

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
HERCEGOVAČKO-NERETVANSKI KANTON
KANTONALNI SUD U MOSTARU
Broj: 58 0 Mal 205821 21 Gž
Mostar, 18. 4. 2023. godine

Kantonalni sud u Mostaru, u vijeću sastavljenom od sudija: Nade Hamović-Kovačević, predsjednice vijeća, Tatjane Mijatović i Zorana Krtalić, članova vijeća, u parničnom postupku tužioca Sintegra d.o.o. Mostar, koga zastupa direktor Srećko Mataić, protiv tuženog Davora Pehar, Ul. kneza Višeslava broj 14A Mostar, koga zastupa punomoćnica Nevenka Oručević, advokatica iz Mostara, radi isplate, v.sp. 4.190,41 KM, odlučujući o žalbi tuženog na presudu Opštinskog suda u Mostaru broj 58 0 Mal 205821 18 Mal od 2. 12. 2020. godine, na sjednici vijeća održanoj 18. 4. 2023. godine, donio je:

PRESUDU

Žalba tuženog se uvažava i prvostepena presuda preinačava tako da se odbija tužbeni zahtjev kojim tužilac traži da mu tuženi isplati 4.190,41 KM, sa zakonskom zateznom kamatom na mjesečne iznose i da mu nadoknadi troškove parničnog postupka.

Dužan je tužilac da tuženom nadoknadi parnične troškove u iznosu od 1.504,00 KM, u roku od 15 dana.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom obavezan je tuženi da tužiocu isplati 4.190,41 KM, sa zakonskom zateznom kamatom određenom mjesečno i da mu nadoknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 1.220,00 KM.

Tuženi je blagovremeno podnio žalbu kojom pobija prvostepenu presudu zbog pogrešne primjene materijalnog prava. Navodi da je ugovor o održavanju zgrade „Integre“ i svih etažnih vlasnika ništav, jer je suprotan odredbama Zakona o svojini na dijelovima zgrade, pošto je propisana stroga forma koju ovaj ugovor nije ispunio, da tužilac nema certifikat za obavljanje poslova upravitelja zgrade, te da etažni vlasnici nisu zaključili ugovor ni po odredbama Zakona o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade. Tuženi nije dao saglasnost, niti je pristupio ugovoru od 19. 12. 2008. godine kojim je „Integra“ d.o.o. Mostar na tužioca prenijela vlasništvo na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, kao i prava i obaveze u vezi sa poslovanjem, pa taj ugovor ne može proizvoditi pravno dejstvo prema njemu, a tužilac nije pravni sljednik navedenog društva. Visinu naknade odredio je sam tužilac, a ona je deset puta je veća nego cijena po odredbama Zakona o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade. Predlaže da drugostepeni sud preinači prvostepenu presudu odbijanjem tužbenog zahtjeva tužioca i obavezivanjem istog da tuženom nadoknadi parnične troškove određene u prvostepenom postupku i uvećane za troškove sastava žalbe.

U odgovoru na žalbu tužilac osporava osnovanost žalbe i traži naknadu troškova za sastav odgovora na žalbu.

Ispitujući pobijanu presudu u okviru žalbenih razloga i razloga na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti u smislu čl. 221. Zakona o parničnom postupku¹ (dalje: ZPP), odlučeno je kao u izreci iz sljedećih razloga:

Iz činjeničnog utvrđenja prvostepenog suda za koje je ovaj sud vezan primjenom čl. 433. st. 1. ZPP proizilazi:

