

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE  
BANJALUKA  
Broj: 57 0 Ps 120048 22 Rev  
Dana, 13.09.2022. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija Violande Šubarić, kao predsjednika vijeća, Biljane Majkić Marinković i Biljane Tomić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužioca B.I. d.o.o. B., kojeg zastupa punomoćnik I.Đ., advokat iz B., protiv tuženog Grad B., kojeg zastupa Pravobranilaštvo Republike Srpske, radi naknade štete, vrijednost predmeta spora 536.085,38 KM, odlučujući o reviziji tužioca izjavljenoj protiv presude Višeg privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ps 120048 21 Pž 2 od 29.03.2022. godine, na sjednici vijeća održanoj dana 13.09.2022. godine, donio je

## PRESUDU

Revizija se odbija.

## Obrazloženje

Prvostepenom presudom Okružnog privrednog suda u Banjaluci broj: 57 0 Ps 120048 20 Ps 2 od 07.07.2021. godine odbijen je tužbeni zahtjev tužioca kojima je tražio da se obaveže tuženi da mu nadoknadi štetu i to: zbog umanjenja tržišne vrijednosti stambenog prostora koji se nalazi u stambeno - poslovnom objektu Ul. ... u B. u iznosu od 119.288,01 KM i zakonsku zateznu kamatu za period od 30.09.2016. godine do 13.01.2021. godine u iznosu od 75.108,49 KM, kao i kamatu na iznos glavnog duga od 119.288,01 KM od 14.01.2021. godine pa do isplate; zbog nemogućnosti prodaje poslovnog prostora u vidu izgubljenog prihoda iznos od 67.251,27 KM sa kamatom počev od 28.10.2017. godine pa do konačne isplate; i zbog nemogućnosti prodaje poslovnog prostora u vidu troškova kredita iznos od 303.854,63 KM sa kamatom počev od 10.03.2021. godine pa do isplate, te je odbijen i zahtjev tužioca za naknadu troškova postupka.

Obavezan je tužilac da tuženom na ime troškova postupka isplati iznos od 37.500,00 KM u roku od 15 dana.

Odbijen je zahtjev tuženog za naknadu troškova parničnog postupka preko dosuđenog iznosa.

Drugostepenom presudom Višeg privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ps 120048 21 Pž 2 od 29.03.2022. godine, žalba tužioca je odbijena i prvostepena presuda potvrđena.

Odbijen je zahtjev tužioca za naknadu troškova žalbenog postupka.

Blagovremeno izjavljenom revizijom drugostepenu presudu pobija tužilac zbog povrede odredbi parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava. Predlaže da se pobijana odluka preinači i tužbeni zahtjev tužioca usvoji.

Tuženi nije dao odgovor na reviziju.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora je zahtjev tužioca za naknadu štete zbog povrede ugovorne obaveze iz Ugovora o finansiranju uređenja građevinskog zemljišta broj ... od 25.11.2011. godine i to: na ime umanjenja tržišne vrijednosti stambenog prostora u iznosu od 119.288,01 KM sa zakonskom zateznom kamatom za period od 30.09.2016. godine do 13.01.2021. godine u iznosu od 75.108.49 KM, i kamatom na iznos glavnog duga od 119.288,01 KM počev od 14.01.2021. godine pa do isplate; zbog nemogućnosti prodaje poslovnog prostora u vidu izgubljenog prihoda u iznosu od 67.251,27 KM sa kamatom počev od 28.10.2017. godine pa do isplate; i zbog nemogućnosti prodaje poslovnog prostora u vidu troškova kredita u iznosu od 303.854,63 KM sa kamatom počev od 10.03.2021. godine pa do isplate.

Ocjenom provedenih dokaza utvrđeno je da je rješenjem Odjeljenja za prostorno uređenje Grada B. broj ... od 24.05.2010. godine, tužiocu, kao investitoru, data urbanistička saglasnost za izgradnju stambeno poslovnog objekta spratnosti P0+P+4 u Ul. ... u B. Urbanistička saglasnost je data uz uslov da je u prostoru neposredno preko puta planiranog tržnog centra planirana izgradnja parkinga sa podzemnom garažom i da se u prelaznom rješenju do realizacije poslovnog objekta i ukupnog bloka između kružne saobraćajnice te izgradnje planiranih saobraćajnica i parkinga u bloku između ul. ..., ... i ..., koristi dio kapaciteta planiranog parkinga u zoni kružne saobraćajnice za potrebe predmetnog objekta.

