

BOSNA I HERCEGOVINA  
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE  
VRHOVNI SUD  
FEDERACIJE BOSNE I HERCEGOVINE  
Broj: 65 0 Ps 543328 24 Rev  
Sarajevo, 20.02.2024. godine

Vrhovni sud Federacije Bosne i Hercegovine u Sarajevu, u vijeću sastavljenom od sudija: Mirsade Čaušević-Dučić, kao predsjednice vijeća, Jasminke Kubat i Svjetlane Milišić-Veličkovski, kao članica vijeća, u pravnoj stvari tužitelja „PROSTOR“ d.o.o Sarajevo, Ulica Koševo broj 32., Sarajevo, koga zastupa punomoćnik Tarik Potogija, advokat iz Sarajeva, protiv tuženog „SAMGRAD“ d.o.o Sarajevo, Ulica Zelenih beretki broj 25., Sarajevo, koga zastupa punomoćnik Sulejman Kadić, advokat iz Sarajeva, radi naknade štete, vrijednost spora 10.001,00 KM, odlučujući o reviziji tužitelja protiv presude Kantonalnog suda u Sarajevu broj: 65 0 Ps 543328 23 Pž 2 od 01.11.2023. godine, u sjednici vijeća održanoj dana 20.02.2024. godine, donio je:

P R E S U D U

Revizija se odbija.

Odbijaju se zahtjevi parničnih stranka za naknadu troškova postupka nastalim u povodu revizije.

O b r a z l o ž e n j e

Prvostepenom presudom Općinskog suda u Sarajevu broj: 65 0 Ps 543328 22 Ps 2 od 22.06.2023. godine stavom prvim izreke odbijen je tužbeni zahtjev tužitelja kojim je tražio da se obaveže tuženi da tužitelju isplati iznos od 50.048,02 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od 17.12.2015. godine pa do isplate uz naknadu troškova postupka.

Stavom drugim izreke obavezan je tužitelj da tuženom nadoknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 4.225,00 KM, u roku od 30 dana.

Drugostepenom presudom Kantonalnog suda u Sarajevu broj: 65 0 Ps 543328 23 Pž 2 od 01.11.2023. godine žalba tužitelja je odbijena i prvostepena presuda potvrđena. Odbijen je zahtjev tuženog za naknadu troškova sastava odgovora na žalbu.

Protiv drugostepene presude reviziju je blagovremeno izjavio tužitelj zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, sa prijedlogom da se revizija usvoji, obje nižestepene presude preinače na način, da se u cijelosti usvoji tužbeni zahtjev uz naknadu troškova cijelog postupka uvećane za troškove sastava revizije u iznosu od 1.080,00 i PDV-a ili da se drugostepena presuda ukine i predmet vrati drugostepenom sudu na ponovno suđenje.

U odgovoru na reviziju tuženi je osporio osnovanost revizijskih prigovora i predložio da se ista odbije kao neosnovana, a tužitelj obaveže tuženom na naknadu troškova sastava odgovora na reviziju u iznosu od 1.684,80 KM.

Ispitujući pobijanu presudu u granicama razloga navedenih u reviziji i po službenoj dužnosti u smislu odredbe člana 241. stav 1. Zakona o parničnom postupku<sup>1</sup> (u daljem tekstu: ZPP-a) ovaj sud je odlučio kao u izreci iz slijedećih razloga:

Revizija nije osnovana.

Neprihvatljiv je revizijski prigovor da drugostepeni sud u pobijanoj odluci nije dao zadovoljavajuće jasne i potpune razloge, te da su navodi suda proizvoljni u korist tuženog, na koji način je povrijedio pravo tužitelja na obrazloženu odluku.

Pravo na obrazloženu sudsku odluku predstavlja jedan od segmenata prava na pravično suđenje iz člana 6. stav 1. Evropske konvencije o zaštiti ljudskih prava i osnovnih sloboda<sup>2</sup>. U konkretnom slučaju odluka drugostepenog suda zasnovana je na provedenim dokazima i utvrđenim činjenicama i dati su jasni razlozi tako da je presudu moguće ispitati, pa je neprihvatljiv revizijski prigovor da je obrazloženje drugostepene presude nejasno, proizvoljno i neobrazloženo, tako da pobijana presuda nije zahvaćena povredom odredaba parničnog postupka iz člana 209. u vezi sa članom 191. stav 4. ZPP i članom 6. stav 1. Evropske konvencije o zaštiti ljudskih prava i osnovnih sloboda.

