

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
БАЊА ЛУКА  
Број: 71 0 П 189137 20 Рев  
Бања Лука, 3.3.2021. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Сенада Тице, као предсједника вијећа, Росе Обрадовић и Виоланде Шубарић, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља Р.П., из Б.Л., кога заступа Д.Т., адвокат из Б.Л., уз учешће умјешача на страни тужитеља, Т.б.д.о.о.Б.Л., кога заступа законски заступник директор Б.Ђ., против туженог АГД А.д.о.о. С., кога заступа М.Д., адвокат из Б.Л., уз учешће умјешача на страни туженог, Г.Љ.-Д., Б.Л. и М.С., Б.Л., кога заступа Ј.П., адвокат из Б.Л., ради раскида уговора, накнаде штете и испуњења уговора и по противтужби туженог - противтужитеља АГД А.д.о.о.С., против тужитеља - противтуженог Р.П. из Б.Л., ради плаћања посебних и накнадно изведених радова, одлучујући о ревизијама тужитеља и туженог против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 189137 19 Гж 2 од 14.4.2020. године, на сједници одржаној 3.3.2021. године, донио је

## ПРЕСУДУ

Ревизије се одбијају.

## Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бањој Луци број 71 0 П 189137 18 П 2 од 12.7.2019. године, одбијени су тужбени захтјеви тужитеља и то:

- примарни захтјеви: за раскид Уговора о извођењу радова од 21.3.2012. године, Анекса 1 истог Уговора, од 2.7.2012. године и Уговора о продаји станова и пословних простора у изградњи број ... од 16.7.2012. године, закључених између тужитеља и туженог (даље: предметни уговори), због неизвршења наведених уговора и за обавезивање туженог да тужитељу врати станове које је добио по основу предње наведеног уговору о продаји станова и пословних простора - ближе означене у првом ставу изреке пресуде; захтјев за накнаду штете у износу од 1.029.917,37 КМ, по основу неизвршења обавеза из предметних уговора - од чега, обичне штете у износу од 553.582,77 КМ и измакле користи у износу од 476.414,60 КМ, са законском затезном каматом од дана подношења тужбе до исплате; и захтјев за накнаду трошкова поступка са каматом од пресуђења до исплате, као и

- евентуални тужбени захтјеви тужитеља, да се обавеже тужени: да му на име неиспуњења предметних уговора, по основу неизведених и лоше изведених радова исплати износ од 249.262,90 КМ; да из истог основа тужитељу исплати противвриједност некретнина које је добио по Уговору о продаји станова и пословних простора у изградњи број...од 16.7.2012. године – ближе означених у ставу 5 изреке пресуде; као и за накнаду штете из основа неиспуњења обавеза из уговора, у износу од 1.029.917,37 КМ (на име обичне штете износ од 553.582,77 КМ и измакле користи износ од 476.414,60 КМ), са

каматом од подношења тужбе до исплате; те захтјев за накнаду трошкова поступка, са каматом од пресуђења до исплате.

Истом пресудом одбијен је противтужбени захтјев туженог - противтужитеља АГД А.д.о.о.С. (даље: тужени), да се обавезе тужитељ - противтужени Р.П. (даље: тужитељ), да му на име дуга за накнадно извршене грађевинске радове на стамбено пословном објекту у улици ..., у Б.Л., исплати износ од 111.858,58 КМ, са законском затезном каматом од 1.1.2014. године, као дана завршетка радова до исплате и за накнаду трошкова поступка,

те је одлучено да свака странка сноси своје трошкове поступка и одбијени су захтјеви оба умјешача, за накнаду трошкова поступка.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 189137 19 Гж 2 од 14.4.2020. године:

- поводом жалбе тужитеља, а по службеној дужности, првостепена пресуда је укинута, у одбијајућем дијелу евентуалног захтјева тужитеља за накнаду штете (став 6. изреке првостепене пресуде), и у том дијелу је тужба тужитеља одбачена; и  
-укинуте су одлуке о захтјевима тужитеља за накнаду трошкова поступка (став 3. и став 7. изреке првостепене пресуде), док је  
- жалба тужитеља дјелимично усвојена и првостепена пресуда у одбијајућем дијелу евентуалног тужбеног захтјева за исплату износа од 249.262,90 (став 4. изреке првостепене пресуде) преиначена тако, што је наложено туженом да тужитељу због неиспуњења предметних уговора, из основа накнаде штете исплати износ од 159.760,81 КМ, а одбијен је захтјев за исплату износа од 89.502,19 КМ на име материјалних недостатака грађевине, због лоше изведених радова; а  
- жалба тужитеља у осталом дијелу је одбијена и првостепена пресуда, у преосталом одбијајућем дијелу одлуке о тужбеним захтјевима тужитеља је потврђена.

