

BOSNA I HERCEGOVINA
APELACIONI SUD BRČKO DISTRIKTA
BOSNE I HERCEGOVINE
Broj: 96 o P 120547 22 Gž
Brčko, 29. septembar 2022. godine

U IME BRČKO DISTRIKTA BOSNE I HERCEGOVINE!

Apelacioni sud Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, u vijeću sastavljenom od sudija Vuka Lučića kao predsjednika vijeća, Šejle Drpljanin i Roberta Jovića, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja R.I. iz B., zastupanog po punomoćniku Ibrahimu Šadiću, advokatu iz Brčkog, protiv tuženog N.O. vl. B. s.p., zastupanog po punomoćniku Milenku Marjanoviću, advokatu iz Brčkog, radi utvrđenja prava vlasništva, predaje u posjed i isplate ugovorene kazne, v.sp. 41.450,00 KM, odlučujući o žalbi tužitelja izjavljenoj protiv presude Osnovnog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine broj 96 o P 120547 18 P od 10. septembra 2021. godine, na sjednici vijeća održanoj dana 29. septembra 2022. godine, donio je sljedeću

P R E S U D U

Žalba tužitelja R.I. iz B. se odbija kao neosnovana i presuda Osnovnog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine broj 96 o P 120547 18 P od 10. septembra 2021. godine POTVRĐUJE.

Obrazloženje

Presudom Osnovnog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine broj 96 o P 120547 18 P od 10. septembra 2021. godine, odlučeno je na sljedeći način:

„I

Djelimično se usvaja tužbeni zahtjev tužioca i utvrđuje da je tuženi Ugovorom o kupoprodaji OPU broj: 506/16 od 25.05.2016. godine i Aneksom ugovora o kupoprodaji OPU broj: 980/16 od 28.09.2016. godine prodao tužiocu R.I. iz B., pravo etažnog vlasništva u dijelu 1/1 i suvlasništvo na zajedničkim dijelovima zemljišta i zgrade, broj parcele 20/1PG-E11, u naravi stan br. 2.2., površine 71,16 m², koji se nalazi na II spratu stambeno poslovnog objekta, u elaboratu označen plavom bojom, što će tuženi dozvoliti uknjižbu posebnog dijela upisan u poduložak broj: ... k.o. B. 1 u dijelu 1/1, sa pripadajućim pravom građenja na idealnom dijelu 106/1000, i dva garažna mjesta, na parkingu mjesto u podrumu broj 1 površine 30 m², broj parcele 20/1PG-E4, koji se nalazi u podrumu stambeno poslovnog objekta, u elaboratu označen roze bojom, te uknjižbu tog posebnog dijela u poduložak broj: ... k.o. B. 1 u dijelu 1/1, sa pripadajućim pravom građenja idealnog dijela 45/1000, sve izgrađeno na parceli označenoj kao k.p. br. 20/1 „Okućnica“ u dijelu stambeno

poslovna zgrada broj 1 u površini od 150 m² i u dijelu dvorište uz stambeno poslovnu zgradu u površini od 167 m², sve upisano u z.k. ul. br. ... k.o. B. 1 - privremeni registar i z.k. ul. br. ... k.o. B. 1 - privremeni registar, što je tuženi dužan dozvoliti i trpiti, sve u roku od 30 dan po pravosnažnosti presude pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

Obavezuje se tuženi da tužiocu izda tabularnu ispravu podobnu za upis njegova prava vlasništva na stanu u dijelu 1/1 upisan u poduložak broj: ... k.o. B. 1 u elaboratu označen plavom bojom, sa pripadajućim pravom građenja u idealnom dijelu od 106/1000 upisan u z.k. ul. br. ... k.o. B. 1 – privremeni registar i garažnom mjestu u dijelu 1/1 upisan u poduložak broj: ... k.o. B. 1 – privremeni registar označen roze bojom, sa pripadajućim pravom građenja u idealnom dijelu 45/1000 upisan u z.k. ul. br. ... k.o. B. 1 – privremeni registar, na nekretninama opisanim iz tačke I. ove presude, na ime tužioca R.I. u zemljišnim knjigama, jer će u protivnom takvu ispravu zamijeniti ova presuda, sve u roku od 30 dana po pravosnažnosti presude pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

