

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
KANTONALNI SUD U ZENICI
Broj: 43 0 Ps 248022 26 Pž
Zenica; 17.02.2026. godine

Kantonalni sud u Zenici, građansko vijeće sastavljeno od sudija: Nina Makivić, kao predsjednica vijeća, Ramo Ljevaković i Jasmina Begović-Devović, kao članovi vijeća, u parničnom postupku tužioca „PRIMA WINDOWS“ d.o.o. Zenica, ul. Čifluk do broja 3, koga zastupaju punomoćnici Emir Čolaković, Nina Dragoljić i Adnan Hodžić, advokati iz Zenice, protiv tuženog Željezara „ZENICA“ d.o.o. Zenica - u stečaju, ul. Bulevar kralja Tvrtka I br. 17, koga zastupaju punomoćnici Nedžad Babić i Sanjin Babić, advokati iz Zenice, radi naknade štete, v.s. 151.722,00 KM, odlučujući o žalbi tužioca izjavljenoj protiv presude Općinskog suda u Zenici broj 43 0 Ps 248022 24 Ps od 15.12.2025. godine, u sjednici vijeća održanoj 17.02.2026. godine, donio je

PRESUDU

Žalba se odbija kao neosnovana i prvostepena presuda potvrđuje.

Odbija se zahtjev tuženog za naknadu troškova sastava odgovora na žalbu.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom odbijen je kao neosnovan tužbeni zahtjev koji glasi: „Obavezuje se tuženi da tužiocu isplati iznos od 151.722,00 KM sa zakonskim zateznim kamatama počev od 26.04.2023. godine do isplate i da tužiocu nadoknadi troškove postupka u iznosu od 26.869,09 KM, sve u roku od 30 dana.“

Drugim stavom izreke prvostepene presude obavezan je tužilac da tuženom nadoknadi troškove postupka u iznosu od 22.457,74 KM, u roku od 30 dana.

Protiv prvostepene presude žalbu je blagovremeno izjavio tužilac, pobijajući istu, u cjelini, zbog povrede odredaba parničnog postupka, pogrešno ili nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i zbog pogrešne primjene materijalnog prava, sa prijedlogom da drugostepeni sud preinači pobijanu presudu na način da dosudi tužiocu potraživano po tužbenom zahtjevu i obaveže tuženog na naknadu troškova postupka ili da istu ukine i predmet vrati na ponovno suđenje.

U odgovoru tuženog na žalbu tužioca tuženi navodi da tužilac samo ponavlja već iznesene činjenice i tvrdnje u toku postupka, pa predlaže da se žalba odbije kao neosnovana.

Ispitujući prvostepenu presudu po žalbi tužioca na osnovu člana 221. Zakona o parničnom postupku (Sl. novine FBiH, broj: 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15) – ZPP-a, u granicama žalbenih navoda i po službenoj dužnosti, drugostepeni sud je zaključio:

Žalba nije osnovana.