Između tužioca i tuženog zaključen je Ugovor o finansiranju uređenja građevinskog zemljišta broj ... od 25.11.2011. godine (u daljem tekstu: Ugovor). Prema sadržaju ovog Ugovora isti je zaključen radi izgradnje primarnog dijela infrastrukture pobliže opisane u urbanističkoj saglasnosti i UT uslovima, a u cilju dobijanja odobrenja za gradnju. Tuženi se obavezao u roku od 15 dana započeti proceduru pribavljanja UT dokumentacije za izgradnju komunalne infrastrukture, ukoliko bude potrebno izvršiti eksproprijaciju nekretnine radi izgradnje navedene infrastrukture, u roku od 15 dana od dana dobijanja lokacijskih uslova za njenu izgradnju i dobijanja dokaza da je investitor deponovao sredstva ili obezbjedio garanciju banke za isplatu naknade pokrenuti proceduru rješavanja imovinsko pravnih odnosa, pribaviti rješenje o dozvoli izgradnje komunalne infrastrukture i predati investitoru UT dokumentaciju i zemljište na upotrebu radi građenja.

Rješenjem Odjeljenja za prostorno uređenje Grada B. broj ... od 21.06.2012. godine tužiocu je odobreno da može pristupiti izvođenju radova na izgradnji stambeno poslovnog objekta, te je određeno da će se nedostajuća infrastruktura realizovati u skladu sa Ugovorom. Isti organ uprave, odlučujući o zahtjevu tuženog izdao je Lokacijske uslove broj ... od 26.06.2013. godine, za izgradnju dijela primarne infrastrukture, parking prostor sa 13 parking mjesta na zemljištu označenim kao dijelovi k.č. broj 4832/3 i 4832/1 k.o. B. 7, a koja je neophodna za funkcionisanje stambeno poslovnog objekta u Ul. ... u B., sa karterom privremenosti od 5 godina od dana izdavanja lokacijskih uslova.

Iz p.l. broj 2318/223 od 30.07.2013. godine utvrđeno je da je na k.č. broj 4832/1, 4832/3, 4832/5 i 4833/1, kao posjednik upisan tuženi. Prema kopiji katastarskog plana od 30.07.2013. godine, parcelama k.č. broj 4832/1, 4832/3, 4832/5 i 4833/1 odgovaraju parcele po starom premjeru 856/10, 856/1, 856/14 i 856/2. Iz z.k. izvadka od 26.06.2012. godine utvrđeno je da je u z.k. ul. 2647 k.o. B. upisana parcela k.č. broj 856/1, kao opštenarodna imovina sa 1/1 dijela. Iz z.k. izvadka od 18.07.2016. godine, utvrđeno je da je u z.k. ul. 7800

k.o. Banjaluka upisana k.č. broj 856/10, kao opštenarodna imovina. Rješenjem Uprave Područna jedinica B.L. broj ... od 30.12.2013. godine, utvrđeno je pravo raspolaganja u korist tužene na k.č. broj 856/1, odnosno po novom premjeru k.č. broj 4832/3. Rješenjem Uprave B.L. broj ... od 23.02.2017. godine, izvršeno je pretvaranje opštenarodne imovine u pravo raspolaganja tužene na k.č. broj 856/10 kojoj po novom premjeru odgovara k.č. broj 4832/1.

Tuženi je dana 16.09.2013. godine podnio zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju parkinga. Zaključkom Odjeljenja za prostorno uređenje broj ... od 02.07.2014. godine, odbačen je zahtjev za izgradnju parking na navedenoj lokaciji zbog nedostatka dokazao o utvrđenom pravu raspolaganja u korist tužene za predmetne parcele.

Utvrđeno je da je tužilac je Odjeljenju za prostorno uređenje, i gradonačelniku Grada B. uputio dopise od 15.05.2014. godine, sa zahtjevom da se riješi problem parkinga odnosno da se izda odobrenje za građenje za parking ili da mu se izda upotrebna dozvola za objekat. Istom organu uprave i gradonačelniku tužilac se obratio i dopisom od 06.06.2016. godine sa ponovnim zahtjevom da se riješi problem parkinga ili da dobije upotrebnu dozvolu bez izgrađenog parking prostora.

