

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

KANTONALNI SUD U NOVOM TRAVNIKU

Broj: 51 0 Mal 173530 21 Gž

Novi Travnik, 20.04.2022. godine

Kantonalni sud u Novom Travniku u vijeću sastavljenom od sudija Nijaz Krnjić predsjednik vijeća, Stana Imamović i Alma Islamović članovi vijeća, u pravnoj stvari tužitelja "Merkez Oil" d.o.o. Novi Travnik, ulica Mehmeda Spahe broj 1, zastupan po punomoćniku Admiru Smailagić advokat iz Travnika, ulica Bosanska broj 81, protiv tuženog J.G. iz T., ..., radi isplate duga, vrijednost spora 275,40 KM, odlučujući o žalbi tuženog izjavljena protiv presude Općinskog suda u Travniku broj 51 0 Mal 73530 20 Mal od 23.08.2021. godine, u sjednici vijeća održana 20.04.2022. godine donio je sljedeću:

PRESUDU

Žalba tuženog se uvažava, preinačava presuda Općinskog suda u Travniku broj 51 0 Mal 73530 20 Mal od 23.08.2021. godine i sudi:

Odbija se kao neosnovan tužbeni zahtjev tužitelja za isplatu duga u iznosu od 275,40 KM.

Svaka stranka snosi svoje troškove parničnog postupka.

Obrazloženje

Pobijanom presudom naloženo je tuženom da tužitelju na ime duga po osnovu naknade za upravljanje i održavanje zgradom u kojoj tuženi ima stan, isplati iznos 275,40 KM i naknadi mu troškove parničnog postupka u iznosu od 760,00 KM.

Protiv ove presude žalbu je blagovremeno izjavio tuženi u kojoj navodi da tužitelj nije izvršio ni jednu zakonsku obavezu iz koje bi proistekla njegova obaveza za plaćanje utuženog potraživanja, da je plaćao kućnom savjetu mjesečnu naknadu za održavanje zgrade u iznosu od 12,00 KM i da je na te okolnosti u toku prvostepenog postupka predložio i dokaze. Oспорava i odluku o troškovima postupka.

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), ovaj sud je zaključio:

Žalba je osnovana.

Predmet tužbenog zahtjeva je naknada duga po osnovu održavanja zajedničkih dijelova i upravljanje zgradom u iznosu od 275,40 KM za 2017. godinu, 2018. godinu i 2019. godinu.

Na okolnosti osnovanosti tužbenog zahtjeva tužitelj je predložio uvid analitiku karticu za utuženi period, Rješenje načelnika Općine Travnik od 22.11.2016. godine o imenovanju za prinudnog upravitelja zgradama na području Općine Travnik, obavještenje Služba za obnovu, izbjeglice, raseljene osobe i stambene poslove Općine Travnik od 30.07.2017. godine i 18.09.2015. godine, cjenovnik usluga od 17.04.2017. godine i saslušanje svjedoka S.Đ.. Po prijedloga tuženog izvršen je uvid u uplatnice na iznos od 12,00 KM koje je plaćao kućnom savjetu na ime održavanje zgrade „A.“ ulaz „...“.

Iz činjeničnog utvrđenja prvostepenog suda proizilazi da nije sporno da je tuženi etažni vlasnik stana koji se nalazi u T. ulica zgrada „A.“ ulaz „...“ u kojoj nije izabran upravitelj zgradom u skladu sa Zakonom o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanja zgradama („Službene novine Srednjobosanskog kantona“ broj 5/14), 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, kojim je pored obaveza utvrđenih zakonom, utvrđena i obaveza da sastavi cjenovnik za usluge čišćenja stubišta i dimnjaka, deratizaciju, mjesečno servisiranje i održavanje liftova i da utvrdi cijenu rada po satu za svaku od utvrđenih obaveza, da je Služba za obnovu, izbjeglice, raseljene osobe i stambene poslove 30.07.2017. godine sačinila obavještenje za etažne vlasnike i predstavnike etažnih vlasnika stanova, poslovnih prostora i garaža, da je na web strasnici Općine Travnik objavljeno obavještenje etažnim vlasnicima o odabiru prinudnog upravitelja za sve općine na nivou Srednjobosanskog kantona, da je tužitelj 17.04.2017. godine sačinio cjenovnik usluga i da je za tuženog sačinio karticu korisnika za 2017. godinu, 2018. godinu i 2019. godinu u kojima je naveden mjesečni iznos naknade od 7,65 KM bez navođenja konkretnih radnji koje je za tu cijenu izvršio za tuženog, da tužitelj i tuženi nisu zaključili ugovor o pružanju usluga i da je tuženi kućnom savjetu zgrade „Amerikanka“ ulaz „A“, na ime održavanja zgrade, mjesečno plaćao po 12,00 KM.

