

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE  
BROJ: 71 0 P 056836 13 Rev  
Banjaluka, 22.12.2015. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija, Darka Osmića kao predsjednika vijeća, Jadranke Stanišić i Gorjane Popadić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužilaca, S.M. i M.M. iz B., zastupanih po punomoćniku, R.D., advokatu iz B., protiv tužene, GP K. a.d. B., zastupane po punomoćniku, P.B., advokatu iz B., radi naknade štete, odlučujući o reviziji tužilaca, protiv presude Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 056836 12 Gž od 25.10.2012. godine, na sjednici održanoj dana 22.12.2015. godine, donio je

## PRESUDU

Revizija se odbija.

## Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 056836 09 P od 20.1.2012. godine odbijen je zahtjev tužilaca kojim su tražili: da se utvrdi da je raskinut ugovor o udruživanju sredstava broj 470/03 od 22.2.2003. godine, ovjeren kod Osnovnog suda Banjaluka pod brojem Ov-5458/04 od 19.4.2004. godine i aneks I ugovora, zaveden kod tužene pod brojem 470/03-1 od 12.3.2004. godine, ovjeren kod Osnovnog suda Banjaluka pod brojem Ov-546/04 od 19.4.2004. godine o kupovini jednog četvorosobnog stana u objektu blok A ..., u B., lamela 4, stan broj 1, sprat I, korisne površine 118,96 m<sup>2</sup> i ostave broj 67, površine 4,43 m<sup>2</sup> u podrumskom dijelu istog objekta; da tužena to prizna; da tužioci dozvole, da se po isplati ukupne štete, tužena upiše u odgovarajuće katastarske evidencije na ovom stanu; da se tužena obaveže da tužiocima isplati 338.956,40 KM na ime naknade štete sa zakonskom zateznom kamatom od 1.1.2004. godine do isplate.

Istom presudom tužioci su obavezani da tuženoj na ime troškova parničnog postupka isplate 8.760,00 KM.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 056836 12 Gž od 25.10.2012. godine žalba tužilaca je odbijena i prvostepena presuda potvrđena.

Tužioci revizijom pobijaju drugostepenu presudu zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se pobijana presuda preinači i udovolji zahtjevu tužilaca ili pak ukine i predmet vrati na ponovno suđenje.

U odgovoru na reviziju tužena je predložila da se revizija odbije.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora u ovoj pravnoj stvari je zahtjev tužilaca koji je u cjelosti odbijen prvostepenom presudom.

