

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

KANTONALNI SUD U NOVOM TRAVNIKU

Broj: 51 0 Mal 172552 23 Gž 2

Novi Travnik, 09.01.2024. godine

Kantonalni sud u Novom Travniku, u vijeću sastavljenom od sudija: Aida Pezer-Alić kao predsjednica vijeća, Senad Begović i Mirjana Grubešić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja: "Merkez Oil" d.o.o. Novi Travnik, Ulica Mehmeda Spahe broj 1., zastupan po punomoćniku Admiru Smailagić, advokatu iz Travnika, Ulica Bosanska broj 81., protiv tuženog: N.Š., ..., ..., zastupan po punomoćniku Seniji Kerić, advokatu iz Travnika, radi isplate duga, vrijednost predmeta spora 452,88 KM, odlučujući po žalbi tužitelja izjavljenoj protiv presude Općinskog suda u Travniku broj: 51 0 Mal 172552 20 Mal od 29.03.2021. godine, na sjednici vijeća održanoj dana 09.01.2024. godine, donio je slijedeće:

RJEŠENJE

Ukida se presuda Općinskog suda u Travniku broj 51 0 Mal 172552 21 Mal od 29.03.2021. godine i predmet vraća prvostepenom sudu na ponovni postupak u fazu glavne rasprave.

Obrazloženje

Presudom prvostepenog suda odbijen je tužitelj sa tužbenim zahtjevom u cijelosti kojim traži da se tuženi obaveže na iznos od 452,88 KM na ime duga po računima za održavanje zajedničkih dijelova zgrada i upravljanje zgradama, kao neosnovan.

Istom presudom nalaženo je tužitelju da tuženom isplati iznos od 480,00 KM, na ime naknade troškova parničnog postupka u roku od 15 dana od dana prijema prepisa presude.

Protiv navedene presude žalbu je blagovremeno izjavio tužitelj zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se pobijana presuda preinači i u cijelosti usvoji tužbeni zahtjev tužitelja kao i da se obaveže tuženi da tužitelju nadoknadi troškove postupka ili da se prvostepena presuda ukine i predmet vrati na ponovni postupak. U žalbi navodi da je prvostepeni sud povrijedio odredbe člana 8. i 123. ZPP-a, jer nije naveo na osnovu kojih izvedenih dokaza je sud "stekao uvjerenje" o neosnovanosti tužbenog zahtjeva tužitelja, te je takvim postupanjem sud povrijedio i odredbu člana 191. st. 4. ZPP-a. Također u žalbi navodi da je sud pogrešno primijenio kantonalni Zakon o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama, te u tom smislu citira odredbe člana 15., 23., 13. st. 1., 33. i 34. st. 2. Zakona. Ističe da je na osnovu citiranih odredbi uspostavljen pravni odnos između

prinudnog upravitelja zgrade i tuženog, te da je tuženi dužan shodno tome plaćati utvrđenu naknadu za održavanje zgrade, i da se tuženi ne može osloboditi te svoje obaveze bez obzira da li je tužitelj ispunjavao svoju obavezu ili nije. Ovo zbog toga što tužitelj nije mogao ispunjavati svoju obavezu jer nije prikupio sredstva od stanara koji nisu ispunjavali svoje obaveze, ali je ipak tužitelj iz svojih sredstava izvršio deratizaciju zgrade tuženog. Posebno navodi da prikupljena sredstva pripadaju stanarima zgrade koji istim raspolažu, a da tužitelju od tog iznosa pripada samo 10% na ime prinudnog upravljanja.

U odgovoru na žalbu tužitelja, punomoćnik tuženog osporava sve njegove žalbene navode i predlaže da se žalba odbije kao neosnovana.

Odlučujući o predmetnoj žalbi drugostepeni sud je svojom presudom broj: 51 0 Mal 172552 21 GŽ od 02.12.2021. godine, žalbu tužitelja odbio i prvostepenu presudu potvrdio.

Protiv ove presude tužitelj je izjavio reviziju koju je Vrhovni suda F BiH svojim rješenjem broj 51 0 Mal 172552 22 Rev od 19.09.2023. godine usvojio, drugostepenu presudu ukinuo i predmet vratio drugostepenom sudu na ponovno odlučivanje.

U ponovnom postupku, a 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), i shodno uputama iz rješenja Vrhovnog suda Federacije BiH, broj 51 0 Mal 172552 22 Rev od 19.09.2023. godine, ovaj sud je odlučio slijedeće:

Žalba je osnovana.

Predmet tužbenog zahtjeva je naknada na ime duga po osnovu neplaćenih računa za održavanje zajedničkih dijelova i upravljanja zgradom u ukupnom iznosu od 452,88 KM, a za period od 01.01.2017.godine do 30.11.2019. godine.

Među parničnim strankama 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 te primjenom pravila o teretu dokazivanja 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. godine na području općine Travnik, kao i obavijesti za etažne vlasnike..., tužitelj imenovan kao prinudni upravitelj koji je počeo sa radom 01.01.2017. godine, te da je isti sastavio cjenovnik za svoje usluge  
-da za period od 2017. godine do 2019. godine tužitelj tereti tuženog za dug u iznosu od 452,88KM, a kako to proizlazi iz priloženih računa i kartice korisnika/tuženog,.