Naveden činjenice nisu sporne među strankama. Sporno je da li je tužitelj izvršio usluge propisane Zakonom o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanja zgradama i Rješenjem načelnika Općine Travnik od 22.11.2016. godine, da li tužitelju pripada pravo na utuženu naknadu po samom zakonu ili je dužan dokazati da je izvršio usluge za koje je ispostavio račune tuženom, odnosno na osnovu čega su sačinjene analitičke kartice za utuženi period.

Članom 1. Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama, je propisano ad se ovim zakonom uređuju prava i obaveze etažnih vlasnika stanova, poslovnih prostora i garaža i upravitelja zgrada, članom 6. 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, među spratna 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 za deratizaciju, redovno mjesečno održavanje i servisiranje liftova, uklanjanje ledenica, snijega i leda sa krova i streha, uklanjanje visećih predmeta sa fasada i krovova, čišćenje 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 dimnjaka (redovno i generalno), 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 i predložiti dokaz o vlasništvu stana, poslovnog prostora ili garaže, te u roku od 30 dana obavijestiti upravitelja o eventualnoj promjeni vlasništva, 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, članom 20. i 22. su propisane obaveze upravitelja, između ostalog da vodi evidenciju o etažnim vlasnicima i sa njihovim predstavnikom potpisuje zajednički ugovor o održavanju zajedničkih dijelova zgrada, da upravljanje zgradom obuhvata uredno vođenje evidencija o stanovima, poslovnim prostorima, garažama i njihovim vlasnicima, te evidenciju o zajedničkim dijelovima zgrade, zaključenje ugovora o obavljanju upraviteljskih poslova, 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 prinudnog 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.

Članom 749. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list Republike BiH“ broj 2/92, 13/93 i 13/94 i „Službene novine Federacije BiH“ broj 29/03 i 42/11) je propisan pojam i sadržaj ugovora o nalogu, kao i prava i obaveze ugovornih strana.

Prema pravnom shvaćanju prvostepenog suda, pravo tužitelja na naplatu utužene naknade proističe iz člana 22. stav 3. Zakonom o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanja zgradama i člana 749. Zakona o obligacionim odnosima, bez obzira da li je tužitelj izvršio bilo koju propisanu obavezu.

Ovakav stav prvostepenog suda ne prihvata ovaj sud, jer su Zakonom o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanja zgradama i Rješenjem načelnika Općine Travnik od 22.11.2016. godine, pored prava prinudnog upravitelja, propisane i obaveze prema korisnicima njegovih usluga.

Iz spisa proizilazi da tužitelj nije dokazao da za tuženog i druge etažne vlasnike iz te zgrade, vršio propisane usluge iz člana 13. i 22. Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama i tačke 4. Rješenja načelnika Općine Travnik od 22.11.2016. godine. Naprotiv, tuženi je dokazao da je svaki mjesec uplaćivao naknadu kućnom savjetu svoje zgrade po 12,00 KM na ime održavanja zgrade.

