

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
OKRUŽNI PRIVREDNI SUD
U ISTOČNOM SARAJEVU
Broj: 61 0 Ps 014567 22 Ps 2
Istočno Sarajevo, 29.12.2023. godine

Okružni privredni sud u Istočnom Sarajevu, sudija Minja Mirvić, u pravnoj stvari tužioca Građenje d.o.o. Pale, ulica Jovana Cvijića broj 21, Pale, zastupano po zakonskom zastupniku-direktoru P.Z. i punomoćnicima Dimitrijević i partneri, advokatsko ortačko društvo Banja Luka, protiv tuženog Centralna banka Bosne i Hercegovine, ulica Maršala Tita broj 25, Sarajevo, zastupan po zakonskom zastupniku S.S., Predsjedavajućem Upravnog vijeća i guverneru Centralne banke Bosne i Hercegovine i punomoćniku Nezirić Sanelu, advokatu iz Sarajeva, radi naknade štete v.s. 1.614.660,36 KM, nakon održanog ročišta za glavnu raspravu dana 18.12.2023. godine u prisustvu punomoćnika tužioca i tuženog, dana 29.12.2023. godine, donio je sljedeću:

P R E S U D U

Odbija se kao neosnovan tužbeni zahtjev da se obaveže tuženi Centralna Banka Bosne i Hercegovine, da tužiocu „Građenje“ d.o.o. Pale, nadoknadi sljedeće iznose:

- iznos od 589.853,51 KM (504.148,30 KM + PDV) na ime naknade štete po osnovu vrijednosti razlike između radova i opremanja Poslovnog prostora predviđenih Prvobitnim projektom i radova i opremanja Poslovnog prostora u skladu sa Projektom izvedenog stanja, sa dodatnom stavkom opremanja, koju treba sabrati na ovaj iznos, u visini od 76.944,82 KM (65.764,80 KM + PDV), sa zakonskom zateznom kamatom počev od 1. januara 2019. godine, pa do konačne isplate;
- iznos od 17.098,84 KM (14.614,40 KM + PDV) na ime naknade štete po osnovu vrijednosti izrade Projekta izvedenog stanja, sa zakonskom zateznom kamatom počev od 1. januara 2019. godine, pa do konačne isplate;
- iznos od 286.405,70KM (244.791,20 + PDV) na ime naknade štete po osnovu troškova vraćanja/prilagođavanja Poslovnog prostora iz trenutnog stanja u stanje predviđeno Prvobitnim projektom, sa zakonskom zateznom kamatom počev od 1. januara 2019. godine, pa do konačne isplate;
- iznos od 87.566,31 KM (74.843,00 KM + PDV) na ime naknade štete po osnovu troška nabavke namještaja i opreme pribavljene od strane tužioca u skladu sa Javnim pozivom i Odlukom o izboru sa zakonskom zateznom kamatom počev od 1. januara 2019. godine, pa do konačne isplate;
- iznos od 115.140,00 KM (98.410,26 KM +PDV) na ime naknade štete zbog izgubljene dobiti koju bi tužilac ostvarivao po osnovu izdavanja Poslovnog prostora u zakup u periodu od 1. januara 2019. godine, pa do 16. avgusta 2021. godine, sa zakonskom zateznom kamatom u iznosu od 45.070,00 KM računajući od dospelosti svake pojedinačne zakupnine pa do 26. oktobra 2023. godine kao dana izrade nalaza i mišljenja, te sa preostalom zakonskom zateznom kamatom do konačne isplate;
- iznos od 80.866,66 KM na ime naknade štete po osnovu troška obezbijedivanja Poslovnog prostora tužioca u periodu od 1. januara 2019. godine pa do 26. oktobra 2023. godine kao dana izrade nalaza i mišljenja, sa zakonskom zateznom kamatom počev od 1. januara 2019. godine, pa do konačne isplate;

- iznos od 524.797,00 KM na ime naknade štete po osnovu zateznih kamata na vrijednost iz ponude počev od 1. januara 2019. godine do 26. oktobra 2023. godine kao dana izrade nalaza i mišljenja vještaka, te sa preostalom zakonskom zateznom kamatom do konačne isplate;
- iznos od 183.934,01KM i to: (i) 174.354,11 KM na ime naknade štete po osnovu obračunate kamate po ponderisanim kamatnim stopama na vrijednost iz ponude koju tužilac plaća prema komercijalnim bankama na angažovani kapital od 994.500,00 KM i (ii) provizije od 9.579,90 KM za period počev od 1. januara 2019. godine do 26. oktobra 2023. godine, kao dana izrade nalaza i mišljenja vještaka;

sve u roku od 30 dana od dana dostavljanja presude pod prijetnjom izvršenja, kao i da tužiocu nadoknadi troškove parničnog postupka sa zakonskom zateznom kamatom od dana donošenja presude pa do konačne isplate, sve u roku od 30 dana od dana dostavljanja presude tuženom, pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

Obavezuje se tužilac da nadoknadi tuženom troškove parničnog postupka u iznosu od 88.925,85 KM u roku od 30 dana.

O b r a z l o ž e n j e

Tužilac je u tužbi, kao i tokom postupka istakao da je tuženi 6. septembra 2018. godine raspisao Javni poziv za dostavljanje ponude za kupovinu poslovnog prostora za smještaj Filijale CBBiH na Palama, broj 150-15-4-1912-3/18SD, da je podrazumijevao nabavku: poslovnog prostora i opreme i namještaja, da se kao jedini ponuđač na Javni poziv prijavio tužilac, da je ponudio poslovni prostor u izgradnji, koji se nalazi u stambeno poslovnom objektu G-8, Lamela „A” u Palama, na drugom spratu stambeno poslovnog objekta, zajedno sa dva parking mjesta sa prioritetom korišćenja od strane tuženog, kao i sve zajedno sa pripadajućom opremom i namještajem na način kako je traženo u Javnom pozivu, da je tuženi izabrao tužioca kao najpovoljnijeg ponuđača, da je odlukom o izboru određeno da će tužena sa tužiocem kao odabranim ponuđačem zaključiti odgovarajući ugovor, da imajući u vidu da je poslovni prostor u vrijeme donošenja odluke bio u izgradnji, dogovoreno je da prvo bude potpisan predugovor, koji će biti notarski obrađen, a po završetku radova na poslovnom prostoru i ugovor, da je do donošenja odluke o izboru, tužilac gradio poslovni prostor po prvobitnom projektu, a nakon donošenja odluke o izboru, tužilac je morao da odstupa od prvobitnog projekta, kako bi prilagodio poslovni prostor zahtjevima i potrebama tuženog, zbog čega je izradio i projekat izvedenog stanja, da su tužilac i tuženi usaglasili tekst predugovora, da je tužilac poslovni prostor izgradio i učinio dostupnim za preuzimanje tuženom u dogovorenom roku dana 31.12.2018. godine, da je tuženi dopisom od 08.04.2019. godine poslao tužiocu zahtjev za odustajanje od ponude i zaključenja ugovora, jer postoji potreba da se postupak nabavke poslovnog prostora odvoji od postupka nabavke opreme i namještaja, da je u cilju pronalaska kompromisa za razrješenje nastale situacije, tužilac prisustvovao na sastanku sa predstavnicima tuženog dana 17.05.2019. godine, da je na sastanku dogovoreno da tužilac, sa jasnom voljom da se sve riješi sporazumno i na obostrano zadovoljstvo, kao i radi nastavka poslovne saradnje sa tuženim, potpiše izjavu kojom odustaje od ponude koja je izabrana odlukom o izboru, a da će tužena objaviti novi javni poziv, kojim će suštinski samo razdvojiti predmet javnog poziva, tako da će za poslovni prostor raspisati javni poziv, a da će za namještaj i opremu raspisati odgovarajuću javnu nabavku, da je jasno da je tužilac pristao na ovakvo rješenje, jer je bio jedini ponuđač i već je u potpunosti ispunio uslove koje je tražio tuženi i da je tužilac

dogovorom o odustanku od ponude na sebe preuzeo rizik, koji predstavlja poslovnu odluku, koja je imala svoj puni smisao ukoliko i tužena ispoštuje u potpunosti dogovor sa sastanka, a što je za tužioca, kao savjesnog privrednika bilo potpuno legitimno i opravdano očekivanje, sve pod pretpostavkom savjesnosti tuženog, da je imajući u vidu prethodno navedeni dogovor, tužilac potpisao navedenu izjavu 23.05.2019. godine, te je potom i dostavio tuženom, da je tužilac imao legitimno i opravdano očekivanje da će novi javni poziv biti odmah raspisan i da će tužilac imati priliku da ponovo ponudi poslovni prostor, ali da tuženi prevarno i krajnje nesavjesno nije odmah raspisao novi javni poziv, te je novi javni poziv raspisan tek 14.05.2021. godine, da iako je tužilac potpisom odustao od ponude, tuženi nikada nije donio Odluku kojom stavlja van snage Javni poziv ili Odluku o izboru, već je samo raspisao novi javni poziv, da je u periodu od 2 godine dok nije bio raspisan novi javni poziv, tužilac pretrpio štetu, ali je isti kao savjestan privrednik, bez bilo kakvog potraživanja na ime naknade pretrpljene štete u periodu do raspisivanja novog javnog poziva dostavio ponudu kojom ponovo tuženom nudi poslovni prostor, da je tuženi potpuno neosnovano i krajnje nesavjesno donio Odluku o poništenju postupka kupovine poslovnog prostora od 08.07.2021. godine, smatrajući da Poslovni prostor sada odjednom ne ispunjava tražene uslove, da je na Odluku o poništenju tužilac blagovremeno izjavio žalbu, a koju je tuženi odbio, protiv čega je pokrenut upravni spor pred Sudom BiH, da su uslovi iz javnog poziva i novog javnog poziva gotovo identični, razlike su u najobičnijim tehnikacijama, što samo još jednom pokazuje prevarno i nesavjesno ponašanje tuženog, da je tuženi u prvobitnom postupku po Javnom pozivu cijenio poslovni prostor tužioca kao odgovarajući, zbog čega je donio Odluku o izboru, dok po novom javnom pozivu za istu stvar donosi potpuno drugačiju odluku, da iako je jasno da jedino tužilac ispunjava uslove tražene i javnim pozivom i novim javnim pozivom i da je jedini ponuđač na području Pala, te iako je opravdano i legitimno očekivanje tužioca da tuženi savjesno ispuni dogovor sa sastanka, tuženi nikada nije izvršio svoje obaveze prema tužiocu i odlučio je da tužiocu ne dodijeli ugovor po novom javnom pozivu, a usljed čega je, imajući u vidu i činjenicu da tuženi nikada nije stavio van snage Javni poziv niti Odluku o izboru, tužilac tuženom dana 27.12.2021. godine poslao dopis kojim u cjelosti opoziva Izjavu o odustanku, da je tužiocu pričinjena ozbiljna materijalna šteta prevarnim i nesavjesnim postupanjem tuženog koji nije izvršio svoj dio dogovora oko postupka kupovine Poslovnog prostora, da je tužilac imao opravdana i legitimna očekivanja i poslovni interes da će prilikom raspisivanja novog javnog poziva ponuditi Poslovni prostor, te da će biti izabran kao najpovoljniji ponuđač, što nije bio slučaj, da je tuženi postupio suprotno načelu savjesnosti i poštenja propisano članom 12. ZOO, da je jedan pokazatelj očigledne nesavjesnosti tuženog što je drugačije „birao riječi” prilikom propisivanja tehničkih zahtjeva u novom javnom pozivu, pa je onda upravo na tim tehničkim „začkoljicama” obrazložio neprihvatljivost ponude tuženog, da je nesavjesnost tuženog direktno povezana sa štetom koja je nastala tužiocu po više osnova, da su ispunjene sve pretpostavke iz odredaba članova 154., 155. i 158. ZOO, to jeste da postoji šteta, da je šteta prouzrokovana protivpravnom radnjom ili propuštanjem, da se radnja ili propuštanje mogu pripisati u krivicu štetniku i postojanje uzročne veze između radnji, odnosno propuštanja i nastanka štete. Tužilac kao svoju štetu vidi trošak nastao po osnovu radova u skladu sa Odlukom o izboru, jer je tužilac pristupio prilagođavanju Poslovnog prostora u skladu sa zahtjevima i potrebama tuženog, kao trošak izrade Projekta izvedenog stanja, kao trošak vraćanja Poslovnog prostora u prvobitno stanje, kao trošak namještaja i opreme, na ime naknade štete zbog izgubljene dobiti koju bi tužilac ostvarivao po osnovu izdavanja Poslovnog prostora u zakup, na ime naknade štete po osnovu zateznih kamata na vrijednost iz ponude i kao trošak kamate komercijalnim bankama.

Na glavnoj raspravi, a nakon provedenih vještačenja tužilac je preinačio tužbeni zahtjev tako da iskazuje tužbeni zahtjev u ukupnoj visini od 2.007.676,86 KM, sa pripadajućim kamatama, te je naveo da tuženi duguje tužiocu sljedeće iznose:

- iznos od 589.853,51 KM (504.148,30 KM + PDV) na ime naknade štete po osnovu vrijednosti razlike između radova i opremanja Poslovnog prostora predviđenih Prvobitnim projektom i radova i opremanja Poslovnog prostora u skladu sa Projektom izvedenog stanja, sa dodatnom stavkom opremanja, koju treba sabrati na ovaj iznos, u visini od 76.944,82 KM (65.764,80 KM + PDV), sa zakonskom zateznom kamatom počev od 1. januara 2019. godine, pa do konačne isplate;
- iznos od 17.098,84 KM (14.614,40 KM + PDV) na ime naknade štete po osnovu vrijednosti izrade Projekta izvedenog stanja, sa zakonskom zateznom kamatom počev od 1. januara 2019. godine, pa do konačne isplate;
- iznos od 286.405,70KM (244.791,20 + PDV) na ime naknade štete po osnovu troškova vraćanja/prilagođavanja Poslovnog prostora iz trenutnog stanja u stanje predviđeno Prvobitnim projektom, sa zakonskom zateznom kamatom počev od 1. januara 2019. godine, pa do konačne isplate;
- iznos od 87.566,31 KM (74.843,00 KM + PDV) na ime naknade štete po osnovu troška nabavke namještaja i opreme pribavljene od strane tužioca u skladu sa Javnim pozivom i Odlukom o izboru sa zakonskom zateznom kamatom počev od 1. januara 2019. godine, pa do konačne isplate;
- iznos od 115.140,00 KM (98.410,26 KM +PDV) na ime naknade štete zbog izgubljene dobiti koju bi tužilac ostvarivao po osnovu izdavanja Poslovnog prostora u zakup u periodu od 1. januara 2019. godine, pa do 16. avgusta 2021. godine, sa zakonskom zateznom kamatom u iznosu od 45.070,00 KM računajući od dospelosti svake pojedinačne zakupnine pa do 26. oktobra 2023. godine kao dana izrade nalaza i mišljenja, te sa preostalom zakonskom zateznom kamatom do konačne isplate;
- iznos od 80.866,66 KM na ime naknade štete po osnovu troška obezbjeđivanja Poslovnog prostora tužioca u periodu od 1. januara 2019. godine pa do 26. oktobra 2023. godine kao dana izrade nalaza i mišljenja, sa zakonskom zateznom kamatom počev od 1. januara 2019. godine, pa do konačne isplate;
- iznos od 524.797,00 KM na ime naknade štete po osnovu zateznih kamata na vrijednost iz ponude počev od 1. januara 2019. godine do 26. oktobra 2023. godine kao dana izrade nalaza i mišljenja vještaka, te sa preostalom zakonskom zateznom kamatom do konačne isplate;
- iznos od 183.934,01KM i to: (i) 174.354,11 KM na ime naknade štete po osnovu obračunate kamate po ponderisanim kamatnim stopama na vrijednost iz ponude koju tužilac plaća prema komercijalnim bankama na angažovani kapital od 994.500,00 KM i (ii) provizije od 9.579,90 KM za period počev od 1. januara 2019. godine do 26. oktobra 2023. godine, kao dana izrade nalaza i mišljenja vještaka;

sve u roku od 30 dana od dana dostavljanja presude pod prijetnjom izvršenja, kao i da tužiocu nadoknadi troškove parničnog postupka sa zakonskom zateznom kamatom od dana donošenja presude pa do konačne isplate, sve u roku od 30 dana od dana dostavljanja presude tuženom, pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

Tuženi se protivio preinačenju tužbenog zahtjeva, ali je sud isto dozvolio u skladu sa odredbom člana 57. stav 4. tačka 1. Zakona o parničnom postupku ("Službeni glasnik RS", broj

58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13 – u daljem tekstu: ZPP), jer tužilac bez svoje krivice nije mogao tužbu ranije preinačiti.

U odgovoru na tužbu i u toku postupka tuženi je naveo da u cjelosti osporava postavljeni tužbeni zahtjev tužioca, da je osnovan prigovor stvarne nenadležnosti Okružnog privrednog suda u Istočnom Sarajevu, obzirom da je za odlučivanje u konkretnom predmetu stvarno nadležan Sud Bosne i Hercegovine, da u predmetnom slučaju, tužena Centralna banka BiH nije niti u jednom trenutku nastupala u vršenju svojih nadležnosti, tj. nije postupala u svojstvu samostalnog preduzetnika ili u drugom svojstvu obavljala privrednu ili drugu registrovanu djelatnost u vidu osnovnog ili dopunskog zanimanja, to nije ispunjen drugi uslov za postojanje stvarne nadležnosti Okružnog privrednog suda u Istočnom Sarajevu, a u skladu sa odredbama člana 33. tačka a) Zakona o sudovima i člana 1. stav 2. Zakona o parničnom postupku pred Sudom BiH, da je u ovoj pravnoj stvari nastupila i zastara potraživanja u skladu sa odredbom člana 376. stav 1. Zakon o obligacionim odnosima, jer tužilac potražuje štetu od narednog dana od dana kada je prema njegovim navodima Centralna banka trebala da plati iznos iz odluke o izboru najpovoljnijeg ponuđača, da se u odluci o izboru spominje samo datum 27.09.2018. godine kao datum donošenja odluke o izboru, te je od dana donošenja odluke o izboru, dana 27.09.2018. godine, do dana podnošenja tužbe, dana 31.12.2021. godine, prošlo više od tri godine, da je u smislu odredaba Zakona o obligacionim odnosima, za postojanje odgovornosti za naknadu štete potrebno da budu ispunjene pretpostavke: štetna radnja, protivpravnost štetne radnje, šteta, te uzročna veza između štetne radnje i posljedice, da tužilac tokom ovog postupka nije dokazao da se desila protivpravna radnja ili propuštanje na strani tuženog zbog kojeg je tužiocu prouzrokovana šteta, da ne postoji predugovorna odgovornost tužene za navodnu štetu koju je pretrpio tužilac, niti eventualno postoji odgovornost po osnovu instituta pregovora. Dalje je naveo da nije osnovano potraživanje tužioca na ime naknade štete po osnovu razlike između radova i opremanja poslovnog prostora predviđenih prvobitnim projektom i radova i opremanja poslovnog prostora u skladu sa Projektom izvedenog stanja, jer tužilac nije nastupao u dobroj vjeri (*bona fide*) i u skladu sa načelom savjesnosti i poštenja kada je u ponudi na prvi Javni poziv naveo da je poslovni prostor već projektovan za administrativnu djelatnost, da tužilac nije dokazao da je tužena od njega zahtijevala bilo kakva prilagođavanja i dodatne troškove radova i opremanja poslovnog prostora, te ukoliko su takvi troškovi postojali za iste odgovornost ne snosi tužena, već isključivo tužilac koji je samoinicijativno poduzimao određene radove, da nije osnovano potraživanje tužioca na ime naknade štete po osnovu izrade projekta izvedenog stanja, da tužilac kao dokaz nije predložio i dostavio Projekat izvedenog stanja, već je predložio Izvod iz projektne dokumentacije izvedenog stanja – osnova drugog sprata, na okolnost odstupanja od prvobitnog projekta koje je navodno tužilac morao da učini kako bi poslovni prostor prilagodio zahtjevima i potrebama tuženog nakon donošenja odluke o izboru, da je tuženi kao dokaz predložio Projektnu dokumentaciju za Stambeno poslovni objekat na okolnost da su netačni navodi tužioca da je od 27.09.2018. godine pa do 31.12.2018. godine izvršio prilagođavanje/promjene poslovnog prostora obzirom da je tlocrt poslovnog prostora iz 2017. godine identičan onom iz ponude tužioca iz septembra 2018. godine, da nije osnovano potraživanje tužioca na ime naknade štete po osnovu naknade štete po osnovu troškova vraćanja/prilagođavanja poslovnog prostora iz trenutnog stanja u stanje predviđeno prvobitnim projektom, jer je tužilac samoinicijativno vraćao/prilagođavao poslovni prostor u prvobitno stanje, te ovi troškovi ne mogu ni u kom slučaju predstavljati štetu za koju je odgovorna tužena, da tužilac nije uopšte dokazao da je pretrpio ovakvu štetu, a posebno nije dokazao da je za takvu štetu odgovorna tužena, posebno kod činjenice da je upravo tužilac odustao od svoje ponude, i to svojom Izjavom od 23.05.2019. godine, da nije osnovano potraživanje tužioca na ime naknade štete po osnovu troška nabavke namještaja i opreme

