

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
VRHOVNI SUD
FEDERACIJE BOSNE I HERCEGOVINE
Broj: 22 0 Mal 054476 22 Spp
Sarajevo, 23.05.2022. godine

Vrhovni sud Federacije Bosne i Hercegovine u Sarajevu, odlučujući o zahtjevu za rješavanje spornog pravnog pitanja Općinskog suda u Sanskom Mostu od 01.04.2022. godine, na osnovu odredbe člana 61. Zakona o parničnom postupku¹, te odredbe člana 18. Pravilnika o unutrašnjem sudskom poslovanju Federacije Bosne i Hercegovine i Brčko Distrikta², u sjednici Građanskog odjeljenja održanoj dana 23.05.2022. godine donio je:

ODLUKU

Odbacuje se zahtjev Općinskog suda u Sanskom Mostu za rješavanje spornog pravnog pitanja u predmetu tog suda broj 22 0 Mal 054476 21 Mal.

O b r a z l o ž e n j e

Dopisom od 30.03.2022. godine, koji je zaprimljen u ovom sudu dana 01.04.2022. godine, Općinski sud u Sanskom Mostu dostavio je ovom sudu zahtjev za rješavanje spornog pravnog pitanja u predmetu broj 22 0 Mal 054476 21 Mal u smislu odredbe člana 61a. ZPP koje glasi:

„Da li su etažni vlasnici stambenih i stambeno-poslovnih zgrada, odnosno vlasnici stanova i poslovnih prostora u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama (tuženi) dužni tužitelju kao prinudnom upravitelju plaćati mjesečnu naknadu za upravljanje i održavanje zgrada na osnovu same odluke općinskog načelnika, a bez bilo kakvog potpisanog ugovora tuženih sa tužiteljem?“

Iz sadržaja zahtjeva proizilazi da je u toku parnični postupak tužitelja d.o.o. „Zijo&Sin“ Bihać protiv tuženog Hadžić Nijaza iz Sanskog Mosta, a radi isplate duga po osnovu naknade za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade u ukupnom iznosu od 335,09 KM. Naime, tužitelj je rješenjem Općinskog načelnika Općine Sanski Most broj UP-I-03-19-6-196/20 od 20.02.2020. godine na osnovu člana 24. i člana 39. Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade (Službeni glasnik USK 32/12 – dalje: Zakon o korištenju, upravljanju i održavanju) imenovan za prinudnog upravitelja zgrade u ulici Muse Ćazima Ćatića broj 11 u Sanskom Mostu, te mu je tuženi kao jedan od etažnih vlasnika posebnog dijela zgrade-stana bio u obavezi plaćati mjesečnu naknadu u iznosu od 20,96 KM, koju naknadu nije plaćao i zaključno sa danom 31.07.2021. godine dug tuženog prema tužitelju je iznosio 335,09 KM. Tuženi je u odgovoru na tužbu osporio osnov i visinu tužbenog zahtjeva navodeći između ostalog da tužitelj i tuženi nisu nikada bili u obligaciono-

¹ „Službene novine F BiH“ broj 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15

