

**BOSNA I HERCEGOVINA  
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE  
KANTON SARAJEVO  
KANTONALNI SUD U SARAJEVU  
Broj: 65 0 Ps 755852 25 Pž 2  
Sarajevo, 03.09.2025. godine**

Kantonalni sud u Sarajevu, u vijeću sastavljenom od sudija: Jasmine Muratović, kao predsjednika vijeća, Elme Zorabdić i Amele Selimović-Fazlagić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja PARK RESIDENTIAL d.o.o.-u likvidaciji, ul. R br., I, koga zastupaju punomoćnici Nedžad Beća i Nermina Bećirbašić, advokati iz Sarajeva, protiv tuženog Društvo sa ograničenom odgovornošću za trgovinu, promet i usluge RAZVOJ I NAPREDAK, ul. S. br., S., koga zastupaju punomoćnici Goran Varunek i Plamenko Čustović, advokati iz Sarajeva, radi isplate kupoprodajne cijene, priznanja i naknade materijalne štete, vrijednost spora 499.222,72 KM (pravilno 320.668,43 KM), odlučujući o žalbama tužitelja i tuženog protiv Presude Općinskog suda u Sarajevu broj: 65 0 Ps 755852 24 Ps 2 od 31.01.2025. godine, nakon održane rasprave pred drugostepenim sudom dana 26.08.2025. godine, na sjednici vijeća održanoj dana 03.09.2025. godine donio je sljedeću:

**P R E S U D U**

Žalba tužitelja se odbija kao neosnovana i prvostepena presuda potvrđuje u dijelu kojim je odbijen tužbeni zahtjev za isplatu iznosa od 100.000,00 KM (stav II izreke).

Žalba tuženog se uvažava, pa se prvostepena presuda preinačava u stavu I izreke tako što se odbija tužbeni zahtjev kojim je traženo da se obaveže tuženi da tužitelju isplati iznos od 220.668,43 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od 31.12.2018. godine, pa do isplate, a sve u roku od 30 dana.

Svaka stranka snosi svoje troškove postupka.

**O b r a z l o ž e n j e**

Prvostepenom presudom, koja je ispravljena Rješenjem broj 65 0 Ps 755852 24 Ps 2 od 01.04.2025. godine, obavezan je tuženi da tužitelju isplati iznos od 220.668,43 KM, kao zbir iznosa od 158.323,70 KM i od 62.344,73 KM, sa zakonskim zateznim kamatama počev od 31.12.2018. godine, pa do konačne isplate, kao i da i da mu nadoknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 45.391,74 KM, sve u roku od 30 dana (stav I izreke). Stavom II izreke odbijen je tužbeni zahtjev za obavezivanje tuženog da tužitelju isplati iznos od 100.000,00 KM na ime priznanja propusta prilikom sačinjavanja isprave, odnosno na ime administrativno-pravnih radnji, nabavke dijela materijala i angažovanje nadzora za izvođenje radova na mansardi.

Protiv navedene presude u dijelu kojim je odbijen tužbeni zahtjev (stav II izreke), tužitelj je blagovremeno izjavio žalbu zbog povrede odredaba parničnog postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja, te pogrešne primjene materijalnog prava. Predlaže da ovaj sud usvoji žalbu i preinači pobijanu presudu tako što će usvojiti i ovaj tužbeni zahtjev i obavezati tuženog da tužitelju nadoknadi cjelokupne troškove parničnog postupka ili da u pobijanom dijelu ukine prvostepenu presudu i zakaže raspravu pred drugostepenim sudom, odnosno odredi ponovno suđenje kod tog suda.

Žalbu protiv prvostepene presude podnio je i tuženi i to u dijelu kojim je usvojen tužbeni zahtjev za isplatu iznosa od 220.668,43 KM (stav I izreke). Žalba je podnesena iz svih zakonom propisanih žalbenih razloga. Predlaže da ovaj sud preinači pobijanu presudu na način da u cijelosti odbije tužbeni zahtjev, a tužitelja obaveže na plaćanje troškova postupka.

Odgovori na žalbe nisu podneseni.

Ispitujući prvostepenu presudu u granicama razloga navedenih u žalbama, kao i po službenoj dužnosti u smislu člana 221. Zakona o parničnom postupku<sup>1</sup> (u daljem tekstu: ZPP) drugostepeni sud je donio odluku kao u izreci iz sljedećih razloga:

Žalba tuženog je osnovana, dok žalba tužitelja nije osnovana.

Prije upuštanja u ocjenu osnovanosti žalbenih navoda, treba navesti da je prvu presudu u ovoj pravnoj stvari prvostepeni sud donio dana 07.07.2022. godine, kojom su odbijeni i tužbeni i protivtužbeni zahtjev, te je odlučeno da svaka stranka snosi svoje troškove postupka. Navedena presuda ukinuta je Rješenjem ovog suda od 28.02.2024. godine u pogledu odluke o tužbenom zahtjevu i troškovima postupka, dok u odnosu na protivtužbeni zahtjev žalba nije ni izjavljena.

Prema tome, predmet spora u ovoj fazi postupka jeste zahtjev tužitelja za naknadu štete od strane tuženog u iznosu od 220.668,43 KM, a koji iznos u osnovi predstavlja troškove materijala koji je tužitelj nabavio od Ans Drive d.o.o. S. i Ares Gradnja d.o.o. Ž., te dijela radova koji su izveli na mansardi ovi izvođači, čijim plaćanjem je umanjena imovina tužitelja. Među parničnim strankama nije bilo sporno da tužitelj tuženom nije izvršio zatvaranje mansarde u ugovorenom roku, ali tužitelj smatra da do toga nije došlo uslijed krivice tuženog koji mu je onemogućio izvođenje radova. Nadalje, tužitelj je tužbenim zahtjevom potraživao da mu tuženi isplati i iznos od 100.000,00 KM, koji su prema njegovim tvrdnjama parnične stranke usmeno ugovorile da pripada tužitelju u slučaju da ne izvede sve radove na mansardi, a isti bi obuhvatio troškove koje je tužitelj imao u pogledu administrativno-pravnih radnji, nabavke dijela materijala i angažovanja nadzora za izvođenje radova na mansardi.