Tuženi je dana 13.12.2017. godine nadležnom organu uprave podnio zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju parkinga. Rješenjem Odjeljenja za prostorno uređenje broj ... od 19.04.2018. godine tuženom je izdata građevinska dozvola za izgradnju privremenog parking prostora sa rokom privremenosti od dva mjeseca. Rješenjem Ministarstva, broj ... od 11.06.2018. godine, poništeno je naprijed označeno prvostepeno rješenje organa uprave i u razlozima između ostalog navedeno da ukoliko je tužena preuzela obavezu pribavljanja UT dokumentacije za izgradnju parking mjesta neophodnih za funkcionisanje predmetnog objekta to bi značilo da se ima odobriti izgradnja parking mjesta trajnog karaktera odnosno do privođenja zemljišta planiranoj namjeni, da izgradnja parking mjesta privremenog karaktera sa rokom privremenosti od dva mjeseca ne rješava pitanje parkinga korisnika stanova i poslovnih prostora, te se nalaže prvostepenom organu da donese novi upravni akt uvažavajući primjedbe iz osporenog rješenja.

Iz Regulacionim planom broj ... od 08.02.2018. godine utvrđeno je da je na predmetnoj lokaciji predviđena izgradnja stambeno poslovnog objekta. Regulacioni plan je stupio na snagu 12.06.2018. godine. Tužiocu su izdati lokacijski uslovi broj ... od 27.05.2019. godine kojima je riješeno pitanje parking prostora za stambeno poslovni objekat. Zaključkom Grada B. broj ... od 22.07.2019. godine obustavljen je postupak pokrenut po zahtjevu Odjeljenje za komunalne poslove Grada B. u predmetu donošenja rješenja za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju privremenog parking prostora sa 13 parking mjesta u ... ulici, jer nema uslova za dalje vođenje postupka.

Ocjenom nalaza i mišljenja vještaka građevinske struke V.Ć. od 13.04.2018. godine i 07.06.2018. godine, utvrđeno je da se vještak izjasnio o vrijednosti uknjiženog i neuknjiženog objekta, te vrijednosti objekta sa parking prostorom i vrijednosti objekta bez parking prostora i da iznosi 536.085,38 KM. U dopuni nalaza od 08.12.2020. godine vještak je izračunao razliku za stanove za koju su dostupni podaci o prometovanju utvrdio razliku između prometovane cijene stanova i projektovane tržišne cijene stanova i da razlika iznosi 71.900,85 KM, a za stanove za koje nema podataka košćene su prosječne cijene i projektovana tržišna vrijednost i utvrđeno da iznosi 47.387,16 KM, te utvrđena ukupna vrijednost u iznosu od 119.288,01 KM.

Ocijenom nalaza i mišljenja vještaka ekonomske struke odnosno dopune nalaza od 13.01.2021. godine, utvrđeno je zakonksa zatezne kamate na iznos 119.288,01 KM, za period od 30.06.2016. godine do 13.01.2020. godine iznosi 75.108,49 KM. Iz dopune nalaza i mišljenje vještaka od 10.03.2021. godine utvrđeno je da je vještak obračunao troškove tužioca po osnovu dva kredita u iznosu od 282.763,92 KM, da ukupna vrijednost neprodanih nepokretnosti iznosi 674.676,19 KM, a koji iznos predstavlja prihod koji bi tužilac ostvario da je prodao navedene nepokretnosti i da ukupno projektovani prihod tužioca po osnovu ugovora o zajedničkoj izgradnji iznosi 755.019,27 KM.

Ocijenjen je iskaz svjedoka G.M. i utvrđeno da je svjedok vlasnik preduzeća i da je u izgradnji zgrade učestvovao kao kooperant; da mu je dat stan u kompenzaciji od oko 58 m<sup>2</sup>; da je on stan prodao fizičkom licu; da mu kupac stana „obustavio“ i nije isplatio 30% cijene zbog toga što stan nije uknjižen. Ocjenom iskaza svjedokinje D.B. utvrđeno je da je svjedokinja zaposlena kod tužioca na poslovima administracije; da je ona prikupljala dokumentaciju od lokacijskih uslova do građevinske dozvole, kao i dokumentaciju za upotrebnu dozvolu; da su lokacijski uslovi izdati 2011.godine, a građevinska dozvola 2012. godine; da je tehnički prijem izvršen od 2013.godine; da su pregovori sa tuženim povodom parking prostora trajali od 2012. godine; da je nakon tehničkog prijema tužilac saznao da od „toga nema ništa“ jer se da se pristupilo izgradnji novog regulacionog plana; da se kupci svakodnevno interesuju za uknjižbu stanova i prijete raskidom ugovora.