- tuženi je vlasnik poslovnog prostora površine 34,5 m² u zgradi „Integra“;
- tuženi je 2001. godine sa društvom „Integra“ d.o.o. Mostar zaključio ugovor o održavanju zgrade. Predmet ovog ugovora je održavanje, funkcionisanje i gazdovanje zgradom „Integra“ u toku njene eksploatacije. Prema članu 2. svi trenutni vlasnici poslovnih prostora, bez obzira na to da li u cijelosti ili djelimično ne koriste poslovni prostor koji iznajmljuju ili prodaju saglasni su da društvo „Integra“ d.o.o. Mostar organizuje održavanje i gazdovanje zgradom, s tim što su svi vlasnici poslovnih prostora dužni s društvom „Integra“ zaključiti poseban ugovor radi određivanja svojih specifičnih potreba i obaveza, a ako vlasnik iznajmljuje čitav, ili samo dio poslovnog prostora, posebni ugovor dužan je zaključiti zakupac, a ne vlasnik poslovnog prostora. U čl. 3. ugovoreno je da će se za potrebe održavanja, funkcionisanja i gazdovanja zgradom „Integra“ osnovati posebna služba koja će se u daljem tekstu ugovora označavati kao „Jedinica za održavanje“. U čl. 4. ugovoreno je da će „Jedinica za održavanje“ održavati i servisirati zajedničke prostore i instalacije, a po posebnom ugovoru sa vlasnikom prostora može pružati posebnu i dodatnu uslugu uz naknadu, a nadzirati će i organizovati sve radove u zgradi koji utiču na vanjski i unutrašnji izgled i zajedničke instalacije, a u čl. 5. propisane su obaveze „Jedinice za održavanje“. Odredbom čl. 6. propisano je da se troškovi održavanja iz čl. 5. i troškovi finansiranja „Jedinice za održavanje“ plaćaju po m² individualnog vlasništva i nazivaju se troškom održavanja i isti su za sve vlasnike prostora po jednom m² bez obzira na to gdje su ti prostori locirani. Vlasniku prostora se po m² njegovog prostora obračunavaju svi troškovi navedeni kao obaveze „Jedinice za održavanje“ u čl. 5. ugovora, čemu su dodati troškovi osiguranja sigurnosti zgrade i portirske službe, plate zaposlenih u „Jedinici za održavanje“, utrošak električne energije, koji se obračunava prema stvarnom utrošku i dijeli po m² individualne površine po cjelinama kako slijedi: od I do V sprata utrošak električne energije u zajedničkim prostorijama (rasvjeta, liftovi čajne kuhinje, WC) svi vlasnici po osnovu utroška električne energije za vanjsku rasvjetu i ventilaciju. Pored prednjeg, troškove čine i troškovi grijanja i hlađenja koji se obračunavaju po stvarnom utrošku prema kalorimetru kada je to moguće, a dio se obračunava po m² individualne površine. Utrošak vode se obračunava prema stvarnom utrošku i dijeli se po m² individualne površine, s tim što će se prostorima u prizemlju ugraditi poseban vodomjer, a potrošnja će se plaćati prema stvarnom individualnom utrošku. U troškove spadaju i pripadajući zajednički troškovi „Integre“ i amortizacija zajedničkih prostora, kao i ostali troškovi tekućeg i investicionog održavanja. U članu 12. ugovora određeno je da će u prvoj godini „Jedinica za održavanje“ ići sa kalkulativnim cijenama koja

¹ „Službene novine F BiH“ broj 53/03, 73/05, 19/06

će se korigovati svaka tri mjeseca, dok se prihodi i troškovi ne dovedu u ravnotežu;

- tužilac i „Integra“ d.o.o. Mostar zaključili su 19. 12. 2008. godine ugovor kojim je „Integra“ d.o.o. Mostar prenijela vlasništvo na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, kao i sva prava i obveze u vezi poslovanja s poslovnim objektom „Integra“;
- tužilac je tuženom izdavao račune u kojima je cijena za troškove održavanja određena prema površini etažnog dijela u vlasništvu tuženog;
- problemi oko plaćanja računa za održavanje nastali su zbog cijene koja je znatno viša od 0,30 KM po 1 m², koliko je određeno Zakonom o odražavanju zajedničkih djelova i uređaja zgrade u HNK iz 2006. godine;
- tužilac je bio uknjižen kao vlasnik zajedničkih dijelova zgrade iste izdavao i od toga ostvario dobit;
- dug se odnosi na period od januara 2016. godine do septembra 2018. godine, po cijeni za održavanje 2,73 KM + PDV x 34,77 m²;
- ukupan dug po računima za troškove održavanja poslovnog prostora iznosi 4.385,91 KM, dug po odluci etažnih vlasnika za reparaciju lifta iznosi 254,50 KM, zakonska zatezna kamata po računima koji su plaćeni nakon dospijeca iznosi 11,11 KM, a ukupan iznos prihoda tužioca od izdavanja zajedničkih dijelova i prostorija poslovnih objekata za period od 2015. do 2019. godine iznosi 66.313,60 KM.