Iz odluke prvostepenog suda u relevantnom dijelu proizilazi:

---

<sup>1</sup> Službene novine Federacije BiH broj 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15.

-da je predmet Ugovora o kupoprodaji zaključenog između parničnih stranaka poslovno-stambeni objekat u izgradnji spratnosti suteran, prizemlje, 6 spratova i mansarda, sa uplanjenim 8 spratom-mansardom. Iz provedenih dokaza proizilazi da su radovi na objektu, ali bez uplanjenja mansarde, izvršeni u potpunosti, te da je tuženi isplatio tužitelju cjelokupan iznos ugovoren za ovaj dio radova. Navedeno je potvrdio i vještak građevinske struke Nusret Džanko koji je na osnovu uvida u dokumentaciju, ali i izvršenog uviđaja, konstatovao da su radovi u potpunosti izvedeni u projektovanom obimu u stambeno-poslovnom objektu spratnosti suteran, prizemlje i 7 etaža, za koji su izdate građevinska i upotrebna dozvola. U prilog navedenom govori i činjenica da su parnične stranke uredno izvršile primopredaju objekta, što je konstatovano Zapisnikom o primopredaji od 15.08.2018. godine u kom je jasno navedeno da su radovi izvršeni u skladu sa narudžbom, te da kvalitativno, kvantitativno i funkcionalno odgovaraju zaključenom Ugovoru o kupoprodaji;

-Ugovorom o kupoprodaji parnične stranke su dogovorile i zatvaranje, odnosno uplanjenje mansarde sa rokom izvršenja do 31.12.2018. godine, međutim taj dio posla je ostao nezavršen, što ne spori ni sam tužitelj, nego cijelo vrijeme postupka ističe da je izvršenje radova onemogućio tuženi na način da radnicima nije dozvoljavao pristup objektu. Zakonski zastupnik tužitelja je u svom iskazu naveo da je postupao u skladu sa načelom dobrog privrednika i da je angažovao dva izvođača radova kako bi uspio na vrijeme da ispuni ugovornu obavezu, ali da ga je u tom naumu spriječio tuženi koji nije dozvoljavao pristup gradilištu. Namjera tužitelja da završi radove na zatvaranju mansarde u ugovorenom roku do 31.12.2018. godine jasno proizilazi iz Ugovora o izvođenju građevinsko-zanatskih i instalaterskih radova na izgradnji osmog sprata na stambeno-poslovnom objektu koji je tužitelj zaključio sa generalnim izvođačem ANS DRIVE d.o.o. S. dana 12.10.2018. godine, ali i Ugovora o građenju sa izvođačem Ares Gradnja d.o.o. od 26.10.2018. godine, kojim se izvođač obavezao da izvede određene zanatsko-građevinske radove radi izgradnje osmog sprata, odnosno radi obavljanja radova na rekonstrukciji i zatvaranju mansarde;

-na osnovu navedenih ugovora tužitelj je izvršio plaćanje izvođačima radova u ukupnom iznosu od 220.668,43 KM na ime nabavke materijala i izvršenih radova. Iz navedenog postupanja tužitelja jasno proizilazi njegova namjera i nastojanje da ispuni svoju ugovornu obavezu, jer u protivnom ne bi angažovao izvođače za obavljanje poslova, niti bi naručio materijal za građenje, da je znao da radove neće završiti do ugovorenog roka;

-svjedok M. G. koji je ispred društva M Design d.o.o. vršio nadzor nad izvođenjem radova, potvrdio je da je izvođač radova dovukao materijal na gradilište, ali tuženi kao kupac nije dao da se isti transportuje liftom i nije dao da se ulazi u objekat. Zbog novonastale situacije objasnio je da je bilo nezgodno izvršavati radove, jer su se radovi

morali izvoditi dizalicom, te da su uspjeli napraviti metalnu konstrukciju na krovu, a da je materijal spreman za gradnju ostao van objekta. Navedeno je konstatovano i u Zapisniku o stanju isporučenog materijala na objektu „Park „Residential“ Ilidža od 13.03.2019. godine, gdje je navedeno da se materijal isporučen za predviđene građevinske radove nalazi pred objektom na parkingu, na krovu i u garažama, u količinama prema otpremnicama, uz napomenu da su radovi prekinuti dana 12.12.2018. godine, jer je kupac zabranio upotrebu lifta. Dakle, iz provedenih dokaza je utvrđeno da krivicu za neizvršenje radova na mansardi snosi isključivo tuženi koji je svojim radnjama onemogućio tužitelja da ispuni svoju ugovornu obavezu u potpunosti u propisanom roku;

-cijeneći da je tuženi svojim postupanjem onemogućio tužitelja da izvrši radove na zatvaranju mansarde u roku, prvostepeni sud smatra da tužitelju pripada pravo na naknadu iznosa u visini stvarnog troška koji je tužitelj imao za radnje koje je poduzeo u cilju zatvaranja mansarde, u vrijeme dok je računao i dok je nastojao da ugovorene radove izvrši u propisanom roku, a shodno članu 138. Zakona o obligacioniom odnosima, a u vezi sa članom 18. istog zakona. Kako u konkretnom slučaju tužitelj nije imao nikakvu korist od oslobođenja od obaveze, obzirom da već pribavio građevinski materijal i angažovao izvođače, te bi u slučaju da je izvršio radove u cijelosti, naplatio i cjelokupan iznos ugovoren Kupoprodajnim ugovorom, prvostepeni sud zaključuje da mu pripada potraživani iznos od 220.668,43 KM;