Истом пресудом, жалба туженог је дјелимично усвојена и првостепена пресуда у одбијајућем дијелу противтужбеног захтјева туженог (став 8. изреке првостепене пресуде), преиначена тако, што је обавезан тужитељ да туженом на име накнадних и посебних радова исплати износ од 111.858,58 КМ, са законском затезном каматом од 12.5.2016. године, као дана подношења противтужбе до исплате, а одбијен је захтјев за исплату законске затезне камате од 1.1.2014. године до 12.5.2016. године,

те су жалба тужитеља и жалба туженог одбијене и потврђено је рјешење о трошковима поступка садржано у изреци првостепене пресуде (став 9 изреке) и одлучено је да свака странка сноси своје трошкове жалбеног поступка.

Тужитељ ревизијом побија другостепену пресуду у одбијајућем дијелу његовог тужбеног захтјева и усвајајућем дијелу противтужбеног захтјева туженог, због повреда одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права и предлаже да се жалба тужитеља усвоји и побијана пресуда преиначи тако, да се усвоји примарни тужбени захтјев тужитеља, а жалба туженог одбије и тужени обавезе на накнаду трошкова ревизионог поступка.

Тужени ревизијом побија другостепену пресуду у усвајајућем дијелу евентуалног захтјева тужитеља, због погрешне примјене материјалног права и предлаже

да се побијана пресуда у том дијелу преиначи и одбије тужбени захтјев, уз накнаду трошкова поступка.

Одговори на ревизије нису поднесени.

Ревизије нису основане.

Тужитељ примарним тужбеним захтјевом тражи, да се раскину Уговори и Анекс уговора ближе означени у првом ставу изреке првостепене пресуде и да се обавезе тужени да врати некретнине тужитељу означене у истом ставу пресуде и накнаду штете из основа неиспуњења уговора, у износу од 1.029.917,37 КМ. Евентуалним захтјевом тражи: исплату износа од 249.262,90 КМ, на име неизведених и лоше изведених радова на објекту који је предмет наведених уговора; исплату противвриједности некретнина које је тужени добио по основу Уговора о продаји станова и пословних простора у изградњи - ближе означених у ставу 5 изреке првостепене пресуде; и накнаду штете из основа неиспуњења уговора, у износу од 1.029.917,37 КМ, са каматама и трошковима поступка. Тужени противтужбеним захтјевом тражи да му тужитељ плати накнадно изведене радове у износу од 111.858,58 КМ, са каматом и трошковима поступка.