Predmet spora prema tužbi tužioca od 11.07.2024. godine je isplata naknade, koju tužilac potražuje u visini od 151.722,00 KM. U tužbi se navodi da su dana 29.12.2022. godine tužilac i tuženi zaključili Ugovor o kupovini i prodaji poslovne zgrade - Ugovor, koji je notarski obrađen pod brojem OPU-IP 1096/2022. Predmet kupoprodaje su bile nekretnine tuženog označene u Ugovoru, a prodajnu cijenu od 2.103.900,00 KM je kupac trebao platiti u roku od jedne godine od dana zaključenja Ugovora. U tački III navedenog Ugovora prodavac je izjavio da na predmetnim nekretninama nema tereta, niti upisanih ili neupisanih prava trećih lica. Nakon zaključenja navedenog ugovora ispostavilo se da postoje određene smetnje u pogledu njegovog provođenja zbog upisanih prava trećih lica, o čemu je odmah obaviješten stečajni upravnik i stečajni sudija Općinskog suda u Zenici. Prema njihovim instrukcijama, a obzirom da nije protekao rok za isplatu prodajne cijene, najbolji način za rješavanje te situacije je bio taj da ugovorne strane sporazumno raskinu ugovor. Ugovorne strane su tako i postupile i kod istog notara su 20.04.2023. godine sporazumno raskinuli navedeni ugovor, o čemu je sačinjena notarska isprava pod brojem OPU-IP 317/2023. U toj ispravi je kao razlog raskida navedeno da kupac nije u roku od 15 dana od dana održanog javnog nadmetanja uplatio dogovoreni novčani iznos od 2.103.900,00 KM na ime kupoprodajne cijene. To je netačan razlog za raskid Ugovora jer je u samom kupoprodajnom Ugovoru, u tački II stav 2. jasno navedeno da će iznos prodajne cijene od 2.103.900,00 KM biti plaćen najkasnije u roku od jedne godine od dana zaključenja ugovora. Stvarni razlog za raskid Ugovora je taj što su određene nekretnine bile upisane na drugim licima. Odmah po zaključenju kupoprodajnog ugovora tužilac je preduzeo niz aktivnosti kako bi uredio predmetne nekretnine. Početkom aprila 2023. godine angažovao je firmu "Amer-Trans" d.o.o. Zenica koja je izvršila čišćenje terena uz korištenje bagera, vršila utovar i odvoz materijala na deponiju i asfaltirala prostor radi lakšeg pristupa poslovnim zgradama. Za te usluge tužilac je po računu broj 810 od 04.04.2023. godine platio 34.722,09 KM, a po računu broj 813 od 25.04.2023. godine 117.000,00 KM, odnosno platio je ukupno 151.722,09 KM, koji iznos tužilac i potražuje (na ime naknade za izvršene građevinske radove na parcelama opisanim u Ugovoru) sa zakonskim zateznim kamatama i troškovima postupka.

Sam tužilac u tužbi ne navodi nijednu zakonsku odredbu na osnovu koje traži svoje pravo, pa i potraživani iznos samo označava kao „naknada“, pa čak ni u žalbi, jer i sam nije siguran u svoje pravo. Zbog navedenog, a obzirom na utvrđene činjenice, prvostepeni sud je i razmatrao po osnovu naknade štete zbog raskida ugovora po osnovu člana 132. Zakona o obligacionim odnosima (Sl. list SFRJ broj: 29/78, 39/85, 45/89 i 57/89, Sl. list RBiH broj: 2/92, 13/93 i 13/94 i Sl. novine FBiH broj 29/03 i 42/11) - ZOO-a i po osnovu člana 210. istog Zakona, sticanje bez osnova.

Među parničnim strankama nije sporno, a što proizilazi iz materijalnih dokaza, da su tuženi kao prodavac i tužilac zaključili Ugovor o kupovini i prodaji poslovne zgrade broj OPU-IP 1096/2022, notarski obrađen od Notara Ramiza Pivić iz Zenice.

Među parničnim strankama je sporan osnov i visina tužbenog zahtjeva.

U dokaznom postupku pred prvostepenim sudom su provedeni predloženi dokazi, pa je saslušan zastupnik po zakonu tuženog A. K. u svojstvu parnične stranke i svjedok A. Š., provedeno vještačenje po stalnom sudskom vještaku građevinske struke Iršam Omerspahić dipl. ing. građ. iz Zenice i stalnom sudskom vještaku geodetske struke Kenan Ahmetpahić, geometar iz Zenice, izvršen uviđaj na licu mjesta, te izvršen uvid i pročitani materijalni dokazi kako je navedeno u prvostepenoj presudi (treća stranica).

Nisu osnovani navodi žalbe da prvostepeni sud nije cijenio provedene dokaze u skladu sa članom 8. ZPP-a, jer je prvostepeni sud vršio takvu ocjenu i za svoju odluku dao jasno pravno obrazloženje, koje prihvata i ovaj sud i pobijana odluka sadrži sve što propisuje član 194. stav 4. ZPP-a, radi čega se i može preispitati po žalbi. Tužilac se poziva na fotografije 1-7, ali treba i obrazložiti kako iste mogu poslužiti za dokazivanje osnova koji tužilac nije dokazao. Neosnovani su i navodi žalbe da je prvostepeni sud trebao drugačije cijeliti iskaz zastupnika po zakonu tuženog i iskaz svjedoka, jer su isti cijinjani i obrazloženo je zašto i u kom dijelu se isti prihvataju, a u kome ne i navodi žalbe u tom pogledu su više subjektivno mišljenje da odluka o tužbenom zahtjevu može biti drugačija, nego što na to upućuju pravila logike i struke.