-visinu tužbenog zahtjeva sud je utvrdio na osnovu materijalnih dokaza u spisu, te nalaza i mišljenja vještaka ekonomske i dopune tog nalaza i mišljenja, iz kojih proizilazi da je tuženi dužan tužitelju isplatiti iznos od 220.668,43 KM. Vještak je utvrdila da je tužitelj, na osnovu ugovora o građenju i izvođenju zanatskih i instalaterskih radova, imao izdatak prema izvođaču radova ANS drive d.o.o. u ukupnom iznosu od 62.344,73 KM, koji iznos se sastoji od 35.239,07 KM na ime avansa u visini od 15% vrijednosti ugovora koji je tužitelj uplatio izvođaču dana 12.10.2018. godine i iznosa od 27.105,66 KM na ime prve privremene situacije za izvršene radove, koju je izvođač ispostavio tužitelju. Vještak je takođe konstatovala da je tužitelj po osnovu zaključenog ugovora o građenju dana 20.3. i 22.04.2019. godine isplatio izvođaču radova Ares Gradnja d.o.o. cjelokupnu vrijednost ugovorenih radova u iznosu od 158.323,70 KM;

-u pogledu tužbenog zahtjeva kojim je tražena isplata na ime priznanja propusta prilikom sačinjavanja isprave, odnosno na ime administrativno-pravnih radnji, nabavke dijela materijala i angažovanja nadzora za izvođenje radova na mansardi, prvostepeni sud zaključuje da je isti neosnovan. Činjenica je da su svjedoci E. T. i M. G. potvrdili da su parnične stranke dogovarale da se tužitelju da pravo da, u slučaju neizvršavanja zatvaranja mansarde do kraja ugovorenog roka, zadrži iznos od 100.000,00 KM na ime izvršenih administrativno-pravnih radnji, međutim svi eventualni dogovori parničnih

stranaka koji se tiču predmeta kupoprodajnog ugovora, kao i prava i obaveza ugovornih strana su morali biti sadržani u samom ugovoru, pa sud ovakvim iskazima svjedoka nije mogao pokloniti vjeru. Ovo naročito ako se uzme u obzir da su isti u suprotnosti sa navodima tuženog i nisu potkrijepljeni niti jednim materijalnim dokazom.

Imajući u vidu sve naprijed navedeno, prvostepeni sud je cijenio da je tužbeni zahtjev osnovan u dijelu kojim se traži plaćanje iznosa od 220.668,43 KM, te je primjenom navedenih odredbi materijalnog prava (Zakona o obligacionim odnosima) i člana 123. ZPP-a donesena odluka u stavu I izreke, dok je tužbeni zahtjev za isplatu iznosa od 100.000,00 KM ocijenjen kao neosnovan, pa je donesena odluka u stavu II izreke.

Zakonska zatezna kamata na iznos od 220.668,43 KM dosuđena je počev od 31.12.2018. godine, koji rok je Ugovorom određen kao rok za izvršenje radova na mansardi i za isplatu kupoprodajne cijene, a shodno odredbama članova 324. stav 1. i 277. stav 1. Zakona o obligacionim odnosima. Odluku o troškovima postupka prvostepeni sud je donio shodno uspjehu stranaka u sporu (tužitelj 70%, tuženi 30 %), te je nakon obračunatih troškova i tužitelja i tuženog, te njihovog umanjenja u skladu sa uspjehom u sporu, a potom i kompenziranja istih, zaključio da je tuženi u obavezi da tužitelju nadoknadi troškove parničnog postupka ukupnom iznosu od 45.391,74 KM.

Pravilnost i zakonitost prvostepene presude u dijelu kojem je usvojen tužbeni zahtjev dovedena je u pitanje žalbenim navodima tuženog. Sa druge strane, pravilna je odluka kojom je odbijen tužbeni zahtjev, ali iz drugih razloga u odnosu na one koje je naveo prvostepeni sud, a što će biti obrazloženo u nastavku.

Prije svega osnovan je žalbeni prigovor povrede odredaba parničnog postupka i to u dijelu koji se odnosi na ocjenu dokaza i obrazloženje pobijane odluke (član 8. i 191. stav 4. ZPP). Prvostepeni sud je propustio da cijeni sve dokaze pojedinačno i u međusobnoj vezi, a kako to propisuje odredba člana 8. ZPP-a. Stoga nisu pravilno, ni potpuno utvrđene sve činjenice koje su od značaja za odluku u ovoj pravnoj stvari, pa ni materijalno pravo nije pravilno primjenjeno.

Međutim, imajući u vidu član 224. stav 2. ZPP-a prema kojem se prvostepena presuda povodom žalbe može ukinuti samo jednom, ovaj sud je da bi otklonio navedene povrede, ali i pravilno utvrdio činjenično stanje, na šta žalbe osnovano ukazuju, postupio u smislu člana 217. stav 1. i 2. ZPP-a i dana 26.08.2025. godine održao raspravu pred drugostepenim sudom, na kojoj su ponovo izvedeni svi dokazi koje su parnične stranke izvele na glavnoj raspravi pred prvostepenim sudom.