U postupku pred prvostepenim sudom nije učinjena povreda iz člana 209. stav 1. u vezi članom 128. ZPP, time da je prvostepeni sud propustio na glavnoj raspravi u ponovljenom postupku izvesti dokaze saslušanjem svjedoka, parničnih stranka, te vještačenje, čime je povrijeđeno pravo tužitelja da na glavnoj raspravi izvede svoje predložene dokaze, a da je isto propustio sankcionisati drugostepeni sud. Suprotno od navoda tužitelja iz raspravnog zapisnika sa glavne rasprave od 10.05.2023. godine strana četvrta pasus drugi, proizilazi da su svi predloženi dokazi i izvedeni, jer su parnične stranke na glavnoj raspravi, a saglasno odredbi člana 114. stav 2. ZPP, saglasile se da se u ponovljenom postupku ponovo ne saslušavaju svjedoci i vještaci, nego da se pročitaju zapisnici o izvođenju tih dokaza, što je prvostepeni sud pravilo prihvatio, pa time nije počinio povrede postupka na koje se revizijom ukazuje saglasno odredbi iz člana 114. stav 2. ZPP.

Ne stoji ni povreda odredbe člana 8. Zakona o parničnom postupku na koju ukazuje revident, jer drugostepeni sud je u okviru kontrolne funkcije prihvatio da je prvostepeni sud ocijenio sve dokaze savjesno i brižljivo, kako svaki dokaz posebno tako i sve dokaze zajedno. Tužitelj ne može sa uspjehom svoju subjektivnu ocjenu dokaza suprotstaviti ocjeni dokaza koju su dali nižestepeni sudovi u skladu sa odredbom člana 8. ZPP.

Nije učinjena ni povreda iz člana 221. ZPP, na koju revizija neosnovano ukazuje tvrdnjom da je drugostepeni sud izašao izvan okvira žalbenih navoda, jer tužitelj u žalbi nije prigovarao na činjenična utvrđenja niti pravne zaključke prvostepenog suda za isplatu posredničke naknade, nego da je žalbom prigovarao da ima pravo na naknadu, ali vezano za realizaciju poslova marketinga i oglašavanja kao glavnog predmeta zaključenog ugovora, a po kojim i traži ovu naknadu, a da o tome drugostepeni sud nije dao nikakve navode. Drugostepeni sud je u obrazloženju pobijane presude ocijenio sve žalbene navode koji su od odlučnog značenja sa aspekta predmeta spora, pa i predmetne, pravilno primjenjujući odredbu člana 231. ZPP, te obrazložio zašto u ovom slučaju se ne može smatrati da tužitelj ima pravo na naknadu za marketing i oglašavanje.

---

<sup>1</sup> "Službene novine F BiH", broj: 53/03, 73/05 i 19/06

<sup>2</sup> „Službeni list BiH“, broj: 6/99

Zbog navedenog nije ostvaren revizijski razlog povrede odredaba parničnog postupka.

Nije osnovan ni prigovor pogrešne primjene materijalnog prava.

Predmet spora je zahtjev tužitelja za isplatu provizije za posredovanje u zaključenju sedam ugovora, a koji su zaključeni između tuženog i trećih lica bez posredovanja tužitelja, sa sporednim potraživanjem zateznih kamata i troškova postupka.

