

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

KANTONALNI SUD U NOVOM TRAVNIKU

Broj: 51 0 Mal 173369 22 GŽ
Novi Travnik, 10.05.2022. godine

Kantonalni sud u Novom Travniku, u vijeću sastavljenom od sudaca: Davor Kelava, kao predsjednik vijeća, Senad Begović i Mirjane Grubešić, kao članovi 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 M.M. iz T., ulica, koju zastupa punomoćnik J.M., radi isplate duga, vrijednost spora 428,40 KM, odlučujući po žalbi tužitelja izjavljenoj protiv presude Općinskog suda u Travniku broj: 51 0 Mal 173369 20 Kom od 06.10.2021. godine, na sjednici vijeća održanoj dana 10.05.2022. godine, donio je:

PRESUDU

Žalba tužitelja se odbija kao neosnovana i potvrđuje presuda Općinskog suda u Travniku broj: 51 0 Mal 173369 20 Kom od 06.10.2021. godine.

Obrazloženje

Presudom prvostepenog suda odbijen je kao neosnovan tužbeni zahtjev tužitelja kojim traži da sud obveže tuženog da tužitelju isplati novčani iznos od 428,40 KM, kao i da mu naknade troškove parničnog postupka. Također je odlučeno da svaka stranka snosi svoje troškove postupka.

Protiv navedene presude tužitelj je blagovremeno izjavio žalbu zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava. U žalbi navodi da je među strankama sporno da li je tužitelj određen kao prinudni upravitelj i da li ima pravo da naplati dug po tom osnovu, te da je sporno da li je tužitelj vršio uslugu u zgradi u kojoj živi tuženi. U tom smislu citira odredbe člana 34. st. 2, 23. 13., 32, st. 1, 34. st. 3. i 4. i člana 35. st. 6. Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanje zgradama, te ističe da je postojala obaveza stanara da izaberu predstavnika etažnih vlasnike (a što nije učinjeno) koji bi se sa prinudnim upraviteljem dogovarao o poslovima redovnog upravljanja zgradom, te da je obaveza etažnih vlasnika da tužitelju plaćaju naknadu za održavanje zgrade. Činjenica da su stanari samostalno prikupljali određena sredstva za održavanje zgrade i da su iskazali otpor prema tužitelju kao

prinudnom upravitelju, ih ne oslobađa njihove obaveze da plaćaju naknadu za održavane zgrade. Ističe da odnos između prinudnog upravitelja i etažnih vlasnika prema svojoj sadržini je odnos između strana iz ugovora o nalogu iz člana 749. ZOO-a, te da prinudni upravitelj ne može obavljati svoje poslove pa čak i one hitne bez naloga predstavnika etažnih vlasnika. Na kraju navodi da je prigovor zastare neosnovan (ukoliko je podnesen), te citira 324., 77. st. 4. 360, 361 378 i 372 Zakona o obligacionim odnosima.

Odgovor na žalbu nije podnesen.

Nakon što je ispitao presudu prvostupanjskog suda u granicama navoda iz žalbe i po službenoj dužnosti sukladno odredbi člana 221. Zakona o parničnom postupku („Službene novine Federacije BiH“ br. 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15), ovaj sud odlučio kao u izreci iz slijedećih razloga:

Predmet tužbenog zahtjeva je isplata duga za održavanje zajedničkih dijelova zgrada i upravljanja zgradama u iznosu od 428,40 KM za period od 01.01.2017. do 30.11.2019. godine.