pribavljene od tužioca u skladu sa Javnim pozivom i Odlukom o izboru, da tužilac nema pravo na naknadu štete po ovom osnovu jer nije nastupao u dobroj vjeri (bona fide) i u skladu sa načelom savjesnosti i poštenja kada je u ponudi na prvi Javni poziv naveo da je “namještaj dizajniran u skladu sa standardima i normativima koji se primjereno traže za objekte bankarske djelatnosti”, da su u ponudi tužioca uočene nejasnoće u pogledu precizne količine ponuđenog namještaja i opreme, što je predstavljalo glavnu prepreku za zaključenje ugovora odnosno predugovora, nakon čega je u konačnici tužilac odustao od svoje ponude i zaključenja ugovora, da nije osnovano potraživanje tužioca na ime naknade štete zbog izgubljene dobiti koju bi tužilac ostvarivao po osnovu izdavanja poslovnog prostora u zakup u periodu od 01.01.2019. godine pa do 16.08.2021. godine, jer oštećenik nema pravo na ovaj vid štete kada je u pitanju institut Pregovora iz člana 30. Zakona o obligacionim odnosima, da tužilac tokom postupka nije pružio niti dokaze da je bio u pregovorima sa zainteresiranim licima radi izdavanja predmetnog poslovnog prostora u zakup i da bi na taj način ostvario prihode, da nije dokazao da je pretrpio bilo kakvu štetu, po ovom osnovu, posebno jer nije dokazao da je imao bilo kakvu prepreku ili ograničenje od strane tužene da svoj poslovni prostor nudi i u konačnici i iznajmi zainteresiranim zakupcima, jer je cijelo vrijeme poslovni prostor bio u posjedu tužioca, da je potraživanje ovog vida štete u koliziji sa potraživanjem na ime naknade štete po osnovu razlike između radova i opremanja Poslovnog prostora predviđenih provobitnim projektom i radova i opremanja poslovnog projekta u skladu sa projektom izvedenog stanja, obzirom da oštećenik ne bi ni u kojem slučaju imao pravo na naknadu oba vida štete, da nije osnovano potraživanje tužioca na ime naknade štete po osnovu troškova obezbjeđivanja poslovnog prostora tužioca u periodu od 01.01.2019. godine pa do 15.12.2021. godine, jer je tužilac samoinicijativno odlučio da angažuje radnike na poslovima obezbjeđivanja poslovnog prostora, bez da je tužena to zahtijevala od tužioca, da sami troškovi obezbjeđenja, sve ukoliko ih je i bilo, niti su bili nužni, niti opravdani, a posebno za takve nastale troškove ne snosi bilo kakvu odgovornost tužena, da nije osnovano potraživanje tužioca na ime naknade štete po osnovu zakonskih zateznih kamata na vrijednost iz ponude, jer tužilac nema pravo na ovaj vid štete, obzirom da se ne radi o dospjelom dugu tužene prema tužiocu, te nije primjenjiv član 277. ZOO na koji se poziva tužilac, kao i da tužilac nema pravo da potražuje zakonske zatezne kamate u slučaju kad nema glavnog potraživanja na iznos vrijednosti iz ponude, te se radi o nepostojećem vidu štete koju tužilac potražuje, da nije osnovano potraživanje tužioca na ime naknade štete po osnovu obračunate kamate na vrijednost iz ponude koju tužilac plaća komercijalnim bankama na angažovani kapital, jer iz izvedenih dokaza nigdje ne proizilazi da se podignuti krediti i zajmovi odnose samo na izgradnju predmetnog poslovnog prostora, nego cijele zgrade i investicije, a poslovni prostor čini svega 5 % od ukupne površine, kao i da ovakav tužbeni zahtjev nije osnovan ni iz razloga jer su troškovi kamata kod komercijalnih banaka redovni troškovi investicije koja se finansira iz kreditnih sredstava, pa isti ne mogu predstavljati štetu za tužioca u bilo kojem slučaju, niti su posljedično vezani za bilo koju radnju tužene, da je tokom cijelog postupka ostalo nejasno da li tužilac potražuje štetu po osnovu učestvovanja po Javnom pozivu iz 2018. godine ili po osnovu Javnog poziva iz 2021. godine. Dalje je naveo da su netačni navodi tužioca da su uslovi iz javnog poziva i novog javnog poziva gotovo identični, da su razlike u najobičnijim tehnikalijama, da je tužena za identične stvari donosila različite odluke o ispunjenosti uslova, da je za ovaj dio tužbe tužilac već pokrenuo upravni spor pred Sudom BiH, da je tužena već u odgovoru na tu tužbu detaljno obrazložila razlike između dva javna poziva, da se radi o dva potpuno različita javna poziva, da je novim javnim pozivom na strani 2 traženo da ”prostorije treba da su povezane transfernim putevima u istom horizontalnom nivou”, kako sam tužilac na strani 35 ponude za novi javni poziv navodi da se ”ulazni hol - lobi u prizemlju sa površinom od 60,84 m², koji se prema propisima geodetske uprave knjiži sa 1/3 pripadajuće površine za svaku etažu, što iznosi 20,28 m² za predmetni poslovni prostor na drugom spratu”

jasno je da navedena prostorija nije povezana i ne može biti povezana putevima u horizontalnom nivou sa drugim prostorijama koje se nalaze na drugom spratu, da obzirom da sam tužilac navodi da se ulazni hol može knjižiti 1/3 (jer se dijeli sa drugim korisnicima/vlasnicima) to je jasno da poslovni prostor koji je ponudio ne ispunjava osnovni zahtjev novog javnog poziva, a to je sticanje prava vlasništva nad cijelim ponuđenim poslovnim prostorom sa udjelom 1/1, da se u „dispoziciji i organizaciji prostora” na strani 15 ponude koju je tužilac dostavio na javni poziv iz 2018. godine navodi da se agregat nalazi u prostoriji broj 16 koja je povezana sa kancelarijom broj 3, dok se u „pregledu površina drugog sprata” na strani 35 i 40 ponude za novi javni poziv navodi da se agregat nalazi izvan poslovnog prostora i objekta (prostorija broj 14 - ostakljeni balkon), da imajući u vidu da sam tužilac nudi različita rješenja u dvije različite ponude jedino je tužiočeva krivica što je u jednom pozivu ispunjavao uslove, a u drugom ne, te da je imajući u vidu samo navedene razlike između dva javna poziva jasno da je netačna tvrdnja tužioca da se radi o identičnim javnim pozivima. Dalje je naveo da je tokom postupka utvrđeno da su na dan 26.09.2018. godine u poslovnom prostoru završeni grubo građevinski radovi, izuzev kompletnih instalaterskih radova i da je poslovni prostor na taj dan bio sagrađen sa procentom završenosti 45% u odnosu na tehničku dokumentaciju, da se iz navedenog može zaključiti da u momentu davanja ponude 2018. godine stvarno stanje objekta nije odgovaralo onome što je tužilac u ponudi ponudio, te da tužilac nije postupao u skladu sa načelom savjesnosti i poštenja, tuženu je doveo u zabludu, jer u ponudi nije dao tačne i potpune podatke, da ako je poslovni prostor bio već izrađen i namijenjen za administrativnu/bankarsku djelatnost, kako je navedeno u ponudi, onda tužilac nije imao potrebe vršiti bilo kakva prilagođavanja prostora prema navodnim zahtjevima i potrebama tuženog odnosno odstupati od Prvobitnog projekta, da je iz rješenja o građevinskoj dozvoli od 25.10.2017. godine i rješenja o upotrebnoj dozvoli za poslovni prostor od 04.06.2019. godine vidljivo da tužilac nije izvršio prilagođavanje/promjene poslovnog prostora, te je objekat i godinu dana prije ponude bio opremljen na isti način kako je i ponuđen, odnosno tužilac nije morao izvršiti prilagođavanje u skladu sa tehničkom specifikacijom, da je tužilac dao Izjavu od 23.05.2019. godine u kojoj je izričito naveo da odustaje od Ponude broj: 328/18 i od zaključenja ugovora, da neće uputiti žalbu niti pokrenuti sudski spor za naknadu eventualne štete, te da izjavu daje slobodnom voljom, da pregovarači koji su savjesno pristupili pregovorima mogu u bilo kom momentu, u bilo kojoj fazi pregovora slobodno da odustanu, bez ikakvih pravnih posljedica, da tada svaka strana snosi troškove pregovora, da sloboda ugovaranja znači slobodu zaključivanja i slobodu nezaključivanja ugovora, tj. slobodu odustanka od započetih pregovora, da su pregovori vođeni samo u postupku po Prvom javnom pozivu iz 2018. godine, te su isti okončani odustankom tužioca od ponude i odustankom od zaključenja ugovora, da je jasno da tuženi nije vodio pregovore bez namjere da zaključi ugovor, jer upravo iz Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuđača proizilazi da je predmetni postupak kupovine poslovnog prostora pokrenut i odobren Odlukom o pokretanju postupka kupovine poslovnog prostora, što dokazuje da je tuženi zaista imao namjeru da kupi poslovni prostor i da je pregovore vodio u cilju zaključenja ugovora, da su tokom trajanja pregovora u ponudi tužioca uočene nejasnoće u pogledu precizne količine ponuđenog namještaja i opreme, kako proizilazi iz Prijedloga za odustajanje od ponude, nakon čega je tužilac prihvatio prijedlog tuženog i sam dobrovoljno odustao od ponude i zaključenja ugovora, da nije ispunjen niti uslov iz člana 30. stav 3. ZOO kojim je propisano da odgovara za štetu strana koja je vodila pregovore u cilju zaključenja ugovora, pa odustane od te namjere bez osnovanog razloga, jer je jasno da je zbog osnovanih i opravdanih razloga, na prijedlog tuženog, tužilac sam odustao od ponude i zaključenja ugovora, da u pogledu Drugog javnog poziva iz 2021. godine pregovori između tužioca i tuženog nisu ni vođeni, već je ponuda tužioca ocijenjena neprihvatljivom, te tužilac tokom ovog postupka nije niti dokazivao ispravnost i prihvatljivost svoje ponude.

U toku dokaznog postupka provedeni su sljedeći dokazi i to uvidom i čitanjem u:

Javni poziv za dostavljanje ponude za kupovinu poslovnog prostora za smještaj Filijale CBBiH na Palama („Poslovni prostor“), broj 150-15-1912-3/18SD, Ponuda tužioca od 13. septembra 2018. godine, sa projektom za objekat, sa priložima: Ponuda, broj: 328/18, Od 13.09.2018. godine; Podaci o ponuđaču, broj: 329/18, Od 13.09.2018. godine; Tehnički Opis objekta, broj: 330/18, Od 13.09.2018. godine; „(...)“ Obavještenje o rezultatima postupka kupovine Poslovnog prostora za potrebe Filijale Centralne Banke Bosne i Hercegovine na Palama, broj: 150-15-4-2398-3/18 SAK od 9. oktobra 2018. godine, Odluka o izboru najpovoljnijeg ponuđača u postupku kupovine poslovnog prostora za potrebe Podružnice Centralne banke Bosne i Hercegovine na Palama, broj UV-150-011-83/18 SAK, od 27. septembra 2018. godine, sa Izvještajem o rezultatima provedenog postupka kupovine poslovnog prostora sa preporukom za dodjelu ugovora broj 149-154-2368-5/18 od 17. septembra 2018. godine, Izvod iz prvobitne projektne dokumentacije osnova drugog sprata, Izvod iz projektne dokumentacije izvedenog stanja - osnova drugog sprata, Mejl korespondencija tužioca i tuženog od 17. oktobra 2018. godine od 09:15h, sa prilogom - Nacrtom notarski obrađenog predugovora o prodaji poslovnog prostora u izgradnji od oktobra 2018. godine, Mejl korespondencija g. S.S. i gde S.B. i od 23. oktobra 2018. godine od 1559h, sa sugestijama g. S.S. koje se odnose na nacrt predugovora, Mejl korespondencija tužioca i tuženog (g. S.S. i gde S.B.) od 24. oktobra 2018. godine od 09:27h, sa sugestijama guvernera CBBiH koje se odnose na nacrt predugovora, Mejl korespondencija tužioca i tuženog (gde S.B.) od 25. oktobra 2018. godine od 12:26h, sa prilogom - pojašnjenjima tužioca na komentare tuženog, Mejl korespondencija tužioca i tuženog (gde S.B.) od 26. oktobra 2018. godine od 1358h, sa potvrdom da su stečeni uslovi za potpisivanje predugovora

Mejl korespondencija tužioca i tuženog (gde S.B.) od 30. oktobra 2018. godine od 12:00h, sa prilogom - potpisanim zapisnikom sa internog sastanka tužene, Mejl korespondencija tužioca i tuženog (gde S.B.) od 5. decembra 2018. godine od 1309h, sa prilogom - Izjavom o statusu otvorenih parking mjesta broj 376/18 od 30. oktobra 2018. godine, Mejl korespondencija tužioca i tuženog (gde S.B.), te notara M.G. od 5. decembra 2018. godine od 22:41h, sa prilogom — Izjavom o statusu otvorenih parking mjesta broj 376/18 od 30. oktobra 2018. godine, Mejl korespondencija tužioca i tuženog (gde S.B.), te notara M.G. od 6. decembra 2018. godine od 11:36h, zajedno sa mejl korespondencijom od: 6. novembra 2018. godine od 08:29h, 5. novembra 2018. godine od 08:18h, 1. novembra 2018. godine od 08.55h, 11. oktobra 2018. godine od 1309h, sa prilogom — Nacrtom notarski obrađenog predugovora o prodaji poslovnog prostora u izgradnji od novembra 2018. godine, Mejl korespondencija tužioca i tuženog (g. S.S. i gde S.B.) od 28. decembra 2018. godine od 10:40h, sa prilogom - Dopisom tužioca o gotovosti Poslovnog prostora, broj 451/18 od 27. decembra 2018. godine, Mejl korespondencija tužioca i tuženog (g. S.S. i gde S.B.) od 14. marta 2019. godine od 09:12h, sa prilogom - Rješenjem Odjeljenja za prostorno uređenje o stambeno komunalne poslove Opštine Pale, broj: 05-361-361/18, od 31. decembra 2018. godine, Mejl korespondencija tužioca i tuženog od 26. marta 2019. godine od 12:59h, sa prilogom - Dopisom, broj: 111/18 od 25. marta 2019. godine, zajedno sa fotografijama i specifikacijama predmetnog poslovnog prostora, Dopis tuženog od 8. aprila 2019. godine, broj 104-15-4-1194-1/19, koji je tužilac zaprimio 16. aprila 2018. godine, Mejl korespondencija tužioca i tuženog od 17. aprila 2019. godine od 11: 23h, sa prilogom - Dopisom tužioca broj 158/19 od 17. aprila 2019. godine, Mejl korespondencija tužioca i tuženog (gde S.B.) od 13. maja 2019. godine u 08:57h i 14. maja 2019. godine u 12:49h, Mejl korespondencija tužioca i tuženog (gde S.B.) od 15. maja 2019. godine od 13:35h, sa prilogom - Dopisom tužioca, broj 181/19 od 15. maja 2019. godine, Zapisnik sa sastanka

održanog 17. maja u 2019. godine u Filijali Centralne banke Bosne i Hercegovine na Palama, broj 150-15-4-1027-4/19, Mejl korespondencija tužioca i tuženog (gđe S.B.) od 20. maja 2019. godine u 12:29h, sa priložima - prijedlogom izjave i zapisnika upućenim od strane tuženog, Mejl korespondencija tužioca i tuženog (gđe S.B.) od 21. maja 2019. godine u 12:23h, sa priložima - korigovani prijedlog izjave i zapisnika upućen od strane tužioca, Mejl korespondencija tužioca i tuženog (gđe S.B.) od 22. maja 2019. godine u 15:57h, sa priložima - prijedlogom izjave i zapisnika upućenim od strane tuženog, Izjava tužioca od 23. maja 2019. godine, Mejl korespondencija tužioca i tuženog od 31. januara 2020. godine od 12:51h, sa prilogom - Dopisom tužioca, broj: 041/20 od 31. januara 2020. godine, Mejl korespondencija tužioca i tuženog od 2. februara 2021. godine od 09:36h, sa prilogom - Dopisom tužioca, broj: 047/20 od 1. februara 2021. godine, Javni poziv za prikupljanje ponuda za kupovinu poslovnog prostora sa garažama za potrebe Filijale Centralne banke Bosne i Hercegovine na Palama, broj 150-15-4-5095/21 od 14. maja 2021. godine, Ponuda tužioca broj 270/21; sa priložima: Ponuda za kupovinu poslovnog prostora sa garažama, broj: 270/21, od 24.05.2021. godine; „(...)“ Izjava ponuđača da prostor nije pod teretom, broj: 256/21, od 18.05.2021. godine; Potvrda o ovjeri potpisa, notara Samojko Đorda, OPU: 1187/2021, od 18.05.2021. godine; Izjava ponuđača o garantnom periodu, broj: 257/21, od 18.05.2021. godine; Izjava o obezbijeđenosti parking prostora, broj: 258/21, od 18.05.2021. godine; Izjava o opciji ponude, broj: 259/21, od 18.05.2021. godine; Izjava o poreskom statusu prostora, broj: 260/21, od 18.05.2021. godine; Izjava o stvarnoj korisnoj površini prostora, broj: 268/21, od 21.05.2021. godine; „(...)“; Obrazac za cijenu ponude za kupovinu poslovnog prostora sa garažama za smještaj Filijale CBBiH na Palama, broj ponude: 270/21, od 24.05.2021. godine; Izjava o roku useljenja, broj: 263/21, od 18.05.2021. godine, Zapisnik o pregledu i ocjeni ponuda sa preporukom, broj 149-15-4-1241-4/21 od 10. juna 2021. godine, Odluka o poništenju postupka kupovine poslovnog prostora sa garažama za potrebe Filijale Centralne Banke Bosne i Hercegovine na Palama, broj: UV-150-01-1-142513/21 SAK od 8. jula 2021. godine, Žalba tužioca na Odluku od 15. jula 2021. godine, Rješenje tuženog, broj: UV-150-01-1-1656-3/21 TT od 10. avgusta 2021. godine, Tužba u upravnom sporu pred Sudom BiH od 14. oktobra 2021. godine, sa povratnicom kao dokazom o uručenju, Poziv za izvršenje obaveza od 1. oktobra 2021. godine, koji je tužilac poslao tuženom, sa povratnicom kao dokazom o uručenju, Odgovor na dopis, broj 104-15-5-2016-2/21 od 13. oktobra 2021. godine, Opomena pred tužbu od 14. oktobra 2021. godine, koji je tužilac poslao tuženom, sa povratnicom kao dokazom o uručenju, Odgovor na opomenu pred tužbu, broj: 122-17-3-2081-2/21 od 26. oktobra 2021. godine, Dopis broj: 729/21, od 27. decembra 2021. godine, sa potvrdom o prijemu od strane tuženog od 28. decembra 2021. godine, kojim tužilac opoziva Izjavu, Nalaz i mišljenje vještaka građevinsko-arhitektonske struke od 14. decembra 2021. godine - prof. dr Saša Čvoro, Nalaz i mišljenje vještaka ekonomske struke iz decembra 2021. godine — Abacus d.o.o. Banjaluka, zajedno sa: Obračunom sredstava za isplatu zarada i drugih primanja-0118 G.D, od 17. decembra 2021. godine (dio obračuna za januar 2019. godine, isplata na dan: 7. februar 2019. godine); Obračun sredstava za isplatu zarada i drugih primanja - 0116 K.D, od 17. decembra 2021. godine (dio obračuna za januar 2019. godine, isplata na dan: 7. februar 2019. godine); Obračun sredstava za isplatu zarada i drugih primanja - 0136 P.S, od 17. decembra 2021. godine (dio obračuna za januar 2019. godine, isplata na dan: 7. februar 2019. godine); Obračun sredstava za isplatu zarada i drugih primanja - 0118 G.D, od 17. decembra 2021. godine (dio obračuna za januar 2020. godine, isplata na dan: 10. februar 2020. godine); Obračun sredstava za isplatu zarada i drugih primanja - 0116 K.D, Od 17. decembra 2021. godine (dio obračuna za januar 2020. godine, isplata na dan: 10. februar 2019. godine); Obračunom sredstava za isplatu zarada i drugih primanja - 0136 P.S, Od 17. decembra 2021. godine (dio obračuna za januar 2020. godine, isplata na dan: 10. februar 2019. godine, Mejl korespondencija tužioca i tuženog (gđe