U postupku koji je prethodio reviziji utvrđeno je da su parnične stranke dana 05.07.2012. godine zaključile Ugovor o posredovanju pri prodaji nekretnina u novogradnji i to tužitelj kao agent i tuženi kao nalogodavac; da je predmet Ugovora organizacija marketinga, izvršenje marketinga i posredovanje pri prodaji slobodnih stanova i stambenih jedinica i garažnih mjesta; da je u članu 3. Ugovora regulisano da agent preuzima obavezu da će sa pažnjom dobrog privrednika tražiti pravnu ili fizičku osobu s kojom bi nalogodavac mogao zaključiti ugovor; da je članom 4. Ugovora regulisano da tuženi tužitelju daje na raspolaganje u predmetnom pravnom poslu objekat ugovora na određeno vrijeme u trajanju od 05.07.2012. godine do 6 mjeseci nakon uknjižbe zasebnih stambenih i poslovnih jedinica i garažnih mjesta koji su dio objekta ugovora; da su članom 8. Ugovora utvrdili naknadu za uslugu posredovanja, a članom 9. naknadu u slučaju realizacije prodaje nakon isteka ugovora; da su ugovorne strane dana 12.12.2013. godine zaključile novi Ugovor o posredovanju sa prilogom; da je Ugovor o posredovanju od 05.07.2012. godine bio na snazi do 29.07.2013. godine; da su nekretnine, odnosno stanovi broj ... prodati u periodu trajanja prvog Ugovora koji je bio na snazi do 29.07.2013. godine, osim stana broj ... koji je prodat nakon isteka Ugovora; da su ovi stanovi prodati bez posredovanja i učešća tužitelja direktnim zaključenjem ugovora o prodaji između kupaca i tuženog; da tužitelj nije dokazao da je on sa kupcima ovih stanova stupio u kontakt za vrijeme trajanja ugovora i dove u vezu sa tuženim u smislu odredbe člana 9. Ugovora o posredovanju; da iz iskaza svjedoka R.S., A.B., K.A. i S.Š. je utvrđeno da su isti pri kupovini nekretnine direktno pregovarali sa tuženim i da im nije bilo poznato da je tužitelj na bilo koji način učestvovao u prodaji nekretnina; da zakonski zastupnik tužitelja i svjedok S.M. u svojim iskazima potvrđuju da tužitelj nije učestvovao u posredovanju prilikom prodaje predmetnih 7 stanova, ali da je radio na organizaciji i izvršenju marketinga i transparentnom oglašavanju istih; da iz nalaza i mišljenja stalnog sudskog vještaka ekonomske struke proizilazi da je tužitelj tuženom fakturisao usluge po računu broj: 343/2013 dana 10.11.2013. godine za posredovanje za stanove broj 13, 15 i 33, na ukupan iznos od 27.378,75 KM i da je tuženi ovaj račun platio; da iz tabele pregleda računa dobavljača koje je tužitelj uplatio, a koju tabelu je sačinio vještak u nalazu za račune koji su povezani sa Ugovorima o posredovanju i koji se odnose na reklamiranje prodaje nekretnina, proizilazi da je tužitelj ove usluge fakturisao tuženom u ukupnom iznosu od 27.325,80 KM koji iznos je po istim tuženi platio tužitelju; da tužitelj tuženom nije platio fakturu broj: 408-2015 od 20.11.2015. godine ispostavljenju na ukupan iznos od 58.433,49 KM za stanove za koje tužitelj nije posredovao u njihovom zaključenju (sedam spornih stanova), koja faktura prema nalazu vještaka sa uključenim PDV-om treba da iznosi 50.048,02 KM.

Osnovom takvog činjeničnog utvrđenja prvostepeni sud je odbio tužbeni zahtjev tužitelja kao neosnovan uz zaključak, da je glavna obaveza tužitelja kao posrednika bila postizanje da nalogodavac i treći međusobno sklope ugovor, da pravo odnosno zahtjev za ispunjenje nalogodavčeve činidbe (isplatu provizije), posrednik ne stiče u trenutku kad nalogodavca dovede u vezu s trećim, niti u trenutku kad oni pregovaraju o sklapanju ugovora, nego tek u trenutku kad nalogodavac i treći sklope ugovor, tj. ako ugovor bude zaključen (član 813. ZOO). Nalazi da nalogodavac i posrednik mogu ugovoriti posrednikovo sticanje prava na

proviziju i nezavisno od rezultata (član 814. ZOO), ali da tad njegovo pravo na proviziju ne zavisi o njegovom uspjehu nego samo o njegovom radu odnosno ispunjenju obaveza iz ugovora, pa kada je ispunjenje ugovora izostalo bez rezultata, jer nisu zaključeni ugovori o prodaji stanova posredovanjem, tada je i prema odredba ugovora o djelu izostala naknada te provizije, pa zaključuje da na nju posrednik nema ni pravo po odredbama koje regulišu ugovor o djelu. Odbija i zahtjev tužitelja za isplatu naknade za marketing i oglašavanje, primjenom pravila o teretu dokazivanja - člana 123. stav 1. ZPP, u vezi sa članom 7. stav 1. ZPP, jer njihova visina nije dokazana, a niti se može odrediti iz priloženih faktura.

Drugostepeni sud je odlučujući o žalbi tužitelja istu odbio i prvostepenu presudu potvrdio zaključujući da je na utvrđeno činjenično stanje prvostepeni sud pravilno primijenio materijalno pravo.

Izraženi pravni stav nižestepeni sudova je pravilan i na zakonu zasnovan zbog čega ne stoje navodi revizije o pogrešnoj primjeni materijalnog prava, konkretno odredbe člana 600. Zakona o obligacionim odnosima.