Obavezuje se tuženi da tužiocu preda u posjed i slobodno raspolaganje, oslobođenu od svih lica i stvari nekretninu, parking broj 1 površine 30 m², u podrumu lijevo od ulaza, ukupne dimenzije 10 metara x 3 metra, označen roze bojom, upisan u poduložak broj: ... k.o. B. 1, izgrađene na parceli označenoj kao k.p. br. 20/1 „Okučnica“ u dijelu stambeno poslovna zgrada broj 1 u površini od 150 m² i u dijelu dvorište uz stambeno poslovnu zgradu u površini od 167 m², sve upisano u z.k. ul. br. ... k.o. B. 1 - privremeni registar i z.k. ul. br. ... k.o. B. 1 - privremeni registar, u roku do 30 dana po pravosnažnosti presude pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

II

Odbija se tužbeni zahtjev tužioca u dijelu kojim traži da sud obaveže tuženog da tužiocu na ime ugovorne kazne zbog kašnjenja u ispunjenju obaveze, isplati iznos od 11.700,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom počev od dana podnošenja tužbe, pa do konačne isplate, a sve u roku od 30 dana po pravosnažnosti presude, pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

Odbija se tužbeni zahtjev tužioca u dijelu kojim traži da sud obaveže tuženog da tužiocu na ime neosnovanog obogaćenja za garažna mjesta isplati iznos od po 100,00 KM mjesečno, počev od 31.12.2017. godine do dana predaje u posjed, sa zakonskom zateznom kamatom počev od dana dospelosti svakog mjesečnog obroka, pa do konačne isplate, a sve u roku od 30 dana po pravosnažnosti presude, pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

III

Djelimično se usvaja protivtužbeni zahtjev tuženog i obavezuje tužilac da tuženom isplati iznos od 7.800,00 KM (na ime razlike u površini stana) sa zakonskom zateznom kamatom računajući od 26.06.2018. godine pa do isplate, sve u roku od 30 dana od dana pravosnažnosti presude pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

Odbija se protivtužbeni zahtjev tuženog u dijelu kojim je tražio da se naloži tužiocu da tuženom isplati iznos od 29.750,00 KM (na ime ugovorene kupoprodajne cijene po ugovoru i aneksu ugovora) sa zakonskom zateznom kamatom računajući od 01.10.2016. godine pa do isplate, sve u roku od 30 dana od dana donošenja presude, pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

IV

Obavezuje se tuženi da tužiocu nadoknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 5.542,40 KM, u roku od 30 dana od dana pravosnažnosti ove presude.“

Blagovremeno izjavljenom žalbom tužitelj R.I. iz B. (u daljem tekstu tužitelj) prvostepenu presudu pobija u stavu II i dijelu stava III izreke zbog povrede odredaba parničnog postupka, pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da ovaj sud žalbu uvaži, prvostepenu presudu ukine u pobijanom dijelu i predmet vrati prvostepenom sudu na ponovno odlučivanje ili da žalbu uvaži i prvostepenu presudu u pobijanom dijelu preinači.

Tuženi N.O. vlasnik B. s.p. (u daljem tekstu tuženi) nije odgovorio na žalbu tužitelja.

Žalba nije osnovana.

Nakon što je prvostepenu presudu ispitao u smislu odredbe člana 341. Zakona o parničnom postupku Brčko distrikta Bosne i Hercegovine („Službeni glasnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine“ broj 28/18 – u daljem tekstu Zakon o parničnom postupku), ovaj sud je odlučio kao u izreci ove presude iz razloga koji slijede.