Imajući u vidu sve dokaze koji su od strane punomoćnika parničnih stranaka izvedeni na raspravi pred drugostepenim sudom, utvrđeno je sljedeće činjenično stanje koje je relevantno za odluku u ovoj pravnoj stvari i to kako slijedi:

-tužitelj kao prodavac i tuženi kao kupac zaključili su kod notara dana 16.04.2018. godine Ugovor o kupoprodaji broj OPU-IP 562/2018 (u daljem tekstu Ugovor o kupoprodaji ili Ugovor) čiji predmet je prodaja, odnosno kupovina objekta u izgradnji, spratnosti suteran+prizemlje+6 spratova+mansarda. Kupoprodajna cijena za cijeli objekat ugovorena je u iznosu od 7.020.000,00 KM, te je tuženi istu trebao plaćati u dijelovima (član 2.1). Iznos od 600.000,00 KM, a koji je uključen u iznos od 7.020.000,00 KM odnosi se na troškove zatvaranja mansarde, te je isti notar trebao zadržati na povjereničkom računu najkasnije do 31.12.2018. godine. Tuženi kao kupac je ovlastio notara da ovaj iznos isplaćuje prodavcu (tužitelju) sukcesivno i to: iznos od 100.000,00 KM danom dostavljanja pravosnažne urbanističke saglasnosti, iznos od 100.000,00 KM danom dostavljanja pravosnažne građevinske dozvole i iznos od 400.000,00 KM danom dostavljanja pravosnažne upotrebne dozvole na kupca (član 2.2 Ugovora). Rok u kojem se tužitelj obavezao uplatiti objekat jeste najkasnije do 30.06.2018. godine, a navedenu mansardu izgraditi i uplatiti najkasnije u roku do 31.12.2018. godine. Prema članu 2. 9. prodavac i kupac izjavljuju i svojim potpisom na ovom ugovoru potvrđuju da ako se ne ispune uvjeti uplanjenja mansarde u ostavljenom roku, kupcu pripada pravo povrata iznosa od 600.000,00 KM i to tako što će notar iznos deponovan na notarski račun vratiti kupcu, a a razliku do 600.000,00 KM se obavezuje obezbijediti prodavac i to sve u roku od 7 dana od dana isteka roka za uplanjenje. U ovom slučaju se ima smatrati da je iznos od 6.420,000 KM cjelokupna ugovorena kupoprodajna cijena;

-izgradnju objekta (prvog dijela bez mansarde) pratile su brojne nesuglasice parničnih stranaka, te isti nije ni završen i predat tuženom u ugovorenom roku-do 30.06.2018. godine, s obzirom da je tuženi isticao da objekat ima brojne nedostatke;

-u konačnici tuženi je dana 15.08.2018. godine preuzeo izgrađeni objekat od tužitelja (spratnosti suteran+prizemlje+6 spratova), a što je i zapisnički konstatovano, te je potvrđeno da su radovi izvedeni u skladu sa Ugovorom o kupoprodaji, kao i da na objektu ne postoje nedostaci koje bi odložili primopredaju, ali postoje nedostaci koji se tiču saglasnosti za priključak na vodovodno-kanalizacionu mrežu koji je u fazi dobijanja. S tim u vezi članom 5. Zapisnika od primopredaji od 15.08.2018. godine je konstatovano da će se tužitelju isplatiti iznos od 302.000,00 KM, a iznos od 200.000,00 KM će se zadržati na povjereničkom računu i isplata istog će se definisati aneksom Ugovora o kupoprodaji. Prema nalazu vještaka građevinske struke i njegovoj dopuni, objekat je bespravno priključen na vodovodnu i kanalizacionu mrežu, jer KJKP Vodovod i kanalizacija d.o.o. nije dao saglasnost za priključak;

-tuženi je isplatio ukupnu kupoprodajnu cijenu u iznosu od 6.420,000 KM i to iznos od 6.220,000 KM prije podnošenja tužbe u ovoj pravnoj stvari, dok je iznos od 200.000,00 KM koji je obuhvaćen prvobitnim tužbenim zahtjevom plaćen u toku ovog postupka, a o čemu je punomoćnik tužitelja obavijestio sud na pripremnom ročištu održanom dana 13.03.2020. godine. Ove činjenice nisu ni bile sporne među parničnim strankama. Dakle, Kupoprodajni ugovor je realizovan u potpunosti u pogledu izgrađenog objekta, ali bez mansarde. Tačnije tužitelj je isti predao tuženom, a tuženi mu je uplatio cjelokupnu kupoprodajnu cijenu, bez mansarde odnosno iznos od 6.420,000 KM, tako da ovaj dio Ugovora nije ni bio predmet spora;

-tužitelj do ugovorenog roka, odnosno do 31.12.2018. godine nije izvršio radove na zatvaranju mansarde, a što je u svom nalazu i mišljenju potvrdio i vještak građevinske struke, već je samo obezbijedio urbanističku saglasnost za rekonstrukciju krovišta i odobrenje za rekonstrukciju krovišta. Sa povjereničkog računa notara tužitelju je isplaćen iznos od 100.000,00 KM nakon dostavljanja pravosnažne urbanističke saglasnosti i iznos od 100.000,00 KM nakon dostavljanja pravosnažne građevinske dozvole, dok iznos od 400.000,00 KM nije nikada prebačen tužitelju sa povjereničkog računa notara, jer nije dostavljena pravosnažna upotrebna dozvola na ime tuženog. Iznos od 400.000,00 KM notar je vratio tuženom u skladu sa zaključenim Ugovorom o kupoprodaji, dok je tuženi na temelju Ugovora o kupoprodaji kao izvršne notarske isprave pokrenuo izvršni postupak za povrat iznosa od 200.000,00 KM, a što proizilazi iz nalaza i mišljenja vještaka ekonomske struke, ali i navoda tuženog istaknutih u toku postupka;