S.B.) Od 17. maja 2019. godine u 12:12, sa priložima: Peta izmjena Plana nabavki CBBiH za 2019. godinu, Prijedlog Javnog poziva za prikupljanje ponuda za kupovinu poslovnog prostora sa garažama za potrebe Filijale CBBiH na Palama, Prijedlog Odluke o pokretanju postupka kupovine poslovnog prostora sa garažama za potrebe Filijale CBBiH na Palama, Prijedlog Odluke o stavljanju van snage Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuđača u postupku kupovine poslovnog prostora za potrebe Filijale CBBiH na Palama i poništenju postupka kupovine poslovnog prostora za potrebe Filijale CBBiH na Palama, Tehnička specifikacija za kupovinu objekta, - poslovnog prostora sa garažama za potrebe Filijale CBBiH na Palama, Prijedlog za dopunu Plana nabavki za 2019. godinu Od 7. maja 2019. godine, broj: 14415-3-235-6/19 SB, Tehničke specifikacije za kupovinu objekta - poslovnog prostora sa garažama za potrebe filijale CBBiH na Palama Od 7. maja 2019. godine, broj: 144-15-25-4-3/19 S.B., Obračun sredstava za isplatu zarada i drugih primanja za 2019. godinu – G.D, K.D, P.S, Obračun sredstava za isplatu zarada i drugih primanja za 2020. godinu – G.D, K.D, P.S, Obračun sredstava za isplatu zarada i drugih primanja za 2021. godinu – G.D, K.D, P.S“(…)“ Tužba u upravnom sporu pred Sudom BiH u predmetu broj: SI 3 P 041444 21 FP od 14.10.2021. godine, Odgovor na tužbu broj: 122-17-3-2081-4/21 od 15.11.2021. godine, sa priložima, zaprimljen kod Suda BiH dana 15. II .2021. godine, Odluka o izboru najpovoljnijeg ponuđača u postupku kupovine poslovnog prostora za smještaj Filijale Centralne banke Bosne i Hercegovine na Palama, br. UV-150-01-1-83/18 SAK od 27.09.2018. godine, Javni poziv za dostavljanje ponude za kupovinu poslovnog prostora za smještaj Filijale CBBiH na Palama, br. 150-15-4-1912-3/18 SD dana 06.09.2018. godine, Ponuda broj 328/18 od 13.09.2018. godine, Izjava tužioca od 23.05.2019. godine, Zapisnik br. 150-15-4-1027-4/19 od 17.05.2019. godine, Odluka o stavljanju van snage Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuđača u postupku kupovine poslovnog prostora za smještaj Filijale Centralne banke Bosne i Hercegovine na Palama i poništenju postupka kupovine poslovnog prostora za smještaj Filijale Centralne banke Bosne i Hercegovine na Palama br. UV-150-01-1-1492-6/19 dana 20.05.2019. godine, Javni poziv za prikupljanje ponuda za kupovinu poslovnog prostora sa garažama za potrebe Filijale Centralne banke Bosne i Hercegovine na Palama, br. 150-15-4-509-5/21 od 14.05.2021. godine, Odluka o poništenju postupka kupovine poslovnog prostor sa garažama za potrebe Filijale Centralne banke Bosne i Hercegovine na Palama, br. UV-150-01-1-1425-13/21 SAK od 08.07.2021. godine, Rješenje broj: UV-150-01-1-1656-3/21 TT od 10.08.2021. godine, Strana 138. Obrasca za cijenu Ponude iz 2021. godine, Projektna dokumentacija za Stambeno poslovni objekat G 8, Lamela „A” iz maja 2017. godine, Ponuda za kupovinu poslovnog prostora sa garažama za potrebe Filijale Centralne banke Bosne i Hercegovine na Palama broj: 270/21 od 24.05.2021. godine, Poslovnik o radu Komisije za provođenje postupka kupovine poslovnog prostora sa garažama za potrebe Filijale Centralne banke Bosne i Hercegovine na Palama broj: 149-154-1214-3/21 od 28.05.2021. godine, Izvještaj o radu Komisije za provođenje postupka kupovine poslovnog prostora sa garažama za potrebe Filijale Centralne banke Bosne i Hercegovine na Palama broj: 149-154-1214-5/21 od 10.06.2021. godine, Prijedlog za odustajanje od ponude i zaključenja ugovora o kupovini poslovnog prostora za potrebe Filijale Centralne banke Bosne i Hercegovine broj: 104-154-1194-1/19 od 08.04.2019. godine, Tržišna vrijednost nekretnine - Poslovni prostor u ul. Nikole Tesle 12, 71420 Pale od 20.01.2021. godine, Rješenje suda BIH broj S1 3 U 041444 22 U od 21.09.2023. godine, Vanredni pravni lijek podnesen od strane tužioca protiv gore navedene odluke, saslušana je parnična stranka P.Z, saslušani su svjedoci: B.S, K.T, A.S, V.LJ, P.S, G.M. i S.Ž, te su provedena vještačenja po vještacima privrednog lica EIB Internationale a.d. Banja Luka PJ Zavod za sudska vještačenja - Forenzički Centar.

Nakon savjesne i brižljive ocjene svih provedenih dokaza pojedinačno i u njihovoj međusobnoj vezi u smislu odredbe člana 8. ZPP Sud je donio odluku kao u izreci iz sljedećih razloga:

Uvidom u Javni poziv za dostavljanje ponude za kupovinu poslovnog prostora za smještaj Filijale CBBiH na Palama („Poslovni prostor“), broj 150-15-1912-3/18SD sud je utvrdio da je tuženi raspisao javni poziv čiji je predmet prikupljanje ponuda za kupovinu poslovnog prostora, uključujući i njegovo opremanje, te je odredio uslove učešća, taksativno naveo traženu tehničku specifikaciju predmeta kupovine, odredio neophodan sadržaja ponude, prava učešća, uslova i dokaza za kvalifikaciju ponuđača, kriterija za dodjelu ugovora, način za dostavu ponuda, te načina analize ponuda i donošenja odluke o dodjeli ugovora, sa obrascem za cijenu ponuda kao prilogom.

Iz Ponude tužioca od 13. septembra 2018. godine, sa projektom za objekat, sa priložima: Ponuda, broj: 328/18, od 13.09.2018. godine; Podaci o ponuđaču, broj: 329/18, od 13.09.2018. godine; Tehnički Opis objekta, broj: 330/18, od 13.09.2018. godine; „(...)“, slijedi da je tužilac podnio ponudu na Javni poziv za dostavljanje ponude za kupovinu poslovnog prostora za smještaj Filijale CBBiH na Palama, br. 150-15-4-1912-3/18 SD od 06.09.2018. godine, te priložio traženu dokumentaciju.

Iz Obavještenja o rezultatima postupka kupovine Poslovnog prostora za potrebe Filijale Centralne Banke Bosne i Hercegovine na Palama, broj: 150-15-4-2398-3/18 SAK od 9. oktobra 2018. godine, slijedi da je tuženi obavijestio tužioca da je tuženi donio Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuđača u postupku kupovine poslovnog prostora za potrebe Filijale Centralne banke Bosne i Hercegovine na Palama

Iz Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuđača u postupku kupovine poslovnog prostora za potrebe Podružnice Centralne banke Bosne i Hercegovine na Palama, broj UV-150-011-83/18 SAK, od 27. septembra 2018. godine, sa Izvještajem o rezultatima provedenog postupka kupovine poslovnog prostora sa preporukom za dodjelu ugovora broj 149-154-2368-5/18 od 17. septembra 2018. godine, slijedi da je tuženi dodijelio tužiocu ugovor za kupovinu poslovnog prostora za potrebe Filijale tuženog na Palama, te da će tuženi sa tužiocem zaključiti ugovor za čije se izvršenje zadužuje Filijala tuženog na Palama. U izvještaju o rezultatima provedenog postupka je navedeno da ponuda tužioca u cijelosti zadovoljava tehničke, finansijske i ostale uslove tražene javnim pozivom, te je izdata preporuka za dodjelu ugovora.

Iz Mejl korespondencija tužioca i tuženog od 17. oktobra 2018. godine od 09:15h, sa prilogom - Nacrtom notarski obrađenog predugovora o prodaji poslovnog prostora u izgradnji od oktobra 2018. godine, Mejl korespondencija g. S.S. i gde S.B. i od 23. oktobra 2018. godine od 1559h, sa sugestijama g. S.S. koje se odnose na nacrt predugovora, Mejl korespondencija tužioca i tuženog (g. S.S. i gde S.B.) od 24. oktobra 2018. godine od 09:27h, sa sugestijama guvernera CBBiH koje se odnose na nacrt predugovora, Mejl korespondencija tužioca i tuženog (gde S.B.) od 25. oktobra 2018. godine od 12:26h, sa prilogom - pojašnjenjima tužioca na komentare tuženog, Mejl korespondencija tužioca i tuženog (gde S.B.) od 26. oktobra 2018. godine od 1358h, sa potvrdom da su stečeni uslovi za potpisivanje predugovora Mejl korespondencija tužioca i tuženog (gde S.B.) od 30. oktobra 2018. godine od 12:00h, sa prilogom - potpisanim zapisnikom sa internog sastanka tužene, Mejl korespondencija tužioca i tuženog (gde S.B.) od 5. decembra 2018. godine od 1309h, sa prilogom - Izjavom o statusu otvorenih parking mjesta broj 376/18 od 30. oktobra 2018. godine, Mejl korespondencija

tužioca i tuženog (gđe S.B.), te notara M.G. od 5. decembra 2018. godine od 22:41h, sa prilogom — Izjavom o statusu otvorenih parking mjesta broj 376/18 od 30. oktobra 2018. godine, Mejl korespondencija tužioca i tuženog (gđe S.B.), te notara M.G. od 6. decembra 2018. godine od 11:36h, zajedno sa mejl korespondencijom od: 6. novembra 2018. godine od 08:29h, 5. novembra 2018. godine od 08:18h, 1. novembra 2018. godine od 08.55h, 11. oktobra 2018. godine od 1309h, sa prilogom — Nacrtom notarski obrađenog predugovora o prodaji poslovnog prostora u izgradnji od novembra 2018. godine, Mejl korespondencija tužioca i tuženog (g. S.S. i gđe S.B.) od 28. decembra 2018. godine od 10:40h, sa prilogom - Dopisom tužioca o gotovosti Poslovnog prostora, broj 451/18 od 27. decembra 2018. godine, Mejl korespondencija tužioca i tuženog (g. S.S. i gđe S.B.) od 14. marta 2019. godine od 09:12h, sa prilogom - Rješenjem Odjeljenja za prostorno uređenje o stambeno komunalne poslove Opštine Pale, broj: 05-361-361/18, od 31. decembra 2018. godine, Mejl korespondencija tužioca i tuženog od 26. marta 2019. godine od 12:59h, sa prilogom - Dopisom, broj: 111/18 od 25. marta 2019. godine, zajedno sa fotografijama i specifikacijama predmetnog poslovnog prostora, broj 104-15-4-1194-1/19, koji je tužilac zaprimio 16. aprila 2018. godine, Mejl korespondencija tužioca i tuženog od 17. aprila 2019. godine od 11:23h, sa prilogom - Dopisom tužioca broj 158/19 od 17. aprila 2019. godine, Mejl korespondencija tužioca i tuženog (gđe S.B.) od 13. maja 2019. godine u 08:57h i 14. maja 2019. godine u 12:49h, Mejl korespondencija tužioca i tuženog (gđe S.B.) od 15. maja 2019. godine od 13:35h, sa prilogom - Dopisom tužioca, broj 181/19 od 15. maja 2019. godine, Mejl korespondencija tužioca i tuženog (gđe S.B.) od 20. maja 2019. godine u 12:29h, sa priložima - prijedlogom izjave i zapisnika upućenim od strane tuženog, Mejl korespondencija tužioca i tuženog (gđe S.B.) od 21. maja 2019. godine u 12:23h, sa priložima - korigovani prijedlog izjave i zapisnika upućen od strane tužioca, Mejl korespondencija tužioca i tuženog (gđe S.B.) od 22. maja 2019. godine u 15:57h, sa priložima - prijedlogom izjave i zapisnika upućenim od strane tuženog, Izjava tužioca od 23. maja 2019. godine, Mejl korespondencija tužioca i tuženog od 31. januara 2020. godine od 12:51h, sa prilogom - Dopisom tužioca, broj: 041/20 od 31. januara 2020. godine, Mejl korespondencija tužioca i tuženog od 2. februara 2021. godine od 09:36h, sa prilogom - Dopisom tužioca, broj: 047/20 od 1. februara 2021. godine, slijedi da su tužilac i zaposlenici tuženog bili u međusobnom kontaktu radi usaglašavanja teksta predugovora o kupoprodaji poslovnog prostora, kao i drugih detalja realizacije uslova za zaključenje predugovora (kao npr. parking mjesta, garažna mjesta itd.), da je postojala i interna komunikacije između guvernera Centralne banke S.S i zaposlenika tuženog B.S. i A.S. u kojima se guverner raspituje o stepenu usaglašenosti stavova za zaključenje predugovora, te iznosi pitanja i sugestije u odnosu sa navedenim, da su tužilac i zaposlenik tuženog B.S. komunicirali sa notarom M.G. u vezi sa predugovorom, te je slani i nacrt predugovora, da je tuženi pisao tužiocu kako bi održali sastanak radi odustanka tužioca od predmetne ponude i raspisali novi javni poziv, da je tužilac odustao od predmetne ponude, te se obraćao tuženom, da isti nije ispunio svoju obavezu raspisivanja novog javnog poziva.

Iz Dopisa tuženog od 8. aprila 2019. godine, koji je tužilac zaprimio 16. aprila 2018. godine, slijedi da je tuženi predložio tužiocu da tužilac odustane kao ponuđač od svoje ponude, a tuženi od javnog poziva, sa obaveznom naznakom da se i jedna i druga strana odriču bilo kakvih prava po osnovu javnog poziva odnosno ponude, a iz razloga što su uočeni nedostaci u postupku kao i u dostavljenoj ponudi, da postoje nejasnoće u pogledu precizne količine ponuđenog namještaja i opreme, troškova iskazanih za projektnu i drugu dokumentaciju, te da je konstatovana potreba da se procedura nabavke nekretnine, koja je izuzeta od primjene Zakona o javnim nabavkama, odvoji od postupka nabavke opreme i namještaja koji se vrši na način predviđen Zakonom o javnim nabavkama, te da se u skladu s tim objavi novi Javni poziv.

Iz Zapisnika sa sastanka održanog 17. maja u 2019. godine u Filijali Centralne banke Bosne i Hercegovine na Palama, broj 150-15-4-1027-4/19 slijedi da su istom prisustvovali zakonski zastupnik tužioca P.Z. i zaposlenici tuženog B.S. i A.S, još jednom su konstatovani razlozi za odustajanje od ponude, navedeni i u Dopisu tuženog od 8. aprila 2019. godine, te je P.Z. izjavio da je saglasan da potpiše pisanu izjavu u kojoj će biti navedeno, da u dobroj namjeri i u cilju rješavanja nastale situacije odustaje od svoje ponude, kao i od zaključenja ugovora u vezi kupovine poslovnog prostora za potrebe Filijale tuženog na Palama i da po pitanju akata koje donese tuženi neće uputiti žalbu niti pokrenuti sudski spor za naknadu eventualne štete. Zapisnik su potpisali svi učesnici.

Iz Javnog poziva za prikupljanje ponuda za kupovinu poslovnog prostora sa garažama za potrebe Filijale Centralne banke Bosne i Hercegovine na Palama, broj 150-15-4-5095/21 od 14. maja 2021. godine slijedi da je tuženi raspisao javni poziv čiji je predmet prikupljanje ponuda za kupovinu poslovnog prostora, uključujući i njegovu predaju prilagođenu namjeni kancelarijskog prostora za potrebe organizacione jedinice tuženog, te je odredio uslove učešća, taksativno naveo traženu neophodnu dokumentaciju, prava učešća, kriterija za dodjelu ugovora, rok i način za dostavu ponuda, te načina analize ponuda i donošenja odluke o dodjeli ugovora, sa obrascem za cijenu ponuda kao prilogom.

Iz Ponude tužioca broj 270/21; sa priložima: Ponuda za kupovinu poslovnog prostora sa garažama, broj: 270/21, od 24.05.2021. godine; Podaci o ponuđaču, broj: 255/21, od 18.05.2021. godine; „(...)“; Obrazac za cijenu ponude za kupovinu poslovnog prostora sa garažama za smještaj Filijale CBBiH na Palama, broj ponude: 270/21, od 24.05.2021. godine; Izjava o roku useljenja, broj: 263/21, od 18.05.2021. godine slijedi da je tužilac podnio ponudu na Javni poziv za prikupljanje ponuda za kupovinu poslovnog prostora sa garažama za potrebe Filijale Centralne banke Bosne i Hercegovine na Palama, broj 150-15-4-5095/21 od 14. maja 2021. godine, te priložio traženu dokumentaciju.

Iz Zapisnika o pregledu i ocjeni ponuda sa preporukom, broj 149-15-4-1241-4/21 od 10. juna 2021. godine Komisija tuženog za provođenje postupka kupovine poslovnog prostora je utvrdila da je bila jedna ponuda i to od strane tužioca, te su utvrdili da ponuda ispunjava određene zahtjeve iz predmeta javnog poziva, dok druge ne ispunjava. Zahtjevi koji nisu ispunjeni su da u okviru postavljenog uslova ponuđač nije dostavio dokaz da je poslovni prostor prilagođen za „administrativnu namjenu (bankarska djelatnost)“, kako je traženo tačkom 18. Javnog poziva, da se ponuđeni poslovni prostor nalazi na drugom spratu, odnosno petoj od sedam etaža stambeno poslovnog objekta, kojem se pristupa kroz zajednički ulaz u objekat sa drugim vlasnicima etaža uključujući korištenje lifta, dok je u javnom pozivu određeno da ukoliko je objekat u kojem se nalazi poslovni prostor višespratni, prostor mora biti maksimalno na 2. etaži, da poslovni prostor sadrži pet od traženih šest zasebnih kancelarija i dvije od tražene četiri sobe za posebne namjene, da je javnim pozivom tražena posebna prostorija za agregat, dok je ponuđač predvidio agregat izvan poslovnog prostora i objekta, da Centralna banka ne bi imala vlasništvo nad cjelokupnim ulaznim holom već bi u vlasništvu učestvovala kao vlasnik jedne od tri etaže koje koriste ulazni hol, da se ponuđene garaže nalaze u podzemnoj etaži ispod prizemlja, dok je javnim pozivom traženo da se garaže nalaze u prizemlju. Komisija je navela da u dva slučaja nije bilo moguće utvrditi ispunjenost zahtjeva iz javnog poziva i to kako nije preciziran certifikat energetske efikasnosti, koji objekat mora posjedovati, komisija nije u mogućnosti utvrditi ispunjenost traženog zahtjeva u Javnom pozivu, odnosno da je poslovni prostor izgrađen i opremljen sa posebnom brigom i zahtjevima u pogledu energetske efikasnosti, niti je ponuđač samoinicijativno dostavio zakonom propisani certifikat, kao i da

javnim pozivom nisu postavljeni uslovi, kriterijumi ili referisanje na standarde i propise na osnovu kojih bi se moglo ocijeniti da li su unutrašnje instalacije izvedene na način kako je traženo.