Расправљајући о овако постављеним захтјевима тужитеља и туженог првостепени суд је утврдио: да је рјешењем Града Б.Л., Одјељења за просторно уређење, број ... од 27.4.2010. године, тужитељу (инвеститору), одобрена изградња стамбено-пословног објекта на к.ч. број 615/32 к.о. Б.Л. (стари премјер), која по новом премјеру одговара к.ч. број 1351/1 к.о. Б.Л. 7, у складу са урбанистичком сагласности број ... од 10.3.2010. године и инвестиционо-техничком документацијом; да је тужитељ 10.1.2011. године именовао Д.Б. за надзорног органа, на предметном стамбено-пословном објекту; да су тужитељ (наручилац) и тужени (извршилац), дана 21.3.2012. године закључили Уговор о извођењу радова на наведеном објекту са уговореном клаузулом „кључ у руке“, да су уговорили вриједност радова у износу од 1.071.990,00 КМ и да су 2.7.2012. године закључили Анекс 1 Уговора о извођењу радова којим су измијењене поједине одредбе основног Уговора; да су тужитељ (продавац) и тужени (купац) 16.7.2012. године закључили Уговор о продаји станова и пословних простора у изградњи број ОПУ-..., којим је уговорена продаја станова: број 2 површине 78,94 м<sup>2</sup> (I спрат), број 3 површине 137,75 м<sup>2</sup> (I спрат) и број 6 површине 137,75 м<sup>2</sup> (II спрат) и пословни простор П1 у приземљу површине 137,25 м<sup>2</sup>, по уговореној цијени у износу од 1.071.990,00 КМ, те начин плаћања компензацијом (да ће тужени платити тужитељу цијену, извођењем радова у складу са Уговором о грађењу од 21.3.2012. године и Анексом 1 тог уговора од 2.7.2012. године), да је у вријеме закључења наведеног уговора предметни објекат био дјелимично изграђен (озидан, покривен, урађени груби грађевински радови на првој фази струје, првој фази воде и изолатерски радови), те да је уговорним одредбама купац (тужени) упознат са намјераваном измјеном намјене таванског простора у стамбени простор, као и да је тужитељ преузео обавезу да на свој терет изврши евентуално потребна грађевинска усаглашавања са пројектном документацијом; да је 25.2.2013. године, урбанистичко-грађевински инспектор Одјељења за инспекцијске послове Града Б.Л. приликом инспекцијског надзора нашао, да тужитељ изводи радове на претварању дијела таванског простора у стамбени простор и припајању истог становама број 7 и 8, супротно прибављеном одобрењу за грађење и да је рјешењем истог органа број ... од 5.3.2013. године, забрањено тужитељу даље извођење свих радова, до прибављања измијењеног одобрења за грађење; да је Одјељење за просторно уређење Града Б.Л., по захтјеву тужитеља од 4.3.2013. године издао локацијске услове број ... од

15.7.2013. године, ради легализације дијелова предметног стамбено-пословног објекта и то:..., промјене намјене таванског у стамбени простор (галерију) и припајање овако формираног стамбеног простора становима у повученој етажи, а рјешењем истог органа број ... од 20.8.2014. године, издата је накнадна грађевинска дозвола за легализацију (напријед наведених) дијелова предметног објекта; да је писменом изјавом од 7.9.2013. године тужитељ потврдио, да као инвеститор улази у посјед дијела предметног стамбено-пословног објекта (стана број 7, који се налази на III спрату и галерији), прије издате употребне дозволе; да је тужени 31.12.2013. године сачинио (и потписао) обрачун радова изведених на предметном стамбено-пословном објекту (у износу од 1.159.866,29 КМ), да је исти тужитељу доставио 7.2.2014. године и да тужитељ (као инвеститор) обрачун радова није потписао; да је захтјевом (за испуњење уговора) од 10.4.2014. године, тужени затражио од тужитеља да му достави употребну дозволу за станове и пословни простор који су предмет наведеног Уговора о продаји станова и пословних простора од 16.7.2012. године и да га је позвао да му уплати износ од 109.813,79 КМ (износ од 87.876,29 КМ на име изведених додатних радова и износ од 21.937,50 КМ на име разлике у површини стана број 6); да према налаза грађевинског вјештака Т.Ш. вриједност предметног стамбено пословног објекта износи 1.303.582,77 КМ и да су рјешењем суда у истом предмету од 17.06.2015. године, купцу У.б. д.д. М. досуђени: паркинг мјеста и оставе у подрумској етажи, пословни простор у приземљу (површине 87,39 м<sup>2</sup>), те станови број 4 (II спрат), 5 (II спрат), 8 (повучена етажа + галерија) и 9 (повучена етажа + галерија), као дијелови предметног стамбено пословног објекта, по основу невраћеног кредита од стране тужитеља; да је грађевински вјештак М.М., обрачунала вриједност лоше изведених радова од стране туженог на предметном објекту, у износу од 44.018,74 КМ и да је навела, да је степен довршености наведеног објекта 83,83 %, а да вриједност неизведених радова износи 205.244,16 КМ; да је финансијски вјештак Д.О. нашла, да би тужитељ у случају да је 2014. године продао завршени дио објекта који је њему требао да припадне, остварио зараду у износу од 476.414,60 КМ; да је према налазу вјештака С.М.-Н., степен довршености предметног објекта 85 % (радови које је извео тужени по Уговору о извођењу радова, без накнадних радова), да вриједност радова које тужени није извео износи 159.760,81 КМ, те да вриједност накнадно изведених радова (који нису предвиђени уговором и пројектном документацијом), износи 111.858,57 КМ; да се финансијски вјештак Н.К., у налазу од 19.10.2016. године изјаснила, да вриједност накнадно изведених радова од стране туженог на предметном објекту износи 111.858,58 КМ; и да је тужитељ тужбу у овој правној ствари поднио 1.4.2014. године, а тужени противтужбу на припремном рочишту одржаном дана 12.5.2016. године.

