

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
SREDNJOBOSANSKI KANTON/KANTON SREDIŠNJA BOSNA

KANTONALNI SUD U NOVOM TRAVNIKU

Broj: 51 0 Mal 187145 22 Gž

Novi Travnik, 24.08.2022. godine

Kantonalni sud u Novom Travniku u vijeću sastavljenom od sudija Davor Kelava, kao predsjednik vijeća, Alma Islamović i Nijaz Krnjić, kao članovi vijeća, u pravnoj stvari tužitelja "Merkez Oil" d.o.o. Novi Travnik, ulica Mehmeda Spahe broj 1., zastupan po zastupniku po zakonu direktoru R.G., a ovaj po punomoćniku Admiru Smailagić, advokatu iz Travnika, ulica Bosanska broj 81, protiv tuženog S. D. iz T., ulica ..., radi isplate duga, vrijednost predmeta spora 228,48 KM, odlučujući o žalbi tužitelja izjavljenoj protiv presude Općinskog suda u Travniku, broj 51 0 Mal 187145 21 Mal od 09.11.2021. godine, u sjednici vijeća održana 24.08.2022. godine, donio je sljedeću:

PRESUDU

Žalba tužitelja se odbija kao neosnovana i potvrđuje presuda Općinskog suda u Travniku broj 51 0 Mal 187145 21 Mal od 09.11.2021. godine.

Obrazloženje

Pobijanom presudom odlučeno je kako slijedi :

„ODBIJA SE tužitelj sa tužbenim zahtjevom u cijelosti kojim traži da se tuženi obveže na iznos od 228,48 KM na ime duga po računima za održavanje zajedničkih dijelova zgrada i upravljanje zgradama, za period od 01.01.2017.godine do 30.11.2019. godine, kao neosnovanim.

Svaka strana snosi svoje troškove postupka.“

Protiv ove presude žalbu je blagovremeno izjavio tužitelj po punomoćniku kojom istu pobija u cijelosti zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da ovaj sud žalbu uvaži i prvostepenu presudu preinači na način da u cijelosti usvoji tužbeni zahtjev tužitelja ili presudu ukine i predmet vrati na ponovno suđenje i u svakom slučaju obaveže tuženog da tužitelju nadoknadi troškove postupka uključujući i troškove sastava ove žalbe. U obrazloženju žalbe žalitelj ukazuje na povredu odredaba člana 8., 123.

stav 2. ,126. i 191. stav 4. Zakona o parničnom postupku te s tim u vezi i propust suda da primjeni odnosno pravilno primjeni odredbe člana 1.,13. stav 1.,15.,18.,23.,24., 32. i 33.,Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama, a što se detaljno obrazlaže u istoj.

Odgovor na žalbu nije dostavljen.

Nakon što je ispitao osporenu presudu u granicama navoda iz žalbe i po službenoj dužnosti u smislu člana 221. Zakona o parničnom postupku („Službene novine Federacije BiH“ broj 53/03, 73/05,19/06 i 98/15), odlučeno je kao u izreci ove odluke iz sljedećih razloga:

Predmet tužbenog zahtjeva je naknada na ime duga po osnovu neplaćenih računa za održavanje zajedničkih dijelova i upravljanja zgradom u ukupnom iznosu od 228,48 KM, a za period od 01.01.2017.godine do 30.11.2019. godine.

Među parničnim strankama nije sporno da je tuženi vlasnik stana, odnosno da je nosilac etažnog vlasništva u zgradi koja se nalazi na području Općine Travnik na označenoj adresi, a da je tužitelj određen kao prinudni upravitelj shodno odredbi člana 23. Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanja zgradama SBK/KSB.

Sporan je osnov i visina predmetnog potraživanja.