Iz Zapisnika sa prodaje od 13.12.2022. godine, prvostepeni sud je utvrdio da je u javnom nadmetanju 13.12.2022. godine konstatovano da je „PRIMA WINDOWS“ d.o.o. Zenica kupac nekretnina koje se nalaze u Zenici u ulici Željezarska bb, a koje se odnose na Poslovnu zgradu u privredi tzv. „Bala Preporod 1 i 2a površine 11.165 m², kuća i zgrada tzv. „Uprava sa Centralnom kuhinjom“ površine 1.265 m², te zemljište tzv. „Dvorišta i zemljišta uz privrednu zgradu“ površine 6.757 m² u Zenici, ul. Željezarska bb, Zenica upisani u zk. izvadak zk. ul. broj 820, 1127, 831, 817, 818, 819, 821, 1490, 1491 K.O. Z. I, na zemljišnim parcelama broj: 686/1, 320/1, 320/2, 320/3, 322/2, 686/2, 685/2, 684/5, 319 i 325/6 za cijenu od 4.603.900,00 KM. Stečajni upravnik je naložio ponuđaču da shodno Oglasu o javnom nadmetanju u kojem je regulisano da je ponuđač sa najvišom ponudom dužan položiti cijenu umanjenu za položeni depozit (od 50.000,00 KM) u roku od 15 dana od izvršenog nadmetanja.

Iz Zaključka o prodaji imovine u vlasništvu tuženog od 13.12.2022. godine, prvostepeni sud je utvrdio da se na osnovu objavljenog oglasa u sedmičnom listu „Naša riječ“ od 06.12.2022. godine i Zapisnika od 13.12.2022. godine - poslovna zgrada u privredi tzv. „Hala Preporod 1 i 2“ površine 11.165 m², kuća i zgrada tzv. „Uprava sa Centralnom kuhinjom“ površine 1.265 m², te zemljište tzv. „Dvorišta i zemljišta uz privrednu zgradu“ površine 6.757 m² u Zenici, ul. Željezarska bb, Zenica upisani u zk. izvadak zk. ul. broj 820, 1127, 831, 817, 818, 819, 821, 1490 i 1491 K.O. Z. I, na zemljišnim parcelama broj: 686/1, 320/1, 320/2, 320/3, 322/2, 686/2, 685/2, 684/5, 319 i 325/6, prodaje najpovoljnijem ponuđaču - firmi „PRIMA WINDOWS“ d.o.o. Trgovačko proizvodno i uslužno društvo iz Zenice, Čifluk do broja 3, po kupoprodajnoj cijeni od 4.603.900,00 KM.

Iz provedenih dokaza prvostepeni sud je utvrdio da je stečajni upravnik tuženog – M.J. za najpovoljnijeg ponuđača za nekretnine - poslovna zgrada u privredi tzv. „Hala Preporod 1 i 2“ površine 11.165 m², kuća i zgrada tzv. „Uprava sa Centralnom kuhinjom“ površine 1.265 m², te zemljište tzv. „Dvorišta i zemljišta uz privrednu zgradu“ površine 6.757 m² u Zenici, ul. Željezarska bb, Zenica upisani u zk. izvadak zk. ul. broj 820, 1127, 831, 817, 818, 819, 821, 1490 i 1491 K.O. Z. I, na zemljišnim parcelama broj: 686/1, 320/1, 320/2, 320/3, 322/2, 686/2, 685/2, 684/5, 319 i 325/6, proglasio firmu „PRIMA WINDOWS“ d.o.o. Trgovačko proizvodno i uslužno društvo iz Zenice, Čifluk do broja 3, za ukupnu kupoprodajnu cijenu od 4.603.900,00 KM. Prema Zapisnika sa prodaje od 13.12.2022. godine, također je utvrđeno da je Stečajni upravnik dao nalog tužiocu kao najpovoljnijem ponuđaču da shodno Oglasu o javnom nadmetanju u kojem je regulisano da je ponuđač sa najvišom ponudom dužan položiti cijenu umanjenu za položeni depozit (od 50.000,00 KM) u roku od 15 dana od dana izvršenog nadmetanja.