На основу овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је закључио, да тужени није испунио своју обавезу из уговора о грађењу, из разлога који су га оправдано спријечили да испуни своје уговорене обавезе, који се тичу забране обављања радова од стране надлежног органа управе због одступања (по налогу тужитеља) од пројектне документације и због тога што је тужитељ изјавом од 4.3.2013. године „отказао именоване“ дотадашњег надзорног органа и да су наведени разлози у искључивој кривици тужитеља, те да из ових разлога нису испуњени услови из члана 124. Закона о облигационим односима ("Службени лист СФРЈ", број 29/78, 39/85 и 57/89, те "Службени гласник Републике Српске" број 17/93, 3/96 и 39/03 и 74/04, даље: ЗОО), за раскид предметних уговора.

С обзиром да уговори нису раскинути исти суд налази, да нема мјеста ни примјени одредбе члана 132. ЗОО, позивом на коју одредбу се тражи предаја у посјед станова и

пословног простора, ближе означених у изреци пресуде и да тај захтјев није основан ни из разлога, што те некретнине нису у посједу туженог него трећих лица (Г.Љ. – Д., М.Ј. и Д.К.), којима је тужени продао и исте предао у посјед, а да у ситуацији када уговор није раскинут, да није основан ни евентуални захтјев тужитеља за исплату противвредности станова и пословног простора који су били предмет уговора о продаји.

Полазећи од утврђења да нема кривице туженог за неизвршење уговора у року и за непотпуно извршење уговора првостепени суд закључује, да захтјев тужитеља за накнаду штете у износу од 1.029.917,37 КМ (обичне штете у износу од 553.582,77 КМ и измакле користи у износу од 476.414,60 КМ), нема основа у одредби члана 154. став 1. ЗОО и да је тај дио захтјева неоснован и из разлога што тужитељ није доказао да би станове продао одмах по истеку уговореног рока изградње и за износ који захтијева из основа накнаде предметне штете. Из истих разлога и примјеном правила о евентуалној кумулацији тужбених захтјева, одбио је и истовјетан захтјев тужитеља за накнаду штете (у ставу 6. изреке првостепене пресуде), истакнут и као евентуални захтјев.

Захтјев тужитеља за плаћање неизведених радова првостепени суд је одбио наводећи, да за неизведене радове није крив тужени, него да су они посљедица пропуста тужитеља, а будући да тужитељ није туженог благовремено (без одлагања), обавјестио о недостатцима који се тичу лоше изведених радова, да му у складу са одредбама члана 614. став 1 ЗОО и чланова 620. и 641. истог закона, не припада право на накнаду штете на име лоше изведених радова.

Противтужбени захтјев туженог првостепени суд је одбио наводећи, да уговорне стране нису уговориле цијену накнадних и посебних радова у предметним уговорима и да нису испуњени ни услови из одредбе члана 633. ЗОО, да се захтјев туженог усвоји, јер извођење накнадних и посебних радова представља одступање од пројекта за које је тужени морао имати писмену сагласност тужитеља (да би му припадало право на повећање цијене за те радове), за коју је нашао да је у конкретном случају нема.

Другостепени суд је поводом жалбе тужитеља, прихватио чињенично утврђење, али не, у свему, и правне закључке првостепеног суда, па је примјеном правила о евентуалној кумулацији из одредбе члана 55 став 4. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске“, број 58/03 до 61/13, даље: ЗПП) и полазећи од правила о забрани двоструке литиспенденције из одредбе члана 60. став 3. у вези са ставом 2. ЗПП, првостепену пресуду у дијелу одлуке о захтјеву тужитеља за накнаду штете, који је постављен као евентуални тужбени захтјев (садржану у ставу 6. изреке првостепене пресуде), укинуо и тужбу тужитеља је у том дијелу одбацио.