² „Službeni glasnik BiH“ broj 66/12 i 40/14

pravnom odnosu, da tuženi nije etažni vlasnik nego vlasnik posebnog dijela zgrade, te da navedena odluka Općinskog načelnika od 20.02.2020. godine nije valjan pravni osnov za obavezu tuženog na plaćanje mjesečne naknade za održavanje nekretnine tužitelja. Tuženi je uz odgovor na tužbu podnio prijedlog za rješavanje spornog pravnog pitanja, a tužitelj u odgovoru na prijedlog u konačnom naveo da sporna pitanja imaju osnov u Zakonu o stvarnim pravima, te Zakonu o korištenju, upravljanju i održavanju. Prvostepeni sud kao razlog za podnošenje zahtjeva za rješavanje spornog pravnog pitanja navodi da se kod tog suda vodi veliki broj parničnih postupaka koje je navedeno pravno lice d.o.o. „Zijo&Sin“ Bihać kao imenovani prinudni upravitelj pokrenulo radi naplate dugovanja po osnovu neplaćene naknade za upravljanje i održavanje zgrada, te da postoji veći broj predmeta u kojima su tuženi osporili tužbeni zahtjev iz razloga što nisu potpisali bilo kakav pismeni ugovor, te da iz tih razloga smatraju da nemaju prema tužitelju bilo kakvu obavezu plaćanja po osnovu naknade za održavanje zgrade. Prvostepeni sud smatra da postoji potreba i da bi bilo korisno da ovaj sud izrazi stav o pitanju koje je definisano. Kao vlastito tumačenje spornog pravnog pitanja citira odredbe člana 1. stav 1. i stav 4. Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju kojim je regulisano da je održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade javni interes a članom 24. stav 1. – 4. istog zakona je propisano da su etažni vlasnici zgrade dužni potpisati međuvlasnički ugovor i osigurati upravljanje i održavanje zgradom a ukoliko etažni vlasnici iz bilo kojih razloga nisu potpisali međuvlasnički ugovor ili nisu osigurali upravljanje i održavanje zgrade na način propisan navedenim zakonom općinski načelnik će po službenoj dužnosti rješenjem imenovati pravnu osobu kao prinudnog upravitelja sa liste ovlaštenih upravitelja koju će utvrditi ministarstvo. Navedeno rješenje se donosi najduže na period od dvije godine, te su etažni vlasnici dužni plaćati naknadu za održavanje i upravljanje prinudom upravitelju. Prvostepeni sud navodi da iz navedenih odredbi jasno proizilazi javni interes za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, da je općinski načelnik ovlašten na osnovu zakona da imenuje prinudnog upravitelja dok etažni vlasnici ne izvrše izbor upravitelja po svom izboru, te ukoliko nisu izvršili izbor upravitelja i s njim zaključili ugovor da su onda u obavezi prinudnom upravitelju plaćati naknadu na osnovu zakona i to temeljem odredbe člana 24. stav 4. Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju.

Odredbom člana 61c. ZPP propisano je:

- (1) Vrhovni sud Federacije odbacit će nepotpun ili nedozvoljen zahtjev za rješavanje spornog pravnog pitanja.
- (2) Zahtjev iz stava 1. ovog člana je nedozvoljen ako je o takvom zahtjevu Vrhovni sud Federacije već donio odluku.

Predmetni zahtjev Općinskog suda u Sanskom Mostu za rješavanje spornog pravnog pitanja je istovjetan kao u (drugom) predmetu Općinskog suda u Travniku broj: 51 0 Mal 173569 20 Kom (isti pravni i činjenični osnov, isti tužbeni zahtjev, kao i sporno pravno pitanje), a o kojem zahtjevu na sjednici građanskog odjeljenja ovog suda, već je donijeta odluka broj 51 0 Mal 173569 21 Spp od 05.01.2021. godine, kojom je taj zahtjev meritorno riješen i zauzet pravni stav koji glasi:

„Svaki upravitelj, pa i prinudni je aktivno legitimisan da podnese tužbu protiv etažnih vlasnika za dug za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgrade, iz člana 13. i 22. Zakona o održavanju zajedničkih dijelova i dijelova zgrada i upravljanju zgrada, neovisno od iznosa sa kojim on kao pravno lice raspolaže.

Prinudni upravitelj nije dužan zaključiti posebne ugovore sa etažnim vlasnicima, jer se radi o zgradi u kojoj etažni vlasnici nisu izabrali upravitelja po članu 23. zakona, iz čega proizilazi i obaveza plaćanja naknade za održavanje i upravljanje zgradom“.

Kako je o zahtjevu za rješavanje spornog pravnog pitanja, već donijeta (meritorna) odluka, to je primjenom stava (2) člana 61c. ZPP odlučeno kao u izreci ove odluke.

Predsjednik Građanskog odjeljenja
Radenko Blagojević, s.r.