Radi razjašnjenja naprijed navedenog prvostepeni sud je na temelju izvedenih dokaza i njihovom ocjenom s pozivom na odredbe člana 8. i 123. Zakona o parničnom postupku utvrdio slijedeće, a što se može sumirati na način :

-da je po Rješenju o imenovanju prinudnog upravitelja zgrada broj: 01-49-56/16 od 22.11.2016.godinu na području općine Travnik , kao i obavijesti za etažne vlasnike ... tužitelj imenovana kao prinudni upravitelj koji je počeo sa radom 01.01.2017.godine, te da je isti sastavio cjenovnik za usluge

- da za period od 2017.godine do 2019.godinu, tužitelj tereti tuženog za dug u iznosu od 228,48 KM, a kako to proizilazi iz priloženih računa i kartice korisnika/tuženog

međutim kako iz priloženih materijalnih dokaza tužitelja ne proizilazi da je isti nije vršio usluge održavanja zgrade tuženog, to je prvostepeni sud zaključio da tužitelj nije dokazao osnov i visinu tužbenog zahtjeva, pa je donio odluku kao u izreci pobijane presude s pozivom na odredbe člana 12., 13., 22. i 23. Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanja zgradama SBK/KSB, člana 11.,12. i 17. Zakona o obligacionim odnosima i člana 7. stav 1. i člana 123. stav 1. Zakona o parničnom postupku Federacije BiH.

Dakle, ni za ovaj sud nije sporno da tužitelj kao prinudni upravitelj je ovlašten zahtijevati naplatu na ime održavanja zajedničkih dijelova zgrada od etažnih vlasnika shodno Zakonu o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanja zgradama. U tom pravcu ovaj sud je i ranije iznio stajalište u svojoj presudi broj 51 0 Mal 172581 21 GŽ od 30.09.2021. godine i shodno obavezi iz člana 5. Memoranduma o saradnji sa prvostepenim sudovima na nivou SBK/KSB i ovog suda, a nakon toga i u drugim predmetima sa istovjetnim tužbenim zahtjevima. S tim u vezi Vrhovni sud Federacije BiH, svojom odlukom 51 0 Mal 173569 21 Spp od 19.01.2022. godine, donosi pravna shvaćanja da je svaki upravitelj, pa i prinudni, aktivno legitimiran da podnese tužbu protiv etažnih vlasnika za dug za održavanje (zajedničkih dijelova) zgrada i upravljanju zgradama iz člana 13. i 22. Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama, neovisno od iznosa sa kojim on kao pravna osoba raspolaže i da prinudni upravitelj nije dužan zaključiti posebne ugovore sa etažnim vlasnicima, jer se uvodi u zgradu u kojoj etažni vlasnici nisu izabrali upravitelja zgrade po članu 23. Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama, iz čega proizlazi i obaveza plaćanja naknade za održavanje i upravljanje zgradom, istovremeno odlučivši da o ostalim pitanjima, koja se odnose na narušavanja principa savjesnosti i poštenja, te načela jednakih vrijednosti davanja, koja predstavljaju principe obligacionih odnosa iz člana 12. i 15. Zakona o obligacionim odnosima, ne zauzima pravno shvaćanje, jer se sporni pravni odnos temelji na neposrednoj primjeni Zakona, a ne ugovornom odnosu.

Kako u datoj situaciji nije došlo do slobodnog izbora upravitelja, već da je u smislu odredbe člana 23. istog Zakona etažnim vlasnicima određen prinudni upravitelj, to kod takvog stanja stvari pravilno je prvostepeni sud u odnosu na predmetni sporni odnos se pozvao na citiranu odredbu ovog zakona. Međutim, kod prednjih činjenica, ovaj sud ne može prihvatiti tumačenje ove odredbe na način kako to poima žalitelj, a bez dovođenja u vezi sa ostalim relevantnim odredbama ovog zakona, pa time ni da je pobijana presuda sačinjena protivno odredbi člana 191. stav 4. Zakona o parničnom postupku.