Prema činjeničnim utvrđenjima prvostepenog suda, koja su zasnovana na analizi i ocjeni provedenih materijalnih i subjektivnih dokaza parničnih stranaka, proizilazi da etažni vlasnici u zgradi u kojoj se nalazi stan tuženog nisu izabrali upravitelja zgrade, da je rješenjem načelnika Općine Travnik od 22.11.2016. godine tužitelj imenovan za prinudnog upravitelja svih stambenih i poslovnih objekata na području Općine Travnik (na period od tri godine sa početkom rada od 01.01.2017. godine), da su etažni vlasnici u toj zgradi na skupu stanara imenovali svog predstavnika A.H. (koji je saslušan kao svjedok), da između predstavnika etažnih vlasnika i prinudnog upravitelja nikada nije ostvaren bilo kakav kontakt, da prinudni upravitelj za cijeli period svog imenovanja nije ispunio ni jednu zakonsku obvezu niti pružao bilo kakve usluge iz oblasti upraviteljstva, da su etažni vlasnici u utuženom periodu prikupljali sredstva za održavanje zgrade i preko predstavnika zgrade samostalno angažirali čistačicu i po potrebi druge dobavljače (popravlak lifta i sl.). Kod ovako utvrđenog činjeničnog stanja prvostupanjski sud je zaključio da ne postoji obveza tuženog da plati tužitelju iznos od 428,40 KM, jer tužitelj tuženom nije niti pružio bilo kakvu uslugu.

Suprotno žalbenim navodima tužitelja, prvostepeni sud je provedene dokaze cijenio na način propisan odredbama člana 8. i 123. stav 2. Zakona o parničnom postupku, te je pravilno i potpuno utvrdio činjenično stanje na koje je pravilno primijenio materijalno pravo kada je pozivajući se odredbe člana 12., 13., 15., 20. i 22. Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanja zgradama u Srednjobosanskom kantonu, odbio kao neosnovan tužbeni zahtjev tužitelja i za takvu odluku dao dovoljno jasne i obrazložene razloge.

Naime, ovaj sud prije svega smatra potrebnim istaći da je postupajući shodno članu II točka 3. Memoranduma o suradnji sa prvostepenim sudovima u

Srednjobosanskom kantonu (koji je zaključen dana 25.06.2020. godine), u delegiranom tzv. „pilot predmetu“ Općinskog suda u Travniku presudom broj: 51 0 Mal 172581 21 Gž od 30.09.2021. godine preinačio prvostepenu presudu i odbio tužbeni zahtjev tužitelja „Merkez Oil“ d.o.o. Novi Travnik kao neosnovan, izražavajući pri tomu pravno stajalište da tužitelj nije dokazao da je u utuženom periodu (01.01.2017. do 30.11.2019. godine) kao prinudni upravitelj pružao usluge i izvršavao obveze koje su taksativno navedene u odredbama člana 13. i 14. Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanja zgradama u Srednjobosanskom kantonu. Istovjetne odluke su donesene i u svim drugim takvim predmetima Općinskog suda u Travniku, odnosno u predmetima u kojima je prvostepeni sud odbio tužbeni zahtjev presude su potvrđene, a u kojima je tužbeni zahtjeva usvojen presude su preinačene. Međutim, i pored ovakvog pravnog stava temeljem kojeg je riješen veliki broj predmeta tužitelja „Merkez Oil“ d.o.o. Novi Travnik, Općinski sud u Travniku je na prijedlog punomoćnika istog tužitelja u predmetu broj: 51 0 Mal 173569 20 Kom dostavio Vrhovnom sudu Federacije BiH zahtjev za rješavanje spornih pravnih pitanja. Odlukom Vrhovnog suda Federacije BiH broj: 51 0 Mal 173569 21 Spp od 19.01.2022. godine usvojena su dva pravna shvatanja – prvo: da je svaki upravitelj, pa i prinudni, aktivno legitimiran da podnese tužbu protiv etažnih vlasnika za neizmireni dug za održavanje zajedničkih dijelova zgrada i upravljanja zgradama iz člana 13. i 22. Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanja zgradama u Srednjobosanskom kantonu i drugo: da prinudni upravitelj nije dužan zaključiti posebne ugovore sa etažnim vlasnicima. O ostalim pitanjima koja se odnose na narušavanje principa savjesnosti i poštenja i načela jednakih vrijednosti davanja, a koja predstavljaju principe obligacionih odnosa iz člana 12. i 15. Zakona o obligacionim odnosima, Vrhovni sud Federacije BiH nije zauzeo pravno shvatanje, navodeći u obrazloženju svoje Odluke da se sporni pravni odnos temelji na neposrednoj primjeni Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanja zgradama u Srednjobosanskom kantonu, a ne ugovornom odnosu u smislu Zakona o obligacionim odnosima. Također, treba reći da pravna pitanja koja je riješio Vrhovni sud Federacije BiH u navedenoj Odluci, nisu se pojavljivala kao sporna u ranije riješenim predmetima Općinskog suda u Travniku, a u svim odlukama ovog suda izraženo je pravno stajalište da je tužitelj „Merkez Oil“ d.o.o. Novi Travnik kao prinudni upravitelj aktivno legitimiran za podnošenje tužbe protiv etažnih vlasnika, te da nije dužan zaključiti posebne ugovore sa etažnim vlasnicima.