Međusobni odnos tužitelja i tuženog se u ovom slučaju temelji na dva ugovora koji su sklopljeni, i to ugovorima o posredovanju radi sklapanja ugovora o prodaji nekretnina, kojim je ugovorena i usluga marketinga i oglašavanja sa uslugom posredovanja. S obzirom na prirodu zaključenih ugovora, ne može se prihvatiti stav revidentu da su Ugovorima o posredovanju zaključena tri ugovora i to ugovor o marketingu, oglašavanju i posredovanju, pa da se imaju odvojeno posmatrati, pa tako i cijeliti ugovorena naknada. Ova tvrdnja je u suprotnosti s činjeničnim utvrđenjima na kojima se temelji obrazloženje prvostepene presude, koje je prihvatio drugostupanjski sud, a li i sadržini samih zaključenih Ugovora. Naime prema zaključenim ugovorima posrednik u posredovanju može se koristiti oglašavanjem i marketingom radi lakše realizacije zaključenog ugovora, što je u realizaciji ovih ugovora uobičajena praksa, zbog čega su i Ugovorom stranke ugovorile kao obavezu u posredovanju i oglašavanje u vezi sa prometnim nekretnina koje su predmet posredovanja, u sredstvima javnog informisanja, odnosno drugim pisanim i elektronskim medijima, a sve to u okviru ugovorene cijene iz zaključenog ugovora. Stoga se naknada za marketing i oglašavanja ne može posebno posmatrati od odredbi zaključenih Ugovora o posredovanju.

Prema odredbi član 823. stav 1. Zakona o obligacionim odnosima<sup>3</sup> (u daljnjem tekstu: ZOO) posrednik stječe pravo na naknadu u času sklapanja ugovora za koji je posredovao (ako što drugo nije ugovoreno), pa i u slučaju kada naknada nije ugovorena (član 822. stav 1. i 2. ZOO). Prema odredbi član 814. ZOO, kad je ugovoreno da će posrednik imati pravo na određenu naknadu i ako njegova nastojanja ostanu bez rezultata, o takvom ugovoru sudit će se prema odredbama što vrijede za ugovor o djelu.

Iz navedenih odredbi proizlazi da posredniku pripada pravo na naknadu prvenstveno ovisno o rezultatu posrednikova rada, tj. ako je posredovao i doveo u vezu osobu koja je s nalogodavcem zaključila određeni ugovor, a samo iznimno (ako do njega nije došlo unatoč nastojanju posrednika) prema odredbama što vrijede za ugovor o djelu.

Odredbom člana 600. ZOO dat je pojam ugovora o djelu, prema kojoj zakonskoj odredbi se ugovorom o djelu poslenik, izvođač radova obavezuje da obavi određeni posao, a naručilac se obavezuje da mu za to plati naknadu, dok je članom 607. stav 1. istog zakona propisano da je poslenik dužan izvršiti djelo kako je ugovoreno po pravilima posla, a članom 622. istog

---

<sup>3</sup> "Službeni list SFRJ", broj: 29/78, 39/85, 45/89 – odluka USJ I 57/89, "Službeni list R BiH", broj: 2/92, 13/93, I 13/94, "Službene novine F BiH", broj:29/03 I 42/11

zakona da je naručilac dužan da primi rad izvršen prema odredbama ugovora i pravilima posla, a članom 623. propisana isplata i naknada za izvršeno djelo.

Prema tome i odredbe Zakona o obligacionim odnosima koje regulišu ugovor o djelu propisuju obavezu isplate naknade po izvršenom djelu, dakle ne propisuju mogućnost plaćanja naknade i njene isplate ako djelo nije izvršeno, pa je to rizik koji preuzima poslenik saglasno odredbama člana 625. do 627. ZOO.

Zato tužitelj tuženom i nije platio fakturu broj 408-2015 od 20.11.2015. godine, ispostavljenu na ukupan iznos od 58.433,49 KM, jer tužitelj nije posredovao u zaključenju ovih ugovora za sedam spornih stanova i to stanova broj 11, 12, 22, 23, 43, 42, pa i po shvaćanju ovog suda tužitelj nema pravo na posredničku naknadu, ni saglasno odredbi člana 814. ZOO, jer takva mogućnost naplate ako djelo nije izvršeno, nije sadržana ni u odredbama ZOO koje regulišu ugovor o djelu, pa bi suprotno ugovaranje bilo protivno moralu društva, i takva ugovorna odredba bi bila ocijenjena kao ništava (član 103. stav 1. ZOO), zbog čega su nižesetepeni sudovi ovaj zahtjev tužitelja pravilo odbili kao neosnovan.