Према становишту тога суда, тужитељ је испунио своју обавезу из Уговора о продаји станова и пословних простора у изградњи, број ... од 16.07.2012. године, којим је уговорена продаја станова и пословног простора туженом (ближе означених у тачки III уговора) по укупној купопродајној цијени (која је једнака уговореној цијени грађења) у износу од 1.071.990,00 КМ, а тужени, с обзиром на степен довршености објекта 85 %, није испунио своју обавезу из уговора о грађењу, јер објекат није у потпуности завршен у односу на уговор и на техничку документацију, а и одступило се од пројектне документације, те да вриједност неизведених радова (који су специфицирани на страни 5. до 7. налаза вјештака С.М. – Н.) износи 159.760,81 КМ. Стога је позивом на одредбу члана 262. став 1. ЗОО и члана 266. став 1. истог закона, жалбу тужитеља усвојио и првостепену пресуду у одбијајућем дијелу одлуке о евентуалном захтјеву за исплату

неизведених радова преиначио и дјелимично усвојио захтјев тужитеља у износу од 159.760,81 КМ. Налазећи да се тужитељ није позивао на скривене неостатке грађевине у року прописаном у члану 615. став 1. ЗОО, да се у смислу става 2. истог члана, истеком 2 године од пријема обављеног посла, наручилац више не може позивати на недостатке, па је одбио захтјев за исплату износа од 89.502,19 КМ, по основу лоше изведених радова. Истом пресудом другостепени суд је жалбу тужитеља у осталом дијелу одбио и првостепену пресуду у преосталом одбијајућем дијелу његовог тужбеном захтјеву (за раскид предметних уговора, за враћање некретнина које је тужени добио по основу уговора о продаји станова, за накнаду штете на име неизвршења уговорних обавеза од стране туженог и за исплату противвриједности станова), је потврдио.

Одлучујући по жалби туженог другостепени суд је прихватио закључак првостепеног суда, да се с обзиром на правну природу предметног уговора о грађењу са клаузулом „кључ у руке“, накнадни радови, који подразумијевају повећање обима радова због измјене пројектне документације, посебно плаћају. Међутим за разлику од становишта првостепеног суда тај суд је становишта, да у ситуацији када је у члану 9. Уговора о грађењу и предметног Уговора о продаји станова (страна 3. последњи пасус), у којима је садржана писмена сагласност тужитеља за додатне радове на припајању таванског, стамбеног простору, да је сагласно одредби члана 633. став 1. ЗОО тужитељ у обавези да плати туженом износ од 111.858,57 КМ (од чега се износ од 58.327,58 КМ односи на додатне радове, а износ од 53.530,99 КМ, на име трошкова уградње квалитетнијег материјала, по захтјеву тужитеља).

Истом пресудом су жалбе странака одбијене и првостепена одлука о трошковима поступка је потврђена и одлучено је да свака странка сноси своје трошкове жалбеног поступка.

Другостепена пресуда је заснована на закону.

Одредбом члана 124. ЗОО прописано је, да када једна страна у двостраном уговору не испуни своју доспјелу обавезу, друга страна може, ако није шта друго одређено, захтијевати испуњење обавезе, или под законом предвиђеним условима раскинути уговор, простом изјавом, ако раскид уговора не наступа по самом закону, уз могућност захтијевања накнаде штете. Услови за раскид уговора због неиспуњења су: да се ради о двострано-обавезном и теретном уговору; да уговор није извршен; да је дужник крив за неизвршење; и да повјерилац обавијести дужника о раскиду уговора. Према одредби члана 131. ЗОО, уговор се не може раскинути због неиспуњења незнатног дијела обавезе. Правила о посљедицама раскида уговора због неиспуњења садржана су у одредби члана 132. ЗОО. По ставу 1. овог члана, раскидом уговора обе уговорне стране се ослобађају својих обавеза (и не могу тражити испуњење, јер за то нема основа), изузев обавезе на накнаду евентуалне штете; а ако је једна страна извршила уговор потпуно или дјелимично, има право да јој се врати оно што је дала (члан 132. став 2.).

Повјерилац може једнострано раскинути уговор, ако се неиспуњење обавезе може ставити дужнику на терет. Кривица дужника због неиспуњења се претпоставља, чим он закасни с испуњењем обавезе. Постојање дужникове кривице је, међутим, оборива претпоставка, јер он може доказивати да је његово кашњење узроковано..., и скривљеним поступањем повјериоца.

Међутим, полазећи од општег принципа предвиђеног у наведеном члану 124. ЗОО, да у двостраним уговорима ни једна страна није дужна испунити своју обавезу ако друга страна не испуни или није спремна да истовремено испуни своју обавезу, то значи, да испуњење обавезе може тражити само она страна која је већ испунила своју обавезу или је спремна да је испуни.