Iz Ugovora o kupovini i prodaji poslovne zgrade broj OPU-IP 1096/2022 od 29.12.2022. godine, notarski obrađen od Notara Ramiza Pivić iz Zenice, prvostepeni sud je

utvrdio da su predmet prodaje shodno tački I nekretnine: 1) k.č. broj 686/1, parcela naziva UPRAVA SA CENT. KUH., u naravi Dvorište površine 1086 m² i Kuća i zgrada površine 1265 m², ukupne površine 2351 m², uknjižena u el. z.k. ulošku broj 820 k.o. Z.I, 2) k.č. broj 320/3, parcela naziva DVORIŠTE, u naravi Dvorište površine 500 m², uknjižena u el. z.k. ulošku broj 831 K.O. Z.I, 3) k.č. broj: 322/2, parcela naziva UPRAVA, u naravi Dvorište površine 2744 m², uknjižena u el. z.k. ulošku broj 817 K.O. Z. I, 4) k.č. broj 686/2, parcela naziva UPRAVA SA CENT. KUH., u naravi Dvorište površine 212 m², uknjižena u el. z.k. ulošku broj 818 K.O. Z. I, 5) k.č. broj 685/2, parcela naziva PUT ZENICA, u naravi Prilazni put površine 55 m², uknjižena u el. zk. ulošku broj 819 K.O. Z. I, 6) k.č. broj: 684/5, parcela naziva G.P. GRADNJA u naravi Zemljište uz privrednu zgradu površine 1594 m² i Kuća i zgrada površine 26 m², ukupne površine 1620 m², uknjižena u el. zk. ulošku broj 821 k.o. Z. 1, 7) k.č. broj 319, parcela naziva STRAŽARA-PORTIRNICA, u naravi Zemljište uz privrednu zgradu površine 218 m² i Poslovna zgrada u privredi površine 4 m², ukupne površine 222 m², uknjižena u el. zk. ulošku broj: 1490 K.O. Z. I i 8) k.č. broj: 325/6, parcela naziva R.M.K. DIREKCIJA u naravi Dvorište površine 318 m², uknjižena u el. zk. ulošku broj 1491 K.O. Z. I, ZK Ureda Općinskog suda u Zenici; kao i nekretnine označene kao k.č. broj: 688/1, 688/2 i 691/2, uknjižene i upisane u zk. izvatke ZK Ureda Općinskog suda u Zenici i Posjedovne listove Katastra nekretnina Grada Zenica kada se prodavac upiše kao vlasnik predmetnih nekretnina u ZK Uredu Općinskog suda u Zenici i kao posjednik predmetnih nekretnina u Katastru nekretnina Grada Zenica, na osnovu Aneksa ovog Ugovora za istu kupoprodajnu cijenu. Tačkom II Ugovora je ugovoreno da navedene nekretnine kupac kupuje za ukupnu cijenu od 2.103.900,00 KM sa uračunatim PDV-om, te da isplatu izvrši najkasnije u roku od jedne godine od dana zaključenja Ugovora i da ukoliko kupac ne isplati preostali iznos kupoprodajne cijene smatrat će se Ugovor sporazumno raskinutim.

Tačkom III Ugovora prodavac je izjavio da na predmetnim nekretninama nema tereta, niti prava trećih lica, osim već upisanih, koja bi kupca ograničavala u njegovom pravu vlasništva i posjeda, prodavac je izjavio da na predmetnim nekretninama nema neupisanih prava trećih lica, te da mu nije poznato da ona postoje, ugovorne strane saglasno izjaviše da će sve obaveze po osnovu komunalija biti izmirene do ulaska kupca u vlasništvo i posjed predmetnih nekretnina. Međutim, iz prethodnih napomena Ugovora, prvostepeni sud je također utvrdio da je Notar upozorio kupca da može zahtijevati od prodavca da mu prezentuje Uvjerjenje Poreske uprave da nema neizmirenih poreskih obaveza (Zakonska hipoteka), od čega je kupac odustao i zahtijevao da se na osnovu prezentovane dokumentacije sačini Ugovor i da je notar upozorio ugovorne strane da u „C” teretnom listu svih zk. uložaka postoji upisano više tereta - zakonska hipoteka, nakon čega ugovorne strane saglasno izjaviše da su upoznate sa tom činjenicom i zahtijevaju da se ugovor zaključi na osnovu prezentovane dokumentacije.

Tačkom IV Ugovora ugovoreno je da će kupac ući u vlasništvo i posjed predmetnih nekretnina po isplati cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene, te da ulaskom u vlasništvo i posjed nekretnina svi rizici, prava i obaveze u vezi sa nekretninama prelaze na kupca.