Naime, ovim zakonom su jasno definisana prava i obaveze kako etažnih vlasnika, tako i upravitelja, odnosno prinudnog upravitelja, a ovdje tužitelja, a kako u bitnom slijedi i to : članom 1. Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama, između ostalog, utvrđena su prava i obaveze etažnih vlasnika stanova, poslovnih prostora i garaža i upravitelja zgrada, članom 6. je propisano da zajedničke prostorije u zgradi, koje su zajedničko vlasništvo etažnih vlasnika, čine stubišni prostor, hodnici i galerije, podrumski prostor, zajedničke terase, tavani, zajedničko spremište i prostorije za skupljanje otpada, članom 7. da instalacije zgrade sačinjavaju vodovodne, kanalizacione, elektro, gromobranske, PTT, stubišna i nužna rasvjeta, plinske instalacije, instalacije centralnog grijanja i dimovodne instalacije, članom 8. i 9. da u zajedničke uređaje spadaju liftovi, hidrološka postrojenja, protupožarni i hidranti aparati sa instalacijom i ventilima, sanitarni uređaji, poštanski sandučići, pumpe za izbacivanje vode i kotlovnice, krov, fasada, međuspratna fasadna stolarija,

stolarija i bravarija u zajedničkim dijelovima zgrada, požarni koridori, septičke jame i šahtovi vodovodnih i toplovodnih instalacija, vjetrobrani, ulaz u zgradu i balkonske ograde, članom 12. da održavanje zajedničkih dijelova zgrada obuhvata redovno održavanje i velike opravke, članom 13. je regulisano finansiranje i održavanje zajedničkih dijelova zgrada iz sredstava mjesečne naknade za održavanje i dodatnih sredstava koja osiguravaju etažni vlasnici i to deratizaciju, redovno mjesečno održavanje i servisiranje liftova, uklanjanje ledenica, snijega i leda sa krova i streha, uklanjanje visećih predmeta sa fasada i krovova, pročešljavanja kanalizacije, za sudske troškove u slučaju utuženja etažnih vlasnika koji ne izmiruju obavezu plaćanja naknade, za održavanje govornih uređaja i instalacija, za nabavku sredstava za čišćenje zajedničkih dijelova zgrada, za čišćenje i održavanje sigurnosti dimnjaka i to redovno i generalno, te redovni godišnji pregled liftova, servisiranje protupožarnih instalacija i opreme, redovan pregled gromobranskih instalacija, servisiranje ostalih uređaja i popravak instalacija, krovova, dimnjaka, fasade, stolarije, za uklanjanje snijega sa krovova i druga finansiranja u skladu sa ovom odredbom, članom 14. je regulisano finansiranje velikih popravki koje prevazilaze uobičajene redovne popravke i koji se ne finansiraju iz sredstava mjesečne naknade koju plaćaju etažni vlasnici, članom 15. je propisano upravljanje zgradama, odnosno da upravitelja bira svaka zgrada koja ima najmanje dva ili više etažnih vlasnika i održavanje novoizgrađenih zgrada, članom 16. je uređen odnos etažnih vlasnika i upravitelja, između ostalog da su etažni vlasnici dužni nadležnoj službi općine i izabranom upravitelju dostaviti zapisnik o izboru ili zamjeni upravitelja u roku od 8 dana i predložiti dokaz o vlasništvu stana, poslovnog prostora ili garaže, te u roku od 30 dana o svakoj promjeni vlasništva obavijestiti upravitelja, članom 17. da održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u zgradi vlasnici povjeravaju upravitelju koji može biti fizičko ili pravno lice registrovano za obavljanje tih poslova propisan, članom 20. i 22. su propisane obaveze upravitelja, između ostalog da upravljanje zgradom obuhvata uredno vođenje evidencija o stanovima, poslovnim prostorima, garažama i njihovim vlasnicima, te evidenciju o zajedničkim dijelovima zgrade, naplata naknade za održavanje zajedničkih dijelova i upravljanje zgradom, vođenje posebnog knjigovodstva za svaku zgradu, izrada prijedloga godišnjeg plana redovnog održavanja i godišnjih izvještaja, te dostavljanja istih predstavniku etažnih vlasnika na saglasnost, organizovanje realizacije usvojenih godišnjih planova, davanje svih informacija predstavnicima etažnih vlasnika i nadležnim organima, uključujući i svoj cjenovnik usluga, izradu procedura o načinu prijave kvarova i njihovog otklanjanja, ugovaranje izvođenje radova, izrada godišnjih planova za velike popravke i zamjenu dotrajalih elemenata zgrade, obave dostavljanja svih akata nadležnoj službi općine, i da sve navedene poslove obavlja u ime i za račun etažnih vlasnika u skladu sa jasno utvrđenim pravima i obavezama koje se definišu posebnim ugovorom, članom 23. da se za zgrade u kojoj etažni vlasnici nisu izabrali upravitelja zgrade, načelnik općine na prijedlog nadležne općinske službe imenuje prinudnog upravitelja koji ima odgovarajući certifikat za obavljanje te djelatnosti propisan članom 18. ovog zakona i koji obavlja te poslove dok etažni vlasnici sami ne odaberu upravitelja, da su prinudnom upravitelju dužni