Iz Odluke o poništenju postupka kupovine poslovnog prostora sa garažama za potrebe Filijale Centralne Banke Bosne i Hercegovine na Palama, broj: UV-150-01-1-1425-13/21 SAK od 8. jula 2021. godine slijedi da je tuženi poništio postupak kupovine poslovnog prostora, jer je nadležna komisija konstatovala da je ponuda neprihvatljiva, da ponuđač nije dostavio dokaz da je poslovni prostor prilagođen za „administrativnu namjenu (bankarska djelatnost)“, da se ponuđeni poslovni prostor nalazi na drugom spratu, odnosno petoj od sedam etaža stambeno poslovnog objekta, kojem se pristupa kroz zajednički ulaz u objekat sa drugim vlasnicima etaža uključujući korištenje lifta, dok je u javnom pozivu određeno da ponuđeni poslovni prostor ima nesmetan pješачki i kolski pristup sa vlastitim ulazom, te da ukoliko je objekat u kojem se nalazi poslovni prostor višespratni, prostor mora biti maksimalno na 2. etaži, da se ulazni hol nalazi u prizemlju i vlasnički se knjiži na vlasnike tri etaže, da poslovni prostor sadrži pet zasebnih kancelarija i dvije sobe za posebne namjene, a da je javnim pozivom traženo da ima šest zasebnih kancelarija i jednu kancelariju sa salom za sastanke, te četiri prostorije za posebne namjene, da je javnim pozivom tražena posebna prostorija za agregat, dok je ponuđač predvidio agregat izvan poslovnog prostora i objekta, da se ponuđene garaže nalaze u podzemnoj etaži ispod prizemlja, dok je javnim pozivom traženo da se garaže nalaze u prizemlju.

Iz Žalbe tužioca na Odluku od 15. jula 2021. godine slijedi da je tužilac izjavio žalbu protiv Odluke o poništenju postupka kupovine poslovnog prostora sa garažama za potrebe Filijale Centralne Banke Bosne i Hercegovine na Palama, broj: UV-150-01-1-1425-13/21 SAK od 8. jula 2021. godine.

Iz Rješenja tuženog broj: UV-150-01-1-1656-3/21 TT od 10. avgusta 2021. godine slijedi da je tuženi odbio žalbu tužioca na odluku o poništenju javnog poziva.

Iz Tužbe u upravnom sporu pred Sudom BiH od 14. oktobra 2021. godine, sa povratnicom kao dokazom o uručenju slijedi da je tužilac pokrenuo upravni spor pred Sudom BiH protiv rješenja tuženog kojim je odbijena žalba tužioca.

Iz Odgovora na tužbu broj: 122-17-3-2081-4/21 od 15.11.2021. godine, sa priložima, zaprimljen kod Suda BiH dana 15.11.2021. godine slijedi da je tuženi dao odgovor na tužbu tužioca u upravnom sporu kojim u cjelosti osporava tužbeni zahtjev.

Iz Rješenja Suda BiH broj S1 3 U 041444 22 U od 21.09.2023. godine slijedi da je odbačena tužba tužioca izjavljena na rješenje tuženog broj: UV-150-01-1-1656-3/21 TT od 10. avgusta 2021. godine.

Iz Vanrednog pravnog lijeka slijedi da je tužilac podnio Sudu BiH zahtjev za preispitivanje sudske odluke.

Iz Poziva za izvršenje obaveza od 1. oktobra 2021. godine, koji je tužilac poslao tuženom, sa povratnicom kao dokazom o uručenju slijedi da je tužilac pozvao tuženog na izvršenje obaveza koje ima prema njemu po osnovu javnih poziva.

Iz Odgovora na dopis, broj 104-15-5-2016-2/21 od 13. oktobra 2021. godine slijedi da je tuženi naveo da su njegove obaveze prema tužiocu identične kao prema svakom drugom zainteresovanom ponuđaču i s obzirom na ishod postupaka iscrpljene su pravilnim i transparentnim provođenjem i okončanjem postupaka.

Iz Opomene pred tužbu od 14. oktobra 2021. godine, koji je tužilac poslao tuženom, sa povratnicom kao dokazom o uručenju slijedi da je tužilac tuženog upozorio da će, zbog toga što tuženi nije ispunio svoje obaveze prema tužiocu, u roku od 8 dana od prijema opomene, pokrenuti odgovarajuće postupke za zaštitu svojih prava.

Iz Odgovora na opomenu pred tužbu, broj: 122-17-3-2081-2/21 od 26. oktobra 2021. godine slijedi da je tuženi odgovorio da ne postoje njegove obaveze prema tužiocu.

Iz Dopisa broj: 729/21, od 27. decembra 2021. godine, sa potvrdom o prijemu od strane tuženog od 28. decembra 2021. godine, kojim tužilac opoziva Izjavu slijedi da je tužilac dostavio tuženom opoziv izjave od 23. maja 2019. godine.

Iz Nalaza i mišljenja vještaka građevinsko-arhitektonske struke od 14. decembra 2021. godine - prof. dr Saša Čvoro slijedi da je punomoćnik tužioca naručio navedeno vještačenje kako bi utvrdio da li postoji šteta i kolika joj je visina.

Iz Nalaza i mišljenja vještaka ekonomske struke iz decembra 2021. godine — Abacus d.o.o. Banjaluka, zajedno sa: Obračunom sredstava za isplatu zarada i drugih primanja-0118 G.D, od 17. decembra 2021. godine (dio obračuna za januar 2019. godine, isplata na dan: 7. februar 2019. godine); Obračun sredstava za isplatu zarada i drugih primanja - 0116 K.D, od 17. decembra 2021. godine (dio obračuna za januar 2019. godine, isplata na dan: 7. februar 2019. godine); Obračun sredstava za isplatu zarada i drugih primanja - 0136 P.S, od 17. decembra 2021. godine (dio obračuna za januar 2019. godine, isplata na dan: 7. februar 2019. godine); Obračun sredstava za isplatu zarada i drugih primanja - 0118 G.D, od 17. decembra 2021. godine (dio obračuna za januar 2020. godine, isplata na dan: 10. februar 2020. godine); Obračun sredstava za isplatu zarada i drugih primanja - 0116 K.D, Od 17. decembra 2021. godine (dio obračuna za januar 2020. godine, isplata na dan: 10. februar 2019. godine); Obračunom sredstava za isplatu zarada i drugih primanja - 0136 P.S, Od 17. decembra 2021. godine (dio obračuna za januar 2020. godine, isplata na dan: 10. februar 2019. godine slijedi da je tužilac naručio navedeno vještačenje kako bi utvrdio postojanje štete i visinu takve štete.

Iz Mejl korespondencije tužioca i tuženog (gđe S.B.) od 17. maja 2019. godine u 12:12, sa priložima: Peta izmjena Plana nabavki CBBiH za 2019. godinu, Prijedlog Javnog poziva za prikupljanje ponuda za kupovinu poslovnog prostora sa garažama za potrebe Filijale CBBiH na Palama, Prijedlog Odluke o pokretanju postupka kupovine poslovnog prostora sa garažama za potrebe Filijale CBBiH na Palama, Prijedlog Odluke o stavljanju van snage Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuđača u postupku kupovine poslovnog prostora za potrebe Filijale CBBiH na Palama i poništenju postupka kupovine poslovnog prostora za potrebe Filijale CBBiH na Palama, Tehnička specifikacija za kupovinu objekta, - poslovnog prostora sa garažama za potrebe Filijale CBBiH na Palama slijedi da je tuženi dostavio tužiocu gore navedene priloge.

Iz Prijedloga za dopunu Plana nabavki za 2019. godinu od 7. maja 2019. godine, broj: 14415-3-235-6/19 SB slijedi da je rukovodilac Filijale B.S. dostavila Odjeljenju za javne nabavke, Služba za planiranje i upravljanje sredstvima tuženog prijedlog da se dopuni plan

nabavki za 2019. godinu, gdje je pod stavkom I navedena kupovina poslovnog prostora sa garažama, pod stavkom dva namještaj za potrebe poslovnog prostora koji je predmet kupovine pod rednim brojem I.

Iz Tehničke specifikacije za kupovinu objekta - poslovnog prostora sa garažama za potrebe filijale CBBiH na Palama Od 7. maja 2019. godine, broj: 144-15-25-4-3/19 S.B. slijedi da je rukovodilac Filijale B.S. dostavila Odjeljenju za javne nabavke, Služba za planiranje i upravljanje sredstvima tuženog tehničku specifikaciju za kupovinu poslovnog prostora sa garažama za potrebe filijale CBBiH.

Iz „(...)“ slijedi da je tužiocu kao investitoru izdata građevinska dozvola za izgradnju stambeno poslovnog objekta G-8 lamela A u Palama.

Iz „(...)“ slijedi da je izdata upotrebna dozvola za poslovni prostor drugog sprata i stubišta, kao i garaže u stambeno poslovnom objektu G-8 lamela A u Palama.

Iz Izjave tužioca od 23.05.2019. godine slijedi da je zakonski zastupnik tužioca P.Z. dao izjavu da tužilac odustaje od svoje ponude broj 328/18 od 13.09.2018. godine koju je dostavio tuženom na osnovu Javnog poziva za prikupljanje ponuda za kupovinu poslovnog prostora za potrebe Filijale tuženog na Palama broj 150-15-4-1972-3/18SD od 06.09.2018. godine, kao i da odustaje od zaključenja ugovora u vezi sa tom kupovinom. Takođe je izjavio da po pitanju akata koje donese tuženi u ovom postupku kupovine, neće uputiti žalbu niti pokrenuti upravni spor za naknadu eventualne štete, te da je ova izjava data slobodnom voljom i rezultat je sporazuma sa predstavnicima tuženog kao i poslovne politike i odluke tužioca.

Iz Odluke o stavljanju van snage Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuđača u postupku kupovine poslovnog prostora za smještaj Filijale Centralne banke Bosne i Hercegovine na Palama i poništenju postupka kupovine poslovnog prostora za smještaj Filijale Centralne banke Bosne i Hercegovine na Palama br. UV-150-01-1-1492-6/19 dana 20.05.2019. godine slijedi da je stavljena van snage Odluka o izboru najpovoljnijeg ponuđača u postupku kupovine poslovnog prostora za smještaj Filijale Centralne banke Bosne i Hercegovine na Palama broj UV-150-01-1-83/18 SAK od 27.09.2018. godine, te je poništen postupak kupovine poslovnog prostora za smještaj Filijale Centralne banke Bosne i Hercegovine na Palama koji je pokrenut Odlukom o pokretanju postupka kupovine poslovnog prostora za potrebe Filijale Centralne banke BiH na Palama broj UV-150-01-1-58/18 ŽB od 26.07.2018. godine, a na osnovu Izjave tužioca od 23.05.2019. godine da isti odustaje od svoje ponude.

Iz Strane 138. Obrasca za cijenu Ponude iz 2021. godine slijedi da su u istom taksativno nabrojane stavke poslovnog objekta i garažnog prostora, sa ukupnom neto površinom iskazanom u m², jediničnom cijenom po 1 m² neto površine i ukupnom cijenom.

U svom iskazu, datom u svojstvu parnične stranke, na ročištu za glavnu raspravu dana 18.12.2023. godine, zakonski zastupnik tužioca P.Z. je naveo da je Centralna banka na svom sajtu objavila da želi da kupi poslovni prostor na Palama, da su imali aktivnosti prema odgovornim licima u poslovnici Pale, sa gospođom B. u vezi kupovine poslovnog prostora, da su upriličili posjetu odgovornim licima Centralne banke, direktorice poslovne jedinice, članu upravnog vijeća i Guvernera Centralne banke, da je posjeta i svrha bila da se uvjere da li objekat po strukturi odgovara namjeni takve djelatnosti, da je tom posjetom nedvosmisleno potvrđena pozitivna ocjena lokacije, objekata i arhitektonske obrade vizualizacije objekta, da je stepen

gotovosti u to vrijeme bio u tzv. sivoj fazi, da su nakon predate ponude dobili obavještenje o prihvatanju i opredijelili visok standard opreme zbog njihove djelatnosti i zbog dolaska takve ustanove koja bi mogla imati pozitivan efekat, da je taj objekat koncipiran za tržište za nepoznatog kupca, da su radili razradu te dispozicije usvojene sa predstavnicima banke, na način da su angažovani kadrovi za izradu projektne dokumentacije, obzirom da djelatnost predstavlja i specifičnost u pogledu pregrada, mrežnih kablova koje je trebalo sprovesti u sistem, da sve ono što se dešava u opremanju prostora, predstavlja razliku između bazične projektne dokumentacije otvorenog prostora i onoga što je opredmećeno zahtjevima banke, da su neposrednu komunikaciju imali sa ovlaštenim licima banke, da je predugovor definisan nakon potpune gotovosti instalacije odnosno opremanja prostora i na tome su radili predstavnici banke, predstavnici tužioca i odabrani Notar, da je bio u komunikaciji sa njima mailovima, da je guverner bio samo jednom u posjeti, a jedan od članova vijeća V.LJ. je bio više puta, da im se investitor obratio sa molbom da su imali interni problem u nalazu Komisije za reviziju zbog činjenice da je tender podrazumjeva integralnu nabavku poslovnog prostora i namještaja sa molbom da odustanemo od realizacije te nabavke, kako bi se ona ponovila sa dva razdvojena sadržaja, jedan za prostor, a drugi za namještaj, da su ga molili i zatražili da potpiše izjavu o odustajanju kako bi se tender rasčlanio na dva postupka, da mu je predočen i tekst ponovnog tendera bez namještaja koji bi trebao na prvoj sjednici upravnog vijeća da se verifikuje, da je bila pozitivna atmosfera u toku događaja, pa čak i kada je traženo da odustanu od prvog postupka, nisu imali sumnju da će to biti ispoštovano, ali da je kasnije opozvao izjavu o odustanku jer nije ispoštovan dogovor, da su ispoštovali sve zahtjeve tuženog i da su do 31.12.2018. godine, kao krajnjeg datuma po tenderu, u potpunosti realizovali sve radove, da su se na drugi javni poziv prijavili pod istim uslovima, ali da je ponuda ocijenjena kao potpuno neprihvatljiva sa vrlo čudnim ili smješnim formulacijama da poslovni prostor nije na drugoj etaži nego sedmoj, da prostor hola nije u ravni i nekim drugim neadekvatnim formulacijama, da u trenutku davanja ponude prostor nije bio izgrađen u onoj formi po kojoj je ponuđen, kao i da su sastavni dio ponude grafički crteži, nacrti i predmjerski opisi iz čega je vidljiva količina dispozicija, način organizacije, način sjedenja, konferencijske sale i slično, ali da nije bilo tehničkog opisa namještaja koji se nudi i u kojoj količini.

U svom iskazu, datom u svojstvu svjedoka, na ročištu za glavnu raspravu dana 29.08.2023. godine M.G. je izjavio da je u toku 2018. godine, pa sve do 23.08.2020. godine, bio notar, da ga je tužilac kontaktirao u vezi sa sačinjavanjem predugovora o kupoprodaji poslovnog prostora koji je predmet ovog spora, da nije bio u pitanju nacrt predugovora, već je bila priprema nacrta, jer su parnične stranke bile u fazi pregovora, da je elektronskom poštom komunicirao sa strankama, da ne zna da li su između ugovornih strana usaglašeni detalji oko teksta predugovora o kupoprodaji predmetnog poslovnog prostora, da je svaka komunikacija sa njim obustavljena negdje početkom novembra 2018. godine, da je poslije nekoliko mjeseci, kod njega došao direktor tužioca g. P. i kazao mu da je tuženi odustao od kupovine prostora i da je time pretrpio štetu, jer je opremao poslovni prostor prema zahtjevima i standardima tuženog, i da će to morati rješavati sudskim putem, da mu se do penzionisanja više niko nije obratio i nije mu poznato šta se dalje dešavalo, kao i da se praktikovalo da u situacijama kada radovi na objektu i poslovnom prostoru nisu završeni, a niti je izvjesno da li će i kada biti, da se rade predugovori, a ugovor bi bio zaključen kada se ispune uslovi u građevinskom i pravnom smislu.

U svom iskazu, datom u svojstvu svjedoka, na ročištu za glavnu raspravu dana 29.08.2023. godine A.S. je izjavio da je u periodu 2018. godine bio zaposlen u Centralnoj banci BiH na mjestu rukovodioca odjeljenja za javne nabavke, da je na osnovu odluke o kupovini poslovnog prostora tužena raspisala javni poziv za kupovinu poslovnog prostora, da je bila

samo jedna ponuda, da nije zaključen ugovor sa tužiocem zato što nisu bili jasno ponuđene količine opreme i nisu bile definisane u ponudi, npr. kancelarijski namještaj bio je u ponudi samo komplet sa navođenim jediničnim cijenama i ukupnim vrijednostima, da su na sastanku izneseni nedostaci koji su navedeni u ponudi i da su sačinili zapisnik na osnovu izjave koju je dostavio tužilac, da je tužena 2021. godine raspisala novi javni poziv, da je na novom javnom pozivu bio samo jedan ponuđač i to tužilac, da je poništen novi poziv, jer ponuđač nije ispunio uslove koji su traženi po novom javnom pozivu, kao npr. kada je u pitanju pješački prelaz tražen je da bude vlastiti, međutim bilo je i drugih korisnika zgrade, zatim nedostaci koji se odnose na smještaj agregata, traženo je da bude u prostoriji, a on je smješten van zgrade, također je traženo da poslovni prostor bude maksimalno na drugoj etaži, a on je smješten na petoj etaži od sedam etaža, takođe tražene su dvije garaže koje su trebale da budu u prizemlju, a one su bile u etaži ispod prizemlja, da nisu bili isti uslovi u prvom i u drugom javnom pozivu, iako su nijanse u pitanju, da je kupovina nekretnina izuzeta iz primjene odredbi Zakona o javnim nabavkama, da je prvim javnim pozivom iz 2018. g. tražena kupovina gotovog izgrađenog poslovnog prostora i opremljenog i namještenog i da misli da objekat iz te ponude nije bio izgrađen i useljiv.

U svom iskazu, datom u svojstvu svjedoka, na ročištu za glavnu raspravu dana 29.08.2023. godine K.T. je izjavila da je u periodu kada je raspisan prvi javni poziv bila stručni saradnik za kontrolu faktura prateće dokumentacije i stalna sredstva kod tuženog, da je 2018. godine bila član i sekretar komisije koja je vršila preglede ponuda i davanje preporuke komisiji za odabir ponuđača, da je komisija nakon pregleda ponuda dala preporuku da se ponuda prihvata i da se krene u obavljanje procedure, da je bila član komisije i u drugoj ponudi i sekretar, da je bila samo jedna ponuda i to od tužioca, da je komisija izvršila pregled ponude, te konstatovala određene nedostatke u odnosu na javni poziv i dala je preporuku da se ponuda smatra neprihvatljivom.