Predmet spora u ovoj parnici su zahtjevi tužitelja (konačno opredijeljeni podneskom od 10. septembra 2021. godine) da se utvrdi da mu je tuženi prodao pravo etažnog vlasništva u dijelu 1/1 i suvlasništvo na zajedničkim dijelovima zemljišta i zgrade u naravi stan i dva garažna mjesta poblje određeni izrekom postavljenog tužbenog zahtjeva, što će tuženi dozvoliti uknjižbu posebnih dijelova u odgovarajuće poduloške sa pripadajućim pravom građenja na idealnom dijelu, zatim da se obaveže tuženi da tužitelju izda tabularnu ispravu podobnu za upis njegovog prava vlasništva sa pripadajućim pravom građenja na predmetnim nekretninama u zemljišnim knjigama, jer će u protivnom takvu ispravu zamijeniti presuda, kao i da mu preda u posjed i slobodno raspolaganje oslobođenu od svih lica i stvari nekretninu - parking broj 1 površine 30 m² (poblje određen izrekom postavljenog tužbenog zahtjeva), te da mu na ime ugovorne kazne zbog kašnjenja u ispunjenju obaveze isplati iznos od 11.700,00 KM i na ime neosnovanog obogaćenja za garažna mjesta isplati iznos od po 100,00 KM mjesečno, počev od 31.12.2017. godine do dana predaje u posjed, a sve sa pripadajućim zakonskim zateznim kamata i troškovima postupka.

Tuženi se ovakvom zahtjevu tužitelja suprotstavio navodima da tužitelj nije u cjelosti izmirio ugovorenu kupoprodajnu cijenu; da je isplata „ostatka kupoprodajne cijene“ u iznosu od 29.750,00 KM trebala uslijediti nakon potpisivanja Aneksa ugovora, ali da se ta isplata nikada nije dogodila; da su na predmetnom stanu vršeni

određeni „zahvati“ što nije bilo predviđeno projektnom dokumentacijom i što je dovelo do promjene spoljnjeg izgleda zgrade, a što je u konačnom prouzrokovalo izmjenu projektne i ostale dokumentacije kod nadležnog organa, te da je stan veće površine u odnosu na ugovorenu zbog čega je potrebno da mu tužitelj plati razliku u površini ugovorenog i izgrađenog stana, shodno čemu je postavio protivtužbeni zahtjev kojim je tražio da sud svojom presudom naloži tužitelju da tuženom isplati iznos od 29.750,00 KM na ime ugovorene kupoprodajne cijene, kao i iznos od 7.800,00 KM na ime razlike u površini stana, sve sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom i troškovima postupka.

Prema razlozima prvostepene presude, te stanja spisa na osnovu provedenih dokaza u prvostepenom postupku su utvrđene odlučne i druge relevantne činjenice i to:

- da su parnične stranke zaključile Ugovor o kupoprodaji OPU broj: 506/16 od 25.05.2016. godine i Aneks ugovora o kupoprodaji OPU broj: 980/16 od 28.09.2016. godine;
- da je predmet kupoprodaje stambeni objekat (stan površine 65 m² i dvije garaže ukupne dimenzije 10m x 3m, poblize određeni ugovorom i Aneksom ugovora) izgrađeni na zemljištu upisanom u zk.ul.br. ... Privremenog registra KO B. 1, označenom kao k.č.br.20/1, i to etažno vlasništvo u dijelu 1/1 i suvlasništvo na zemljištu i zajedničkim dijelovima zgrade;
- da ukupna ugovorena kupoprodajna cijena naprijed navedenih nekretnina iznosi 104.500,00 KM;
- da je kupac (ovdje tužitelj) izmirio svoje obaveze oko isplate kupoprodajne cijene iz Ugovora o kupoprodaji i Aneksa tog ugovora;
- da se članom 4. Aneksa ugovora prodavac (ovdje tuženi) obavezao da će do 31.12.2017. godine predati nadležnom odjeljenju zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole za izgrađeni stambeni objekat, a ako ne ispuni preuzetu obavezu u ugovorenom roku, kupac ima pravo tražiti od prodavca da plati ugovornu kaznu i to tako što će mu za svaki dan kašnjenja za useljenje plaćati iznos od 20,00 EUR-a;
- da je dana 29.06.2018. godine tuženi podnio nadležnom odjeljenju Vlade Brčko distrikta Bosne i Hercegovine zahtjev za izdavanje rješenja o odobrenju za upotrebu objekta;
- da je rješenjem Odjeljenja za javnu sigurnost Vlade Brčko distrikta Bosne i Hercegovine od 26.09.2018. godine odobrena upotreba stambeno – poslovnog objekta u stambenom naselju K. u B. na zemljištu označenom kao k.č.br. ... KO B. 1;
- da izvedeni i etažirani predmetni stan ima površinu od 71,16 m², a ugovorena je površina od 65,00 m², shodno čemu je vrijednost razlike 6,16 m², odnosno iznos od 8.008,00 KM;
- da je tužitelj u posjedu stana od 26.06.2018. godine;
- da je podneskom od 30.10.2018. godine (opomena pred tužbu) tužitelj pozvao tuženog da izvrši preuzete ugovorne obaveze, uključujući i isplatu ugovorne kazne.