У конкретном случају, наведеним Уговором о извођењу радова и Анексом Уговора, уговорне стране су уговориле рок за изградњу објекта, најкасније до 31.03.2013. године. Уговором о продаји станова и пословног простора (на страни 3, последњи пасус) је предвиђено, да тужитељ намјерава извођење и оних радова који нису обухваћени техничком документацијом и за које није дато одобрење надлежног органа (који су набројани у том уговору) те да „обавезу рјешавања тих радова кроз изведбени пројекат и сходно томе, сва евентуално потребна грађевинска усаглашавања са пројектном документацијом проузрокована том чињеницом кроз издавање употребне дозволе преузима продавац (то, јесте, тужитељ), на свој терет“. Према утврђењу нижестепених судова, тужитељ ту своју уговорну обавезу, није испунио, а тужени је по захтјеву тужитеља: изводио радове који пројектом, а ни у одобрењу за грађење, нису предвиђени и уграђивао је квалитетнији материјал у станове који су припадали тужитељу, за што се тужитељ уговором обавезао платити разлику у цијени.

Према чињеничном утврђењу нижестепених судова, приликом инспекцијског надзора извршеног 25.2.2013. године од стране управног органа Града Б.Л. утврђено је, да инвеститор изводи радове на адаптацији таванског, у стамбени простор и припајање истог станова број 7 и 8 у повезаној етажи објекта и да је то „супротно прибављеном одобрењу за грађење“, те да је тужитељ тек захтјевом од 4.3.2013. године затражио локацијске услове ради легализације дијелова предметног објекта, који су грађени супротно пројектној документацији и одобрењу за грађење. Из тих разлога је рјешењем истог управног органа од 5.3.2013. године, тужитељу забрањено извођење свих радова на предметном објекту и одређено је да та забрана траје, до прибављања измијењеног одобрења за грађење. Након издавања локацијских услова ради легализације градње којом је одступљено од пројекта и одобрења за градњу од 27.4.2010. године, тужени је наставио радове и исте завршио до 31.12.2013. године. Тужитељ је, 7.9.2013. године ушао у посјед стана број 7, а био је у посједу и осталих дјелова зграде који су били његова својина и продани у извршном поступку на темељу закључка о продаји Основног суда у Бањој Луци број 71 0 И 022315 08 И од 15.10 2014. године, а лица која су од туженог купила станове уселила су се у децембру 2013. године, до када је био завршен и пословни простор туженог.

Када се све напријед наведено има у виду, и по оцјени овога суда, до неиспуњења уговора у уговореном року „нај касније до 31.3.2013. године“, није дошло кривицом туженог, него кривицом тужитеља, како су правилно судили и нижестепени судови.

Према томе, тужитељ који није у цјелини испунио своју обавезу из уговора и чије скривљено поступање је имало за посљедицу прекид радова и неизвођење радова до уговореног рока, не може успјети у спору са захтјевом за раскид предметних уговора, слиједом чега у смислу одредбе члана 124. ЗОО, захтјев тужитеља за раскид предметних уговора није основан, како су правилно судили и нижестепени судови.

Из ових разлога и из разлога које је дао другостепени суд, то јест, да се овдје ради о незнатном неиспуњењу уговорне обавезе од стране туженог и да се у смислу одредбе члана 131. ЗОО, наведени уговори из тих разлога не могу раскинути, за што је тај суд дао

ваљане и аргументоване разлоге, ревизиони наводи тужитеља у овом правцу указују се неоснованим.

На овакав закључак овога суда нису од значаја ревизиони наводи тужитеља, да се код уговора са клаузулом „кључ у руке“ (какав је предметни уговор о извођењу радова), не може примијенити одредба члана 131. ЗОО. Ово из разлога што се наведена општа одредба примјењује и на ову врсту уговора, јер њена примјена законом није искључена нити ограничена само на одређене врсте уговора, а када дође до спора - суд извршење, односно неизвршење уговора цијени и према природи и сврси уговора, па цијенећи неизвршење и са тог аспекта, с обзиром на природу неизведених радова набројаних у налазу поменутог вјештака, правилно је другостепени суд правно квалификовао те радове као незнатно неиспуње уговорне обавезе од стране туженог.

