac i kupac su dana 25.02.2006 g. zaključili Aneks Predugovoru o kupoprodaji stana kada je kupac uplatio prodavcu putem Agencije „Nekretnine ...“ dio kupoprodajne cijene stana u iznosu od 50.000,00 KM dana 25.02.2006 g.

U ime prodavca Agencija je kupca po isplati dijela kupoprodajne cijene stana u iznosu od 60.000,00 KM (po Predugovoru 10.000,00 KM i Aneksu Predugovora 50.000,00 KM) dana 25.02.2006 g. uvela u posjed predmetnog stana u kojem se i dana nalazi.

Nakon zaključenja Predugovora i Aneksa Predugovora kupac H. E. (dogovor bračnih drugova da ugovor potpiše suprug) je sa prodavcem Dž.D. zaključio Ugovor o kupoprodaji stana u S. ul. ... ovjeren u Općinskom sudu u Sarajevu pod br. 065-0-OV-06-005232 od 20.09.2006 g.

Po osnovu zaključenog Ugovora o kupoprodaji kupac-umješač H.E. je uplatio prodavcu putem Agencije „Nekretnine ...“ dio kupoprodajne cijene stana u iznosu od 27.000,00 KM. Prodavac je kupcu nakon zaključenja ugovora predao i svu dokumentaciju o pravu vlašništva na predmetnom stanu.

Rješenje spora u predmetnoj parnici, ukoliko se ne sagleda ukupna činjenična situacija može prouzrokovati neželjene posljedice na mene kao savjesnog kupca a tužitelji mogu izdejstvovati odluku suda koja se ne temelji na svim relevantnim činjenicama potrebnim za odlučivanje u ovom predmetu.

Iz svih navedenih razloga imam pravni interes da mi se na osnovu člana 369 ZPP kao umiješaču dopusti pridruživanje na strani tuženog u parnici br. 065-0-P-07-006056-III Općinskog suda u Sarajevu.

U toku postupka Rješenjem od 03.09.2008 g. sud je prihvatio mješanje H.E. na strani tuženog Dž.D. a nije prihvatio proširenje tužbe kao tuženog u odnosu na umješača H.E., takodje je sud rješenjem od 03.09.2008 g. prihvatio prijedlog za prekid postupka do okončanja krivičnog postupka koji se vodi pred Kantonalnim sudom u Sarajevu broj K 59/07.

Rješenje broj 65 0 P 049372 09 GŽ od 08.11.2012 godine žalba je uvažena na prvostepeno rješenje kojim je prekinut postupak, pa je sud nastavio postupak.

U toku dokaznog postupka sud proveo dokaze uvidom i čitanjem i to: Predugovor o kupoprodaji nekretnina, zaključen u S., dana 31.07.2003. godine ovjeren kod Općinskog suda u Sarajevu, dana 4824/03 od 04.09.2003. godine, Potvrda od 04.09.2003. o isplati kupoprodajne cijene, Rješenje Komisije za poslove iz stambene oblasti Općine Novo Sarajevo broj:01-23-471/01 od 12.03.2001. godine kojim se utvrđuje da je Dž.D. stekao pravo za izgradnju potkrovnog stana , Rješenje o izdavanju urbanističke saglasnosti broj: 04-23-684/01 od 08.06.2001. godine; Rješenje Službe za oblast prostornog uređenja,