-za izvođenje radova na zatvaranju mansarde tužitelj je zaključio dana 12.10.2018. godine Ugovor o izvođenju građevinsko zanatskih i instalaterskih radova sa Ans Drive d.o.o. kao generalnim izvođačem za ugovorenu cijenu od 234.927,19 KM, kao i Ugovor o građenju sa izvođačem Ares Gradnja d.o.o. Ž. dana 26.10.2018. godine za ugovorenu cijenu od 158.323,70 KM, a koja je uključivala nabavku materijala i opreme i izvođenje radova (član 2.). Rok završetka ugovorenih radova po oba ova ugovora bio je 31.12.2018. godine;

-prema nalazu i mišljenju vještaka ekonomske struke, uključujući i dopunu nalaza tužitelj je izvođaču Ares Gradnja d.o.o. Žepče fakturu koja je glasila na iznos od 158.323,70 KM izmirio u 3 navrata i to uplatom iznosa od 22.191,75 KM dana 20.03.2019. godine i uplatama iznosa od 104.467,21 KM i 31.664,74 KM dana 22.04.2019. godine, a što je vještak utvrdila uvidom u bankovne izvode. Sa druge strane, vještak je utvrdila da je tužitelj uplatio pravnom licu Ans Drive d.o.o. Sarajevo iznos avansa od 15%, odnosno 35.239,07 KM;

-iz obavijesti koju je tužitelju uputila Ares Gradnja d.o.o. dana 23.11.2018. godine, proizilazi da su isti od tužitelja potraživali naknadu za materijal i opremu koju su nabavili, te su izrazili spremnost da istu u dogovorenom roku ugrade i da pristupe radovima. Tužitelj je dana 26.11.2018. godine obavijestio Ares Gradnju d.o.o. da glavni izvođač radove prolongira do daljnjeg radi nepogodnih vremenskih uvjeta;

-tuženi je putem punomoćnika uputio dopis tužitelju dana 28.12.2018. godine u kojem ga napominje da nije izvršio svoju obavezu izgradnje i uplanjenja mansarde koju je trebao završiti do 31.12.2018. godine, te ga upozorava da će zahtijevati naknadu štete. Ovaj dopis tužitelju je upućen preporučenom pošiljkom istog dana, a što je vidljivo iz pečata pošte;

-u Zapisniku o stanju isporučenog materijala na objektu „Park Residential“ I. od 13.03.2019. godine pobrojani su svi isporučeni materijali prema Ugovoru zaključenom sa Ans Drive d.o.o., te je navedeno da se materijal nalazi pred objektom, na parking, krovu i u garažama, a radovi su prekinuti 12.12.2018. godine, jer je kupac zabranio upotrebu

lifta. U prilogu ovog zapisnika su otpremnice i fotografije na kojima je vidljiv građevinski materijal. Zapisnik je potpisan od strane tužitelja, ovlaštenog lica Ans Drive d.o.o. i M. G. kao predstavnika nadzora-M Design d.o.o.;

-iz iskaza svjedoka M. G. proizilazi da je vodio nadzor, te je imenovan od strane firme M DIZAJN koja je bila nosilac ugovora za izvođenje radova. Ugovor o kupoprodaji sačinjavan je kod notara oko ponoći i sve to je trajalo 4-5 sati. Tu je dogovoreno i da se za slučaj da se mansarda ne izvede prodavac treba da zadrži 100.000,00 KM, a da investitor zadrži ostatak. Ovaj dio greškom nije unesen u Ugovor. Izjavio je i da je zaključen ugovor sa Ans Drive za izvođenje radova na mansardi, te je izvođač i dovukao materijal na gradilište, ali kupac (tuženi) nije dao da se isti transportuje liftom i da se ulazi u objekat gore, tako da su radovi morali da se izvode dizalicom što je nezgodno. Uspjeli su napraviti metalnu konstrukciju na krovu, a materijal spreman za gradnju je ostao van objekta o čemu su napravili zapisnik, a imaju i slike;

-iz iskaza svjedoka Ouchene Mohamada proizilazi da tužitelj nije izvršio radove na mansardi ni u ugovorenom roku, ni nakon njega, te je dogovor bio da tužitelj za mansardu ukoliko sve završi dobije iznos koji je deponovan kod notara, a nije bilo obećanja da će dobiti nešto dodatno:

-zakonski zastupnik tužitelja Amer Džeko izjavio je da je Ugovor o kupoprodaji sačinjavan od 15 sati, pa do ponoći, i u istom je napravljena greška, jer je dogovoreno da tužitelj ukoliko ne završi radove na mansardi u cijelosti, a ishoduje urbanističku saglasnost, ima pravo sa zadrži iznos od 100.000,00 KM. Grešku je uvidio odmah ujutro o čemu je obavijestio notara, koji mu je rekao da se ispravka ili aneks ugovora mogu vršiti samo u prisustvu obje ugovorne strane, a tuženi je rekao da ima dovoljno vremena i da će izvršiti ispravku, te da pristupi realizaciji ugovorenih obaveza. Izjavio je i da je tuženi prilikom izvođenja radova onemogućavao pristup objektu, a što je sve evidentirano u dnevniku građevinskih radova;

-da su parnične stranke kao ugovorne strane dogovorile da tužitelj ima pravo da zadrži iznos od 100.000,00 KM ukoliko ne uspije da izvede sve radove na zatvaranju mansarde, potvrdio je i svjedok E. T..

Dakle, među parničnim strankama nije sporno da tužitelj nije izvršio ugovorene radove na zatvaranju mansarde, slijedom čega mu ne pripada ugovorena cijena u iznosu od 600.000,00 KM. Međutim, tužitelj smatra da navedene radove nije uspio završiti uslijed radnji i postupaka tuženog koji ga je onemogućavao u njihovom izvođenju. Na taj način prouzrokovana mu je šteta u iznosu od 220.668,43 KM, a koji iznos je platio izvođačima radova Ans Drive d.o.o. i Ares Gradnja d.o.o. za isporuku materijala i izvršene radove na mansardi kod tuženog.