plaćati naknadu za upravljanje zgradom i da se na prinudnog upravitelja primjenjuju odredbe iz člana 13. i 22. ovog zakona osim sklapanja zajedničkih ugovora sa etažnim vlasnicima, članom 24. utvrđen je iznos naknade za redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrada i za upravljanje zgradama, članom 25. stav 2. da je upravitelj dužan u pisanoj formi upozoriti etažne vlasnike na štetu koja može nastati ako ne obave intervenciju na pojedinim dijelovima zgrada, članom 26. da je za redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrada svaki etažni vlasnik dužan plaćati naknadu po 1 m² korisne površine, da se sredstva uplaćuju na zajednički račun upravitelja u skladu sa zaključenim ugovorom, a nakon ispostavljanja računa, a ako sredstva ne budu potrošena u toku jedne kalendarske godine prenose se za narednu godinu za redovno održavanje ili veće popravke, članom 32. stav 3. da su upravitelj i prinudni upravitelj dužni ažurirati stanje na računima etažnih vlasnika i članom 33. su propisana ovlaštenja upravitelja zgradom da u slučaju ne izmirenja obaveza etažnih vlasnika može podnijeti tužbu nadležnom sudu, o čemu obavještava predstavnika etažnih vlasnika, kao i o ishodu sudskog spora.

Imajući u vidu navedena zakonska rješenja sporno je da li tužitelju pripada pravo na utuženu naknadu samo zato što su Zakonom o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanja zgradama utvrđene obaveze etažnih vlasnika da plaćaju naknadu, a bez relevantnih dokaza da su gore propisane obaveze pružanja usluga i stvarno realizovane. U konkretnom slučaju sud nalazi da tužitelj izvedenim dokazima nije uspio dokazati osnovanost svog tužbenog zahtjeva tako da dokazi tužitelja sami po sebi, nisu dovoljni, odnosno ne daju osnova zbog kojeg bi trebalo udovoljiti tužbenom zahtjevu tužitelja. Naime, tužitelj kao registrovana firma je bio dužan da predочи materijalne dokaze iz knjigovodstvene evidencije, pa kako u pogledu redovnog održavanja od strane tužitelja sudu nisu predočeni ni godišnji izvještaj, pa tako i za čišćenje i deratizaciju i slično, kao i stvarne troškove u tom pravcu, tj. kao dokaz postupanja u smislu izvršavanja zakonom propisanih obaveza od strane prinudnog upravitelja, te kada se ima u vidu odredba člana 22. stav 6. citiranog Zakona kojom je propisano da je „upravitelj dužan uskladiti plaćanja na osnovu stvarnih obaveza utvrđenih ovim zakonom, obligacionim odnosima i ostalim važećim propisima, poštujući redoslijed nastanka troškova“, a što je to ovdje od strane tužitelja očito propušteno, slijedom čega činjenica da je neko imenovan za prinudnog upravitelja sama po sebi nije dovoljna da bi tužitelj mogao s uspjehom zahtijevati traženu naknadu.