urbanizma, komunalnih poslova i zaštitu čovjekove okoline Općine Novo Sarajevo broj: 04-23-1957/01 od 26.07.2001. godine; Rješenje Službe za oblast prostornog uređenja, urbanizma, komunalnih poslova i zaštitu čovjekove okoline Općine Novo Sarajevo broj: 04-23-1957-3/01 od 26.07.2001. godine; Ugovor o adaptaciji stana broj 80/02 od 25.04.2002. godine u S., zaključen između Dž.D., kao naručioca i GTP "Prograd" d.o.o. Žepče, kao izvođača radova, Obavijest advokata Adila Loze Kantonalnom tužilaštvu Kantona Sarajevo od 19.09.2008. godine; Fotografije predmetnog stana koje je napravio A.S.1 označene brojevima od 1-10, Uvid i čitanje iskaza Tužitelja A.S. i K.S. datih na Zapisnik na ročištu povodom obezbjeđenja dokaza od 04.07.2016. godine, Uvid i čitanje iskaza Tužitelja A.S. i K.S. datih na Zapisnik na ročištu povodom obezbjeđenja dokaza od 04.07.2016. godine, Predugovor o kupoprodaji nekretnina, zaključen u S., dana 31.07.2003. godine ovjeren kod Općinskog suda u Sarajevu, dana 4824/03 od 04.09.2003. godine, Uvid u stranicu broj 50 novina D.A. od 13.01.2006. godine u kom se oglašava prodaja stana u S. u ulici ..., nadogradnja, od strane Agencije nekretnine ..., Rješenje Komisije za poslove iz stambene oblasti Općine Novo Sarajevo broj:01-23-471/01 od 12.03.2001. godine kojim se utvrđuje da je Dž.D. stekao pravo za izgradnju potkrovnog stana, Rješenje o izdavanju urbanističke saglasnosti broj: 04-23-684/01 od 08.06.2001. godine; Rješenje Službe za oblast prostornog uređenja, urbanizma, komunalnih poslova i zaštitu čovjekove okoline Općine Novo Sarajevo broj: 04-23-1957/01 od 26.07.2001. godine; Rješenje Službe za oblast prostornog uređenja, urbanizma, komunalnih poslova i zaštitu čovjekove okoline Općine Novo Sarajevo broj: 04-23-1957-3/01 od 26.07.2001. godine; Uvid i čitanje Predugovora o kupovini nekretnina zaključen dana 10.02.2006. godine između Agencije nekretnine ... i H.I., Uvid i čitanje Anexa Predugovora o kupovini nekretnina od 25.02.2006. godine zaključen između Nekretnine ... d.o.o. Sarajevo i H.I. kao kupca, Ugovor o kupoprodaji stana zaključen dana 20.09.2006. godine između Dž.D. kao prodavca i H.E., ovjera na Općinskom sudu u Sarajevu od 20.09.2006. godine, Uvid i čitanje priznanice u korist računa Nekretnine ... od 20.09.2006. godine po osnovu koje je H.E. uplatio za stan u S. u ulici ... iznos od 27.000,00 KM, Uplatnice HVB Central profit banci od 18.04.2006. godine na iznos od 29.000,00 KM, na osnovu koga je A.S. od agencije Nekretnine ... na ime prodaje stana uplaćen iznos od 29.000,00 KM dana 18.04.2006. godine, Uplatnice HVB Central profit banke od 11.05.2006. godine na iznos od 29.000,00 KM, na osnovu koga je A.S. od agencije Nekretnine P. na ime prodaje stana uplaćen iznos od 29.000,00 KM dana 11.05.2006. godine, Uplatnice HVB Central profit banke od 10.07.2006. godine na iznos od 10.450,00 KM, na osnovu koga je A.S. od agencije Nekretnine na ime prodaje stana uplaćen iznos od 10.450,00 KM dana 10.07.2006. godine, Uplatnice HVB Central profit banke od 11.07.2006. godine na iznos od 20.451,29 KM, na osnovu koga je A.S. od agencije Nekretnine na ime prodaje stana uplaćen iznos od 20.451,29 KM dana 11.07.2006. godine, Punomoć A.S. i K.S. od 28.02.2006. godine, ovjerena od javnog bilježnika u ... kojom ovlašćuju Agenciju nekretnine da u njihovo ime izvrše uplatu novca prilikom prodaje stana u ulici ..., Uvid i čitanje uložених sredstava za adaptaciju stana u S. u ulici ... od strane H.E., urađen od strane firme Stil projekt d.o.o. Zavidovići, Uvid u zapisnik o ročištu povodom obezbjeđenja dokaza od 04.07.2016. godine na okolnost saslušanja tužitelja, saslušanje svjedoka A.S.1, tuženog Dž.D.

Cijeneći provedene dokaze pojedinačno i dovodeći ih u međusobnu vezu, sud je mišljenja da je tužbeni zahtjev usvojen kao u dispozitivu presude, ostala iz slijedećih razloga:

Tužitelji su u toku postupka podneskom preinačili ranije postavljeni tužbeni zahtjev, na način da su odustali od ranije postavljenog tužbenog zahtjeva usmjerenog na predaju predmetnog stana u posjed, s obzirom da se Tuženi ne nalazi u posjedu istog, te postavili nove alternativne tužbene zahtjeve kojima traže donošenje utvrđujuće (deklaratorne) presude kojom se konstatuje da se zaključeni predugovor o kupoprodaji predmetnog stana ima smatrati glavnim ugovorom o prodaji, odnosno da se utvrdi da je između ugovornih strana zaključen ugovor o prodaji predmetnog stana s obzirom da je ugovor u cijelosti izvršen na način da je kupac platio prodavcu ugovorenu kupoprodajnu cijenu, a prodavac predao kupcu stan u posjed zajedno sa originalnom dokumentacijom.