Kod takvih činjeničnih utvrđenja, prvostepeni sud je zaključio da je tužitelj u cjelosti isplatio tuženom kupoprodajnu cijenu za stan površine 65 m² i dvije garaže u ukupnom iznosu od 104.500,00 KM, da je svojim propustom, da bez odlaganja, saopšti tuženom da zadržava svoje pravo na ugovornu kaznu izgubio pravo da zahtijeva plaćanje penala u iznosima od po 20,00 EUR-a za svaki dan zakašnjenja, te da nije dokazao, niti učinio izvijesnim, da bi, po redovnom toku stvari, mogao

očekivati dobit na ime iznajmljivanja garaže i da je u tome spriječen radnjama tuženog, pa je primjenom odredbi članova 273. stav (4) i stav (5), 189. stav (3) i 277. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“ broj 29/78, 39/85, 45/89 i 57/89), te odredbe člana 120. stav (2) Zakona o parničnom postupku Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, donio odluku kao u izreci pobijane presude.

Tužitelj je u obrazloženju razloga zbog kojih pobija prvostepenu presudu u bitnome naveo da prvostepeni sud nije brižljivo cijenio sve dokaze, kako posebno, tako i u njihovoj ukupnosti u smislu odredbe člana 8. Zakona o parničnom postupku zbog čega je izveo pogrešne zaključke, pa je tako nepravilno analizirao zaključen Ugovor o kupoprodaji i Aneks ugovora, posebno odredbu člana 4. Aneksa shodno kojoj je tuženi imao obavezu da sve radove završi do 31.12.2017. godine, a da je rješenje o odobrenju objekta za upotrebu doneseno tek 26.09.2018. godine, slijedom čega je došlo do kašnjenja za useljenje, te nije uopšte cijenio dopis tužitelja od 30.10.2018. godine (opomena pred tužbu) kojim je zadržao pravo na ugovornu kaznu. Ukazao je da je i nepravilno ocijenjen iskaz svjedoka J.B., da izgubljena dobit može biti i vanugovorna, da je bitna namjera da korisnik očekuje dobit, a da je tuženi, time što je neosnovano zadržao posjed garažnih mjesta, spriječio nastanak koristi za tužitelja, pri čemu je nepravilno cijenio i nalaz i mišljenje vještaka građevinske struke iz kog proizilazi da je tužitelj, na ime izvođenja građevinskih radova u predmetni stan, uložio novčani iznos od 6.116,35 KM, pa tako nije niti pravilno utvrdio iznos na ime vrijednosti razlike površine stana u odnosu na projektovanu površinu, ukazujući da nije prethodno ugovorena cijena stana po m² posljedično čemu je potraživanje tuženog potpuno neosnovano, jer je kupac (tužitelj) isplatom od 104.500,00 KM isplatio kupoprodajnu cijenu u cjelosti, dok u ugovoru, niti Aneksu ugovora nije ugovoreno da se usljed razlike u kvadraturi između projektovane i konačne kvadrature vrši doplata. Tužitelj je osporio i odluku o troškovima postupka navodima da ista „nema razloge o odlučnim činjenicama da bi se presuda mogla ispitati kao pravilna, a naročito da nije pravilno određen uspjeh tužitelja u postupku po tužbi i protivtužbi“.

Neosnovan je žalbeni navod da prvostepeni sud nije brižljivo cijenio izvedene dokaze, odnosno da je počinio povredu odredbe člana 8. Zakona o parničnom postupku, a koja odredba sadrži načelo slobodnog sudijskog uvjerenja, odnosno slobodne ocjene dokaza koja načelno određuje da sud odlučuje po slobodnom uvjerenju na osnovu savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza posebno i svih dokaza zajedno, kao i na osnovu rezultata cjelokupnog postupka, te da li će neku činjenicu uzeti za dokazanu ili ne. Ocjena dokaza, u smislu navedene zakonske odredbe, je u nadležnosti prvostepenog suda, a kontrolišući takvu ocjenu u konkretnom slučaju, ovaj sud ne nalazi bilo kakvu sumnju u istinitost spornih činjenica koje je utvrdio prvostepeni sud, ili njegovu proizvoljnost u postupanju.