Slijedom naprijed izloženog, ovaj sud prihvata stajalište prvostepenog suda u pobijanoj presudi da tužitelj „Merkez Oil“ d.o.o. Novi Travnik nije dokazao da je kao prinudni upravitelj ispunio obveze koje su propisane odredbama Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanja zgradama u Srednjobosanskom kantonu i da nije dokazao da je pružao usluge tuženom u navedenom periodu, kao i zaključak prvostepenog suda da tužitelj nije postupao shodno zahtjevima iz odredaba člana 20. i 22. navedenog kantonalnog Zakona.

Dakle, kako se sporni pravni odnos temelji na neposrednoj primjeni Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanja zgradama u Srednjobosanskom kantonu kao relevantnom materijalno pravnom propisu, te imajući u vidu da tužitelj pored toga što nije ispunio niti jednu zakonsku obvezu, također nije dokazao da su računi (koji su kao materijalni dokaz priloženi uz tužbu) dostavljeni tuženom, da na tim računima uopće nije označen mjesec i godina za koju je račun izdat, da nije označena ni usluga na koju se račun odnosi, niti datum dospijeca plaćanja, te da je evidentno da tužitelj zbog neplaćanja računa u cijelom utuženom periodu nije poduzimao bilo kakve mjere prema tuženom, a da je tužbu podnio tek 29.05.2020. godine nakon isteka trogodišnjeg perioda na koji je bio imenovan, što sve ukazuje na potpuno pasivan odnos tužitelja prema preuzetim zakonskim obvezama, ovaj sud nalazi da je u konkretnom slučaju pravilna odluka prvostepenog suda kojom je odbijen tužbeni zahtjev tužitelja. Pri tomu, treba reći da iz relevantnih odredaba kantonalnog propisa kao materijalnog prava, ne proizilazi da je izvršavanje obveza tužitelja kao prinudnog upravitelja uvjetovano prethodnim plaćanjem mjesečne naknade, niti da je inicijativa vezano za međusobne kontakte, neposrednu suradnju i aktivnosti tužitelja na terenu, isključivo na etažnim vlasnicima i njihovom izabranom predstavniku. Naprotiv, odredbom člana 12. navedenog kantonalnog zakona jasno je propisano da održavanje zajedničkih dijelova zgrade pored velikih popravki obuhvata i redovno održavanje, da se zajednički dijelovi, prostor, oprema, uređaji i instalacije u zgradama održavaju na osnovu važećih zakonskih i drugih podzakonskih akata za navedenu oblast, a u odredbi člana 13. su pobrojani pojedinačni poslovi na redovnom održavanju svih zajedničkih dijelova zgrade (od točke a. do točke rr.), što obzirom na prirodu i obim ovih poslova podrazumijeva i iziskuje stalan i neposredan rad i angažman prinudnog upravitelja, a nikako njegov potpuno pasivan odnos za cijeli period njegovog imenovanja, te nakon takvog pasivnog odnosa samo potraživanje pojedinačnih iznosa od etažnih vlasnika kojima nisu izvršili bilo kakvu uslugu.

Kako ni ostalim žalbenim navodima nije dovedena u pitanje zakonitost i pravilnost pobijane presude, ovaj sud je primjenom odredbe člana 226. Zakona o parničnom postupku odbio žalbu tužitelja kao neosnovanu i potvrdio presudu prvostupanjskog suda.

Predsjednik vijeća
Davor Kelava

Sudac
Senad Begović

Predsjednica Građanskog odjeljenja
Mirjana Grubešić