U svom iskazu, datom u svojstvu svjedoka, na ročištu za glavnu raspravu dana 29.08.2023. godine V.LJ. je izjavio da je u 2018. godini bio član upravnog odbora Centralne banke BiH, da je filijala Centralne banke Pale bila u jednom privatnom objektu, po osnovu zakupa, da je u 2015. godini pokrenuo pitanje prostora filijale Pale pošto je to jedini dio organizacioni koji nije imao prostor u vlasništvu Centralne banke, da je njemu lično kao predlagaču strateškog plana o kupovini prostora bilo važno da se kupi prostor i da taj prostor bude maksimalno kvalitetom najbolji što imamo na Palama, da je dobio određene informacije da se pravi i predložio je Guverneru da ličnim uvidom vide, da li je to ono što im treba, a da bude u okviru onoga što imaju u Mostaru, Banja Luci, Brčkom i Sarajevu, da je Guverner prihvatio poziv, da ne zna da li je to po raspisivanju ili prije, ali zna da je bio ramazanski post i da su se zadržali nepunih pola sata u razgledanju objekta koji je bio u „sivoj fazi“, izgradnje, da su bili saglasni da lokacija i namjena objekta odgovaraju njihovim portebama, da je vlasniku objekta rečeno koji su zahtjevi i da će se to usaglašavati kasnije sa njim, da nije kasnije lično učestvovao u tim pregovorima, da mu je poznato da su bili pregovori između predstavnika tužioca i tuženog oko usaglašavanja, da je komisija završila posao i napravila prijedlog za kupovinu prostora, a prethodno je Odjeljenje raspisalo konkurs, došla je jedna ponuda i komisija je ponudu razmotrila to je sve Guverner iznio na Upravnom odboru, da je vjerujući svim službama Upravni odbor jednoglasno donio odluku o kupovini tog poslovnog prostora, da kao član upravnog odbora smatra da su se stekli uslovi da se pristupi potpisivanju ugovora o kupovini na osnovu Odluke Upravnog odbora, da mu je poznato da tužilac dao pismenu izjavu o odustanku od ponude, da je bio zatečen, da je njima bilo rečeno da je sporazum napravljen da ne potpišu dok se određene navodno popravke ne urade u smislu tog prvog poziva, da je

navodno nešto bilo protiv zakona, a što na upravnom odboru nisu znali, a moralo se znati u samoj pripremi te procedure, ako je bilo nešto mimo zakona, da je naknadno saznao na sjednici upravnog odbora da je postignut sporazum između Odjeljenja javnih nabavki i tužioca, da se odustane od te odluke, a da se odmah donese nova odluka o javnoj nabavci, da bi se taj sporni dio prostor i namještaj razdvojili u dva lota, da je problem taj prostor i namještaj, odnosno da idu odvojeno, da su prije raspisivanja drugog javnog poziva razmatrali izvještaj revizora Centralne banke koji je u vezi sa ovim pitanjem sugerisao određene ispravke, dakle nije rekao da je nešto protivzakonito, međutim na toj sjednici upravnog odbora, pošto se u principu odluke donose konsenzusom, a ne preglasavanjem, predsjedavajući guverner je bio protiv i smatrao da je bolje raspisivanje novog poziva, da je u drugom pozivu bio isti ponuđač i bio je samo jedan, i da su kod donošenja odluke pale karte na sto i vidjelo se da se nema želje da se to riješi, ali da ne zna razloge za poništenje drugog postupka, jer tada više nije bio član Upravnog odbora CB BiH, da su primjedbe revizije razmotrili sa Guvernerom i da se vidi sta je komplet i na šta se odnosi i to nije bilo protivzakonito, a to nije odluka nego preporuka Guverneru da se vidi mnogo jasnija slika da bi se moglo ići u ugovaranje, da je guverner izvjestio upravni odbor da u tom smislu istrajava na rješavanju problema, ali nikada nisu do kraja dobili odgovor da li je to riješeno ili ne.

U svom iskazu, datom u svojstvu svjedoka, na ročištu za glavnu raspravu dana 29.08.2023. godine P.S. je izjavio da je od 2012. godine do danas zaposlen kod tužioca, da mu je poznata predmetna nabavka, učestvovao je u analizi i oblikovanju same ponude, da je tužilac odabran kao najpovoljniji ponuđač po pozivu, da je postojala aktivna komunikacija putem službenog maila između tužioca i tuženog zbog usklađivanja elemenata predugovora, da je po njegovom saznanju nakon odluke u septembru mjesecu sa rokom useljenja u 12. mjesecu 2018. godine, tužilac imao troškove koji su direktno povezani sa ovom odlukom u cilju prilagođavanja prostora i prateće opreme, kako bi se predmetni prostor prilagodio traženoj namjeni, da je pored toga i dio materijalizacije objekta opredmećen na višem nivou od uobičajenih tržišnim kako bi odgovarao prije svega renomeu ustanove, da je obim tih poslova bio značajan, a implicirao je i druge prostore kako bi se priveo namjeni, da je ponuđač završio radove i opremio poslovni prostor sa namještajem u skladu sa tenderom i u roku do 31.12.2018. godine, da objekat ima upotrebnu dozvolu, da je izvršeno obavještenje tuženog na način da je prostor spreman za upotrebu, ali uz prethodno ispunjenje uslova iz ponude, a što znači zaključenje ugovora i plaćanje, da je u okviru javnog poziva nedvosmisleno definisana struktura sadržaja, rok useljenja i obaveza ponuđača da izvrši sva potrebna prilagođavanja prostora u skladu sa propisanim specifikacijama, da je sastavni dio ponude Tehnički opis objekta koji predstavlja cjelinu, dakle objekat kao zgrada i predstavlja izvod iz projektne dokumentacije u kojoj se opisuje predviđena i materijalizacija i sadržaj prostora, da su bitni elementi ponude strane 14, 15 i 16, koje takođe predstavljaju izvod iz projektne dokumentacije sa predloženom dispozicijom prostora shodno raspisanom javnom pozivu i da se nedvosmisleno vidi da je riječ o izvodima iz projektne dokumentacije, prostora u izgradnji, a ne izgrađenog prostora, da se njihova ponuda isključivo odnosila na prodaju nekretnine bez ikakvih radova i privođenja prostora namjeni, da se u uobičajenoj praksi u pogledu finalne organizacije prostora vrši nakon poznatog kupca, kako bi se nakon kupovine izvršilo prilagođavanje prostora, da je tačno da je tužilac ponudilo prodaju nekretnine koja nije u cijelosti izgrađena i opremljena, da je tačno i da je kao rok useljenja određen kraj 2018. godine, da je tačno da se podrazumijevalo da prostor bude opremljen i namješten do tada, da su shodno javnom pozivu i dispoziciji prostora dovoljan broj stolova i stolica za opremanje prostora i broj radnih mjesta, da su ponudili odgovarajuće stolove i stolice shodno javnom pozivu, da je učestvovao i u pripremi ponude po drugom javnom pozivu,

U svom iskazu, datom u svojstvu svjedoka, na ročištu za glavnu raspravu dana 29.08.2023. godine B.S. je izjavila da je u 2018. godini bila rukovodilac filijale Centralne banke na Palama, da je kao rukovodilac filijale bila upoznata sa prijedlogom Guvernera da će se ići u kupovinu poslovnog prostora za Centralnu banku na Palama, da je bila zadužena u procesima i prije nabavke, a i u samoj nabavci, a bila je i predsjednik komisije za ocjenu ponude po javnom pozivu, da je filijala bila smještena u privatnom prostoru i krenulo se u kupovinu prostora i ispitivanju i došlo se do zaključka da se na Palama pravi isključivo poslovni prostor, da su je Guverner S.S. i L.J.V. koji je bio član upravnog vijeća, pozvali da dođe ispred zgrade Građenja da pogledaju tu zgradu, koja je bila samo okolo završena i tu je bio i g. P.Z, da su i Guverner i V. rekli da je to što bi odgovaralo filijali, da je Guverner rekao da želi to u staklu nego da se stavi u mermer i rekao je da se dva parking mjesta ostave isključivo za Centralnu banku, da je ovo bilo prije javnog poziva, da se ugovor nije odmah zaključio, jer je tada završeno 70 % radova na toj zgradi i tih 30 % radova je trebalo uraditi po nalogu Centralne banke, jer je to sprecificno sve i nije bio potpuno završen objekat, da je bila u komunikaciji sa predstavnicima tužioca sa jedne strane kao i sa drugim saradnicima unutar Centralne banke putem telefona i maila, da je izabran notar kada je donesena odluka o kupovini, da je bila formirana komisija od strane Guvernera koja bi izašla na lice mjesta i utvrdila stepen izgrađenosti, ali nisu izašli na lice mjesta, da je tužilac obavijestio tuženog o spremnosti poslovnog prostora za primopredaju, što je dostavila Guverneru, da je tužilac odustao od svoje ponude potpisivanjem Izjave, a do toga je došlo nakon razgovora sa g. S.A, da je predmet razgovora bila odluka o kupovini poslovnog prostora i zastoja u potpisivanju ugovora, da Guverner nije dao saglasnot na nacrt ugovora zbog nekih grešaka, te se sve mora poništiti da se ponovi postupak, da se u javnom pozivu od 2018. zahtijevala kupovina gotovog i namještajem opremljenog poslovnog prostora „ključ u ruke“, da tužilac dostavio ponudu da nudi upravo takav prostor izgrađen i već opremljen, da se iz ponude tužioca ne vidi broj opreme, ali ima broj zaposlenih, da se iz ponude tužioca ne vidi o kakvoj se opremi radi i da su primjedbe interne revizije bile da postoje određene nejasnoće u pogledu količine opreme.

U svom iskazu, datom u svojstvu svjedoka, na ročištu za glavnu raspravu dana 29.08.2023. godine S.Ž. je izjavio da je u 2018. godini bio zaposlen u Centralnoj banci u Centralnom uredu kao rukovodilac odjeljenja za zajedničke poslove, da je rješenjem Guvernera imenovana komisija od tri člana, da je bio član komisije, da je komisija imala u mandatu da ponude otvori i da pripremi preporuku vijeću za izbor najpovoljnijeg ponuđača, da se po isticanju tenderskog roka pristupilo pregledu ponuda i ocjeni koji su u skladu sa javnim pozivom i u smislu propisa koje je utvrdilo Odjeljenje za javne nabavke, da je tenderska dokumentacija objavljena na web stranici CB BiH, da je komisija našla da ponuda u cjelosti zadovoljava svaku stavku iz tenderske dokumentacije, te je dostavljena preporuka da se izabere firma Građenje d.o.o. i da je dalji postupak tekao pred Odjeljenjem za javne nabavke.

Vještačenje je provedeno po vještacima privrednog lica EIB Internationale a.d. Banja Luka PJ Zavod za sudska vještačenja - Forenzički Centar. Zadatak vještaka je bio da u međusobnoj saradnji i koordinaciji, na osnovu dokumentacije iz spisa, raspoložive dokumentacije tužioca i tuženog, javno dostupne dokumentacije, pravilima struke, kao i uviđajem na licu mjesta-poslovnom prostoru na drugom spratu i stubištu u stambeno — poslovnom objektu G-8, lamela A, izgrađenom u Palama, utvrde, iskažu i detaljno opišu sljedeće:

a) Poslovni prostor

1. U kojoj fazi izgradnje se nalazio Poslovni prostor, odnosno koji je bio stepen opremljenosti Poslovnog prostora na dan - 26. septembar 2018. godine
2. Po kojem projektu/projektnoj dokumentaciji („Prvobitni projekat“) je vršena izgradnja Poslovnog prostora do dana - 26. septembra 2018. godine.
3. Da li je tužilac, počev od 27. septembra 2018. godine - kao dana donošenja Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuđača u postupku kupovine poslovnog prostora za potrebe Filijale CBBiH na Palama, broj UV-150-01-1-83/18 SAK od 27. septembra 2018. godine („Odluka o izboru“), pa sve do 31. decembra 2018. godine, izvršio prilagođavanja/promjene u izgradnji i opremanju Poslovnog prostora u odnosu na Prvobitni projekat
4. Ukoliko je tužilac izvršilo prilagođavanja/promjene u izgradnji i opremanju Poslovnog prostora u odnosu na Prvobitni projekat, da li je tužilac izradio projekat izvedenog stanja („Projekat izvedenog stanja“)
5. Razlike između radova i opremanja Poslovnog prostora predviđenih po Prvobitnom projektu u odnosu na radove i opremanje Poslovnog prostora u skladu sa Odlukom o izboru i po Projektu izvedenog stanja (o kojim promjenama/prilagođavanjima se tačno radi u odnosu na sve aspekte izgradnje i opremanja Poslovnog prostora „hidroinstalacije, elektroinstalacije, video nadzor, stolarija, raspored prostorija, rasvjeta i drugo)
6. Cijena/vrijednost svih radova i opremanja izvršenih u skladu sa Odlukom o izboru i po Projektu izvedenog stanja, počev od 27. septembra 2018. godine do 31. decembra 2018. godine
7. Razliku u cijeni između radova i opremanja predviđenih Prvobitnim projektom u odnosu na cijenu radova i opremanja izvršenih u skladu sa Odlukom o izboru i Projektom izvedenog stanja
8. Sve troškove koje je tužilac imao u vezi sa izradom/pribavljanjem Projekta izvedenog stanja, u smislu izrade projektne dokumentacije, dozvola nadležnih organa i ostalo
9. Da li je zbog radova i opremanja izvršenih od strane tužioca u skladu sa Odlukom i Projektom izvedenog stanja bilo dodatnih radova/prilagođavanja i ulaganja na ostalim dijelovima objekta u kojem se nalazi Poslovni prostor, a ukoliko je takvih promjena/ulaganja bilo, da utvrde iskažu cijenu takvih dodatnih radova/prilagođavanja
10. Da li je na tržištu na kojem se nalazi Poslovni prostor (Pale), u periodu od donošenja Odluke o izboru, pa do 16. avgusta 2021. godine, postojala potražnja za Poslovnim prostorom izgrađenim i opremljenim u skladu sa Odlukom o izboru i Projektom izvedenog stanja (kao objektom namijenjenim i opremljenim za bankarsku djelatnost)
11. Da li je na tržištu na kojem se nalazi Poslovni prostor (Pale), u periodu od donošenja Odluke o izboru, pa do 16. avgusta 2021. godine, postojala potražnja za Poslovnim prostorom, koji bi bio izgrađen i opremljen u skladu sa Prvobitnim projektom
12. Ukupne troškove vraćanja/prilagođavanja Poslovnog prostora iz trenutnog stanja u skladu sa Projektom izvedenog stanja - u stanje predviđeno Prvobitnim projektom

b) Namještaj/oprema

1. Knjigovodstvenu i tržišnu cijenu na dan isporuke i na dan izrade nalaza i mišljenja:
 - 1.1 Opreme opšteg tipa (stolovi, komode, stolice, ormari, plakari, arhivske police, fotelje, mobilijar, info pult i drugo);

1.2 opreme kuhinje (frižideri, električni šporet, električna napa i drugo), pribavljene i postavljene u poslovnom prostoru od strane Društva u skladu sa Odlukom;

1.3 Bilo koje druge opreme/namještaja pribavljene od strane tužioca u skladu sa Odlukom i Projektom izvedenog stanja.

c) Zakupnine

1. Visinu zakupnine koju bi Društvo ostvarivalo davanjem u zakup poslovnog prostora i to za period od 1. januara 2019. godine, pa do 16. avgusta 2021. godine, kada je dobijena konačna odluka da se projekat ne sprovede sa tužiocem, računato po tržišnim cijenama zakupnine poslovnog prostora na anvedenoj lokaciji, sa zakonskom zateznom kamatom računajući od dospelostj svake pojedinačne zakupnine (dospelost za svaku pojedinu zakupninu računati od 5-0g u mjesecu za taj mjesec, npr. zakupnina za januar 2019. godine dospijeva od 5-og februara 2019. godine), pa do dana izrade nalaza i mišljenja vještaka.

d) Troškovi održavanja poslovnog prostora

1. Visinu naknade za troškove redovnog i investicionog održavanja poslovnog prostora, a anročito troškove struje, vode i drugih komunalija i administrativnih troškova (odvoz smeća i sl.), po svakoj pojedinačnoj uplati koju je vršilo Društvo za period . januara 2019. godine do dana vještačenja, imajući u vidu kredite koje jeealizovao tužilac, zajedno sa svim manipulativnim troškovima (troškovi obrade kredita, kao i druge naknade).od 1. januara 2019. godine pa sve do 16. avgusta 2021. godine, kada je dobijena konačna odluka da se projekat ne sprovede sa tužiocem, sa zakonskim zateznim kamatama računajući od dospelosti svake pojedinačne naknade za troškove redovnog i investicionog održavanja poslovnog prostora, pa do dana izrade nalaza i mišljenja vještaka.

2. Troškove obezbjeđivanja imovine-poslovnog prostora, bilo od strane Društva ili trećih lica, sve do 16. avgusta 2021. godine, kada je dobijena konačna odluka da se projekat ne sprovede sa tužiocem.

e) Visinu zakonske zatezne kamate:

1. Na cijenu iz ponude;

2. Kamate koju tužilac plaća komercijalnim bankama na angažovani kapital počev od 1. januara 2019. godine do dana vještačenja, imajući u vidu kredite koje je realizovao tužilac, zajedno sa svim manipulativnim troškovima (troškovi obrade kredita, kao i druge naknade).

Vještačenje je provedeno po vještacima građevinske, mašinske, ekonomske i elektro struke i to Milan Subotić dipl ing. građevine, Vinko Babić dipl. ing. mašinstva, Mirko Bakić dipl.ing, el, Đuro Srdić dipl. ecc.

U svom nalazu i mišljenju vještaci su naveli sljedeće. U odnosu na zadatak-pitanje: U kojoj fazi izgradnje se nalazio poslovni prostor, odnosno koji je bio stepen opremljenosti poslovnog prostora na dan - 26. septembar 2018. godine, da su na dan 26. septembra 2018. godine izvedeni pripremni radovi,zemljani radovi, armirano betonski i betonski radovi, armirački radovi, zidarski radovi, izolaterski radovi, tesarski radovi i krovopokrivački radovi, a sve u skladu sa tehničkom dokumentacijom, kao i da su na dan 26. septembra 2018. godine u

poslovnom prostoru završeni grubi građevinski radovi (izuzev kompletnih instalaterskih radova), te je prema tome, poslovni prostor na dan 26. septembra 2018. godine, bio sagrađen sa procentom završenosti 45% u odnosu na tehničku dokumentaciju.

U odnosu na zadatak-pitanje: Po kojem projektu/projektnoj dokumentaciji („prvobitni projekat”) je vršena izgradnja Poslovnog prostora do dana - 26. septembra 2018. godine, da je izgradnja poslovnog prostora vršena prema Glavnom projektu za izgradnju stambeno poslovnog objekta G-8, lamela A, u Palama broj 0-01-05/17 od maja 2017. godine.

U odnosu na zadatak-pitanje: Da li je tužilac, počev od 27. septembra 2018. godine - kao dana donošenja Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuđača u postupku kupovine poslovnog prostora za potrebe Filijale CBBiH na Palama, broj UV-150-01-1-83/18 SAK od 27. septembra 2018. godine („Odluka o izboru”), pa sve do 31. decembra 2018. godine, izvršio prilagođavanja/promjene u izgradnji i opremanju Poslovnog prostora u odnosu na Prvobitni projekat, da jeste izvršio prilagođavanje tj. promjenu funkcionalne organizacije Poslovnog prostora, koja su vidljiva u grafičkim priložima koji su sastavni dio ponude ponuđača, odnosno osnovi druge etaže sa jasnom funkcionalnom organizacijom prostora, radnih mjesta kao i namještaja, da su novom organizacijom poslovnog prostora prilagođeni i funkcionalno usaglašeni i građevinsko-zanatski i svi instalaterski radovi, da je obilaskom prostora i uvidom na licu mjesta vidljiv vrlo visok standard završne obrade kako objekta, tako i poslovnog prostora sa modernim materijalima od aluminijuma i keramike na fasadi, u objektu prirodnog kamena, klasičnog hrastovog parketa, spušenog stropa, rasvjete, načina grijanja i hlađenja i slično, kao i da je specifikacija namještaja u prostoru visokog standarda i potpuno odgovara broju pozicija koje su prikazane u grafičkim priložima opremanja prostora u ponudi ponuđača.

U odnosu na zadatak-pitanje: Ukoliko je tužilac izvršio prilagođavanja/promjene u izgradnji i opremanju Poslovnog prostora u odnosu na prvobitni projekat, da li je tužilac izradio projekat izvedenog stanja („projekat izvedenog stanja”), da tužilac jeste izradio projekat izvedenog stanja sa svom neophodnom pratećom tehničkom dokumentacijom.

U odnosu na zadatak-pitanje: Razlike između radova i opremanja poslovnog prostora predviđenih po Prvobitnom projektu u odnosu na radove i opremanje poslovnog prostora u skladu sa odlukom o izboru i po projektu izvedenog stanja (o kojim promjenama/prilagođavanjima se tačno radi u odnosu na sve aspekte izgradnje i opremanja Poslovnog prostora - hidroinstalacije, elektroinstalacije, video nadzor, stolarija, raspored prostorija, rasvjeta i drugo), da se razlike između radova i opremanja poslovnog prostora predviđenih po prvobitnom projektu u odnosu na radove i opremanje poslovnog prostora u skladu sa odlukom o izboru i po projektu izvedenog stanja, a iz oblasti građevinarstva, odnose na sljedeće grupe radova koje je bilo potrebno izvesti: grubi građevinski radovi, građevinsko — zanatski radovi i oprema i unutrašnje opremanje prostora.

U odnosu na zadatak-pitanje: Cijena/vrijednost svih radova i opremanja izvršenih u skladu sa Odlukom o izboru i po Projektu izvedenog stanja, počev od 27. septembra 2018. godine do 31. decembra 2018. godine, da je ukupna vrijednost izvedenih radova - razlike između radova i opremanja poslovnog prostora predviđenih po prvobitnom projektu u odnosu na radove i opremanje poslovnog prostora u skladu sa odlukom o izboru i po projektu izvedenog stanja, a iz oblasti građevinarstva, iznosila 778.216,80 KM.