Prvostepeni sud zaključuje da iz navedenih činjenica proizilazi aktivna i pasivna legitimacija parničnih stranaka, da cijena održavanja prostora po 1 m² od 2,73 KM nije utvrđena suprotno Zakonu o odražavanju zajedničkih djelova i uređaja zgrade u HNK (koji je stupio na snagu 18. 2. 2006. godine) kojim je određeno da će se naknada po osnovu održavanja zajedničkih djelova i uređaja zgrade plaćati 0,35 KM, po 1 m², sve dotle dok etažni vlasnici zakluče pismeni ugovor kojim bi uredili svoje odnose, da je prethodni Zakon o odražavanju zajedničkih djelova i uređaja zgrade u HNK stupio na snagu 12. 12. 2001. godine, a razlikuje se samo po visini naknade. Prvostepeni sud odluku zasniva na čl. 17. st. 1. čl. 262. st. 1. i čl. 749. ZOO, kojim odredbama je propisana obaveza učesnika u obligacionom odnosu da izvrše obavezu (čl. 17. st. 1), povjerioca ovlašćuje, a dužnika obavezuje da obavezu ispuni savjesno u svemu kako ona glasi (čl. 262. st. 1) i nalogoprimca ovlašćuje na poduzimanje poslova sa pravom na naknadu za svoj trud po ugovoru o nalogu (čl. 749. st. 2. i st. 3).

Prvostepena odluka zasniva se na pogrešnoj primjeni materijalnog prava.

Predmet spora je naknada za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade „Integra“ u kojoj je tuženi etažni vlasnik poslovnog prostora.

Tužilac svoje potraživanje zasniva na ugovoru o održavanju zgrade „Integra“ broj 297/2001 od 21. 8. 2001. godine kojim je određena obaveza etažnih vlasnika da mu plaćaju naknadu za održavanje, funkcionisanje i upravljanje zgradom „Integra“ i ugovoru kojim je društvo „Integra“ d.o.o. Mostar prenijelo na tužioca sva prava i obveze u vezi poslovanja s poslovnim objektom „Integra“.

Ugovor na osnovi koga bi tuženi bio u obavezi da plaća naknadu za održavanje zaključen je prije stupanja na snagu Zakona o odražavanju zajedničkih

djelova i uređaja zgrade u HNK², pa se odredbe ovog zakona ne primjenjuju u konkretnom slučaju.

Po svom sadržaju i svrsi ugovor društva „Integra“ d.o.o. Mostar i etažnih vlasnika odgovara ugovoru koji vlasnici etažnih dijelova zgrade zaključuju radi održavanja zajedničkih dijelova zgrade, prema odredbama tada važećeg Zakona o svojini na dijelovima zgrade³ (čl. 15). Odredbom čl. 16. u st. 1. propisano je da ugovor o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika iz čl. 15. mora biti zaključen u pismenoj formi, a potpisi lica ovjereni od strane nadležnog organa, dok je u st. 2. propisano da ugovor koji nije sačinjen u pismenom obliku nema pravno dejstvo. Predmetni ugovor sačinjen je u pismenoj formi, pa proizvodi pravno dejstvo. Ovjera potpisa je propisana, ali nije propisana negativna posljedica u slučaju njenog izostanka, pa su neosnovani žalbeni navodi o ništavosti ugovora.

Aktivna i pasivna legitimacija čine stvarnu (stranačku) legitimaciju stranaka u sporu. Tužilac je aktivno legitimisan ako je nosilac prava koje je predmet spora, a tuženi je pasivno legitimisan ako na njemu leži obaveza koja odgovara tužiočevom pravu.

Odredbom čl. 3. Zakona o upravljanju i odražavanju zajedničkih djelova i uređaja zgrade⁴ propisano je da etažni vlasnici imaju nedjeljivo zajedničko pravo vlasništva nad zajedničkim dijelovima zgrade koje služi njihovim posebnim dijelovima i nedjeljivo zajedničko pravo vlasništva na zemljištu pod zgradom, kao i obaveze koje proističu iz istih. Pod obavezama se smatra redovno održavanje (čl. 8) i velike popravke (čl. 9).

Zajedničari imaju pravo da učestvuju u odlučivanju o svemu što se tiče stvari koja je u zajedničkom vlasništvu (upravljanje sa stvari) zajedno s ostalim zajedničarima i zajedničari zajedničkom stvari upravljaju zajednički, donoseći sve odluke sporazumno, ako odlučivanje nije povjereno upravitelju (čl. 46. Zakona o stvarnim pravima⁵). Odredbom čl. 98. st. 1. istog zakona propisano je da su poslovi redovnog upravljanja cijelom nekretninom redovno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine, uključujući i građevinske promjene neophodne za održavanje.

Odredbom čl. 749. st. 1. Zakona o obligacionim odnosima⁶ (dalje: ZOO) propisano je da se ugovorom o nalogu obavezuje nalogoprimac prema nalogodavcu da za njegov račun poduzme određene obaveze.