Po provedenom postupku, prvostepeni sud je utvrdio: da je 22.2.2003. godine zaključen ugovor o udruživanju sredstava za izgradnju stana u stambeno poslovnom objektu u bloku A – ... u B. između GP K. a.d. B., kao izvođača i S.M., kao udružioca sredstava; da je tim ugovorom bilo dogovoreno, da GP K. a.d. B. za S.M. izgradi četvorosoban stan u objektu blok A – ... u B., lamela br. 1. stan br. 1. sprat I, korisne površine 118,96 m<sup>2</sup> i ostavu broj 67, površine 4,43 m<sup>2</sup> u podrumskom dijelu istog objekta, a da joj S.M. za to isplati cijenu u iznosu od 198.196,60 KM; da su 12.3.2004. godine GP K. a.d. B. i S.M. zaključili i aneks navedenog ugovora o udruživanju sredstava, kojim je regulisano da se GP K. a.d. B., kao izvođač obavezuje da za S.M. kao udružioca sredstava, izgradi četvorosoban stan u bloku A ... u B., Lamela 4, stan br. 1, sprat I, korisne površine 116,56 m<sup>2</sup> i ostavu korisne površine 4.49 m<sup>2</sup> u podrumskom dijelu objekta za kupoprodajnu cijenu od 194.211,60 KM; da je GP K. a.d. B. izgradila predmetni stan i isti predala 22.12.2003. godine S.M., za šta joj je S.M. isplatila ugovorenu cijenu; da su početkom 2008. godine tužioci primijetili promjene u stanu tako što su uočili pukotine na zidu, na štoku, na podnim pločicama, zbog čega su se obratili direktoru GP K. a.d. B., koji je tim povodom poslao dva radnika radi obilaska stana; da su tužioci nakon toga, pismom od 15.4.2008. godine, obavijestili tuženu da postoje indicije da je došlo do slijeganja zgrade i da je zbog toga došlo do pucanja zidova gdje su se već pojavile i veće pukotine, te da još jednom pozivaju tuženu da taj nedostatak otklone i utvrde razlog pucanja zidova, za šta joj ostavljaju rok od trideset dana, uz napomenu, da ukoliko to ne učini u datom roku, da tužioci raskidaju ugovor; da je na zahtjev tužilaca, Odjeljenje za prostorno uređenje Grada B., zaključkom broj 03-360-402/03 od 13.1.2009. godine, dozvolilo ponavljanje postupka izdavanja upotrebne dozvole za objekat u kojem je izgrađen predmetni stan; da se tužena žalila protiv tog zaključka i da je žalba tužene odbijena rješenjem Ministarstva za ... broj 15-360-3/09 od 9.7.2009. godine; da je Odjeljenje za ... Grada B. 14.9.2009. godine prosljedilo Zavodu za izgradnju a.d. B. nalog broj 03-360-402/03 za tehnički pregled stambeno-poslovnog objekta, u kojem se nalazi predmetni stan, sa zahtjevom da se formira stručna komisija u skladu sa vrstom objekta, izvrši tehnički pregled i dostavi pismeni izvještaj o rezultatu tehničkog pregleda izgrađene građevine; da je Zavod za izgradnju B., rješenjem od 28.9.2009. godine imenovao komisiju za tehnički pregled izvedenih radova na izgradnji objekta u kojem se nalazi predmetni stan; da se imenovana komisija sastala 30.9.2009. godine i 7.12.2009. godine, kojom prilikom je izvršila pregled investiciono-tehničke i druge dokumentacije izvedenih radova; da je nakon toga 23.2.2010. godine Komisija za ... dostavila Odjeljenju za ... grada B. zapisnik Komisije za ... i izvještaj o rezultatu tehničkog pregleda objekta pod brojem 4-4-6556-341/09 od 22.2.2010. godine, sa stručnim mišljenjem da se ne prime izvedeni radovi na izgradnji objekta u kom se nalazi predmetni stan zbog postojanja osnovane sumnje za kvalitet izvedenih radova, odnosno utvrđenih materijala, te da se odredi rok od devedeset dana za otklanjanje uslovnih primjedbi, na način pobliže opisan u zaključku i izvještaju Komisije za ...; da je potom, Odjeljenje za ... Grada B. donijelo zaključak broj 03-360-402/03 od 9.4.2010. godine, kojim je naloženo investitoru GP K. a.d. B. da u roku od devedeset dana od dana prijema ovog zaključka podnese zahtjev za izdavanje odobrenja za građenje, prema izmijenjenom stanju u toku građenja; da je nakon toga, po zahtjevu GP K. a.d. B., Odjeljenje za ... donijelo rješenje broj 03-360-380/10 od 16.11.2010. godine o izmjeni rješenja o odobrenju za izgradnju broj 03-360-