Стоје ревизиони наводи тужитеља, да је сагласно наведеним уговорима „не постоје накнадни ни допунски радови“, али не и наводи, да код овакве уговорне одреднице, овдје „није могуће извршење уговора у незнатном дијелу“. Када ово тврди, тужитељ губи из вида, да је он скривио неизвршење предметних уговора јер, иако је уговором о продаји станова преузео обавезу евентуалног грађевинског усаглашавања са пројектном документацијом и одобрењем за градњу, он то није учинио, што је довело до забране извођења радова. Из истих разлога, не могу се прихватити основаним ни наводи ревизије да забрана извођења радова (која је трајала од марта до септембра 2013. године), није могла утицати на рок њиховог завршетка.

Тужитељ уопштеним и неаргументованим наводима ревизије, по налажењу овога суда, не доводи у озбиљну сумњу закључак другостепеног суда да је тужени радове на предметном објекту завршио „ до 31.12.2013. године“, јер је сам тужитељ изјавом од 7.9.2013. године потврдио да, (као инвеститор), улази у посјед дијела предметног објекта (у стан број 7 у галерији). Надаље, тужени је тужитељу доставио (са своје стране потписан), обрачун изведених радова од 31.12.2013. године, након чега тужитељ у вези тога није ништа предузео – није потписао, а ни приговорио датом обрачуну, па се несачињавање записника о примопредаји, не може ставити на терет туженом, како тужитељ неосновано у ревизији наводи.

С обзиром да предметни уговори, што значи ни уговор о продаји станова и пословних простора у изградњи нису раскинути, нема основа у одредби члана 126. Закона о стварним правима („Службени гласник Републике Српске“ број 124/08 до 107/19), ни захтјев тужитеља да се обавезе тужени на враћање станова и пословног простора који је предмет тог уговора, а будући да је према утврђењу првостепеног суда тужени са становима и пословним простором, чија се тражи предаја у посјед, располагао уговорима о купопродаји, није остварен ни услов из члана 127. став 1. истог закона за усвајање овог дијела захтјева тужитеља. Из истих разлога, правилно су нижестепени судови судили када су одбили евентуални захтјев тужитеља за исплату противврједности станова и пословног простора ближе означених у ставу 5 изреке првостепене пресуде.

Код уговорне одговорности за штету (чланови 262. до 269. ЗОО), обавеза дужника да накнади штету произлази из повреда уговорне обавезе. За одговорност за штету по основу неиспуњења уговора потребно је да су остварене претпоставке одговорности и то: противправна радња дужника, да је повјерилац претрпио штету, узрочна веза између недопуштене радње и штете, одговорност за штету - која је у конкретном случају по принципу кривице (члан 154. став 1. и члан 158. ЗОО). Будући да неиспуњење уговорне



обавезе није скривио тужени, него је неуредно испуњење уговора скривио (противправним поступањем) тужитељ, о чему побијана пресуда садржи ваљане разлоге и по налажењу овога суда, у конкретном случају нису остварене претпоставке - које се тичу основа за одговорност туженог, за штету по основу неиспуњења уговорне обавезе из уговора о извођењу радова.

С обзиром на степен довршености предметног објекта тужени није извео радове из уговора о извођењу радова у обиму од 15%, које је на страни 5 до 7 набројала и чију вриједност је у износу од 159.760,81 КМ, обрачунала поменути вјештак С.Н.М.. Предметним уговором тужитељ и тужени су плаћање уговорених радова уговориле компензацијом, то јесте, преношењем туженом у својину станова и пословног простора у вриједности од 1.071.990,00 КМ, а вриједност радова на предметном објекту уговорена је такође у том износу. Сагласно том уговору, закључен је уговор о продаји станова којим је тужитељ туженом продао и предао у посјед три стана и пословни простор, који су означени под тачком III тог уговора и уговорено је да ће тужени купопродајну цијену исплатити компензацијом - извођењем грађевинских радова на предметном објекту. Како је уговорена цијена непокретности које су предмет уговора о продаји станова и пословног простора, једнака уговореној цијени извођења радова од стране туженог на предметном објекту, то тужени ни уговор о продаји станова и пословних простора, није испунио 15%.