Međutim, kao iz priloženih materijalnih dokaza tužitelja ne proizlazi da je isti 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. stav 1. Zakona o obligacionim odnosima i člana 7. stav 1., 8. i 123. stav 1. Zakona o parničnom postupku F BiH.

Imajući u vidu navedena zakonska rješenja, u ovom predmetu, kao i u ostalim predmetima po tužbi istovjetnog tužitelja radi naplate duga po računima za održavanje zajedničkih dijelova zgrada i upravljanja zgradama, za ovaj sud nikada nije bilo sporno da je tužitelj kao prinudni upravitelj 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, te obavijestio prvostepeni sud o navedenom. No, i pored toga, od strane prvostepenog suda je zatraženo od Vrhovnog suda F BiH pravno shvatanje u tom pravcu. S tim u vezi Vrhovni sud Federacije BiH, svojom odlukom 51 0 Mal 173569 21 Spp od 19.01.2022. godine, donosi pravna shvatanja 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.

U smislu navedenog Vrhovni sud F BiH se u svojoj revizionoj odluci jasno odredio da kako obaveza tuženog etažnog vlasnika na plaćanje naknade proizilazi iz zakona, osnovanost potraživanja te naknade od strane upravitelja/prinudnog upravitelja u sudskom postupku ne zavisi od činjenice da li je upravitelj/prinudni upravitelj izvršavao svoje obaveze propisane zakonom, a da eventualno nezadovoljstvo načinom na koji upravnik/prinudni upravnik upravlja zgradom ne oslobađa tuženog od obaveze plaćanja zajedničke naknade, već su etažni vlasnici ovlašteni razriješiti upravitelja odnosno, u slučaju prisilne uprave, odabrati upravitelja po svom izboru te zahtijevati eventualnu štetu koja je nastala

njegovim nemarnim radnjama ili propuštanjima. Dakle, izrazio pravni stav da etažni vlasnik ne može uskratiti plaćanje naknade pozivajući se na načelo savjesnosti i poštenja iz člana 12. Zakona o obligacionim odnosima te načelo jednake vrijednosti davanja iz člana 15. citiranog zakona.

Pored navedenog, Vrhovni sud F BiH je ukazao da ranija odluka ovog suda u ovom predmetu nije podudarna ni sa odlukom Vrhovnog suda Federacije BiH broj 51 0 Mal 167673 22 Rev od 22.02.2022. godine kojom je u istovrsnoj činjeničnoj i pravnoj situaciji, povodom revizije istog tužitelja, preinačena odluka Kantonalnog suda u Novom Travniku i usvojen tužbeni zahtjev tužitelja, a niti sa pravnim shvatanjem iz odluke broj 51 0 Mal 173569 21 Spp od 19.01.2022. godine.

Međutim, u ovom predmetu nalazi da je zbog pogrešnog pravnog pristupa sudova nižeg stepena ostale su neutvrđene činjenice u pogledu visine predmetnog duga, kao i to da nižestepeni sudovi nisu odlučili o istaknutom prigovoru zastare.

Obzirom da ovu činjenicu, a u kontekstu citiranih propisa na koje je ukazao revizioni sud u svojoj odluci, nije utvrdio prvostepeni sud u presudi od 29.03.2021.godine, a radi se o odlučnoj činjenici, vijeće ovog suda nalazi da nema zakonskog osnova da u ovakvoj situaciji donese eventualno drugačiju odluku, slijedom čega je valjalo uvažiti žalbu žalitelja, ukinuti prvostepenu presudu i predmet vratiti prvostepenom sudu na ponovno odlučivanje shodno članu 227. stav 1. tačka 2. Zakona o parničnom postupku F BiH.

U ponovnom postupku prvostepeni sud će u skladu sa obavezom iz člana 228. Zakona o parničnom postupku F BiH, ponovo zakazati glavnu raspravu na koju će pozvati parnične stranke i ponovo izvesti sve dokaze prihvaćene na pripremnom ročištu, te nakon toga donijeti pravilnu i zakonitu odluku u kojoj će pored ocjene dokaza u smislu odredbe člana 8., 123. i 126. Zakona o parničnom postupku F BiH, iznijeti potpuno i pravilno činjenično utvrđenje te pored ostalog navesti jasne i precizne razloge u pogledu navedene sporne činjenice odnosno odlučiti o istaknutom prigovoru zastare s pozivom na relevantne odredbe materijalnog prava, pri tome imajući u vidu pravne stavove iznesene u revizijskoj odluci, broj gornji, od 19.09.2023. godine, to jest dati obrazloženje na način kako je to propisano članom 191. stav 4. Zakona o parničnom postupku F BiH.

U skladu sa odredbom člana 397. stav 3. Zakona o parničnom postupku F BiH prvostepeni sud će u ponovnom postupku odlučiti o svim troškovima postupka, uključujući i troškove povodom izjavljene žalbe i revizije.

Predsjednica vijeća  
Aida Pezer-Alić