Naime, iz činjeničnog utvrđenja prvostepenog suda, a koje u potpunosti prihvata i ovaj sud, proizilazi da je upotrebna dozvola za objekat dobijena po završetku radova, a koji radovi su bili obustavljeni radi pribavljanja izmijenjenog odobrenja za građenje kako bi se udovoljilo zahtjevima kupaca stanova, i to R.I. (ovdje tužitelja) i D.Š. (a što je sud utvrdio kroz kazivanje svjedoka M.Z. koji je rekao da je prijedlog tužitelja bio da se iznad ulaza napravi ostava, da se izmijeni raspored u stanu, kada su pristupili izmjeni međuspratnih konstrukcija da bi se tužitelju moglo udovoljiti), a da je prije dobijanja upotrebne dozvole za objekat, investitor

upoznao nadzornog inženjera M.Z. sa činjenicom da je tužitelj ušao u posjed kupljenog stana dana 26.06.2018. godine kojom prilikom je promijenio bravu na vratima, bez saglasnosti investitora i bez izvršene primopredaje. Ugovorna kazna kao sredstvo obezbjeđenja izvršenja ugovora se može ugovoriti kako zbog neispunjenja tako i zakašnjenja u izvršavanju ugovora. U situacijama kada dođe do ispunjenja ugovornih obaveza, ali sa zakašnjenjem, ako je ugovorna kazna i ugovorena, što je u konkretnom nesporno slučaj, to je tužitelj kao druga ugovorna strana, nakon prijema ispunjenja, imao bez odlaganja saopštiti tuženom da zadržava pravo na ugovornu kaznu. Naime, to treba shvatiti na način da to saopštenje se ima dati u primjerenom roku, bez odlaganja. Kako iz Izvještaja nadzornog organa nad građenjem od strane nadzornog inženjera M.Z. od 26.03.2019. godine, a koji dokaz nije osporen, niti doveden u sumnju od strane tužitelja niti jednim pravno relevantnim dokaznim sredstvom, proizilazi da je tužitelj u posjedu kupljenog stana od 26.06.2018. godine, a imajući u vidu da prema odredbi člana 273. stav (5) Zakona o obligacionim odnosima povjerilac može zahtijevati ugovornu kaznu samo ako je odmah po prijemu zakašnjelog ispunjenja glavne obaveze obavijestio dužnika da zadržava pravo na ugovornu kaznu, to povjerilac gubi pravo na ugovornu kaznu u slučaju prijema zakašnjelog ispunjenja obaveze bez rezerve, a što predstavlja neoborivu zakonsku pretpostavku, iz koje, u datoj situaciji, kada je predmetno saopštenje o zadržavanju prava na ugovornu kaznu dato tek dopisom od 30.10.2018. godine, proizilazi odricanje povjerioca (ovdje tužitelja) od prava na ugovornu kaznu. Stoga, čak iako se prvostepeni sud nije posebno očitovao na pomenuti dopis tužitelja (opomena pred tužbu od 30.10.2018. godine), cijenimo da predmetno saopštenje nije dato u primjerenom roku onako kako to nalaže naprijed pomenuta odredba Zakona o obligacionim odnosima (član 273. stav (5)), odnosno da tužitelj nije saopštio dužniku „bez odlaganja“ da zadržava svoje pravo na ugovornu kaznu, kada je to saopštenje učinio tek nakon nekoliko mjeseci (nešto više od četiri mjeseca) nakon što je primio ispunjenje obaveze, čime je izgubio pravo na isplatu ugovorne kazne.