Izvornik Ugovora je pred ugovornim stranama pročitao, a ugovorne strane u znak svog odobravanja u prisustvu notara isti su potpisali, što je Notar potvrdio svojim potpisom i službenim pečatom.

Iz provedenih dokaza prvostepeni sud je utvrdio da je tuženi kao prodavac sa tužiocem kao kupcem zaključio dana 29.12.2022. godine Ugovor o kupovini nekretnina navedenih u tački I Ugovora uknjižene i upisane u odgovarajuće zk, izvatke ZK Ureda Općinskog suda u Zenici i Posjedovne listove Katastra nekretnina Grada Zenica i to za kupoprodajnu cijenu od

2.103.900,00 KM, koju cijenu je kupac bio dužan da plati u roku od godinu dana od dana potpisivanja Ugovora, kao i da će kupac ući u vlasništvo i posjed predmetnih nekretnina po isplati cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene.

Dakle, činjenično stanje nije pogrešno i nepotpuno utvrđeno, kako navodi žalba. Nije sporno da je ugovoreno da je tužilac imao rok od jedne godine da plati iznos kupoprodajne cijene, pa po tome nije imao ni razloga da zaključuje Sporazumni raskid ugovora (što je opet ugovor), pri čemu je raskidanje izraz volje, pa je odlučna činjenica sporazumni raskid. Da bi tužilac imao pravo na naknadu štete trebao je dokazati povredu ugovorne obaveze od strane tuženog, a to nije dokazao. Čak iz Ugovora kojim su kupljene nekretnine proizilazi da je posjed nesavjestan, jer je tuženi znao da nema pravo na posjed (član 326. stav 1. Zakona o stvarnim pravima i tačka IV Ugovora), jer je Ugovorom propisano izričito da se posjed stiče plaćanjem kupoprodajne cijene. Tužilac u žalbi navodi sadržinu iskaza zastupnika po zakonu tužioca i svjedoka i dijelom navode vještaka građevinske struke, ali iz istih ne proizilazi dokazanost osnova ni visine tužbenog zahtjeva.

Ugovorne strane su ugovorile da je tužilac kao kupac bio dužan da ukupnu kupoprodajnu cijenu isplatu u roku od godinu dana od dana zaključenja ovog Ugovora, a što je u suprotnosti sa Zapisnikom sa prodaje od 13.12.2022. godine kojem je tužiocu kao najpovoljnijem ponuđaču naloženo da shodno Oglasu o javnom nadmetanju, u kojem je regulisano da je ponuđač sa najvišom ponudom dužan položiti cijenu umanjenu za položeni depozit (od 50.000,00 KM) u roku od 15 dana od dana izvršenog nadmetanja.

Također je utvrđeno da je notar upozorio tužioca kao kupca da može zahtijevati od tuženog kao prodavca da mu prezentuje Uvjerenje Poreske uprave da nema neizmirenih poreskih obaveza (Zakonska hipoteka), a od čega je isti odustao znajući da se tužilac nalazi u stečaju, kao i da je notar upozorio ugovorne strane da u „C“ teretnom listu svih zk. uložaka postoji upisano više tereta - zakonska hipoteka, a da su ugovorne strane uprkos upozorenjima izjavile da zahtijevaju da se ugovor zaključi na osnovu prezentovane dokumentacije.

Iz Sporazumnog raskida Ugovora broj OPU-IP: 317/2023 od 20.04.2023. godine, notarski obrađen od Notara Ramiza Pivić iz Zenice - Sporazumni raskid, prvostepeni sud je utvrdio da su tužilac kao prodavac i tuženi kao kupac sporazumno raskinuli Ugovor o kupovini i prodaji poslovne zgrade OPU-IP: 1096/2022 od 29.12.2022. godine, notarski obrađen od Notara Ramiza Pivić iz Zenice, te da se u prethodnim napomenama kao razlog Sporazumnog raskida navodi da tužilac kao kupac nije u roku od 15 dana od dana održanog javnog nadmetanja uplatio dogovoreni novčani iznos od 2.103.900,00 KM na ime kupoprodaje poslovnog prostora. Izvornik Sporazuma je ugovornim stranama u njihovom prisustvu pročitao, kojeg su ugovorne strane u znak svog odobravanja u prisustvu notara potpisali, što Notar potvrđuje svojim potpisom i službenim pečatom.