Iz predmetnog stanja spisa, kao i iznesenog činjeničnog utvrđenja prvostepenog suda pa tako i navoda same žalbe očito proizilazi da tužitelj nije ispunio bilo koju obavezu koja je propisna Zakonom o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama u Srednjobosanskom kantonu i obavezu iz rješenja načelnika općine Travnik od 22.11. 2016. godine, kao ni da je dokazao da je uredno mjesečno ispostavljaao račune. Prije svega, tužitelj u roku od 30 dana od dana imenovanja za prinudnog upravitelja zgrade u kojoj tuženi ima stan, nije sastavio evidenciju etažnih vlasnika, niti je dokazao da je osnovao komisiju za

utvrđivanje postojećeg stanja zgrade, dakle očitopropustio da postupau skladu sa članom 20. Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgradi i upravljanju zgradama u Srednjobosanskom kantonu. Pored toga, tužitelj nije dokazao da je uredno vodio evidencije o stanovima i zajedničkim dijelovima zgrade, da je vodio posebno knjigovodstvo za zgradu u kojoj tužena ima stan, izradio prijedlog godišnjeg plana redovnog održavanja i godišnjih izvještaja te zgrade, da nije tražio saglasnost predstavnika etažnih vlasnika, niti je davao bitne informacije predstavnicima etažnih vlasnika i nadležnim organima, uključujući i izradu procedura o načinu prijave kvarova i njihovog otklanjanja, ugovaranje izvođenja radova, nije izradio godišnji plan za velike popravke i zamjenu dotrajalih elemenata zgrade i slično, pa time se realno nije ni moglo očekivati da etažni vlasnici za takav vid pružanja usluga odgovore adekvatno, slijedom čega po ocjeni ovog suda navodi žalbe vezano za opstrukciju stanara odnosno mogućnosti isticanja određenih zahtjeva, a kod takvog postupanja tužitelja, i po ocjeni ovog suda ne daje osnova za usvajanje predmetnog tužbenog zahtjeva.

Dakle, nije sporno ni za ovaj sud da je tužitelj kao prinudni upravitelj oslobođen od obaveze sklapanje zajedničkog ugovora o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom s predstavnikom etažnih vlasnika zgrade (tačke b) stava 1. člana 22. citiranog zakona), međutim, navedeno ne podrazumijeva da je isti oslobođen od ostalih obaveza koje su detaljno propisane naprijed citiranim odredbama ovog Zakona, a koje se primjenjuju u ugovornom odnosu između upravitelja zgrade, kao davaoca usluga i etažnih vlasnika, kao korisnika usluga. Slijedstveno tome, a kod činjenice da je održavanje zajedničkih dijelova zgradi i upravljanje zgradama predstavlja javni interes (član 1. stav 2. ovog Zakona) to u ispunjavanju taksativno propisanih obaveza, tužitelj je bio u obavezi da postupajući po istima i stvori objektivne uslove za ostvarenje zajedničkog cilja i omogućiti korisnicima usluga da ispune svoje zakonske obaveze plaćanja dužne naknade, pa time i da bi kao prinudni upravitelj mogao uživati pravnu zaštitu koju mu pruža zakon. U protivnom zahtijevati samo ispunjenje obaveza od strane korisnika usluga, a bez da im je omogućeno korištenje prava u smislu zakonskih odredbi kako je to propisano, bilo bi nepravilno u datim okolnostima slučaja, kada je u pitanju odnos tužitelja kao davatelja usluga spram tuženog kao korisnika usluga, pa time i protivno odredbi člana 22. stav 6. Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgradi i upravljanja zgradama, slijedom čega je ovaj sud temeljem odredbe člana 226. Zakona o parničnom postupku F BiH odlučio kao u izreci.

Predsjednik vijeća

Davor Kelava,sr.