Članom 154. stav 1. ZOO-a propisano je da ko drugome prouzrokuje štetu dužan je naknaditi je, ukoliko ne dokaže da je šteta nastala bez njegove krivice. Prema citiranoj zakonskoj odredbi da bi postojala odgovornost i obaveza na naknadu štete, potrebno je ne samo da je neko lice pretrpi, već i da se ostvare ostale zakonske pretpostavke, a to su: postojanje odgovornosti za nastalu štetu, štetna radnja, protivpravnost štetne radnje, te uzročna veza između te radnje i nastale štete.

Slijedom navedenog, a da bi tužitelj osnovano mogao zahtijevati naknadu štete od tuženog, morao je dokazati da je isti odgovoran za nastalu štetu, odnosno da radovi na zatvaranju mansarde nisu završeni krivicom tuženog.

Imajući u vidu činjenično stanje koje je utvrdio ovaj sud ocjenom izvedenih dokaza kako pojedinačno, tako i u međusobnoj povezanosti shodno članu 8. ZPP-a, može se zaključiti da tužitelj nije dokazao osnovanost zahtjeva za naknadu štete u iznosu od 220.668,43 KM, a što će biti detaljnije obrazloženo u nastavku ove odluke.

Prije svega treba imati u vidu da je ovaj dio tužbenog zahtjeva tužitelj uglavnom temeljio na iskazu svjedoka M. G. koji je ispred firme M Design imenovan kao nadzorni organ koji je trebao da nadzire izvođenje radova, kao i na iskazu zakonskog zastupnika tužitelja Amera Džeke. Iz ovih iskaza proizilazi da je tuženi kojem je objekat bez mansarde zapisnički predat 15.08.2018. godine, onemogućavao tužitelja u izvođenju radova na način da nije dao pristup objektu, zabranio je upotrebu lifta i sl. Međutim, kada se ovi iskazi dovedu u vezu sa materijalnim dokazima (ispravama), a prije svega dopisom društva Ares Gradnja d.o.o. od 23.11.2018. godine, te odgovorom koji je tužitelj uputio ovom pravnom licu dana 26.11.2018. godine, osnovano se da zaključiti da su iskazi ovog svjedoka i zakonskog zastupnika tužitelja potpuno suprotni ovim dopisima. Naime, iz dopisa Ares Gradnja d.o.o. jasno proizilazi da je samo dostavljen materijal, ali da radovi još nisu ni otpočeli, dok iz dopisa tužitelja proizilazi da glavni izvođač prolongira radove do daljnjeg radi nepovoljnih vremenskih prilika. Kada se navedeno dovede u vezu i sa činjenicom da je tužitelj ugovore na izvođenju radova na mansardi tuženog zaključio sa Ares Gradnja d.o.o. kao izvođačem, ali i sa Ans Drive d.o.o. kao glavnim izvođačem, nesporno proizilazi da je Ans Drive d.o.o. taj ko je prolongirao radove i to radi nepovoljnih vremenskih prilika, a ne tuženi. Pri tome treba cijeniti i da je tuženi dopisom od 28.12.2018. godine koji je preporučeno poslao, upozorio tužitelja da da nije izveo ugovorene radove na mansardi. S tim u vezi, vijeće ovog suda nije moglo prihvatiti kao objektivne i vjerodostojne navedene iskaze u dijelu odgovornosti tuženog za neizvođenje radova i na njima zasnovati odluku o osnovanosti ovog dijela tužbenog zahtjeva, jer su isti u suprotnosti sa naprijed izvedenim materijalnim dokazima

Tačno je da je u Zapisniku o stanju isporučenog materijala na objektu „Park Residential“ Ilidža od 13.03.2019. godine koji je izveden kao dokaz, navedeno da su radovi prekinuti 12.12.2018. godine, jer je kupac (tuženi) zabranio upotrebu lifta. Međutim, kada se uzme u obzir da je ovaj zapisnik sačinjen znatno nakon proteka ugovorenog roka za završetak mansarde (više od 2 mjeseca), te da je isti potpisan od strane M. G., Amera Džeke, kao i predstavnika Ans Drive d.o.o., kojeg je angažovao tužitelj, a koji je kako je to naprijed utvrđeno prolongirao radove, te da isti nije potpisao tuženi, niti bilo ko u njegovo ime,

evidentno je da isti ne može prihvatiti kao mjerodavan za utvrđivanje činjenice da li su i zašto radovi prekinuti.

Osim toga, ovdje je potrebno cijeniti i da je u pitanju izvođenje građevinskih radova, te je prema odredbama člana 9. Ugovora od 12.10.2018. godine glavni izvođač Ans Drive bio u obavezi da vodi građevinski dnevnik i građevinsku knjigu, a koja obaveza je propisana i članom 109. stav 6. tačka i) Zakona o prostornom uređenju KS<sup>2</sup>. Prema tome, kada se ima u vidu da se u građevinski dnevnik svakodnevno upisuju podaci o toku i načinu izvođenja radova, nesporno je da bi isti trebao sadržavati i sve razloge koji su doveli do prekida i obustave radova i u tom smislu bi predstavljao najvjerodostojniji dokaz na temelju kojeg bi se ove činjenice mogle utvrditi. Zakonski zastupnik tužitelja Amer Džeko izjavio je da je u građevinskom dnevniku evidentirano da je tuženi onemogućavao tužitelja da pristupi objektu. Međutim, tužitelj nije izveo kao dokaz građevinski dnevnik, niti je isti predložen vještaku građevinske struke prilikom sačinjavanja nalaza i mišljenja, pa iskazu zakonskog zastupnika tužitelja u ovom dijelu sud nije mogao pokloniti vjeru.