Prvostepeni sud i nije mogao prihvatiti navode tuženog da je do Sporazumnog raskida došlo iz razloga što se ispostavilo da postoje određene smetnje u pogledu njegovog provođenja zbog upisanih prava trećih lica, iako je tuženi kao prodavac izjavio da na predmetnim nekretninama nema tereta, niti upisanih ili neupisanih prava trećih lica, i da su na osnovu instrukcija stečajnog upravnika i stečajnog sudije Općinskog suda u Zenici Sporazumno raskinuli predmetni Ugovor, obzirom da tuženi svoje tvrdnje nije ničim dokazao, a što je bio u obavezi u smislu odredbi člana 7., a u vezi sa članom 123. ZPP-a, kojim je propisano da su stranke dužne iznijeti sve činjenice na kojima zasnivaju svoje zahtjeve i izvoditi dokaze kojima se utvrđuju te činjenice, a što je u konkretnom slučaju izostalo.

Ugovorom je bilo ugovoreno da je tužilac kao kupac dužan u roku od godinu dana isplatiti kupoprodajnu cijenu u iznosu od 2.103.900,00 KM, a da je Sporazumnim raskidom kao razlog naveden da tužilac kao kupac nije u roku od 15 dana od dana održanog javnog nadmetanja uplatio dogovoreni novčani iznos od 2.103.900,00 KM na ime kupoprodaje poslovnog prostora, iako je istu obavezu preuzeo potpisivanjem Zapisnika sa prodaje od 13.12.2022. godine. Međutim, teret dokazivanja je u konkretnom slučaju na tužiocu, i isti svoje tvrdnje nije dokazao. Pored toga, tuženi je potpisivanjem Ugovora bio upoznat da je u „C“ teretnom listu svih zk. uložaka postoji upisano više tereta - zakonska hipoteka, te da je tužilac uprkos istom zahtijevao da se ugovor zaključi na osnovu prezentovane dokumentacije.

Prvostepeni sud cijeni da u konkretnom slučaju proizilazi da je do Sporazumnog raskida Ugovora došlo isključivo krivicom tužioca, obzirom da je tužilac shodno Oglasu o prodaji predmetnih nekretnina objavljen 06.12.2022. godine u listu Naša riječ i nalogu sa Zapisnika sa prodaje od 13.12.2022. godine, bio dužan u roku od 15 dana od dana izvršenog nadmetanja položiti cijenu 2.103.900,00 KM umanjenu za položeni depozit (od 50.000,00 KM), a što u konkretnom slučaju nije učinio. Bez obzira na navedeno ukazuje se da tužilac traži štetu zbog krivice za raskid Ugovora, a raskid je sporazuman. Tužilac nema pravo na naknadu štete jer je sam kršio Ugovor (tačka IV), što je u direktnoj vezi sa štetom, čak i da je dokazao štetu i njenu visinu.

Materijalno pravo također je pravilno primijenjeno, a tužilac se u žalbi ne poziva na bilo koju zakonsku odredbu koja je pogrešno primijenjena. Tužilac u žalbi umjesto toga navodi da nije mogao znati da radove obavlja na tuđoj nekretnini, iako mu je pročitano kada stiče pravo na posjed čitanjem Ugovora koji je notarski obrađen od strane notara. Prvostepeni sud je obrazložio da je članom 523. ZOO-a propisano kada je prodaja raskinuta zbog povrede ugovora od strane jednog ugovarača, druga strana ima pravo na naknadu štete koju zbog toga trpi, prema općim pravilima o naknadi štete nastale povredom ugovora.

Članom 132. ZOO-a, propisano je da raskidom ugovora obje strane su oslobođene svojih obaveza, izuzev obaveze na naknadu eventualne štete (stav 1.), ako je jedna strana izvršila ugovor potpuno ili djelimično, ima pravo da joj se vrati ono što je dala (stav 2.), ako obje strane imaju pravo zahtijevati vraćanje datog, uzajamna vraćanja vrše se po pravilima za izvršenje dvostranih ugovora (stav 3.), svaka strana dužuje drugoj naknadu za koristi koje je u međuvremenu imala od onoga što je dužna vratiti, odnosno naknaditi (stav 4.), strana koja vraća novac dužna je platiti zateznu kamatu od dana kad je isplatu primila (stav 5.).

