

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

KANTONALNI SUD U NOVOM TRAVNIKU

Broj: 51 0 Mal 177222 22 Gž

Novi Travnik, 01.06.2022. godine

Kantonalni sud u Novom Travniku u vijeću sastavljenom od sudija Alme Islamović, predsjednica vijeća, Nijaz Krnjić i Stana Imamović, članovi vijeća, u pravnoj stvari tužitelja Merkez Oil d.o.o. Novi Travnik, ulica Mehmeda Spahe 1, kojeg zastupaju zastupnik po zakonu direktor R.G. i Admir Smailagić, advokat iz Travnika, ulica Bosanska 81, protiv tužene Z.T. iz T., ulica, radi isplate duga, vrijednost spora 178,20 KM, odlučujući o žalbi tužene izjavljenoj protiv presude Općinskog suda u Travniku broj 51 0 Mal 177222 20 Mal od 22.06.2021. godine, u sjednici vijeća održana 01.06.2022.godine donio je sljedeću:

PRESUDU

Žalba tužene se uvažava, preinačava presuda Općinskog suda u Travniku broj 51 0 Mal 177222 20 Mal od 22.06.2021. godine i sudi:

Odbija se kao neosnovan tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi:

„Nalaže se tuženoj da tužitelju na ime duga isplati iznos od 178,20 KM i iznos od 760,00 KM, na ime troškova postupka, sve u roku od 15 (petnaest) od dana prijema prijepisa presude.“

Obavezuje se tužitelj da tuženoj naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 340, 00 KM u roku od 15 (petnaest) od dana prijepisa presude.“

Obrazloženje

Presudom prvostepenog suda odlučeno je slijedeće:

„Nalaže se tuženoj da tužitelju na ime duga isplati iznos od 178,20 KM i iznos od 760,00 KM, na ime troškova postupka, sve u roku od 15 (petnaest) od dana prijema prijepisa presude.“

Protiv ove presude žalbu je blagovremeno izjavila tužena zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava. U nastavku žalbe daju se razlozi o podnošenju iste. Na kraju žalbe se predlaže drugostepenom sudu da ovu žalbu uvaži i preinači prvostepenu presudu tako što će u cijelosti odbiti tužbeni zahtjev i obavezati tužitelja da tuženoj naknadi troškove sudske takse na žalbu i troškove sastava žalbe po punomoćniku ili da ukine ožalbenu presudu i predmet vrati prvostepenom sudu na ponovno odlučivanje.

Nije bilo odgovora na žalbu.

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 duga u iznosu od 178,20 KM po osnovu neplaćenih računa za izvršene usluge održavanja zajedničkih dijelova i upravljanje zgradom u kojoj stanuje tužena za period od 01.01.2017. godine do 30.11.2019. godine.

Na okolnosti osnovanosti tužbenog zahtjeva tužitelj je, po osnovu obaveze iz člana 7. stav 1. i 123. stav 1. Zakona o parničnom postupku, predložio uvid u obavještenje za etažne vlasnike Općine Travnik od 30.07.2017. godine, te rješenje o imenovanju prinudnog upravitelja zgrade broj 02-49-56/16 od 22.11.2016. godine, analitičku karticu za 2017., 2018. i 2019. godinu i račune za period od 01.01.2017. godine do 31.12.2019. godine, cjenovnik usluga od 17.04.2017. godine i obavijest na web portalu službenoj stranici Općine Travnik o imenovanju privremenog upravitelja.

Na osnovu predloženih dokaza tužitelj je dokazao da je tužena etažni vlasnik stana koji se nalazi u ulici, općina T., da etažni vlasnici u toj zgradi nisu izabrali upravitelja zgradom iako je ta obaveza utvrđena 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, po osnovu člana 23. istog zakona, tužitelj imenovan za prinudnog upravitelja svih stambenih i poslovnih objekata na području Općine Travnik koji je počeo sa radom 2017. godine, 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. Pored toga tužitelj je dokazao 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 stranici Općine Travnik objavljeno obavještenje etažnim vlasnicima o odabiru prinudnih upravitelja za sve općine na nivou Srednjobosanskog kantona, da je pod brojem 02/2017 od 17.04.2017. godine sačinio cjenovnik usluga i da je za tuženu izdao karticu korisnika pod šifrom 2363 za 2017. godinu, 2018. godinu i 2019. godinu u kojima je naveden mjesečni iznos naknade od 4,95 KM i da je jedan period izvršio deratizaciju ulaza u kome se nalazi stan tužene, odnosno u dva navrata je vršio deratizaciju i to za 2017. i 2018. godinu. Navedene činjenice ne spori ni tužena.

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 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.

Iz spisa proizilazi da tužitelj i ne spori da za tuženu i druge etažne vlasnike iz njene zgrade, nije 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.

Sporno je da li tužitelju pripada pravo na utuženu naknadu samo zato što su Zakonom o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanja zgradama utvrđene i obaveze etažnih vlasnika, koje nisu ispunili. Između ostalog da zakluče ugovor sa upraviteljem o upravljanju i održavanju zgradom, da imenuju predstavnika etažnih vlasnika koji bi bio kontakt osoba u komunikaciji sa tužiteljem.