U odnosu na zadatak-pitanje: Razliku u cijeni između radova i opremanja predviđenih Prvobitnim projektom u odnosu na cijenu radova i opremanja izvršenih u skladu sa Odlukom o izboru i Projektom izvedenog stanja, da realni odnos obima i cijene rada između prvobitnim projektom predviđenih radova i radova izvedenih u skladu sa Odlukom o izboru najpovoljnijeg ponuđača je povećan za 60% zbog novog koncepta organizacije prostora, visokog standarda odabranih materijala završne obrade, kao i svih drugih tematskih zahtjeva u pogledu specifične bankarske djelatnosti (cca 900,00 -1.000,00 KM/m²).

U odnosu na zadatak-pitanje: Sve troškove koje je tužilac imao u vezi sa izradom/pribavljanjem Projekta izvedenog stanja, u smislu izrade projektne dokumentacije, dozvola nadležnih organa i ostalo, da trošak izrade Projekta izvedenog stanja i unutrašnjeg opremanja prostora iznosi 14.614,40 KM.

U odnosu na zadatak-pitanje: Da li je zbog radova i opremanja izvršenih od strane tužioca u skladu sa odlukom i projektom izvedenog stanja bilo dodatnih radova/prilagođavanja i ulaganja na ostalim dijelovima objekta u kojem se nalazi poslovni prostor, a ukoliko je takvih promjena/ulaganja bilo, da utvrde i iskažu cijenu takvih dodatnih radova/prilagođavanja, da na osnovu uvida na licu mjesta i raspoloživih informacija, nije bilo dodatnih radova/prilagođavanja i ulaganja na ostalim dijelovima objekta u kojem se nalazi Poslovni prostor.

U odnosu na zadatak-pitanje: Da li je na tržištu na kojem se nalazi Poslovni prostor (Pale), u periodu od donošenja Odluke o izboru, pa do 16. avgusta 2021. godine, postojala potražnja za Poslovnim prostorom izgrađenim i opremljenim u skladu sa Odlukom o izboru i Projektom izvedenog stanja (kao objektom namijenjenim i opremljenim za bankarsku djelatnost), da nije postojala i trenutno ne postoji potražnja za poslovnim prostorom izgrađenim i opremljenim u skladu sa Odlukom o izboru i Projektom izvedenog stanja kao objektom namijenjenim i opremljenim za specifičnu bankarsku djelatnost.

U odnosu na zadatak-pitanje: Da li je na tržištu na kojem se nalazi Poslovni prostor (Pale), u periodu od donošenja Odluke o izboru, pa do 16. avgusta 2021. godine, postojala potražnja za Poslovnim prostorom, koji bi bio izgrađen i opremljen u skladu sa Prvobitnim projektom, da u periodu od donošenja Odluke o izboru, pa do 16. avgusta 2021. godine, jeste postojala potražnja za Poslovnim prostorom, koji bi bio izgrađen i opremljen u skladu sa Prvobitnim projektom.

U odnosu na zadatak-pitanje: Ukupne troškove vraćanja/prilagođavanja Poslovnog prostora iz trenutnog stanja u skladu sa Projektom izvedenog stanja - u stanje predviđeno Prvobitnim projektom, da procijenjeni iznos troškova vraćanja Poslovnog prostora iz trenutnog stanja u skladu sa Projektom izvedenog stanja - u stanje predviđeno Prvobitnim projektom, a iz oblasti građevinarstva, iznosi 244.791,20 KM.

U odnosu na zadatak-pitanje: Da li je tužilac, počev od 27. septembra 2018. godine - kao dana donošenja Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuđača u postupku kupovine poslovnog prostora za potrebe Filijale CBBiH na Palama, od 27. septembra 2018. godine („Odluka o izboru”), pa do 31. decembra 2018. godine, izvršio prilagođavanje/promjene u ugradnji mašinske opreme (grijanje, ventilacija, hlađenje) u odnosu na Prvobitni projekat, da je tužilac izvršio prilagođavanje/promjene u ugradnji mašinske opreme (grijanje, ventilacija, hlađenje) u odnosu na Prvobitni projekat.

U odnosu na zadatak-pitanje: Ukoliko je tužilac izvršio prilagođavanja/promjene predviđenih termotehničkih instalacija (grijanje, ventilacija, hlađenje) u odnosu na Prvobitni projekat, da li je tužilac izradio projekat izvedenog stanja („Projekat izvedenog stanja”), da tužilac jeste izradio i projekat izvedenog stanja za mašinsku fazu (termotehnički dio) sa svom neophodnom pratećom tehničkom dokumentacijom.

U odnosu na zadatak-pitanje: Razlike između radova i ugrađene mašinske opreme predviđene po Prvobitnom projektu u odnosu na radove i ugrađenu po Projektu izvedenog stanja (o kojim promjenama/prilagođavanjima se tačno radi), da se razlike sastoje u tom što je po prvobitnom projektu bila predviđena ugradnja sistema grijanja radiatorima sa toplovođenim elektro kotlom, a po Projektu izvedenog stanja je predviđeno grijanje i hlađenje toplotnom pumpom, optimizirane za niskoenergetske objekte sa širokim rasponom modulacije inverterskog kompresora.

U odnosu na zadatak-pitanje: Cijena/vrijednost svih mašinskih radova i opreme ugrađene u skladu sa Odlukom o izboru i po Projektu izvedenog stanja, počev od 27. septembra 2018. godine do 31.decembra 2018. godine?

Odgovor: Cijena/vrijednost svih mašinskih radova i ugrađene opreme u skladu sa Odlukom o izboru i po Projektu izvedenog stanja, počev od 27. septembra 2018. godine do 31.decembra 2018. godine iznosi ukupno 91.107,10 KM.

U odnosu na zadatak-pitanje: Razlika u cijeni između mašinskih radova i opreme predviđenih Prvobitnim projektom u odnosu na cijenu radova i opreme u skladu sa Odlukom o izboru i Projektom izvedenog stanja, da razlika troškova mašinske faze iznosi 66.943,30 KM bez PDV.

U odnosu na aspekt elektroinstalaterskih radova, na dan 26. septembra poslovni prostor se nalazio u početnoj fazi radova, odnosno, po prvobitnom projektu nije ništa rađeno, da cijena i vrijednost svih radova i opremanja elektro instalacija jake i slabe struje po projektu izvedenog stanja, bez PDV-a iznosi 95.410,00 KM, a sa PDV-om 111.629,70 KM, da su svi izvedeni radovi u poslovnom prostoru, po projektu izvedenog stanja za posebne namjene i finansijska vrijednost tih radova se može paušalno umanjiti za 15%, u smislu da se dio elektro instalacija može iskoristiti i nakon nove promjene namjene poslovnog prostora, te kad se oduzme 15 % od 111.629,70 KM dobije se 16.744,46 KM, pa bi cijena koštanja radova i opreme uslijed prilagođavanja prostora posebnim zahtjevima iznosila 94.885,24 KM sa PDV-om, u trenutku završetka radova, na dan 31. decembar 2018. godine.

U odnosu na knjigovodstvenu vrijednost namještaja/opreme ista iznosi 74.843,00 KM, namještaj/oprema je nabavljena nova 2018. godine i do danas nije korištena, te obzirom da je od dana nabavke namještaja do danas došlo do porasta prodajnih cijena istog namještaja, može se kompenzovati rast cijena namještaja sa amortizovanom vrijednošću postojećeg namještaja, te tržišna vrijednost namještaja/opreme na dan izrade nalaza ostaje 74.843,00 KM.

U odnosu na zakupnine, mjesečna zakupnina je određena u procentu od 75% od ponude za izdavanje što iznosi približno 10,00 KM/m², površina predmetnog poslovnog prostora iznosi 365,36 m², mjesečna zakupnina iznosi 3.653,36 KM, zakupnina koja se odnosi na period od 01.01.2019. godine do 16.08.2021. godine iznosi 115.140,00 KM, obračunata zakonska zatezna kamata na zakupninu iznosi 45.070,00 KM, što u zbiru čini 160.210,00 KM.

U odnosu na troškove održavanja poslovnog prostora, poslovni prostor do sada nije korišten pa nije bilo troškova redovnog i investicionog održavanja sem troškova povremenog tišćenja, da se troškovi obezbjeđenja imovine odnose na troškove bruto plata tri angažovana radnika na poslovima obezbjeđenja imovine i to u periodu januar 2019. zaključno sa decembrom 2021. godine, te bruto plate za 3 radnika za period 01.01.2019. godine do 16.08.2021. godine iznose 80.866,66 KM, obračunata zakonska zatezna kamata iznosi 29.908,00 KM, a što je ukupno 122.091,26 KM.

U odnosu na obračun kamate na angažovani kapital ista iznosi 524.797,00 KM, a period obračuna kamate je od 01.01.2019. godine do 26.10.2023. godine.

Po nalogu suda vještaci su uradili dopunsko vještačenje. U dopunskom vještačenju su naveli da su zadaci za vještačenje bili da se:

-nalaže vještaku elektrotehničke struke Mirku Bakiću da svojom dopunom iskaže cijenu koštanja radova i opremanja poslovnog prostora po prvobitnom projektu, te da ovako utvrđen iznos iskaže uporedno sa cijenama koje je utvrdio u Nalazu;

-nalaže vještaku ekonomske struke Duri Srdiću da izvrši dopunu Nalaza na način da utvrdi visinu kamate koju tužilac plaća komercijalnim bankama na angažovani kapital počev od 01.01.2019. godine do dana vještačenja, imajući u vidu kredite koje je realizovao tužilac, zajedno sa svim manipulativnim troškovima (troškovi obrade kredita, kao i druge naknade);

-nalaže vještaku građevinske struke Milanu Subotiću da izvrši dopunu kompletnog svog Nalaza po svim određenim tačkama iz Rješenja od 16.06.2023. godine uzimajući pri izradi Nalaza naročito u obzir kompletnu dokumentaciju koja mu je po navedenom Rješenju na raspolaganju.

U odnosu na elektro fazu, ukupno zaduženje tužene za izradu projekta izvedenog stanja, izvođenje elektro instalacija, pribavljanje atesta za upotrebnu dozvolu i naknadno dovođenje u prvobitno stanje sa aspekta električnih instalacija poslovnog prostora na II spratu iznosilo bi 71.854,05 KM bez PDV-a, odnosno 84.069,24 KM sa PDV-om.

U odnosu na građevinsko-arhitektonsku fazu, da je glavni projekat po kome je izvođen prostor II sprata, a koji je predat kao projekat za izradu građevinske dozvole, projekat po konceptu open space, da je na naslovnici i stranici sa ovjerama glavnog projekta sadržana ovjera Opštine Pale, Odjeljenja za prostorno uređenje i stambeno komunalne poslove gdje je evidentno da je izvršen pregled sve tehničke dokumentacije i na osnovu iste izdato odobrenje za građenje, u Palama, dana 25.10.2017 godine, da su kada je u pitanju razlika u cijeni između radova i opremanja predviđenih Prvobitnim projektom u odnosu na cijenu radova i opremanja izvršenih u skladu sa Odlukom o izboru i Projektom izvedenog stanja, nalazom i mišljenjem bili obuhvaćeni radovi u prostoru open space, bez pregrada, i to je iznosilo ukupno 566.308,00 KM (bez PDV-a), da je tražena izrada pregrada i vanjskih zidova, što povećava dodatno cijenu radova za 150,00 KM/m², tako da vrijednost radova dodatno po dopuni iznosi 54.804,00 KM (bez PDV-a), da time ukupna razlika u cijeni između radova i opremanja predviđenih Prvobitnim projektom u odnosu na cijenu radova i opremanja izvršenih u skladu sa Odlukom o izboru i Projektom izvedenog stanja iznosi 621.112,00 KM (bez PDV-a), da kada su u pitanju ukupni troškovi vraćanja i prilagođavanja Poslovnog prostora iz trenutnog stanja u skladu sa Projektom izvedenog stanja – u stanje predviđeno Prvobitnim projektom, nalazom i mišljenjem nisu bili obuhvaćeni radovi uklanjanja pregrada i da troškovi vraćanja Poslovnog prostora iz trenutnog stanja u skladu sa Projektom izvedenog stanja u stanje predviđeno Prvobitnim projektom (bez uklanjanja pregrada) iznose 244.791,20 KM (bez PDV-a), troškovi uklanjanja pregrada iznose 54.804,00 KM (bez PDV-a), a ukupni troškovi vraćanja i prilagođavanja Poslovnog prostora iz trenutnog stanja u skladu sa Projektom izvedenog stanja - u stanje predviđeno Prvobitnim projektom iznose 299.595,20 KM (bez PDV-a).

U odnosu na obračun kamate na angažovani kapital, da iznos obračunate kamate po ponderisanim kamatnim stopama na angažovani kapital od 994.500,00 KM kod komercijalnih banaka, u periodu od 01.01.2019. do 26.10.2023. godine, iznosi 174.354,11 KM, da iznos provizije po ponderisanim stopama na angažovani kapital, od 994.500,00 KM kod komercijalnih banaka, u periodu od 01.01.2019. do 26.10.2023. godine iznosi 9.579,90 KM, da ukupan iznos kamate i provizije isplaćen komercijalnim bankama na angažovani kapital iznosi 183.934,01 KM.

Na ročištima za glavnu raspravu održanim dana 17.11.2023. godine i 18.12.2023. godine vještaci su izjavili sljedeće.

Vještak mašinske struke Vinko Babić je naveo da je bilo predviđeno klasično radijatorsko grijanje, ali ono nije izvedeno, izvedeno je modernije sa grijanjem i hlađenjem, izvršen je uvid na licu mjesta i u projektnu dokumentaciju, da razlika u cijeni između mašinskih radova i ugrađene opreme predviđene prvobitnim projektom u odnosu na cijenu i odluku o izboru i projektu izvedenog stanja iznosi 66.943,30 KM, da je zaključio da su radovi izvođeni od septembra do decembra 2018. godine na osnovu dnevnika montaže koji im je vlasnik prezentovao, te da je razliku u cijeni, prvog projekta i izvednog projekta uzeo paušalno i iskustveno, jer prvo stanje nije izvedeno, a stvarno stanje je uzeto prema ugrađenoj opremi.

Vještak elektrotehničke struke Mirko Bakić je naveo da nikakvi radovi po prvom projektu sto se tiče elektroinstalacija nisu rađeni, da je njegova stručna procjena da se tih 15 % umanjena može svrstati u poslove izvedene po projektu izvedenog stanja koji mogu biti u saglasnosti sa prvim projektom, da je proračun vrijednosti posla prema izvedbenom projektu urađena na osnovu stvarno postignutih cijena koje je potvrdio izvođač radova, a koji su u poslovnom prostoru na II spratu urađeni na traženje tužene i postizanju dogovora za izvođenje istih i usaglašeni od strane tužioca i tuženog, da procjena vrijednosti radova glavnog projekta na osnovu specifikacije i priloga koji su citirani u dopuni, se ne može uzeti za teret tuženoj strani, jer je izvršene radove i napravljene instalacije moguće koristiti u budućoj namjeni navedenih poslovnih prostora, da nije izvršio uvid u originalni primjerak glavnog projekta, ali je naveo dokumente koje je dobio od tužioca, gdje je očigledno i ko je izvođač glavnog projekta i pod kojim datumom je projekat urađen

Vještak ekonomske struke Đuro Srdić je naveo da je došlo do greške na strani 26. tabela gdje piše ukupno umjesto iznosa 115.140,00 KM treba da stoji 80.866,66 KM, da iznos od koji se odnosi na zakup na strani 28. pod 4 i 5 gdje piše iznos 122.091,26 KM, treba da stoji 110.774,66 KM, da su u iznosu od 122.091,26 KM sadržane plate do 31.12. 2021. godine, a trebaju biti do 16.08.2021. godine, te da u ostalom dijelu ostaje kod datog nalaza i mišljenja, da su kamate za zakupnine računate od 5. u mjesecu za svaki mjesec do dana izrade nalaza, da je kamata na plate računata po isteku 30 dana za svaki mjesec, što znači prema Zakonu o radu gdje plate dospjevaju nakon 30 dana od mjeseca na koji se odnose i sve do dana izrade nalaza, da je kao osnov za zakupninu po kvadratu uzeo površinu od 365,36 m² iz dva razloga, prvi je da je u dokumentaciji našao da je površina predmetnog poslovnog prostora 365,36 m², a drugi je da se vještak građevinske struke u ovom nalazu isto koristi ovu površinu, da je do tačnog podatka cijene zakupnine teško doći, jer sve zavisi od lokacije i kvaliteta poslovnog prostora, te da je smatrao da je cijena po 10 KM sa PDV-om približno realna, da je cijenu od 13 KM našao u prethodnom nalazu u ovom predmetu i odnosi se na ponudu za izdavanje zašto nije sklopljen ugovor, da lično nije utvrđivao da li su radnici zbilja radili na obezbjeđenju i da li su vršili usluge povremenog čišćenja, kao i da sredstva odnosno podignuti krediti nisu sa tačnom namjenom, da je korisniku kredita cijelo vrijeme nedostajalo sredstava od 31.12.2019. do 31.10.2023. godine, da mu nedostaje kredita od cirka 2 miliona do 4.530.802,00 KM, a to su dugoročni, kratkoročni revolving krediti i overdraft krediti i da nije moguće tačno vidjeti gdje su sredstva usmjerena, ali je očito da su ona nedostajala tužiocu.

Vještak građevinske struke Milan Subotić je naveo da je crtež tlocrt drugog sprata prije početka pregovora o ponudi prostora Centralnoj banci, bio predviđen bez ikakvih zidova i da se uređuje prema želji kupca ili da ostane isti, da je to osnova ponude tužioca na kome su

definisane sve prostorije i površine i da je površina poslovnog prostora definitivno 365,36 m², da tlocrt koji je u ponudi odgovara izvedbenom stanju, da se u rasporedu prostorija upotrebna dozvola izdaje na osnovu izvedenog stanja, a ako ima promjena gabarita objekta tad se izdaje nova građevinska i na osnovu nje upotrebna dozvola, da u konkretnom slučaju nije bilo promjene gabarita, već samo rasporeda prostorija i da se u konkretnom slučaju upotrebna dozvola dobija na osnovu izvedenog stanja i dopune glavnog projekta, da su u septembru 2018. godine bili urađeni pripremni radovi, betonski, bio je pokriven, znači prosti robau, da je na osnovu maila gdje tužilac poziva tuženog da preuzme objekat utvrdio da su radovi na finalnom uređenju obavljani u periodu od septembra do decembra 2018. godine, da je vrijednost tako izvedenih radova utvrdio na osnovu svog ličnog iskustva, a da je vrijednost i specifikaciju namještaja utvrdio na osnovu tlocrta iz ponude, gdje je ucrtan sav namještaj i na osnovu uvida na licu mjesta, da je identičan broj namještaja na tlocrtu i na licu mjesta na dan kada je bio, da je za obračun vrijednosti radova uzimao količine iz površine prostora, da grubi građevinski radovi iznose 200.948,00 KM, to su radovi koji su prije same ponude bili urađeni, to su stubovi, ploče i krov, a pod građevinsko zanatski radovi su sadržani radovi koji bi bili izvedeni da se odabralo to rješenje, odnosno da nije bilo dogovora sa Centralnom bankom, to je niži kvalitet radova, druge pregrade, drugi dovod instalacija, i tu je dio vanjskog uređenja koje pripadaju dijelu, da radovi po dopuni iznose 54.000,00 KM, to je razlika između open space, koji je bio predviđen i izvedenog stanja, da pošto je objekat dobio građevinsku dozvolu za drugi sprat sa čistim prostorom bez zidova, to ova stavka od 54.804,00 KM nije potrebna i ne obračunava se i ne prihvata je u izvještaju, da se EIB obratio tužiocu da bi se moglo 100 % dokumentovati koja je dokumentacija predana za građevinsku dozvolu, da je dostavljena ovjera predane dokumentacije i dokumentacija koja je bila na reviziji i dio dokumentacije koja je predana u dokumentaciji za ponudu, da je za II sprat kao open space dobijena građevinska dozvola, da je crtež skica izvoda iz glavnog projekta II sprata dokaz broj 5 bio samo jedan od mogućih rješenja.