Iz navedenih zakonskih odredaba proizilazi da raskidom dvostranih ugovora ugovorne strane imaju pravo vraćanja datog ukoliko su ugovor izvršili potpuno ili djelimično, kao i naknadu štete (prema općim pravilima o naknadi štete), ukoliko je ugovor o prodaji zbog povrede ugovora od strane jednog ugovarača. Dakle, pravne posljedice raskida ugovora iz navedenih zakonskih odredaba nemaju svoj osnov u sticanju bez osnova.

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, dok je članom 155. istog zakona propisano da je šteta umanjene nečije imovine (obična šteta) i sprečavanje njezina povećanja (izmakla korist). Članom 158. ZOO-a, propisano je da krivica postoji kada je štetnik prouzrokovao štetu namjerno ili nepažnjom, dok je članom 172. stav 1. istog zakona propisano da pravno lice odgovara za štetu koju njegov organ prouzrokuje trećem licu u vršenju ili u vezi sa vršenjem svojih funkcija.

Imajući u vidu citirane zakonske odredbe, kao i utvrđeno činjenično stanje, prvostepeni sud je nesporno utvrdio da je do Sporazumnog raskida Ugovora došlo krivicom tužioca, obzirom da isti, u skladu sa Oglasom o prodaji predmetnih nekretnina objavljen 06.12.2022. godine u listu Naša riječ i nalogu sa Zapisnika sa prodaje od 13.12.2022. godine, nije položio cijenu od 2.103.900,00 KM umanjenu za položeni depozit (od 50.000,00 KM) u roku od 15 dana od dana izvršenog nadmetanja.

Prvostepeni sud je pravilno obrazložio i zaključio i da se prihvati rok za isplatu navedene prodajne cijene prema Ugovoru o kupovini i prodaji poslovne zgrade broj OPU-IP 1096/2022 od 29.12.2022. godine odnosno jedne godine od dana zaključenja Ugovora, tužilac nije dokazao da je navodna šteta nastala namjerno ili nepažnjom tuženog imajući u vidu prije svega da tužilac nije imao pravo da uđe u posjed predmetnih nekretnina i da poduzima bilo kakve radnje u vezi uređivanja i čišćenja predmetnih parcela, obzirom da su se parnične strane izričito tačkom IV Ugovora ugovorili da će tužilac, kupac ući u vlasništvo i posjed predmetnih nekretnina tek po isplati cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene. Dakle, nezakonitim ulaskom u posjed tužilac je rizik za preduzete radnje i troškove preuzeo na sebe.

Pored toga, iz iskaza zastupnika po zakonu tužioca proizilazi da je 23.12.2022. godine kupio nekretninu, odnosno halu, te istu isplatio u iznosu od 2.500.000,00 KM. Navedenu halu je izdao firmi EuroExpress. Kako bi navedenu halu prilagodio navedenoj firmi morao je zemljište okolo uređivati, sređivati i čistiti, radi čega je kupio i predmetne nekretnine navedene u Ugovoru broj OPU-IP 1096/2022 od 29.12.2022. godine. Iskaz zastupnika po zakonu tužioca, prvostepeni sud je u tom dijelu u cjelini prihvatio, jer je faktičko stanje utvrdio i na ročištu na licu mjesta održanom dana 30.06.2025. godine.

Imajući u vidu navedeno, to proizilazi da su izvedene radove (uređivanja i čišćenja) na predmetnim nekretninama učinjene isključivo u korist hale (vlasništva tužioca) koju je tužilac dao u zakup firmi EuroExpress, a ne kako bi povećao vrijednost predmetnih nekretnina iz Ugovora, niti je dokazao da su iste bile nužne i korisne za predmetnu nekretninu.

Čak i kada bi se zahtjev cijenio po pravilima o sticanju bez osnova (član 210. ZOO-a), tužilac nije dokazao postojanje koristi na strani tuženog, a ovome treba dodati da nije dokazao ni savjesnost posjeda jer je u ugovoru izričito navedeno da kupac (tužilac) može ući u posjed po uplati kupoprodajne cijene, koju tužilac nikada nije platio, pa stoga ne može očekivati ni da sud zaštiti nesavjesnog držaoca stvari.

Dakle, tužilac nije dokazao da je imao pismenu ili usmenu saglasnost tuženog za ulazak u predmetne nekretnine i izvođenje radova, a što je u konkretnom slučaju bio u obavezi u smislu odredbi člana 7., a u vezi sa članom 123. ZPP-a.