U tom pravcu ovaj sud ukazuje da je temeljem člana 5. Memoranduma o saradnji sa prvostepenim sudovima na nivou Srednjobosanskog kantona, po zahtjevu prvostepenog suda za zauzimanje pravnog stava u pilot predmetu broj 51 0 Mal 172581 20 Mal od 22.02.2021. godine kojom je tužbeni zahtjev tužitelja bio usvojen, presudom broj 51 0 Mal 172581 21 GŽ od 30.09.2021. godine preinačio prvostepnu presudu i odbio tužbeni zahtjev kao neosnovan, jer tužitelj mora dokazati jeli i koje usluge taksativno navedene u odredbama članom 13. i 14. Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanja zgradama u Srednjobosanskom kantonu, je jao prinudni upravitelj, izvršio prema korisnicima. Nakon ove odluke u svim drugim predmetima sa istim ili sličnim činjeničnim i pravnim osnovom, donesene su istovjetne odluke.

Međutim, unatoč toj činjenici, prvostepeni sud je u predmetu broj 51 0 Mal 173569 20 Kom, na zahtjev punomoćnika tužitelja 17.12.2021. godine Vrhovnom

sudu Federacije BiH dostavio zahtjev za rješavanje spornih pravnih pitanja, koje je vrhovni sud riješio odlukom broj 51 0 Mal 173569 21 Spp od 19.01.2022. godine, kojom su usvojena su 2 pravna shvaćanja. Prvo da je svaki upravitelj, pa i prinudni, aktivno legitimisan da podnese tužbu protiv etažnih vlasnika za neizmireni dug za održavanje zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama za usluge iz člana 13. i 22. Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama u Srednjobosanskom kantonu i drugo, da prinudni upravitelj nije dužan zaključiti posebne ugovore sa etažnim vlasnicima.

Sporna pravna pitanja koja je riješio Vrhovni sud Federacije BiH u navedenoj odluci nisu bila sporna ni za prvostepeni, niti za ovaj sud u predmetima čije su odluke ranije preispitivane od strane ovoga suda, niti je to pitanje sporno u ovoj pravnoj stvari. Naprotiv u odluci koja je riješena kao pilot predmet i svim drugim odlukama koje su donesene nakon toga, ovaj sud je zauzeo stajalište da je tužitelj aktivno legitimisan za podnošenje tužbe protiv etažnih vlasnika i da shodno odredbi člana 67. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list Republike BiH“ broj 2/92, 13/93 i 13/94 i „Službene novine Federacije BiH“ broj 29/03 i 42/11), nije dužan zaključiti posebne ugovore sa etažnim vlasnicima. Stoga je pobijana presuda zasnovana na nepravilnoj primijeni odredba Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama u Srednjobosanskom kantonu i člana 4. Rješenja načelnika Općine Travnik od 22.11.2016. godine,

Prema navedenom pravnom shvaćanju Vrhovnog suda, radi se o ugovoru o nalogu iz člana 749. Zakona o obligacionim odnosima, što prihvata i ova sud. Međutim, suprotno stajalištu prvostepenog suda, iz sadržaja ove odredbe proizilazi da se nalogoprimalac (tužitelj u ovoj pravnoj stvari) obavezuje da prema nalogodavcu (tuženi) za njegov račun, uz ugovorenu naknadu, poduzme određene poslove. Dakle, da tužitelj je bio dužan i po ovoj zakonskoj odredbi, dokaže koje poslove je obavio za račun tuženog, a na te okolnosti nije predložio ni jedan dokaz. Jer iz predloženih dokaza proizilazi samo njegova aktivna legitimacija, koja nije n sporna i da je vršio paušalno knjiženje duga tužitelja i to za sve mjesece u istom iznosu.

Kako tužitelj, na kome je bio teret dokaza, nije dokazao da je za tuženog izvršio bilo koju propisanu uslugu, prvostepena presuda je preinačena i odbijen tužbeni zahtjev temeljem odredbe člana 229. tačka 4. Zakona o parničnom postupku, jer su na utvrđeno činjenično stanje, pogrešno primijenjene navedene odredbe materijalnog prava.

Odluka o troškovima parničnog postupka donesena po osnovu člana 386. stav 1. Zakona o parničnom postupku, budući da tuženi nije imao punomoćnika niti troškova u ovom postupku.

Predsjednik vijeća
Nijaz Krnjić

Izvjestilac
Stana Imamović

Predsjednica Građanskog odjela
Mirjana Grubešić