Punomoćnik tužioca nije imao prigovora, dok je punomoćnik tuženog između ostalog prigovorio na nalaz i mišljenje vještaka elektrotehničke struke Mirka Bakića da ovaj vještak nalaz nije sačinio u skladu sa zadatkom, jer nije izvršio uvid u glavni projekat, a svoj nalaz temelji na tome da je ponovo izvršio uvid u glavni projekat, a jasno je da bez uvida u glavni projekat nije moguće na objektivan način dati mišljenje koji sve radovi su bili predviđeni glavnim projektom. Punomoćnik tuženog je između ostalog prigovorio na nalaz i mišljenje vještaka ekonomske struke Đure Srdića da je nalaz potpuno irelevantan kod činjenice da se ni jedan kreditni aranžman tužioca ne može dovesti, niti direktno, pa čak ni indirektno, sa tuženim, a niti sa predmetnim poslovnim prostorom. Punomoćnik tuženog je između ostalog prigovorio na nalaz i mišljenje vještaka građevinske struke Milana Subotića da je nalaz karikiranje zahtjeva tužioca i da ne oslikava bilo kakav stručni aspekt, da vještak nije ni dopunu sačinio u skladu sa nalogom suda, odnosno dopuna nalaza odgovor, pojašnjenje i interpretacija samog su tužioca, posebno u dijelu sporne činjenice kako je uopšte projektovan poslovni prostor prema glavnom projektu, a što evidentno utiče u dijelu dodatnih radova, a obzirom da se iz dokaza u spisu izvoda iz glavnog projekta II sprata vidi da se ne radi o open space varijanti, već prostorom sa definisanih 13 poslovnih prostorija.

Dalje je između ostalog naveo da prigovara posebno, jer vještaci svoj nalaz temelje isključivo na tvrdnjama tužioca bez da se i jedan ključni parametar dodatno i objektivno provjerio, a to ponajviše proizilazi iz činjenice da vještaci nisu koristili ni sam glavni projekat, da se nalaz i mišljenje EIB Internationale a.d. Banja Luka PJ Zavod za sudska vještačenja – Forenzički centar ne može smatrati kao objektivan, vjerodostojan i sačinjen u skladu sa pravilima struke, da sud treba ocijenjivati nalaz i mišljenje vještaka, kao i sve druge relevantne činjenice, te nije vezan za zaključke vještaka.

Ostale provedene dokaze Sud je cijenio, ali ih nije posebno obrazlagao iz razloga što su pojedini dokazi već cijenjani kroz provedena vještačenja ili isti nisu bili od značaja za donošenje presude.

Među parničnim strankama nije sporno da je tuženi objavio dva Javna poziva, jedan u 2018. godini, a drugi u 2021. godini, da se na oba javna poziva kao jedini ponuđač prijavio tužilac, da je u odnosu na prvi javni poziv iz 2018. godine tuženi izabrao tužioca kao najpovoljnijeg ponuđača i da je naknadno tužilac odustao od te ponude i zaključenja ugovora, kao i da je tuženi u odnosu na drugi javni poziv iz 2021. godine donio Odluku o poništenju postupka kupovine poslovnog prostora. Ono što je sporno jeste stvarna nadležnost ovog suda, prigovor zastarjelosti potraživanja tužioca, da li je nastala ikakva šteta tužiocu, ako jeste koliko ona iznosi i da li je tuženi dužan da tu štetu naknadi, da li je tuženi postupio suprotno načelu savjesnosti i poštenja, da li je nesavjesnost tuženog direktno povezana sa štetom koja je nastala tužiocu, da li je tužilac imao opravdana i legitimna očekivanja i poslovni interes u odnosu na novi javni poziv, da li je tuženi potpuno neosnovano i krajnje nesavjesno donio Odluku o poništenju postupka kupovine poslovnog prostora, da li su uslovi iz javnog poziva i novog javnog poziva gotovo identični, to jeste da li se razlikuju u najobičnijim tehnikalijama, da li je tuženi ikada stavio van snage Javni poziv ili Odluku o izboru.

U odnosu na pitanje stvarne nadležnosti, sud je utvrdio sljedeće. Tuženi je još u odgovoru na tužbu istakao prigovor stvarne nadležnosti, te je sud odlučujući o istaknutom prigovoru, dana 03.06.2022. godine donio rješenje kojim se oglasio stvarno nenadležnim, ukinuo sve sprovedene radnje i odbacio tužbu, pozivajući se na odredbe člana 16. stav 3. i člana 17. ZPP, te člana 1. stav 2. Zakona o parničnom postupku pred sudom Bosne i Hercegovine Sl.gl. BiH broj: 36/2004, 84/2007, 58/2013, 94/2016 i 34/2021 – u daljem tekstu ZPP BiH), člana 33. stav 1. tačka a) Zakona o sudovima Republike Srpske (Sl.glasnik RS broj 377/12, 447/15 i 100/17) i člana 67. stav 1. tačka d) Zakona o centralnoj banci BiH Sl.gl. BiH 1/1997, 29/2002, 8/2003, 13/2003, 14/2003, 9/2005, 76/2006 i 32/2007).

Odlučujući o žalbi tužioca, Viši privredni sud je Rješenjem od 27.07.2022. godine ukinuo prvostepeno rješenje, te je u svom obrazloženju naveo da imajući u vidu označene stranke u ovoj pravnoj stvari i postavljeni tužbeni zahtjev, tužilac osnovano u žalbi navodi da u konkretnoj pravnoj stvari nije nadležan Sud Bosne i Hercegovine, jer nisu ispunjeni uslovi koje propisuje odredba člana 1. ZPP BiH za ustanovljavanje stvarne nadležnosti tog suda za postupanje po predmetnoj tužbi, da bi Sud BiH bio stvarno nadležan za postupanje u ovoj pravnoj stvari, neophodno je da je spor nastao između entiteta ili između entiteta i Brčko Distrikta ili između institucija BiH koje vrše javna ovlaštenja ili da je nadležnost suda utvrđena Zakonima BiH, pa bez obzira što je jedna strana – tuženi institucija Bosne i Hercegovine – (Centralna banka BiH), ova činjenica nije dovoljna za uspostavljanje stvarne nadležnosti Suda BiH u situaciji kada se kao tužilac pojavljuje pravno lice (Građenje d.o.o. Pale), kao i da se nadležnost u konkretnom slučaju određuje u skladu sa odredbom člana 33. Zakona o sudovima RS, kao i člana 29., a prema kojem je nadležan Okružni privredni sud u Istočnom Sarajevu.

Zbog navedenog, a kako je tuženi u toku čitavog postupka ostao kod prigovora stvarne nadležnosti, ovaj sud je na ročištu za glavnu raspravu dana 29.08.2023. godine donio rješenje kojim je odbio prigovor stvarne nadležnosti. Ovo iz razloga što već iz odluke Višeg privrednog suda nedvosmisleno slijedi zaključak da je Okružni privredni sud u Istočnom Sarajevu stvarno nadležan za postupanje u ovoj pravnoj stvari, a čijem obrazloženju se i ovaj sud u potpunosti priklanja.

Prigovor zastarjelosti nije osnovan iz sljedećih razloga. Tužilac je naveo da je u ovoj pravnoj stvari nastupila zastara potraživanja u skladu sa odredbom člana 376. stav 1. Zakona o obligacionim odnosima ("Službeni list SFRJ", br. 29/78, 39/85, 45/89, 57/89 i „Sl. glasnik RS“, br. 17/93, 3/96, 39/03, 74/04 i Službeni glasnik RS broj 17/93, 3/96, 39/03 i 74/04 - u daljnjem tekstu ZOO), jer tužilac potražuje štetu od narednog dana od dana kada je prema njegovim navodima Centralna banka trebala da plati iznos iz odluke o izboru najpovoljnijeg ponuđača, da se u odluci o izboru spominje samo datum 27.09.2018. godine kao datum donošenja odluke o izboru, te je od dana donošenja odluke o izboru, dana 27.09.2018. godine, do dana podnošenja tužbe, dana 31.12.2021. godine, prošlo više od tri godine.

Odredbama člana 376. stav 1. ZOO je propisano da potraživanje naknade prouzrokovane štete zastarijeva za tri godine od kad je oštećenik doznao za štetu i za lice koje je štetu učinilo. Po ocjeni ovog suda, tužilac je saznao za eventualnu štetu, tek onog dana kada je tuženi donio Odluku o poništenju postupka kupovine poslovnog prostora sa garažama za potrebe Filijale Centralne Banke Bosne i Hercegovine na Palama, broj: UV-150-01-1-1425-13/21 SAK od 8. jula 2021. godine. Ovo iz razloga što je tužilac, po sopstvenim navodima, dobrovoljno odustao od ponude po javnom pozivu iz 2018. godine sa očekivanjem da će biti raspisan novi javni poziv na kojem bi mogao da ostvari svoje poslovne interese. Tek poništenjem postupka po novom javnom pozivu iz 2021. godine je tužilac shvatio da neće moći ostvariti svoje poslovne interese i to je po ocjeni ovog suda trenutak saznanja eventualne štete i lica koje je tu štetu učinilo. Obzirom da je tužba podnesena 31.12.2021. godine, to je jasno da nije protekao rok od tri godine propisan odredbom člana 376. stav 1. ZOO.

U odnosu na činjenično stanje koje je od značaja za rješenje konkretnog spora sud je, cijeneći provedene dokaze i navode stranaka, utvrdio da je tuženi dana 06.09.2018. godine raspisao Javni poziv za dostavljanje ponude za kupovinu poslovnog prostora za smještaj Filijale CBBiH na Palama, broj 150-15-4-1912-3/18SD, a koji javni poziv je obuhvatao nabavku kako poslovnog prostora, tako i opreme i namještaja. Na ovaj javni poziv se kao jedini ponuđač prijavio tužilac, koji je ponudio poslovni prostor u izgradnji, koji se nalazi u stambeno poslovnom objektu G-8, Lamela „A” u Palama, na drugom spratu sa pripadajućom opremom i namještajem, zajedno sa dva parking mjesta. Odlukom o izboru najpovoljnijeg ponuđača u postupku kupovine poslovnog prostora za potrebe Podružnice Centralne banke Bosne i Hercegovine na Palama, broj UV-150-011-83/18 SAK, od 27. septembra 2018. godine, tuženi je izabrao tužioca kao najpovoljnijeg ponuđača, te je odredio da će tuženi sa tužiocem zaključiti ugovor za čije se izvršenje zadužuje Filijala tuženog na Palama. Imajući u vidu da je poslovni prostor u vrijeme donošenja odluke bio u izgradnji, dogovoreno je da prvo bude potpisan predugovor, koji će biti notarski obrađen, a po završetku radova na poslovnom prostoru i ugovor. Tuženi je dopisom od 08.04.2019. godine poslao tužiocu zahtjev za odustajanje od ponude i zaključenja ugovora, jer postoji potreba da se postupak nabavke poslovnog prostora odvoji od postupka nabavke opreme i namještaja, a u vezi sa čim su parnične stranke imale i sastanak dana 17.05.2019. godine. Iz Zapisnika sa sastanka održanog 17. maja u 2019. godine u Filijali Centralne banke Bosne i Hercegovine na Palama, broj 150-15-4-1027-4/19 slijedi da je zakonski zastupnik tužioca P.Z. izjavio da je saglasan da potpiše pisanu izjavu u kojoj će biti navedeno, da u dobroj namjeri i u cilju rješavanja nastale situacije odustaje od svoje ponude, kao i od zaključenja ugovora u vezi kupovine poslovnog prostora za potrebe Filijale tuženog na Palama i da po pitanju akata koje donese tuženi neće uputiti žalbu niti pokrenuti sudski spor za naknadu eventualne štete. Dana 23.05.2019. godine zakonski zastupnik tužioca P.Z. je dao izjavu da tužilac odustaje od svoje ponude broj 328/18 od 13.09.2018. godine koju je dostavio tuženom na osnovu Javnog poziva za prikupljanje ponuda za kupovinu poslovnog prostora za potrebe Filijale tuženog na Palama broj 150-15-4-1972-3/18SD od 06.09.2018. godine, kao i

da odustaje od zaključenja ugovora u vezi sa tom kupovinom. Takođe je izjavio da po pitanju akata koje donese tuženi u ovom postupku kupovine, neće uputiti žalbu niti pokrenuti upravni spor za naknadu eventualne štete, te da je ova izjava data slobodnom voljom i rezultat je sporazuma sa predstavnicima tuženog kao i poslovne politike i odluke tužioca.

Novi Javni poziv za prikupljanje ponuda za kupovinu poslovnog prostora sa garažama za potrebe Filijale Centralne banke Bosne i Hercegovine na Palama, broj 150-15-4-5095/21 je raspisan 14.05.2021. godine. Na ovaj javni poziv se ponovo kao jedini ponuđač prijavio tužilac, koji je ponudio isti poslovni prostor. Ovaj put je nadležna komisija konstatovala da je ponuda tužioca neprihvatljiva, te je tuženi dana 08.07.2021. godine donio Odluku o poništenju postupka kupovine poslovnog prostora sa garažama za potrebe Filijale Centralne Banke Bosne i Hercegovine na Palama, broj: UV-150-01-1-1425-13/21 SAK. Na ovu odluku je tužilac izjavio žalbu, koju je tuženi odbio, protiv čega je tužbom pokrenuo upravni spor pred Sudom BiH, koja tužba je kasnije odbačena, a protiv čega je tužilac uložio vanredni pravni lijek.

Iz navedenog slijedi da je tuženi objavio dva Javna poziva, jedan u 2018. godini, a drugi u 2021. godini, da se na oba javna poziva kao jedini ponuđač prijavio tužilac, da je u odnosu na prvi javni poziv iz 2018. godine tuženi izabrao tužioca kao najpovoljnijeg ponuđača i da je naknadno tužilac odustao od te ponude i zaključenja ugovora, kao i da je tuženi u odnosu na drugi javni poziv iz 2021. godine donio Odluku o poništenju postupka kupovine poslovnog prostora.

Neophodno je utvrditi u kojem međusobnom pravnom odnosu su stajale parnične stranke. U odnosu na Javni poziv iz 2018. godine tuženi se donošenjem Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuđača obavezao da će zaključiti ugovor o prodaji sa tuženim za kupovinu poslovnog prostora za potrebe Filijale tuženog na Palama. Međutim, parnične stranke u konkretnom predmetu nikada nisu zaključile međusobni ugovor. Parnične stranke, takođe nisu zaključile ni predugovor, a kako slijedi iz iskaza notara M.G. koji je izjavio da nije bio u pitanju ni nacrt predugovora, već je bila priprema nacrta, jer su parnične stranke bile u fazi pregovora. Sud je iz dokaza Mejl korespondencije tužioca i tuženog, kao i izjave B.S, P.Z.i M.G., utvrdio da su parnične stranke međusobno tek pregovarale o predugovoru. Iz navedenog slijedi da parnične stranke nisu bile u ugovornom odnosu, već u fazi međusobnih pregovora.

Odredbom člana 30. ZOO je propisano da pregovori koji prethode zaključenju ugovora ne obavezuju i svaka ih strana može prekinuti kad god hoće (stav 1.), da strana koja je vodila pregovore bez namjere da zaključi ugovor odgovara za štetu nastalu vođenjem pregovora (stav 2.), da odgovara za štetu i strana koja je vodila pregovore u namjeri da zaključi ugovor, pa odustane od te namjere bez osnovanog razloga i time drugoj strani prouzrokuje štetu (stav 3.) i ako se drugačije ne sporazumiju, svaka strana snosi svoje troškove oko priprema za zaključenje ugovora, a zajedničke troškove snose na jednake dijelove (stav 4.).

Pregovor predstavlja fazu koja prethodi ugovoru i koja može, ali ne mora, dovesti do zaključenja ugovora. S obzirom da pregovor ne znači saglasnost volja u smislu ugovora, već da na osnovu njega tek može nastati prijedlog za zaključenje ugovora, pravilo je da pregovori koji prethode zaključenju ugovora ne obavezuju i svaka ih strana može prekinuti kad god hoće. Oni ne obavezuju stranke ni u smislu ponude, ni u smislu predugovora, ni u smislu ugovora. Jednostavno, može se slobodno pregovarati, stupati u kontakt sa zainteresovanim licima, razmjenjivati zamisli o nekom ugovoru, a da to ne obavezuje u smislu ugovora i ti razgovori se mogu prekinuti u svako doba. Međutim, uzimajući u obzor načelo savjesnosti i poštenja, kao i načelo zabrane prouzrokovanja štete, po kome je svako dužan da se uzdrži od postupka kojim se može drugom prouzrokovati šteta, u stavu 2. navedenog člana izrečeno je pravilo da će strana koja ja vodila pregovore bez namjere da zaključi ugovor odgovarati za štetu nastalu vođenjem

pregovora. Za primjenu ovog pravila potrebno je ispuniti dva kumulativno postavljena uslova: da strana koja je vodila pregovore nije imala namjeru da zaključi ugovor i da je vođenjem takvog pregovora prouzrokovana šteta drugome. Budući da se u takvoj situaciji ne radi o ugovornoj, već deliktnoj odgovornosti, ona je zasnovana na krivici štetnika, te se na ovaj slučaj imaju primjeniti pravila te vrste odgovornosti. Odredbom člana 154. stav 1. ZOO je propisano da ko drugome uzrokuje štetu dužan je naknaditi je ako ne dokaže da je šteta nastala bez njegove krivnje. Odredbom člana 155. istog Zakona je između ostalog propisano da je šteta umanjeње nečije imovine (obična šteta) i sprječavanje njezina uvećanja (izmakla korist). Odredbom člana 158. istog Zakona je propisano da krivnja postoji kada je štetnik uzrokovao štetu namjerno ili nepažnjom. U konkretnom slučaju, a uzimajući u obzir provedene dokaze, a naročito Javni poziv za dostavljanje ponude za kupovinu poslovnog prostora iz 2018. godine, Obavještenja o rezultatima postupka kupovine Poslovnog prostora, Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuđača u postupku kupovine poslovnog prostora od 27. septembra 2018. godine, Mejl korespondenciju tužioca i tuženog, kao i izjave B.S, P.Z, A.S, K.T, V.LJ, P.S. i S.Ž, sud je utvrdio da je tuženi imao namjeru da zaključi ugovor sa tužiocem. Ovo se naročito vidi i iz interne komunikacije tuženog, kroz prethodno navedene mailove, gdje guverner tuženog upućuje zaposlene koji pregovaraju o zaključenju predugovora, koji su elementi ugovora bitni za tuženog, te koja otvorena pitanja treba razriješiti.

Za razliku od ovoga, odredbom člana 30. stav 3. ZOO, koji je takođe posvećen pitanju naknade štete prouzrokovane pregovorom, predviđa da će za štetu odgovarati i ona strana koja je pregovore vodila u namjeri da zaključi ugovor, ali koja je od te namjere odustala bez osnovanog razloga. Kao što se vidi, ovdje je pretpostavka o postojanju namjere za zaključenje ugovora, ali namjere od koje je strana u toku pregovora odustala, bez osnovanog razloga. Pregovori se mogu prekinuti kada god stranka hoće (stav 1.), ali ako ih prekine odustajući od namjere za zaključenje ugovora bez osnovanog razloga, onda ona postaje dužnik naknade štete. U ovom slučaju potrebno je dokazati da se od namjere odustalo bez osnovanog razloga. Koji će se razlog smatrati osnovanim odnosno neosnovanim, faktičko je pitanje koje sud cijeni od slučaja do slučaja.

Uzimajući u obzir navedeno sud je utvrdio da su obje stranke odustale od namjere zaključenja ugovora, te su imale osnovan razlog. Uvidom u Dopis tuženog od 8. aprila 2019. godine, Zapisnik sa sastanka održanog 17. maja u 2019. godine, te Izjave tužioca od 23.05.2019. godine, sud je utvrdio da je tuženi predložio tužiocu da tužilac odustane kao ponuđač od svoje ponude, a tuženi od javnog poziva, a iz razloga što su uočeni nedostaci u postupku kao i u dostavljenoj ponudi, da postoje nejasnoće u pogledu precizne količine ponuđenog namještaja i opreme, troškova iskazanih za projektnu i drugu dokumentaciju, te da je konstatovana potreba da se procedura nabavke nekretnine, koja je izuzeta od primjene Zakona o javnim nabavkama, odvoji od postupka nabavke opreme i namještaja koji se vrši na način predviđen Zakonom o javnim nabavkama, te da se u skladu s tim objavi novi Javni poziv.