34/02 od 24.2.2003. godine pod uslovom da se investitor pridržava uslova iz urbanističke saglasnosti broj 03-364-1261/01 od 13.6.2010. godine, na način pobliže opisan u tom rješenju; da je 18.2.2011. godine GP K. a.d. B. obavijestila Odjeljenje za ... da je postupilo po Zaključku tog Odjeljenja od 9.4.2010. godine, nakon čega je to Odjeljenje 3.3.2011. godine proslijedilo nalog Zavodu za ... da ponovo formira komisiju za tehnički pregled objekta u kom se nalazi predmetni stan i dostavi pismeni izvještaj; da je Zavod za izgradnju, rješenjem od 1.4.2011. godine imenovao komisiju za ponovni tehnički pregled koja se sastala 11.4.2011. godine i 21.4.2011. godine i izvršila pregled investiciono-tehničke i druge dokumentacije izvedenih radova, te Odjeljenju za ... Grada B. 6.5.2011. godine, dostavila zapisnik i izvještaj o rezultatu tehničkog pregleda predmetnog objekta od 6.5.2011. godine sa stručnim mišljenjem da se prime izvedeni radovi; da je na osnovu takvog zapisnika i izvještaja Komisije za... , Odjeljenje za ... grada B., donijelo rješenje broj 03-360-402/03 od 10.5.2011. godine, kojim se ukida rješenje o odobrenju za upotrebu broj 03-360-402/03 od 2.9.2003. godine i izdaje odobrenje za upotrebu objekata u kom se nalazi predmetni stan na način pobliže opisan u tom rješenju; da su tužioci podnijeli tužbu radi naknade štete prvostepenom sudu 23.2.2009. godine.

Temeljem ovakvog činjeničnog utvrđenja, prvostepeni sud je zaključio, da zahtjev tužilaca nije osnovan, shodno odredbama člana 630., a u vezi sa članom 641 i članom 615. Zakona o obligacionim odnosima, pa je stoga sudio tako što je odbio zahtjev tužilaca.

Iz razloga odluke prvostepenog suda proizilazi: da je ugovor o udruživanju sredstava za izgradnju predmetnog stana, zaključen između GP K. a.d. B., kao izvođača i S.M., kao udružioca sredstava, po svom pravnom karakteru ugovor o građenju, u smislu odredaba člana 630 Zakona o obligacionim odnosima; da uočeni materijalni nedostaci na stanu i samom objektu u kojem se nalazi stan, predstavljaju skrivene materijalne nedostatke koji se ne tiču solidnosti građevine, a na šta ukazuje rješenje Odjeljenja za ... grada B., broj 03-360-402/03 od 10.5.2011. godine, kojim se izdaje odobrenje za upotrebu objekata u kom se nalazi predmetni stan na način pobliže opisan u tom rješenju; da tužioci nisu u roku od dvije godine od dana prijema stana obavjestili tuženu o skrivenim materijalnim nedostacima, (jer da su stan primili u decembru 2003. godine, a prvi put se obratili tuženoj zbog materijalnih nedostataka, početkom 2008. godine) zbog čega su izgubili pravo da se pozivaju na materijalne nedostatke i ostvaruju svoja prava u smislu odredaba člana 618-620. Zakona o obligacionim odnosima.

Drugostepeni sud je prihvatio činjenična utvrđenja prvostepenog suda i zaključak tog suda da zahtjev tužilaca nije osnovan, ali iz drugih razloga, pa je sudio tako, što je donio odluku kao u izreci drugostepene presude.

Iz razloga odluke drugostepenog suda proizilazi, da se odgovornost tužene za materijalne nedostatke zasniva na odredbama člana 644 Zakona o obligacionim odnosima, jer da se radi o materijalnim nedostacima koji se tiču solidnosti građevine.

Kako su se uočeni materijalnim nedostacima, koji se tiču solidnosti građevine, pojavili prije isteka deset godina od predaje stana, te kako su tužioci o tome odmah obavjestili tuženu, taj sud nalazi da je tužba podnesena u zakonskom roku, u smislu odredaba člana 645 Zakona o obligacionim odnosima.

Nalazeći da su materijalni nedostaci koji se tiču solidnosti građevine otklonjeni, a što proizilazi iz rješenja Odjeljenja za ... Grada B., broj 03-360-402/03 od 10.5.2011. godine, kojim se izdaje odobrenje za upotrebu objekata u kom se nalazi predmetni stan,

drugostepeni sud je zaključio, zahtjev tužilaca nije osnovan, jer da za to nisu ispunjeni uslovi iz člana 641 u vezi sa članom 618-620. Zakona o obligacionim odnosima.