Nadalje, prema odredbama Zakona o obligacionim odnosima pod neosnovanim obogaćenjem se podrazumijeva vanugovorni obveznopravni odnos između sticaoca koji je obavezan na povratak imovine ili naknade vrijednosti onog dijela imovine ili imovinske koristi koju je stekao od osiromašenog bez pravnog osnova u pravnom poslu ili zakonu, odnosno bez pravnog osnova koji se nije ostvario ili je kasnije otpao (član 210. stav (1) i (3)), s tim da sticanje nije poteklo od građanskog delikta. Dakle, jedan od uslova jeste da činidba zbog koje se dogodila promjena u imovini ne smije biti štetna radnja u smislu građanskog delikta, odnosno povrede ugovornog odnosa, jer u tom slučaju nastaje obaveza odgovornosti za štetu. Imajući u vidu navedeno, pravilan je zaključak prvostepenog suda da, u ovom slučaju, nisu ispunjene pretpostavke za primjenu navedene zakonske odredbe kako je to tužitelj preciziranim tužbenim zahtjevom opredijelio, pa je o postavljenom tužbenom zahtjevu za isplatu iznosa od po 100,00 KM mjesečno zbog neosnovanog korištenja garažnih mjesta, pravilno primijenio materijalno pravo kada je predmetni zahtjev tužitelja ispitivao sa aspekta naknade štete u vidu izmakle koristi.

Prema odredbi člana 189. Zakona o obligacionim odnosima izmakla korist predstavlja neostvarenu imovinsku vrijednost koja bi po redovnom toku stvari ili okolnosti konkretnog slučaja bila ostvarena da nije bilo postupka štetnika, pa sa gledišta odgovornosti za naknadu štete u vidu izmakle koristi, potrebno je da se

ispune zakonom predviđeni uslovi, a to je da korist nije ostvarena, da postoji određen stepen izvjesnosti da bi ona bila ostvarena, kao i dopuštenost osnova po kome bi bila ostvarena. Konkretnu štetu tužitelj i po ocjeni ovoga suda nije dokazao, jer, kako to pravilno zaključuje prvostepeni sud, nije bilo dovoljno samo postojanje mogućnosti ostvarivanja koristi, već i namjera i izvjesnost ostvarivanja. Dakle, tužitelju bi se eventualno moglo priznati pravo na naknadu štete za izmaklu korist samo ako su ispunjeni određeni uslovi, a to je da je šteta u vidu izmakle koristi izvjesna i da postoje elementi na osnovu kojih se može odrediti iznos izmakle koristi i ako očekivana izmakla korist ne bi bila protivna važećim propisima i dobrim poslovnim običajima. Pravo na naknadu štete zbog izmakle koristi povjerilac ima samo ako je prema onome što se u životu redovno dešava ili prema posebnim okolnostima slučaja izvjesno (van razumne sumnje) da bi tu korist i ostvario. Pri tome, nije dovoljno neko optimističko predviđanje dobitka i nije dovoljno da je povjerilac planirao dobitak. Dobitak za koji se po subjektivnim procjenama i željama povjerioca, pretpostavljalo da će nastupiti, ne uzima se u obzir prilikom odmjeravanja naknade štete. Traži se da je u pitanju dobitak koji bi svakako nastao, da postoji razumna vjerovatnoća u pogledu ostvarenja takve koristi. Pa tako, suprotno stavu tužitelja u žalbi, nije bilo povrede odredbe člana 8. Zakona o parničnom postupku niti prilikom ocjene iskaza svjedoka J.B. (kojim dokaznim sredstvom je tužitelj dokazivao osnovanost tog dijela tužbenog zahtjeva), jer su u pobijanoj presudi dati jasni razlozi zašto prvostepeni sud nije prihvatio iskaz ovog svjedoka (svjedok uopšte ne zna gdje se predmetne garaže nalaze, izjavu je dao da radi u naselju D., da živi u S., da svaki dan dolazi u B., pri čemu je nejasan motiv zašto je iskazao namjeru iznajmljivanja garaža u sasvim drugom dijelu grada, od mjesta svog rada, mjesta življenja), a koju ocjenu kao pravilnu, razumnu i logičnu prihvata i ovaj sud. Osim toga, tužitelj u žalbi ne konkretizuje koji dio iskaza pomenutog svjedoka nije doveden u vezu sa iskazima parničnih stranaka, u kom dijelu je to relevantno, te da li bi to bilo od utjecaja i kako na pravilnost odluke prvostepenog suda, zbog čega se upravo usljed odsustva pobliže konkretizacije ovaj žalbeni navod nije ni mogao ispitati.