Na naprijed navedenim činjeničnim utvrđenjima prvostepeni sud temelji zaključak da je u konkretnom slučaju došlo do naknadne objektivne nemogućnosti ispunjenja obaveze tuženog koja je nastala nakon zaključenja predmetnog ugovora, kada je Skupština Grada u okviru svoje nadležnosti izmjenila regulacioni plan za predmetno područje, na osnovu koje odluke su izmenjeni i lokacijski uslovi. Shodno tome prvostepeni sud je našao da tužbeni zahtjev tužioca za naknadu štete nije osnovan u smislu odredbe člana 263. i člana 354. Zakona o obligacionim odnosima (“Službeni list SFRJ” br. 29/78, 39/85, 45/89 i “Službeni glasnik Republike Srpske” br. 17/93, 3/96, 39/03 i 74/04 – u daljem tekstu: ZOO). Nadalje je prvostepeni sud našao da u radnjama tužene nema protivpravnosti, pa da slijedom toga nisu ispunjeni pretpostavke za odgovornost za štetu u smislu odredbe člana 154. stav 1. ZOO. Prema stanovištu prvostepenog suda tužilac, s obzirom na predmet vještačenja, vještačenjem po vještacima ekonomske i građevinske struke nije dokazao da je nastupilo umanjeње njegove imovine niti da je došlo do sprječavanja povećanja imovine tužioca, pa da zahtjevi za naknadu predmetne materijalne štete nisu osnovani ni u smislu odredbe člana 155. ZOO.

Drugostepeni sud je prihvatio činjenične i pravne zaključke prvostepenog suda te je žalbu tužioca odbio i prvostepenu presudu potvrdio.

Nižestepene odluke su pravilne iz slijedećih razloga.

Prema odredbama materijalnog prava (član 262. i član 263. ZOO) da bi postojala odgovornost za štetu zbog povrede ugovorne obaveze potrebno je da budu ispunjena tri uslova. Prvi uslov je postojanje punovažne ugovorne obaveze koja nije ispunjena ili nije uredno ispunjena, drugi uslov je da je ugovorna strana pretrpjela štetu zbog toga što obaveza nije ispunjena ili nije uredno ispunjena, te je kao treći uslov potrebno da ne postoje okolnosti koje isključuju odgovornost strane koja je prekršila ugovornu obavezu.

Prvi i drugi uslov odgovornosti za štetu moraju biti ispunjeni kumulativno i dužan ih je dokazati tužilac saglasno osredbi člana 123. stav 1. Zakona o parničnom postupku („Službeni

glasnik Republike Srpske“ broj: 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13 - u daljem tekstu: ZPP) u vezi sa članom 262. stav 1. i 2 ZOO. Kad su prva dva uslova ispunjena tuženi se može osloboditi od odgovornosti ako dokaže da nije mogao da ispuni svoju obavezu, odnosno da je zakasnio sa ispunjenjem zbog okolnosti nastalih poslije zaključenja ugovora koje nije mogao spriječiti, otkloniti niti izbjeći.

Obim štete zbog povrede ugovorne obaveze regulisan je odredbom člana 266. stav 1. ZOO prema kojoj povjerilac zbog povrede ugovorne obaveze ima pravo na naknadu obične štete i izmakle koristi, koje je dužnik u vrijeme zaključenja ugovora morao predvidjeti kao moguće posljedice povrede ugovora, a s obzirom na činjenice koje su mu tada bile poznate i mogle biti poznate. Obična šteta i izmakla korist definisane su odredbom člana 155. ZOO. Činjenice relevantne za obim štete dužan je dokazati tužilac saglasno navedenoj odredbi materijalnog prava i odredbi člana 123. stav 1. ZPP.