Iz navedenih zakonskih odredbi proizilazi da pasivnu legitimaciju u ovom sporu ima etažni vlasnik poslovnog prostora, jer ima i zajedničko pravo vlasništva na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, te obavezu da učestvuje u redovnom održavanju zgrade. Nije sporno da je tuženi vlasnik poslovnog prostora u zgradi „Integra“ i da je sa društvom „Integra“ d.o.o. Mostar zaključio ugovor o održavanju zgrade, pa je pasivno legitimisan u sporu u kojem se traži plaćanje naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade.

² „Službene novine HNK“, broj 4/01

³ „Službeni list SR BiH“, broj 35/77

⁴ „Službene novine HNK“, broj 1/06

⁵ „Službene novine Federacije BiH“ broj 66/13 i 100/13

⁶ „Službeni list SFRJ“ broj 29/78, 39/85 i 57/89, „Službeni list R BiH“ broj 2/92 i 13/94, „Službene novine Federacije BiH“ broj 29/03

Aktivnu legitimaciju nema bilo koje lice koje je ispostavilo račun za troškove održavanja, kako to pogrešno smatra prvostepeni sud, već samo ono lice koje je na osnovi ugovora steklo to pravo, obzirom da etažni vlasnici u zgradi „Integra“ nisu izabrali upravnika zgrade primjenom odredbe čl. 10. st. 1. Zakona o upravljanju i održavanju zajedničkih djelova i uređaja zgrade, niti je primjenom čl. 16. istog zakona uvedena prinudna uprava.

Ugovorom o održavanju zgrade obavezu održavanja, funkcionisanja i upravljanja preuzelo je društvo „Integra“ d.o.o. Mostar, pa je ono aktivno legitimisano da prema ugovornim odredbama traži naknadu za svoj trud i nastale troškove.

Ugovorom od 19. 12. 2008. godine „Integra“ d.o.o. Mostar prenijela je na tužioca sva prava i obveze u vezi poslovanja s poslovnim objektom „Integra“, pa se radi u ustupanju ugovora, za koji je prema čl. 145. st. 1. i st. 3. ZOO potreban pristanak druge ugovorne strane, koji je punovažan samo ako je dat u formi koja je zakonom propisana za ustupljeni ugovor.

U ovom slučaju propisana je pismena forma (čl. 16. st. 1. Zakona o svojini na dijelovima zgrade), a tuženi nije dao svoj pismeni pristanak za ustupanje ugovora tužiocu, pa tužilac nema aktivnu legitimaciju koja bi mu pripala primjenom čl. 145. st. 2. ZOO.

Osim toga, iz utvrđenih činjenica proizilazi da ugovorom nije određena visina naknade za troškove održavanja, pa je osnovan prigovor da je tužilac samovoljno odredio iznos. Naime, naknada za održavanje po cijeni za održavanje 2,73 KM/m² nije ugovorena, niti propisana zakonom, pa tužilac nije imao valjanu pravnu osnovu da ispostavlja račune zasnovane na ovoj cijeni.

Iz činjeničnih utvrđenja prvostepenog suda ne proizilazi da je tuženi platio troškove koji se odnose na održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, kada bi se moglo govoriti o neosnovanom bogaćenju tuženog, pa je zbog svega navedenog tužbeni zahtjev tužioca trebalo odbiti kao neosnovan.

Ovaj sud je imao u vidu presude na koje se poziva tužilac u odgovoru na žalbu, ali činjenična utvrđenja i žalbeni razlozi u ovom postupku nisu isti, pa se ne radi o neujednačenom postupanju suda.

Primjenom čl. 229. tač. 4. ZPP prvostepena presuda je preinačena, a primjenom čl. 397. st. 2. ZPP odlučeno je o troškovima postupka.

Na osnovi čl. 386. st. 1. ZPP tužilac je obavezan da tuženom nadoknadi troškove. Troškovi tuženog odnose se na advokatsko zastupanje za sastav odgovora na tužbu, zastupanje na pripremnom ročištu i ročištu glavne rasprave – 3 x 240,00 KM, zastupanje na nastavku glavne rasprave – 120,00 KM, sastav žalbe – 360,00 KM, troškove za finansijsko vještačenje – 100,00 KM i PDV na advokatske usluge – 204,00 KM.

Predsjednica vijeća
Nada Hamović-Kovačević

KANTONALNI SUD U MOSTARU

Broj: 58 0 Mal 205821 21 GŽ

Mostar, 18. 4. 2023. godine

Predsjednica vijeća: Nada Hamović-Kovačević

Članovi vijeća: Tatjana Mijatović

Zoran Krtalić