Odluka drugostepenog suda je pravilna.

Kada se ima u vidu, da su ugovorom o udruživanju sredstava za izgradnju stana u stambeno-poslovnom objektu bloka A – ... u B. od 22.2.2003. godine i aneksa tog ugovora od 12.3.2004. godine, GP K. B., kao izvođač i S.M. kao udružilac sredstava, dogovorili, da GP K. izgradi stan u tačno određenoj zgradi za S.M., a da ona GP K. za taj izgrađeni stan isplati cijenu, na način kako je to opisano u navedenim pravnim poslovima, ovaj sud nalazi, da je po svom pravnom karakteru, predmetni ugovor, shodno odredbama člana 630. Zakona o obligacionim odnosima ("Službeni list SFRJ", br. 29/78, 39/85, 45/89, 57/89, "Službeni glasnik Republike Srpske", br. 17./93, 3/96 i 74/04 - u daljem tekstu: ZOO), ugovor o građenju.

Naime, odredbama člana 630. stav 1. ZOO je propisano, da je ugovor o građenju, ugovor o djelu, kojim se izvođač obavezuje da prema određenom projektu sagradi u ugovorenom roku određenu građevinu na određenom zemljištu, ili da na takvom zemljištu, odnosno na već postojećem objektu izvrši kakve druge građevinske radove, a naručilac se obavezuje da mu za to isplati određenu cijenu.

Kod nespornih činjenica: da je Odjeljenje za ... Grada B., zaključkom broj 03-360-402/03 od 13.1.2009. godine, dozvolilo ponavljanje postupka izdavanja upotrebne dozvole za objekat u kojem je izgrađen predmetni stan; da je Odjeljenje za ... Grada B. 14.9.2009. godine prosljedilo Zavodu za ... a.d. B. nalog broj 03-360-402/03 za tehnički pregled stambeno-poslovnog objekta, u kojem se nalazi predmetni stan, sa zahtjevom da se formira stručna komisija u skladu sa vrstom objekta, izvrši tehnički pregled i dostavi pismeni izvještaj o rezultatu tehničkog pregleda izgrađene građevine; da je Zavod za ... B., rješenjem od 28.9.2009. godine imenovao komisiju za tehnički pregled izvedenih radova na izgradnji objekta u kojem se nalazi predmetni stan; da se imenovana komisija sastala 30.9.2009. godine i 7.12.2009. godine, kojom prilikom je izvršila pregled investiciono-tehničke i druge dokumentacije izvedenih radova; da je nakon toga 23.2.2010. godine Komisija za tehnički pregled dostavila Odjeljenju za ... Grada B. zapisnik Komisije za tehnički pregled objekta i izvještaj o rezultatu tehničkog pregleda objekta pod brojem 4-4-6556-341/09 od 22.2.2010. godine, sa stručnim mišljenjem da se ne prime izvedeni radovi na izgradnji objekta u kom se nalazi predmetni stan zbog postojanja osnovane sumnje za kvalitet izvedenih radova, odnosno utvrđenih materijala, te da se odredi rok od devedeset dana za otklanjanje uslovnih primjedbi, na način pobliže opisan u zaključku i izvještaju komisije za tehnički pregled, ovaj sud nalazi, da je pravilan zaključak drugostepenog suda, da se u predmetnom slučaju radi o materijalnim nedostacima koji se tiču solidnosti građevine.

Kod takovog stanja stvari, takođe se pravilnim ukazuje zaključak drugostepenog suda, da se odgovornost tužene zasniva na odredbama člana 644 u vezi sa članom 641, 618, 619 i 620 ZOO.