Ukoliko pak sud ne donese utvrđujuću presudu, Tužitelji su predložili da se zaključeni ugovor/predugovor o prodaji predmetnog stana raskine i da Tuženi Tužiteljima vrati iznos plaćen na ime kupoprodajne cijene.

Također, u svakom slučaju Tužitelji traže da se Tuženi obaveže i naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 8.214,27 KM.

S obzirom da se u konkretnom slučaju radi o stanu koji nije kao takav uknjižen u zemljišnim knjigama nadležnog suda, jer je nastao nadziđivanjem postojeće stambene zgrade i da nikada nije izvršen tehnički prijem radova, došlo je do prometovanja vanknjižnim vlasništvom, u kojem slučaju su česte zloupotrebe, što podrazumijeva mogućnost višestrukog otuđenja nekretnine, s obzirom da kupac ne može sa sigurnošću znati da li stan kupuje od stvarnog vlasnika nekretnine.

Pored ovih nespornih činjenica da je predmetni stan nastao nadziđivanjem postojeće stambene zgrade i da nije nika izvršen tehnički prijem radova i činjenice da je došlo do prometovanja sporne nekretnine, sud je prilikom usvajanja tužbenog zahtjeva pošao od stanovišta da je Predugovor sačinjen u zakonom propisanoj formi, tj. onoj formi koju zakon traži za punovažnost glavnog ugovora. Naime, prema propisima važećim u vrijeme zaključenja ugovora, ugovori koji za svoj predmet imaju nekretninu su morali biti zaključeni u pismenoj formi, te ovjereni kod suda. Forma propisana zakonom za ugovor, vrijedi i za predugovor.

Predmetni predugovor sadrži sve bitne elemente ugovora o prodaji, a to su predmet ugovora i cijena. Zaključen je u zakonom propisanoj formi. Također, predmetni predugovor – ugovor sadrži odredbe o kapari, koju su Tužitelji kao kupci predali Tuženom kao prodavcu radi osiguranja izvršenja kredita. Dok se predugovorom ugovorne strane obavezuju da će zaključiti glavni ugovor, smisao kapare je da ista predstavlja znak da je UGOVOR zaključen. S obzirom da do vraćanja, kapare nije došlo i da je ugovor u potpunosti izvršen, što proizlazi iz materijalnih dokaza u spisu, i to Priznanice kojom Tužitelji potvrđuju da su im predati ključevi od stana zajedno sa originalnom dokumentacijom, čime su stupili u posjed predmetnog stana, a Tuženom da su Tužitelji predali ostatak ugovorene kupoprodajne cijene. Također, iskazi Tužitelja i Tuženog, te A.S.1 kao svjedoka su u potpunosti u saglasnosti s materijalnim dokazima. Iz navedenog nesumnjivo proizlazi da je

predmetni ugovor u potpunosti izvršen, te da ugovorne strane zaključeni „predugovor“ obavezuje kao ugovor, bez obzira na to kako su ga ugovorne strane nazvale.

U prilog navedenim tvrdnjama ukazuju se na relevantnu sudsku praksu:

“Postoji ugovor o prodaji, iako su ga stranke nazvale predugovorom, ako se prodavac obavezao da će nakon fizičkog izdvajanja zemljišne parcele, koju je prodao i predao u posjed kupcu, zaključiti s njim ugovor o prenosu prava vlasništva u zemljišnim knjigama (tabularna isprava).”

(Vs BiH, Rev. 610/88, od 8. 6. 1989. - Bilten Vs BiH 3/89 – 6)

“Sama po sebi odredba koja obavezuje ugovarače da naknadno zakluče ugovor u obliku propisanom za zemljišno-knjižni prijenos iste nekretnine ne degradira ugovor o prodaji nekretnine na nivo predugovora.”

(Vs BiH, Rev. 504/90, od 20. 10. 1991. - Bilten Vs BiH 4/91 – 33)

Činidba iz predugovora sastoji se u zaključivanju glavnog ugovora, a predmet obveze (predugovora) ne može biti novčana činidba. (Os Zagreb, Gž. 6658/87 - 2, od 13. 10. 1987. – Informator, broj 3649).

Prema stavu Vrhovnog suda RH u odluci br. Rev-1190/07 ističe se kako činjenica da su se stranke članom 8. "predugovora" sporazumjele da će zaključiti "konačni ugovor" po izvršenom etažiranju objekta, ne čini taj pravni posao predugovorom u smislu čl. 45. ZOO. Predugovor je, naime, ugovor kojim se preuzima obveza da se kasnije sklopi drugi glavni ugovor, što ovdje nije slučaj, jer je glavni ugovor već sklopljen i ima sve značajke ugovora o prodaji.