Također, nema mjesta niti žalbenim navodima usmjerenim na ocjenu nalaza i mišljenja vještaka građevinske struke, te pozivanje tužitelja na iznos od 6.116,35 KM, a koji iznos je uložio na ime izvođenja građevinskih radova. Ovo iz razloga, jer navedeni radovi (oblaganje zidova tapetama, „Vailpant“ premazima, dodatnim ukrasnim lajsnama...) nisu obaveza investitora, osim ukoliko se to ugovorom dodatno ne definiše, a što u konkretnom nije slučaj (tužitelj to nije dokazivao).

Kod žalbenih navoda da stranke nisu ugovorile „da se usljed razlike u kvadraturi između projektovane i konačne kvadrature vrši doplata, zbog čega tuženi ne može potraživati ništa na ime nastale razlike u površini stana“, posebno dolaze do izražaja osnovna načela obligacionog prava kojima se ispravlja krutost pojedinih normi i omogućava moralizacija i humanizacija obligacionog prava, i to načelo savjesnosti i poštenja (odredba člana 12.) koje generalno znači da su sudionici obveznih odnosa dužni međusobno postupati obzirno uvažavajući interese obje strane, pri tom vodeći računa o smislu i svrsi obveznog odnosa, te načelo jednake vrijednosti uzajamnih davanja (odredba člana 15.), koja podrazumijeva ekvivalentnost uzajamnih prestacija ugovornih strana i sastoji se u nastojanju da kod dvostranoobveznih ugovora svaka strana za korist koju prema ugovoru dobija, treba drugoj strani (ili trećoj osobi) dati jednaku protivvrijednost. Kako je vrijednost

razlike kvadrature stana po ugovoru i stvarne površine utvrđena vještačenjem po vještaku građevinske struke Goranu Novakoviću, a koji je svoj nalaz i mišljenje detaljno obrazložio na ročištu održanom dana 24.02.2021. godine, te ujedno tom prilikom objasnio način i postupak kako je obračunao cijenu predmetne nekretnine po m², a koji je od strane suda u cjelosti prihvaćen kao stručan, to su, po mišljenju ovog suda, a uvažavajući naprijed pomenuta načela obligacionog prava, neosnovani žalbeni navodi kojima se ukazuje na neosnovanost potraživanja tuženog na ime nastale razlike u površini predmetne nekretnine (stana) i iz razloga jer nije ugovorena cijena stana po m². Ugovorne strane su slobodne da uređuju odnose po svojoj volji shodno odredbi člana 10. Zakona o obligacionim odnosima, međutim, to istovremeno ne znači da su slobodne derogirati od primjene osnovna načela obligacionih odnosa i postupati suprotno prinudnim propisima, a u koje propise spadaju i osnovna načela obligacionog prava. Suprotno tumačenje, bar onako kako to navodi tužitelj, dovelo bi ugovorne strane u neravnopravan položaj, odnosno dovelo bi do neravnoteže u pravima i obavezama ugovornih strana na štetu tuženog, a što je suprotno načelu savjesnosti i poštenja.

Obzirom da tužitelj navodima žalbe opredijeljeno ne ukazuje na koji način odluka prvostepenog suda o naknadi troškova parničnog postupka nije pravilna, odnosno zašto smatra da nije pravilno određen njegov uspjeh u postupku po tužbi i protivtužbi, to ovaj sud osporavanje prvostepene presude u tom dijelu cijeni paušalnim, zbog čega odluku prvostepenog suda u tom dijelu ovo žalbeno vijeće nije bilo u mogućnosti ispitati.

Slijedom iznesenog, kako je prvostepeni sud na pravilno i potpuno utvrđeno činjenično stanje, pravilno primijenio materijalno pravo, a da pri tome nije počinio žalbom ukazane povrede odredaba parničnog postupka, niti povrede postupka na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti, valjalo je primjenom odredbe člana 346. Zakona o parničnom postupku odlučiti kao u izreci ove presude.

PREDSJEDNIK VIJEĆA

Vuk Lučić