Predmetni ugovor je zaključen 25.11.2011. godine, te su istim stranke ugovorile da se ugovor zaključuje radi izdavanja građevinske dozvole. Građevinska dozvola je izdata 21.06.2012. godine. Zgrada je završena u decembru 2012. godine, stanovi prodani i predani u posjed kupcima, a poslovi prostor je u upotrebi tako što je izdan u zakup. Kupci stanova prijete raskidom ugovora zbog toga što zgrada nije uknjižena i ne mogu upisati pravo svojine na stanovima.

Tužilac, prema činjeničnim navodima tužbe, traži naknadu štete zbog povrede ugovorne obaveze jer mu nije izdata upotrebna dozvola za objekat i objekat nije uknjižen u odgovarajuće zemljišno knjižne evidencije.

Nalaz i mišljenjem vještaka građevinske struke, odnosno dopuna nalaza od 08.12.2020. godine, na kojoj tužilac temelji svoj zahtjev, zasniva se na pravilima struke i odnosu koji predstavlja razliku između prodajne cijene za osam stanova, te prosječne cijene za četiri stana koji su dati kooperantima (koja je utvrđena prema cijeni prodanih stanova) i projektovane tržišne vrijednosti stanova. Iz nalaza vještaka građevinske struke proizilazi da stanovi bez upotrebne dozvole nemaju tržišnu vrijednost, pa je vještak koristio pravila struke i projektovanu tržišnu vrijednost. Nalaz vještaka ekonomske struke zasniva se na nalazu vještaka građevinske struke, i u djelu koji se odnosi na kredit, na tvrdnji tužioca da je troškove kredita imao zbog toga što nije prodao poslovni prostor. S obzirom na predmet i obim vještačenja, te sadržaj nalaza vještaka i činjenicu da je tužilac stanove prodao, a poslovno prostor izdao u zakup, pravilnim proizilazi zaključak nižestepenih sudova da nalazi vještaka ne predstavljaju dokaze o tome da je tužilac pretrpio stvarnu štetu, odnosno da je stanove prodao ispod važeće tržišne cijene stana u vrijeme zaključenja ugovora zbog toga što nisu bili uknjiženi.

Nižestepeni sudovi su ocijenili sve izvedene dokaze i između ostalog i iskaz svjedoka G.M., na koji se pozivala žalba. Iz iskaza ovog svjedoka utvrđeno je da je on stan stekao od tužioca, kao kooperant, na ime kompezacije za izvedene radove na objektu, te nije tvrdio da je prilikom kompezacije obračunata niža tržišna vrijednost stana zbog toga što stan nije uknjižen.

S obzirom da je tužilac raspolagao stanovima te da izdaje u zakup poslovni prostor, a sve to bez izdate upotrebne dozvole, to tužilac nije dokazao da je pretrpio štetu zbog toga što je obaveza neuredno ispunjena. Postojanje štete i njene uzročne veze sa neurednim ispunjenjem ugovora je uslov za ugovornu odgovornost za štetu u smislu odredbe člana 262.

stav 2. ZOO. Kako se iz izvedenih dokaza ne može izvesti pouzadan zaključak o postojanju navedene činjenice, koja je po materijalnom pravu relevantna za osnovanost tužbenog zahtjeva, to je primjenom pravila o subjektivnom teretu dokazivanja iz odredbe člana 126. ZPP, u vezi sa navedenom odredbom materijalnog prava, tužbeni zahtjev tužioca valjalo odbiti.

Tuženi nije odgovoran za štetu, pa nema mjesta primjeni pravila o oslobađanju od odgovornosti (član 263. ZOO) koja su primjenili nižestepeni sudovi.

Predmetni ugovor prestao je zbog nemogućnosti ispunjenja ugovorne obaveze, u smislu odredbe člana 354. ZOO, a tužilac je pitanje parkinga za zgradu rješio na drugačiji način saglasno rješenju broj ... od 27.05.2019. godine kojim je nadležni organ uprave izdao lokacijske uslove za izgradnju parkinga.

Zbog toga je odlučeno kao u izreci na osnovu odredbe člana 248. ZPP.

Predsjednik vijeća  
Violanda Šubarić

Za tačnost otpravka ovjerava  
Rukovodilac sudske pisarnice  
Biljana Ačić