Shodno navedenom, ovaj sud zaključuje da tužitelj u smislu člana 154. stav 1. ZOO-a nije dokazao da mu je krivicom tuženog prouzrokovana šteta u iznosu od 220.668,43 KM koju potražuje u ovoj pravnoj stvari.

Kako sud nije vezan za pravni osnov tužbenog zahtjeva u smislu člana 2. stav 3. ZOO-a, ovaj sud je navedeni tužbeni zahtjev cijenio i sa aspekta ispunjenja ugovornih obaveza, ali i sticanja bez osnova. Međutim, tužbeni zahtjev je i opet neosnovan.

Prema Ugovoru o kuporodaji koji su zaključile parnične stranke jasno je ugovoreno da tužitelj ima pravo da naplati iznos od 600.000,00 KM samo ukoliko u cijelosti izvede radove na zatvaranju mansarde, dok se u protivnom ima smatrati da je iznos od 6.420,000 KM cjelokupna ugovorena kupoprodajna cijena, a koja cijena se odnosila na izgradnju objekta bez mansarde. Kupoprodajni ugovorom nije ugovoreno da tužitelj ima pravo da potražuje od tuženog dio izvedenih radova, nabavljeni materijal i sl. Prema tome, potpisivanjem Ugovora, tužitelj se saglasio sa ugovornim odredbama, te su iste obavezujuće za obje parnične stranke, pa samim tim i tužitelja. Osnovom toga, tužitelj nema pravo da potražuje od tuženog plaćanje iznosa od 220.668,43 KM na temelju zaključenog Ugovora.

Navedeni iznos tužitelj ne može potraživati ni po osnovu neosnovanog obogaćenja (sticanja bez osnova) kao jednog od izvora obligacija. Za sticanje bez osnova u smislu člana 210. ZOO-a potrebno je da su kumulativno ispunjeni određeni uslovi, odnosno da je imovina jednog lica umanjena; imovina drugog lica uvećana; te da postoji veza između umanjenja i uvećanja imovine i odsustvo pravnog osnova koji bi opravdavao to umanjenje i uvećanje.

---

<sup>2</sup> Službene novine KS broj 24/17 I 1/18

Da bi tužitelj po ovom osnovu mogao od tuženog zahtijevati plaćanje određenog iznosa, trebao je dokazati koje radove na zatvaranju mansarde je izveo kod tuženog, te koliko vrijede ti radovi. Isto tako bilo je potrebno dokazati i koje su količine materijala isporučene, da li je isporučeni materijal preuzeo tuženi, te u konačnici i koja je vrijednost tog materijala. Sve ovo iz razloga što bi se jedino na taj način moglo utvrditi da je kod tuženog došlo do uvećanja imovine na štetu tužitelja, jer bi se isti za vrijednost izvedenih radova i materijala obogatio na račun tužitelja, budući da bi drugom izvođaču sa kojim bi ugovorio radove na izgradnji mansarde isplatio manji iznos za radove i materijal.

Međutim, tužitelj nije dokazao da li su, kada i u kojem obim radovi na izgradnji mansarde izvršeni, te koja je vrijednost tih radova, posebno kada se uzmu u obzir i dopisi od 23.11.2018. godine i 26.11.2018. godine iz kojih proizilazi da je samo nabavljen materijal, a izvođenje radova se prolongira do daljnjeg. Naročito treba cijeniti i da je vještak građevinske struke u svom nalazu naveo da zatvaranje mansarde nije izvršeno, već je tužitelj kao prodavac obezbijedio urbanističku saglasnost za rekonstrukciju krovšta i odobrenje za rekonstrukciju krovšta. Sljedstveno tome, tužitelj nije dokazao ni da je izvođenje radova na mansardi i započelo.

Pored toga, iz izvedenih dokaza proizilazi da je nabavljen određeni materijal za izvođenje radova, ali tačne količine i vrijednosti tog materijala nisu ničim utvrđene, niti je dokazano da li je i šta tuženi preuzeo od tog materijala. Pogotovo ako se ima u vidu da je u tom pravcu kao jedini materijalni dokaz izveden samo Zapisnik od 13.03.2019. godine, koji je sačinjen znatno nakon proteka ugovorenog roka za završetak radova na mansardi, a isti nije potpisan od strane tuženog, niti njegovih predstavnika. U tom kontekstu sporno je i da li je i koje količine materijala tuženi preuzeo, posebno što je najveći dio materijala ostavljen vani, a kako to proizilazi iz Zapisnika i fotografija uz Zapisnik.

Osim navedenog, sporna je i visina ovog iznosa. Tužitelj potražuje plaćanje iznosa od 220.668,43 KM. Međutim, iz nalaza vještaka proizilazi da je tužitelj platio manji iznos izvođačima Ares Gradnji d.o.o. i Ans Drive d.o.o. od onog koji potražuje od tuženog, tačnije Ares Gradnji d.o.o. iznos od 158.323,70 KM i to u 2019. godini nakon proteka ugovorenog roka za izgradnju mansarde., a Ans Drive d.o.o. iznos od 35.239,07 KM.

Imajući i vidu sve naprijed navedeno, ovaj sud zaključuje da tužitelj nije dokazao da ima pravo da od tuženog potražuje plaćanje iznosa 220.668,43 KM kako je to prethodno obarazloženo, slijedom čega je tužbeni zahtjev valjalo odbiti. Stoga je žalba tuženog uvažena i prvostepena presuda preinačena u stavu I izreke, a shodno odredbi člana 229. stav 1. tačka 1. i 3. ZPP-a.

Tužitelj je potraživao od tuženog i iznos od 100.000,00 KM. Prema tvrdnjama tužitelja, među parničnim strankama je usmeno dogovoreno, ali greškom nije uneseno u Ugovor o kupoprodaji da tužitelj ima pravo da u slučaju da ne izvrši zatvaranje mansarde zadrži ovaj iznos na ime administrativno-pravnih radnji koje je poduzeo.