Tačni su navodi revizije da je tužitelj organizovao marketing i oglašavanje, te iste troškove prethodno sam snosio po zaključenim Ugovorima, čija visina ni jednom odredbom Ugovora nije određena, zbog čega tužitelj smatra da neovisno od prava na posredničku proviziju za svih sedam stanova, ima pravo na naknadu troškova marketinga i oglašavanja, te da mu je ista trebala biti dosuđena da su od strane nižestepenih sudova pravilno primijenjene odredbe člana 600. ZOO.

Stoji navod revizije da ni jednom odredbom Ugovora nije regulisana niti određena visina naknade za usluge marketinga i oglašavanja koje usluge su ugovorene u svrhu posredovanja, nego da je Ugovorom ugovorena samo posrednička naknada.

Odredbe o ugovoru o djelu, primjenjuju se kod Ugovora o posredovanju, kada samim Ugovorom nije određena naknada, zbog čega su se na predmetni odnos, kod nesporne činjenice da su usluge marketinga i oglašavanja stvarno izvršene, i imale primijeniti odredbe iz člana 623. ZOO za određivanje ove naknade, a kojim odredbama je regulisana naknada i njeno određivanje kad ugovorom o djelu, kada naknada ugovorom nije određena. Dakle ovdje se radi o naknadi na koju tužitelj kao agent po odredbi člana 814. ZOO ima pravo neovisno o uspjehu posredovanja, jer se ovdje radi isključivo o njegovom radu, koji rad je stvarno izvršen, pa za njega ima pravo da potražuje naknadu kada i nije ugovorena saglasno odredbama člana 814., 600. i 623. ZOO.

Međutim suprotno od navoda revizije da ova naknada nije određena niti naplaćena, iz nalaza i mišljenja stalnog sudskog vještaka ekonomske proizilazi da je tužitelj tuženom fakturisao usluge marketinga i oglašavanja po zaključenim Ugovorima u ukupnom iznosu od 27.325,80 KM, koje usluge je tuženi po ispostavljenim fakturama i platio tužitelju. Tužitelj je sam u fakturama po svojoj tarifi ispostavio račune tuženom za ove usluge, koje je tuženi prihvatio, pa time i obračun istih i cijenu, neovisno što ista nije Ugovorom određena (za marketing i oglašavanje), pa je na ovaj način i predmetna naknada tužitelju i plaćena upravo po pravilima iz odredbe člana 623. a u vezi sa članom 814. ZOO.

Da ova naknada nije uobičajena za tu vrstu rada, koju je tužitelj i fakturisao tuženom, a koju je tuženi platio, pa da ima pravo na razliku iste, tužitelj tokom postupka nije dokazao, a teret dokazivanja je bio na njemu. Isto tako nije ni dokazano da u ovu plaćenu naknadu nisu uračunate usluge oglašavanja i marketinga za predmetnih sedam stanova.

S obzirom da tužitelj u ovom postupku nije predložio da vještak finansijske struke obračuna naknade za marketing i oglašavanje, prema uobičajenoj naknadi za ovu vrstu rada po

zaključenim Ugovorima, te da je uporedi sa naknadom koju je tužitelj fakturisao, to se u ovom dijelu tužbeni zahtjev tužitelja pokazuje neosnovanim, u smislu odredbe člana 123. stav 1. ZPP u vezi sa članom 7. stav 1. istog Zakona, pa su nižestepeni sudovi suprotno stavu revizije pravilno odbili i ovaj zahtjeva tužitelja, pravilnom primjenom materijalnog prava.

Prema tome kako nisu ostvareni revizijski razlozi, kao ni razlog na kojeg ovaj sud pazi po službenoj dužnosti, to je primjenom odredbe člana 248. ZPP reviziju valjalo odbiti.

Odbijen je zahtjev tužitelja za naknadu troškova sastava revizije jer u revizijskom postupku nije uspio (član 397. stav 1. u vezi sa član 386. stav 1. ZPP), te zahtjev tuženog za naknadu troškova sastava odgovora na reviziju jer ova procesna radnja nije bila potrebna za vođenje parnice (član 397. stav 1., u vezi sa članom 387. stav 1. ZPP), pa je odlučeno kao u stavu drugom izreke presude.

Predsjednica vijeća  
Mirsada Čaušević-Dučić, s.r.