Međutim, i pored nesporne činjenice da tužitelj nije vršio utvrđene usluge za tuženu, prvostepeni sud usvaja tužbeni zahtjev i odluku zasniva na odredbama člana 12. člana 13. stav 2., 15., 18., 20., 23. 32., 33. i 34. stav 2. Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama i u tom pravcu navodi da je etažnim vlasnicima „zakonom nametnuta obaveza“ da izaberu predstavnika etažnih vlasnika i upravitelja zgrade i plaćaju naknadu za upravljanje i održavanje zgrada.

Ovakav stav prvostepenog suda ne prihvata ovaj sud, jer nije u skladu sa načelom savjesnosti i poštenja iz člana 12. 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) i načelom jednake vrijednosti davanja iz člana 15. istog zakona.

Naime, iako je Zakon o obligacionim odnosima regulisao međusobne odnose ugovornih strana u većini obligaciono-pravnih odnosa, sve okolnosti koje mogu nastati u toku trajanja takvih odnosa, zakonodavac nije mogao predvidjeti, zbog čega su i propisana načela savjesnosti i poštenja i jednake vrijednosti davanja, kao generalne klauzule kojih se moraju pridržavati svi učesnici prilikom zasnivanja obligaciono-pravnih obaveza i ispunjavanja prava i obaveza iz tih odnosa. Zakonom nije precizno regulisano šta se podrazumijeva pod ovim načelima, ali su kroz sudsku praksu prihvaćeni određeni standardi ponašanja učesnika u obligacionim odnosima. U ovoj pravnoj stvari tužitelj i tužena nemaju zaključen ugovor o pružanju usluga za održavanje i pružanje usluga, jer je tužitelj imenovan za prinudnog upravitelja od strane načelnika Općine Travnik. Upravo u takvoj situaciji načelo savjesnosti i poštenja i načelo jednake vrijednosti davanja, ima posebno značenje zbog zaštite

interesa etažnih vlasnika, budući da tužitelj nije izmirio obaveze utvrđene zakonom i rješenjem načelnika općine.

Kako se radi o dvostrano obaveznom ugovoru (bez obzira što nije zaključen u pisanoj formi), kod odlučivanja o tužbenom zahtjevu, prvostepeni sud je bio dužan rukovoditi se načelom jednake vrijednosti davanja, koje podrazumijeva da povjerilac ima pravo zahtijevati isplatu naknade za uslugu koju je izvršio prema dužniku. U ovoj pravnoj stvari nije sporno da tužitelj, osim deratizacije ulaza, nije tuženoj pružio ni jednu drugu uslugu utvrđenu odredbama člana 13., 20. i 22. a u vezi sa članom 23. Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i obaveze iz rješenja načelnika Općine Travnik od 22.11.2016. godine. Stoga je obavezati tuženu da plati usluge koje nisu izvršene (bez obzira što ni etažni vlasnici nisu ispunili svoj dio zakonske obaveze u smislu odabira upravitelja i drugih propisanih obaveza, osim što su izabrali predstavnika etažnih vlasnika), u suprotnosti sa načelom savjesnosti i poštenja i načelom jednake vrijednosti davanja.

Članom 749. Zakona o obligacionim odnosima je propisan pojam, sadržaj te prava i obaveze ugovornih strana kod ugovora o nalogu. Iz ove zakonske odredbe proizilazi da se ugovorom o nalogu obavezuje nalogoprimac da prema nalogodavcu, za njegov račun, uz ugovorenu naknadu, poduzme određene poslove. Kako je tužitelj imenovan za prinudnog upravitelja zgradama na području Općine Travnik Rješenjem načelnika Općine, pogrešan je zaključak prvostepenog suda da odnos tužitelja kao prinudnog upravitelja i etažnih vlasnika ima elemente ugovora o nalogu. Nasuprot stajalištu prvostepenog suda, radi se o klasičnom ugovoru o pružanju usluga, bez obzira što nije zaključen u pisanoj formi. Zbog čega tužitelj kao davalac usluga od primaoca usluga (etažni vlasnici) može zahtijevati naplatu samo onih usluga koje je pružio etažnim vlasnicima.

Kako tužitelj nije izvršio utvrđene usluge prema tuženoj, pobijanu presudu je valjalo preinačiti i odbiti tužbeni zahtjev u cijelosti.

Odluka o troškovima parničnog postupka donesena je na osnovu člana 383., 386. i 387. Zakona o parničnom postupku jer je tužena u cijelosti uspjela u ovoj pravnici a isti troškovi se sastoje od troškova sastava žalbe u iznosu od 3030,00 KM i takse na žalbu u iznosu od 40,00 KM koje je tužitelj obavezan nadoknaditi tuženoj.

Iz navedenih razloga odlučeno je kao u izreci ove presude temeljem odredbe člana 229. Zakona o parničnom postupku.

Predsjednica vijeća
Alma Islamović