Prihvatajući u svemu razloge drugostepenog suda u pogledu neosnovanosti zahtjeva tužilaca, u smislu odredbama člana 644 u vezi sa članom 641 i 619 ZOO, na kojim odredbama isti zasnivaju svoje potraživanje, ovaj sud nalazi, da se revizijom tužilaca ne dovodi upitaje zakonitost i pravilnost odluke drugostepenog suda.

Naime, odredbama člana 644 stav 1. ZOO je propisano, da izvođač odgovara za nedostatke u izradi građevine koje se tiču njene solidnost, ukoliko bi se ti nedostaci pokazali za vrijeme od deset godina od predaje i prijema radova.

Iz odredbama člana 645 ZOO proizilazi, da je naručilac dužan u roku od šest mjeseci, od kada je nedostatak ustanovio, obavijestiti izvođača, inače gubi pravo da se pozove na materijalne nedostatke, a pravo naručioca prema izvođaču, po osnovu njegove odgovornost, prestaje po isteku roka od godinu dana od dana kada je naručilac obavijestio izvođača.

Prema odredbama člana 641 ZOO, za odgovornost za nedostatke građevine, primjenjuju se odgovarajuće odredbe ugovora o djelu.

Odredbama člana 619. ZOO je propisano, da kada obavljeni posao ima takav nedostatak koji ga čini neupotrebljivim ili je obavljen u suprotnosti sa izričitim uslovima ugovora, naručilac može, ne tražeći prethodno otklanjanje nedostataka, raskinuti ugovor i zahtijevati naknadu štete.

Kod nespornih činjenica: da su se nedostaci pokazali za vrijeme od deset godina od predaje i prijema radova ( stan predat u decembru 2003. godine, a nedostaci su uočeni u martu 2008. godine); da su tužioci odmah, u martu, 2008. godine obavijestili tuženu kao izvođača, o uočenim nedostacima; da tužioci 23.2. 2009. godine podnijeli tužbu, pravilan je zaključak drugostepenog suda da su tužioci tužbu podnijeli u zakonom propisanom roku.

Zasnivajući svoje potraživanje na odredbama člana 619 ZOO, za uspjeh u ovoj parnici tužioci su bili u obavezi da dokažu, da obavljeni posao ima takav nedostatak koji ga čini neupotrebljivim ili je obavljen u suprotnosti sa izričitim uslovima ugovora.

Kako iz zapisnika i izvještaja o rezultatu tehničkog pregleda predmetnog objekta, komisije za ponovni tehnički pregled od 6.5.2011. godine, proizilazi stručno mišljenje, da se izvedeni radovi (nakon što su otklonjeni nedostaci) prime, te kako je rješenjem Odjelejnja za ... Grada B., broj 03-360-402/03 od 10.5.2011. godine, ( na osnovu navedenog izvještaja), izdato odobrenje za upotrebu objekta u kom se nalazi predmetni stan na način pobliže opisan u tom rješenju, ovaj sud nalazi, da su materijalni nedostaci otklonjeni, te da stoga, tužioci nisu dokazali, da obavljeni posao ima takav nedostatak koji ga čini neupotrebljivim, odnosno, da je obavljen u suprotnosti sa izričitim uslovima ugovora.

Kod takvog stanja stvari, neosnovano se revizijom ukazuje, da su tužioci dokazali osnovanost svog potraživanja u smislu odredaba člana 644. u vezi sa članom 641. i 619. ZOO.

Naprotiv, kod činjenice, da su materijalni nedostaci otklonjeni, tužioci se više ne mogu s uspjehom pozivati na odredbe člana 619 ZOO, tražeći, da se utvrdi da je ugovor raskinut, te da im tužena naknadi štetu.

Slijedom datih razloga, takođe se revizijom neosnovano ukazuje, da je drugostepeni sud nepravilnom primjenom odredaba člana 8. Zakona o parničnom postupku ("Sl. glasnik RS", br. 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13 - u daljem

tekstu ZPP), došao do pogrešnog zaključka u pogledu neosnovanosti zahtjeva tužilaca, tim prije što se revizijom tužilaca ne ukazuje na koji način je drugostepeni sud povrijedio odredbe člana 8. ZPP-a.