Odredbom člana 10. stav 1. tačka e) Zakona o javnim nabavkama ("Sl. glasnik BiH", br. 39/14, koji je bio na snazi u trenutku raspisivanja javnih poziva – u daljem tekstu ZJN) je propisano da se od primjene ovog zakona izuzimaju ugovor o kupovini ili zakupu postojećih zgrada, druge nepokretne imovine, zemljišta ili prava koja iz njih proističu, bilo kojim finansijskim sredstvima, uz obavezu ugovornog organa da obezbijedi transparentnost te procedure, s tim što nabavka finansijskih usluga za kupovinu ili zakup postojećih zgrada, druge nepokretne imovine, zemljišta ili prava koja iz njih proističu, istovremeno, prije ili nakon ugovora o kupovini ili zakupu, u bilo kojem obliku, podliježe sprovođenju jednog od postupaka definisanih ovim zakonom. Iz navedene odredbe, zaista slijedi da nabavka opreme i namještaja nije obuhvaćena odredbama ZJN o izuzimanju od primjene ovog zakona. Već ovo bi

predstavljalo osnovan razlog da se odustane od namjere zaključenja ugovora, kako je postavljen, budući da postoje pravni nedostaci.

Bitno je istaći da u konkretnom slučaju nije bilo jednostranog odustajanja od zaključenja ugovora, već su obje stranke saglasno i slobodnom voljom, nakon međusobnog sastanka, odustale od zaključenja ugovora, tako što je tužilac kao ponuđač odustao od svoje ponude i od zaključenja ugovora, a tuženi od javnog poziva. Kasniji opoziv izjave o odustanku zakonskog zastupnika tužioca P.Z, ne može proizvesti retroaktivno dejstvo, a kod činjenice da je isti u trenutku podnošenja izjave o odustanku istu izjavu dao slobodnom voljom, a kako slijedi ne samo iz navedene izjave i zapisnika, već i iz njegovog iskaza pred ovim sudom.

Prigovor tužioca da iako je tužilac potpisom odustao od ponude, tuženi nikada nije donio Odluku kojom stavlja van snage Javni poziv ili Odluku o izboru, već je samo raspisao novi javni poziv nije osnovan, a kod činjenice da je tuženi donio Odluku o stavljanju van snage Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuđača u postupku kupovine poslovnog prostora za smještaj Filijale Centralne banke Bosne i Hercegovine na Palama i poništenju postupka kupovine poslovnog prostora za smještaj Filijale Centralne banke Bosne i Hercegovine na Palama br. UV-150-01-1-1492-6/19 dana 20.05.2019. godine. Ovom odlukom je stavljena van snage Odluka o izboru najpovoljnijeg ponuđača u postupku kupovine poslovnog prostora za smještaj Filijale Centralne banke Bosne i Hercegovine na Palama broj UV-150-01-1-83/18 SAK od 27.09.2018. godine, te je poništen postupak kupovine poslovnog prostora za smještaj Filijale Centralne banke Bosne i Hercegovine na Palama koji je pokrenut Odlukom o pokretanju postupka kupovine poslovnog prostora za potrebe Filijale Centralne banke BiH na Palama broj UV-150-01-1-58/18 ŽB od 26.07.2018. godine, a na osnovu Izjave tužioca od 23.05.2019. godine da isti odustaje od svoje ponude.

Navodi tužioca da je do donošenja odluke o izboru, tužilac gradio poslovni prostor po prvobitnom projektu, a nakon donošenja odluke o izboru, da je odstupio od prvobitnog projekta, kako bi prilagodio poslovni prostor zahtjevima i potrebama tuženog, ovaj sud smatra osnovanim na način da tužilac zaista jeste izvodio radove na navedenom poslovnom prostoru u periodu od septembra do decembra 2018. godine, a što je utvrđeno i kroz provedena vještačenja. Međutim tužilac nije dokazao da je tuženi od njega zahtijevao bilo kakva prilagođavanja i dodatne radove i opremanje poslovnog prostora. Naprotiv, iz provedenih dokaza, a naročito mail korespondencije tužioca i tuženog, te izjava B.S, P.Z. i A.S, sud smatra da su stranke u tom periodu u kojem je tužilac izvodio radove, bile samo u pregovorima o zaključenju predugovora, te među istima nije postojao nikakav ugovorni odnos, a time ni ugovorne obaveze.

Rok od 31.12.2018. godine na koji se tužilac pozivao nije obavezujući rok za njega, a kod činjenice da parnične stranke nisu zaključile nikakav međusobni ugovor. Odluka o izboru najpovoljnijeg ponuđača ne predstavlja ugovor među strankama, niti to predstavlja javni poziv. Naprotiv odluka o izboru predstavlja samo pravni osnov za zaključenje budućeg ugovora o prodaji, a u kojem će, uzimajući u obzir uslove iz javnog poziva, biti tačno razrađeni i definisani svi detalji poslovnog prostora (od opreme, rasporeda, pa nadalje) koji tužilac treba da preda tuženom. Tek zaključenjem međusobnog ugovora nastaju i odgovarajuće ugovorne obaveze među strankama, kao što je datum predaje poslovnog prostora u posjed ili način isplate cijene za isti. Na isti način na koji tuženi nema obavezu isplate prodajne cijene tužiocu prije zaključenja odgovarajućeg ugovora ili predugovora, to ni tužilac nema obavezu da unaprijed vrši prilagođavanje poslovnog prostora željama i potrebama kupca. Iz prethodno navedene mail korespondencije ovaj sud nije mogao zaključiti da je tuženi pozivao tužioca da vrši bilo kakve radove na poslovnom prostoru, već je po ocjeni ovog suda, pregovarao sa tužiocem u odnosu na to koje elemente budući predugovor među strankama treba da ima. Troškovi koje je tužilac imao, jer je samoinicijativno izvodio radove na prostoru u toku pregovora, a prije zaključenja

predugovora ili ugovora sa tuženim, te koje radove tuženi od njega nije zahtijevao, ne mogu pasti na teret tuženog. Odredbom člana 30. stav 4. ZOO je propisano da ako se drugačije ne sporazumiju, svaka strana snosi svoje troškove oko priprema za zaključenje ugovora, a zajedničke troškove snose na jednake dijelove.

Sam tužilac je u tužbi istakao da je dogovorom o odustanku od ponude na sebe preuzeo rizik koji predstavlja poslovnu odluku, koja je imala svoj puni smisao ukoliko i tužena ispoštuje u potpunosti dogovor, što je za tužioca, kao savjesnog privrednika bilo potpuno legitimno i opravdano očekivanje, sve pod pretpostavkom savjesnosti tuženog. Tužilac nesavjesno ponašanje tuženog između ostalog vidi i u činjenici da nije izabran kao najpovoljniji ponuđač po drugom javnom pozivu. Tužiocu je moralo biti jasno da je priroda javnog poziva upravo ta da je taj poziv javan, a što znači da sva lica, koja ispunjavaju uslove iz javnog poziva, mogu da se prijave da učestvuju na njemu. Koliko god da je tužilac imao, kako on kaže legitimna i opravdana očekivanja od sporazuma uz pretpostavku savjesnosti tuženog, to i tužiocu mora biti jasno da je ne samo nesavjesno, već i protivzakonito unaprijed dogovarati ishod javnih poziva. U konkretnom slučaju parnične stranke nisu obične ugovorne strane, koje su imale jedan dogovor, pa ga sad mijenjaju drugim. Jedna parnična stranka je državna institucija, propisana Ustavom BiH, koja nema potpunu slobodu ugovaranja, jer može samo ugovarati poslove unutar zakonskih okvira koje su nametnute državnim institucijama u zaključivanju ugovora. Apsolutno bi bio protivpravan bilo kakav prethodni ili raniji dogovor u odnosu na javni poziv koji još nije ni raspisan. Dakle, sam tužilac, ukoliko očekuje da će ponovo biti izabran na novom javnom pozivu, jer je tako dogovorio sa tuženim, postupa suprotno načelima savjesnosti, zakonitosti i morala društva, te bi bilo kakav dogovor u vezi sa navedenim bio pravno ništavan, a u skladu sa odredbama člana 103. stav 1. ZOO. Zbog navedenog se tužilac ne može pozivati na nesavjesnost u postupanju tuženog, samo zato što tužilac nije prošao na novom javnom pozivu.

U odnosu na novi javni poziv iz 2021. godine, iz Odluke o poništenju postupka kupovine poslovnog prostora sa garažama za potrebe Filijale Centralne Banke Bosne i Hercegovine na Palama, broj: UV-150-01-1-1425-13/21 SAK od 8. jula 2021. godine slijedi da je tuženi poništio postupak kupovine poslovnog prostora, jer je nadležna komisija konstatovala da je ponuda neprihvatljiva, da ponuđač nije dostavio dokaz da je poslovni prostor prilagođen za „administrativnu namjenu (bankarska djelatnost)“, da se ponuđeni poslovni prostor nalazi na drugom spratu, odnosno petoj od sedam etaža stambeno poslovnog objekta, kojem se pristupa kroz zajednički ulaz u objekat sa drugim vlasnicima etaža uključujući korištenje lifta, dok je u javnom pozivu određeno da ponuđeni poslovni prostor ima nesmetan pješački i kolski pristup sa vlastitim ulazom, te da ukoliko je objekat u kojem se nalazi poslovni prostor višespratan, prostor mora biti maksimalno na 2. etaži, da se ulazni hol nalazi u prizemlju i vlasnički se knjiži na vlasnike tri etaže, da poslovni prostor sadrži pet zasebnih kancelarija i dvije sobe za posebne namjene, a da je javnim pozivom traženo da ima šest zasebnih kancelarija i jednu kancelariju sa salom za sastanke, te četiri prostorije za posebne namjene, da je javnim pozivom tražena posebna prostorija za agregat, dok je ponuđač predvidio agregat izvan poslovnog prostora i objekta, da se ponuđene garaže nalaze u podzemnoj etaži ispod prizemlja, dok je javnim pozivom traženo da se garaže nalaze u prizemlju.

Iz navedenog slijedi da je tuženi dao više nego jasno obrazloženje iz kojeg razloga nije prihvatio ponudu tužioca po novom javnom pozivu, te sud smatra da isti nije postupio krajnje nesavjesno kada je donio navedenu odluku. Tuženi na sebe nije preuzeo nikakvu prethodnu obavezu da mora sa tužiocem zaključiti ugovor o prodaji, nakon odustanka od prvobitne ponude iz 2018. godine, niti bi po zakonskim propisima iz ZJN to bilo moguće za državnu instituciju. Tuženi nije postupio suprotno načelu savjesnosti i poštenja, kada nije neposredno nakon

odustanka od prvobitne ponude iz 2018. godine raspisao novi javni poziv, već tek 2021. godine. Tuženi raspisuje javne pozive u skladu sa svojim sopstvenim poslovnim interesima, internim propisima, te zakonskim odredbama, a iz provedenih dokaza ne slijedi da se je tuženi ikada obavezao kada će i da li će uopšte raspisati novi javni poziv. Da li je tužilac imao opravdana i legitimna očekivanja i poslovni interes u odnosu na novi javni poziv predstavlja poslovni rizik tužioca, a ne obavezu tuženog da raspiše novi javni poziv ili odabere tužioca kao najpovoljnijeg ponuđača po novom javnom pozivu.

U odnosu na pitanje da li su uslovi iz javnog poziva i novog javnog poziva gotovo identični, to jeste da li se razlikuju u najobičnijim tehnikalijama, sud je utvrdio da isti nisu identični, niti se razlikuju samo u najobičnijim tehnikalijama. Upoređujući Javne pozive za dostavljanje ponude za kupovinu poslovnog prostora za smještaj Filijale CBBiH na Palama („Poslovni prostor“), broj 150-15-1912-3/18SD iz 2018. godine i za prikupljanje ponuda za kupovinu poslovnog prostora sa garažama za potrebe Filijale Centralne banke Bosne i Hercegovine na Palama, broj 150-15-4-5095/21 iz 2021. godine utvrđeno je da je u javnom pozivu iz 2018. godine traženo da površina ponuđenog poslovnog prostora mora biti od 200 do 300 m², a javnim pozivom iz 2021. godine da površina poslovnog prostora mora biti od 240 do 270 m², da u javnom pozivu iz 2018. godine nisu tražena parking mjesta i garaže, dok su u javnom pozivu iz 2021. godine tražena najmanje dva parking mjesta ispred objekta i dvije garaže, da je u javnom pozivu iz 2018. godine opciono postavljen uslov da poslovni prostor mora imati pristup sa vlastitim ulazom ili da to može biti i etažirani zajednički ulaz koji bi se dijelio sa ostalim korisnicima poslovnog objekta, dok je u javnom pozivu iz 2021. godine traženo da poslovni prostor mora imati nesmetan pješački i kolski put sa vlastitim ulazom, da je u javnom pozivu iz 2018. godine traženo da položaj poslovnih prostorija u objektu može biti na prizemlju, prvom ili drugom spratu, a javnim pozivom iz 2021. godine je traženo da prostor mora biti maksimalno na 2. etaži, da je javnim pozivom iz 2018. godine traženo četiri kancelarije, a javnim pozivom iz 2021. godine je traženo sedam kancelarija.

Odredbom člana 154. stav 1. ZOO je propisano da ko drugome uzrokuje štetu dužan je naknaditi je ako ne dokaže da je šteta nastala bez njegove krivnje. Odredbom člana 155. istog Zakona je između ostalog propisano da je šteta umanjenje nečije imovine (obična šteta) i sprječavanje njezina uvećanja (izmakla korist). Odredbom člana 158. istog Zakona je propisano da krivnja postoji kada je štetnik uzrokovao štetu namjerno ili nepažnjom, dok je odredbom člana 189. stav 1. istog Zakona propisano da oštećeni koji je pretrpio štetu ima pravo na naknadu kako obične štete tako i izmakle koristi, a stavom 3. te odredbe je propisano da se pri ocjeni izmakle koristi uzima u obzir onaj dobitak koji se mogao osnovano očekivati prema redovnom toku stvari ili prema posebnim okolnostima, a čije je ostvarenje spriječeno štetnikovom radnjom ili propuštanjem. Dakle, šteta je razlika između stvarnog stanja i stanja koje bi bilo da nije nastupio štetni događaj.

Da bi postojala odgovornost tužioca za štetu, potrebno je da šteta postoji, da je uzrokovana protivpravnom radnjom ili propuštanjem, da se ta radnja i propuštanje mogu pripisati u krivicu štetnika - tužioca i da postoji uzročna veza između radnji odnosno propuštanja i nastale štete.

Kako je sud prethodno utvrdio da između parničnih stranaka nije došlo do zaključenja ugovora ili predugovora, da su se iste nalazile u fazi pregovaranja po ponudi iz 2018. godine (dok po ponudi iz 2021. godine nisu ni bile u pregovorima, jer je ista ocijenjena kao nezadovoljavajuća), da nisu ispunjeni uslovi iz odredbi člana 30. stav 2. i 3. ZOO (vođenje pregovora bez namjere zaključenja ugovora, odnosno odustanak od namjere bez osnovanog razloga), da tuženi nije postupao suprotno načelu savjesnosti i poštenja, to je jasno da

eventualna šteta tužioca nije bila uzrokovana protivpravnom radnjom ili propuštanjem tuženog, a zbog čega je sud odbio kao neosnovan tužbeni zahtjev.

Cijeneći prethodno navedeno sud je u odnosu na pojedinačne tužbene zahtjeve tužioca utvrdio da nije osnovano potraživanje tužioca na ime naknade štete po osnovu vrijednosti razlike između radova i opremanja Poslovnog prostora predviđenih Prvobitnim projektom i radova i opremanja Poslovnog prostora u skladu sa Projektom izvedenog stanja, jer je tužilac samoinicijativno izvodio navedene radove, bez zahtjeva tužene, bez zaključenog ugovora, u toku pregovora, a kako je prethodno obrazloženo. Nije osnovano potraživanje tužioca na ime naknade štete po osnovu vrijednosti izrade Projekta izvedenog stanja, sa zakonskom zateznom kamatom, jer tužilac nije morao izvoditi navedene radove prije zaključenja ugovora sa tuženim, niti je tuženi od njega zahtijevao izvođenje radova, već je tužilac iste samoinicijativno izvodio u toku pregovora, a kako je prethodno obrazloženo. Nije osnovano potraživanje tužioca na ime naknade štete po osnovu troškova vraćanja/prilagođavanja Poslovnog prostora iz trenutnog stanja u stanje predviđeno Prvobitnim projektom, jer je tužilac samoinicijativno izvodio navedene radove, bez zahtjeva tužene, bez zaključenog ugovora, u toku pregovora, čime je sam sebi uzrokovao i troškove vraćanja prostora u prvobitno stanje, a kako je prethodno obrazloženo. Nije osnovano potraživanje tužioca na ime naknade štete po osnovu troška nabavke namještaja i opreme pribavljene od strane tužioca u skladu sa Javnim pozivom i Odlukom o izboru sa zakonskom zateznom kamatom, jer tužilac nije morao nabavljati namještaj i opremu prije zaključenja ugovora sa tuženim, niti je tuženi od njega zahtijevao nabavku namještaja i opreme, već je tužilac iste samoinicijativno nabavio u toku pregovora, a kako je prethodno obrazloženo. Nije osnovano potraživanje tužioca na ime naknade štete zbog izgubljene dobiti koju bi tužilac ostvarivao po osnovu izdavanja Poslovnog prostora u zakup u periodu od 1. januara 2019. godine, pa do 16. avgusta 2021. godine, jer tužioca niko nije spriječavao da izda poslovni prostor u zakup trećem licu, a naročito ne nakon saglasnog odustajanja od ponude, niti je tužilac u toku postupka dokazao da bi prema redovnom toku stvari mogao osnovano očekivati ovaj dobitak. Nije osnovano potraživanje tužioca na ime naknade štete po osnovu troška obezbjeđivanja Poslovnog prostora tužioca u periodu od 1. januara 2019. godine pa do 26. oktobra 2023. godine sa zakonskom zateznom kamatom počev od 1. januara 2019. godine, jer tužilac svoj poslovni prostor nije obezbjeđivao za tuženog, niti je proveden ijedan dokaz da je tuženi isto zahtijevao od tužioca. Nije osnovano potraživanje tužioca na ime naknade štete po osnovu zateznih kamata na vrijednost iz ponude počev od 1. januara 2019. godine do 26. oktobra 2023. godine, jer vrijednost iz ponude ne predstavlja dospjelo potraživanje tužioca prema tuženom, te tužilac ne može potraživati zakonske zatezne kamate na nepostojeću glavnici. Nije osnovano potraživanje tužioca na ime naknade štete po osnovu obračunate kamate po ponderisanim kamatnim stopama na vrijednost iz ponude koju tužilac plaća prema komercijalnim bankama na angažovani kapital od 994.500,00 KM i provizije od 9.579,90 KM za period počev od 1. januara 2019. godine do 26. oktobra 2023. godine, jer isti predstavljaju troškove tužioca kao investitora izgradnje čitave zgrade, isti se ne mogu tačno rasčlaniti na koji dio izgradnje se odnose, isti bi ih u svakom slučaju imao, te ovi troškovi ni u kojem slučaju ne predstavljaju štetu za tužioca koju je tuženi mogao prouzrokovati.

Obzirom da je tužilac u cjelosti izgubio parnicu dužan je protivnoj stranci naknaditi troškove, pa je Odluku o troškovima parničnog postupka Sud donio u skladu sa odredbama člana 386. stav 1. i člana 387. stav 2. ZPP, Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad advokata Federacije BiH, a isti se sastoje od troškova zastupanje na pripremnom ročištu od 26.04.2022. godine u iznosu od 16.890,00 KM, zastupanje na pripremnom ročištu od

07.02.2023. godine u iznosu od 16.890,00 KM, zastupanje na nastavku pripremnog ročišta od 19.04.2023. godine u iznosu od 8.445,00 KM, zastupanje na glavnoj raspravi od 29.08.2023. godine u iznosu od 16.890,00 KM, zastupanje na nastavku glavne rasprave od 17.11.2023. godine u iznosu od 8.445,00 KM, zastupanje na nastavku glavne rasprave od 18.12.2023. godine u iznosu od 8.445,00 KM i PDV u iznosu od 12.920,85 KM, što sveukupno iznosi 88.925,85 KM.

Sudija

Minja Mirvić

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ove presude može se izjaviti žalba Višem privrednom sudu u Banja Luci u roku od 15 dana od prijema presude. Žalba se podnosi putem ovog suda u dovoljnom broju primjeraka za sud i suprotnu stranu.