Из ових разлога, супротно ревизионим наводима туженог, другостепени суд је правилно судио када је дјелимично усвојио евентуални захтјев тужитеља за исплату износа од 159.760,81 КМ, на име неизведених радова на предметном објекту. Ово из разлога што је тужитељ испунио своју уговорну обавезу из предметних уговора у погледу плаћања туженом (путем компензације), уговорене вриједност свих пројектованих радова за које је одобрена изградња тако, што му је некретнине (три стана и пословни простор) у вриједности од 1.071.990,00 КМ (колико износи и вриједност уговорених радова), предао у посјед, а тужени није испунио своју уговорну обавезу. Ревизијом тужитеља се не побија другостепена пресуда у одбијајућем дијелу захтјева за исплату износа од 89.502,19 КМ, на име лоше изведених радова, а ни овај суд, пазећи на правилну примјену материјалног права по службеној дужности, није нашао недостатка одлуке у том одбијајућем дијелу тужбеног захтјева.

Супротно схватању другостепеног суда, именовање надзорног органа (у конкретном случају), је законска обавеза инвеститора, а не само његово право, какав закључак произлази из одредбе члана 109. став 2, у вези са ставом 3. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, број 40/13 до 84/19). Међутим, околност да је тужитељ раскинуо уговор са дотадашњим надзорним органом, а није именовао други надзорни орган, тиче се неке друге врсте одговорности тужитеља и не искључује уговорну обавезу туженог за извођење радова, поготово код неизведених радова за које, с обзиром да нису изведени, није ни био потребан стручни надзор.

Неизведени радови, супротно наводима ревизије туженог, управо су посљедица пропуста туженог, као извођача, јер му је и за те радове плаћена цијена по уговору о извођењу радова а тужени исте није извео. На овакав закључак је без значаја у позивање у истој ревизији на налаз вјештака М.М., која је нашла да недовршеност предметног објекта износи 83,83%, јер је другостепени суд дао јасне и на утврђеном чињеничном стању засноване разлоге из којих, у овом дијелу није прихваћен налаз тог вјештака него вјештака С.Н.М., које као правилне прихвата и овај суд. Ни указивање у ревизији

туженог да се тужитељ није користио правом из члана 614. став 1. и 620. ЗОО, овдје не може исходити другачију одлуку, јер се ове одредбе односе на извршене, а не на неизведене радове који су овдје предмет спора.

За разлику од првостепеног суда, према становишту другостепеног суда, накнадни радови који су предмет противтужбеног захтјева туженог, нису садржани у одредби члана 640. ЗОО, којом је дефинисан уговор са клаузулом „кључ у руке“ и посебно се плаћају. Исти суд је правилном оцјеном Уговора о извођењу радова (члан 9) и Уговора о продаји станова и пословних простора (страна 3, последњи пасус) закључио, да изричита сагласност тужитеља за извођење додатних радова и уговорна одредба да ће тужени на захтјев тужитеља, у станове који њему припадају, уграђивати квалитетнији грађевински материјал и да ће разлику у цијени – по том основу платити, имају карактер споразума из члана 633. став 1. ЗОО. Како се и по оцјени овога суда, наведене уговорне одредбе уподобљавају са тим споразумом, другостепеним суд је правилно судио када је противтужбени захтјев туженог усвојио у износу од 118.858,58 КМ (од чега је износ од 58.327,58 КМ, на име накнадних радова а износ од 53.530,99 КМ, на име уградње квалитетнијег материјала од оног који је предвиђен пројектном документацијом). Из ових разлога и из разлога што ревизиони наводи у овом правцу не произлазе из садржаја наведених уговора, чије су одредбе у том дијелу јасне и одраз су изричите изјаве тужитеља, исти нису од утицаја на законитост и правилност побијане пресуде.

Другостепени суд је правилно оцијенио проведене доказе и за своју одлуку је дао јасне, довољне разлоге, које као правилне прихвата и овај суд, па се наводи ревизије да је побијана пресуда захваћена повредом одредбе чланова 8. и 191. став 4. ЗПП и да је донесена погрешном примјеном материјалог права, указују неоснованим.

С обзиром на садржај образложења ове пресуде, остали наводи ревизија парничних странака, нису од значаја за правилност и законитост побијане пресуде.

Из наведених разлога, а на основу одредбе члана 248. ЗПП, ревизије тужитеља и туженог, одбијене су као неосноване.

Предсједник вијећа  
Сенад Тица

Тачност отправка овјерава  
Руководилац судске писарнице  
Биљана Аћић