Prednje citirani stav sudske prakse ukazuje na to da zaključeni predugovor, bez obzira na to kako su ga stranke nazvale, predstavlja ugovor.

Članom 73. ZOO je propisano - Ugovor za čije se zaključenje zahtjeva pismena forma smatra se punovažnim iako nije zaključen u toj formi ako su ugovorne strane izvršile, u cjelini ili u pretežnom dijelu, obaveze koje iz njega nastaju, osim ako iz cilja zbog koga je forma propisana očigledno ne proizilazi što drugo.

Ukoliko pak sud utvrdi da su se u periodu nakon zaključenja predugovora-ugovora okolnosti u toj mjeri promijenile, Tužitelji predlažu da zaključeni predugovor raskine i Tuženom naloži da Tužiteljima isplati iznos koji su isti platili na ime kupoprodajne cijene.

U spisu se nalazi i potvrda koju su u pismenoj formi sačinili Tuženi i punomoćnik Tužitelja, A.S.1 kojom se potvrđuje da su Tužitelji kao kupci isplatili ostatak ugovorene kupoprodajne cijene Tuženom kao prodavcu i da je Tuženi punomoćniku Tužitelja predao ključ predmetnog stana i originalnu dokumentaciju, odnosno predao Tužiteljima stan u posjed. Ovakvim radnjama je ugovor o prodaji kojim nedostaje forma, odnosno priznanica kojoj nedostaje sudska ovjera, konvalidirao iz razloga što su ugovorne strane takav ugovor u potpunosti izvršile.

S druge strane, umješač nije uopće dokazao svoj pravni interes da učestvuje u konkretnom parničnom postupku na strani tuženog, budući da interesi Tuženog i umješača nisu isti.

Također, umješač je kao dokaz prezentirao ugovor o prodaji predmetnog stana zaključenog sa Tuženim, i to iz 2006. godine. Iz navedenog proizlazi da je isti stan bio predmetom višestrukog otuđenja od strane Tuženog, najprije 2003. godine Tužiteljima, a zatim umješačima 3 godine kasnije.

Također, umješači nisu u toku parničnog postupka dokazali da su ugovor zaključili sa Tužiteljima, ili da je Tuženi djelovao kao njihov punomoćnik. Osim toga, Tužitelji su ovlastili na prodaju predmetnog stana Agenciju za nekretnine P., a ne agenciju za Nekretnine „...“ s kojom su Umješači zaključili predugovor o prodaji, te Anex ugovora. Također, priloženim uplatnicama se ne dokazuje da su na račun A.S., kao I-Tužitelja vršene uplate ostvarene prodajom predmetnog stana Umješačima. Također, uplate na račun I-Tužitelja je vršila Agencija za nekretnine P., a ne Agencija ..., koja je zaključila predugovor i anex ugovora sa Umješačima.

Iz dokaza Predugovor o kupoprodaji stana zaključen između H.I. kao kupca i Dž.D. zastupanog po Nekretnine ... kao prodavca od 10.2.2006.g. , Aneks od 25.02.2006.g. zaključen između Nekretnine ... a za Dž.D. kao prodavca i H.I. kao kupca priznanica računa u korist Nekretnine ... od 20.09.2006.g. o uplati H.E. 27.000,00 KM za stan u S. u ul. Ugovor o kupoprodaji stana od 18.09.2006.g. zaključen između tuženog Dž.D. i umješača H.E. ovjeren kod Općinskog suda u Sarajevu br. 065-0-OV – 06-05232 dana 20.9.2006. i saslušanja tuženog u svojstvu parnične stranke vidljivo je da tuženi nije primio novac od umješača na strani tuženog, nego je samo zaključio ove ugovore jer tužitelji nisu preveli račune na svoje ime, niti dozvole na svoje ime.

Zbog navedenog umješač iako je dozvoljeno da se pojavi kao umješač na strani tuženog nije uspio dokazati interes na strani tuženog, te prilikom odlučivanja o tužbenom zahtjevu tužitelja sud nije uzeo u obzir navedeno.

S U D I J A
Milena Rajić

POUKA: Protiv ove presude dozvoljena je žalba Kantonalnom sudu u Sarajevu u roku od 30 dana od dana prijema iste, putem ovog suda. Žalba se podnosi u dovoljnom broju primjeraka za sud i stranke u postupku.