Suprotno revizionim navodima, ovaj sud nalazi, da je drugostepeni sud pravilnom ocjenom provedenih dokaza u smislu odredaba člana 8. ZPP-a, došao i do pravilnog zaključka u pogledu neosnovanosti zahtjeva tužilaca.

Sama činjenica, da je rješenjem Odjeljenja za ... od 10.5.2011. godine izdata upotrebna dozvola za stambeni dio stambeno-poslovnog objekta bloka A, lamela 1,2,3.i4. sa podzemnim garažama, stanarskim ostavama, liftovima, pripadajućom infrastrukturom, vanjskim uređenjem i trafostanicom, a da su iz upotrebne dozvole izuzeti poslovni prostori u prizemlju lamele 1,2, 3 i 4 stambeno poslovnog objekta bloka A, jer nisu bili predmetom izvršenog tehničkog pregleda, ne dovode u pitanje zaključak drugostepenog suda da su naknadnom sanacijom otklonjeni nedostaci zgrade u kojoj se nalazi predmetni stan, a što je potvrđeno zapisnikom i izvještajem stručne komisije Zavoda za ... o tehničkom pregledu zgrade, da se prime izvedeni radovi i rješenjem Odjeljenja za prostorno uređenje kojim je izdato odobrenje za upotrebu objekata u kom se nalazi predmetni stan na način pobliže opisan u tom rješenju.

Ovo tim prije što sud nema ovlaštenja da ispituje zakonitost i pravilnost konačnog akta organa uprave, a sama činjenica da je protiv konačnog akta organa uprave, kojim je izdata upotrebna dozvola za stambeni dio predmetnog poslovno stambenog objekta, pokrenut upravni spor, je bez uticaja na drugačiji zaključak ovog suda.

Kako je nadležni organ, Odjeljenje za ... Grada B. izdalo upotrebnu dozvolu za stambeni dio objekta, u kojem se nalazi predmetni stan, takođe su bez uticaja na drugačiji zaključak suda revizioni prigovori, da iz iskaza inženjera R.B., (čije preduzeće je vršilo otklanjanje nedostataka na zgradi u skladu sa nalogom komisije za tehnički pregled), proizilazi, da su prilikom sanacije objekta otklonjeni nedostaci na onim mjestima na kojima je to bilo moguće.

Obzirom da je osnovom predmetnog potraživanja, a što i sam revident ponovo ističe u reviziji, član 644. u vezi sa članom 641. i 619. ZOO, neosnovano je pozivanje revidenta na odredbe člana 488. stav 3. ZOO koje odredredbe se odnose na prava kupca u slučaju materijalnih nedostataka kod ugovora o prodaji.

Neosnovano se revizijom tužilaca ističe, da su nižestepeni sudovi pogrešno sudili kada nisu donijeli odluku o protivtužbenom zahtjevu.

Ovo stoga, što je tužena u toku postupka istakla protivtužbeni zahtjev pod uslovom, da ukoliko sud usvoji tužbeni zahtjev, da usvoji i protivtužbeni zahtje. Kako protivtužbeni zahtjev ima supsidijarni karakter, to znači, da ukoliko sud odbije tužbeni zahtjev, ima se postupiti kao da protivtužbeni zahtjev i ne postoji.

Imajući u vidu prednje, ovaj sud nalazi da se revizijom tužilaca ne dovodi u pitanje zakonitost i pravilnost odluke drugostepenog suda, pa kako odluka drugostepenog suda nije zahvaćena ni nedostacima na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti, valjalo je primjenom člana 248. u vezi sa članom 456 a) ZPP-a, donijeti odluku kao u izreci.

Predsjednik vijeća  
Darko Osmić

Za tačnost otpavka ovjerava  
rukovodilac sudske pisarnice  
Amila Podrašćić