Da su parnične stranke ugovorile da tužitelj zadrži iznos od 100.000,00 KM proizilazi iz iskaza tužiteljevih svjedoka M. G. i E.T., te zakonskog zastupnika tužitelja Amera Džeke, dok je da svjedok Ouchene Mohamed čije je saslušanje predložio tuženi izričito osporavao ovakve tvrdnje.

Prilikom odlučivanja o ovom dijelu tužbenog zahtjeva treba prvenstveno cijeniti vrstu ugovora koji je su zaključili tužitelj i tuženi. Naime, u predmetnoj pravnoj stvari parnične stranke zaključile su Ugovor čiji predmet je kupovina, odnosno prodaja nekretnine u izgradnji, slijedom čega isti po svojoj prirodi predstavlja ugovor o kupoprodaji, kako je i nazvan, ali isti sadrži i elemente ugovora o građenju.

Ugovor o kupoprodaji nekretnine u smislu člana 455. ZOO-a mora biti zaključen u pismenoj formi, kao i ugovor o građenju (član 630. stav 2. ZOO-a). Osim toga, treba cijeniti i da ugovor o kupoprodaji temeljem odredbi Zakona o stvarnim pravima<sup>3</sup> (u daljem tekstu ZSP) predstavlja pravni posao koji je osnov za sticanje prava vlasništva na nekretninama i kao takav mora biti zaključen u formi notarski obrađene isprave (član 53. stav 2. ZSP-a). Prema tome, kod činjenice da je predmetni ugovor shodno navedenim zakonskim odredbama morao biti zaključen u određenoj formi, ta forma je važila i za sve kasnije izmjene ili dopune ugovora (član 67. stav 2. ZOO-a).

Stoga, kako parnične stranke kao ugovorne strane nisu zaključile aneks Ugovora koji je morao bi sačinjen isključivo u pismenom obliku, odnosno u formi notarski obrađene isprave, a što izričito zahtijevaju navedene zakonske odredbe, to nema ni zakonskog, ni ugovornog osnova, da sud obaveže tuženog da tužitelju isplati iznos od 100.000,00 KM. Nepostojanje aneksa, odnosno dopune Ugovora kojem je zakon izričito propisao određenu formu, ne mogu nadomjestiti iskazi svjedoka, pogotovo kada se ima u vidu i da su isti međusobno protivrječni (svjedoci tužitelja tvrde jedno, a svjedok tuženog drugo).

Ovdje vrijedi naglasiti i da je sam zakonski zastupnik tužitelja u svom iskazu naveo da je odmah sljedeći dan uočio da postoji greška u Ugovoru, odnosno da u isti nije uneseno da je tužitelj ovlašten da zadrži iznos od 100.000,00 KM. Kada se ima u vidu da je Ugovor zaključen 16.04.2018. godine, a tuženi je zapisnički preuzeo objekat, bez završene mansarde, dana 15.08.2018. godine, nakon čega je trebao da započne radove na istoj, i više je nego očigledno da je bilo sasvim dovoljno vremena da parnične stranke pristupe kod notara kako bi sačinili dopunu Ugovora u zakonom propisanoj formi. Posebno što su i u Zapisniku od 15.08.2018. godine stranke konstatovale da je potrebno da sačine aneks Ugovora.

Imajući u vidu sve navedeno ovaj sud je ocijenio da su žalbeni navodi tužitelja neosnovani, pa kako nije našao ni da postoje razlozi na koje drugostepeni sud pazi po službenoj dužnosti, to je primjenom člana 226. ZPP-a žalbu tužitelja odbio kao neosnovanu i prvostepenu presudu u potvrdio u stavu II izreke.

Obzirom da je prvostepena presuda djelimično preinačena, to je ovaj sud je primjenom člana 397. stav 2. ZPP-a odlučio o troškovima cijelog postupka. Cijeneci da su u

---

<sup>3</sup> Službene novine FBiH broj 66/13 i 100/13

konačnici odbijeni i tužbeni zahtjev, ali i protivtužbeni zahtjev, ovaj sud je primjenom člana 386. stav 2. ZPP-a odlučio da svaka stranka snosi svoje troškove postupka. Pri tome, ovaj sud je imao u vidu i da je tužitelj na pripremnom ročištu održanom danan 13.03.2020. godine izjavio da je tuženi isplatio iznos od 200.000,00 KM, a koji se odnosio na izgradnju objekta bez mansarde, te isplata istog više nije bila predmet spora.

Međutim, sud je cijenio i da je prema članu 2.2 Ugovora o kupoprodaji posljednji dio cijene za objekat bez mansarde, u iznosu od 502.000,00 KM tuženi trebao isplatiti tužitelju dva dana nakon dostavljanja zapisnika o primopredaji objekta. Međutim, Zapisnikom o primopredaji objekta od 15.08.2018. godine konstatovano je da će se se tužitelju isplatiti iznos od 302.000,00 KM, a iznos od 200.000,00 KM će se zadržati na povjereničkom računu notara do sačinjavanja aneksa Ugovora o kupoprodaji, s obzirom da tužitelj nije obezbijedio priključak na vodovodnu i kanalizacionu mrežu. Dakle, radilo se o propustu tužitelja, slijedom čega na odluku o troškovima postupka ne može uticati činjenica da je ovaj iznos (200.000,00 KM) plaćen tokom postupka i da isti više nije bio predmet spora.

S obzirom na navedeno, a kako tužitelj nije uspio sa tužbenim zahtjevom, a ni tuženi sa protivtužbenim, odlučeno je sa svaka strana snosi svoje troškove postupka.

**Predsjednik vijeća  
Sudija  
Jasmina Muratović**