Prvostepeni sud nije mogao prihvatiti iskaz zastupnika po zakonu tužioca, obzirom da ima pravni interes u ovom postupku, te je u suprotnosti sa utvrđenim činjeničnim stanjem. U svom iskazu je naveo da je stečajni sudija Sanja Pavlić, nakon izvedenih radova, izvijestila ugovorne strane da ima problem sa jednim dijelom nekretnina koje nisu bile u predmetu radova i da se radi toga mora pristupiti raskidanju ugovora, dok je Sporazumnim raskidom izričito navedeno kao razlog raskida da tužilac kao kupac nije u roku od 15 dana od dana održanog javnog nadmetanja uplatio novčani iznos od 2.103.900,00 KM na ime kupovine nekretnina.

Pored toga sud nije mogao prihvatiti iskaz svjedoka A. Š.koji je naveo da je u poslovnoj saradnji i prijateljskim odnosima sa zastupnikom po zakonu tužioca, obzirom da je

nepristranost svjedoka dovedena u pitanje njegovim postupcima, odnosno da je na zahtjev tužioca istom naknadno izdao otpremnicu/prevoznicu i to deset dana pred održavanje glavne rasprave održane 01.10.2025. godine.

Također, tužilac nije u predmetnom postupku dokazao količine izvedenih radova radi uređenja i asfaltiranja sporne nekretnine, kao i vrijednosti tih radova, a što je bio u obavezi.

Iz nalaza i mišljenja vještaka građevinske struke proizilazi da nema dokumentacije o prethodnom stanju, a kako bi trebalo biti upisano u dokumentaciji o izvođenju radova (geodetski snimak početnog stanja na predmetnom platou, građevinska knjiga, građevinski dnevnik i slično). Iz navedenih razloga, vještak je preuzeo jedinične cijene i opis iz priložene dokumentacije od strane tužioca.

Imajući u vidu da tužilac potražuje ukupan iznos izvedenih radova, a da je na ročištu na licu mjesta i iskaza svjedoka utvrđeno da su na jednom dijelu predmetnih parcela radovi izvođeni i finansirani zajednički od strane tužioca i obrtnika J.S. (čija parcela graniči neposredno sa predmetnim parcelama), to prvostepeni sud nije mogao isključivo na osnovu provedenih dokaza utvrditi obim i visinu predmetnih radova bez dokumentacije o prethodnom stanju i dokumentacije o izvođenju radova (geodetski snimak početnog stanja na predmetnom platou, građevinska knjiga, građevinski dnevnik i slično).

Prvostepena presuda je dovoljno obrazložena u smislu prava na obrazloženu odluku, u kom smislu se prvostepeni sud pozvao i na ustaljenu praksu Evropskog suda i Ustavnog suda BiH, prema kojoj je sud u obavezi obrazložiti presudu u onoj mjeri u kojoj to zahtijeva priroda odluke uz navođenje jasnih i razumljivih razloga na kojima zasniva odluku, te nije dužan u presudi iznositi sve detalje i davati odgovore na sva postavljena pitanja i iznesene argumente (Odluka Ustavnog suda BiH broj AP 3231/18 od 17. decembra 2019. godine).

Dakle, pravilno cijeni prvostepeni sud da ne postoji odgovornost tuženog, zbog čega je pravilno postupio kada je tužbeni zahtjev za naknadu štete ocijenio neosnovanim i isti odbio.

Zahtjev tuženog za naknadu troškova sastava odgovora na žalbu je neosnovan. Odgovor na žalbu nije obavezan shodno članu 214. stav 1. ZPP-a, nego se može podnijeti. Sud shodno članu 387. ZPP-a prilikom odlučivanja o troškovima postupka uzima u obzir samo troškove koji su potrebni za vođenje postupka, a po ocjeni ovog suda, odgovor ne sadrži ništa što već ne postoji u spisu, pa s obzirom na sadržinu odgovora na žalbu ovaj trošak nije potreban. Zbog toga je zahtjev tuženog za naknadu troškova odbijen, a koji su traženi u ukupnom iznosu od 3.919,50 KM + PDV.

Zbog svega navedenog, žalba je odbijena i prvostepena presuda potvrđena, na osnovu člana 224. stav 1. tačka 2) i člana 226. ZPP-a.

Predsjednica vijeća

Nina Makivić