

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
KANTON 10
OPĆINSKI SUD U LIVNU
Broj: 68 0 P 059407 20 P
Livno, 08.10.2021.. godine

Općinski sud u Livnu, sudac Martina Baković u pravnoj stvari tužitelja Ž. M., T. K., Ž. P., D. T., I. I., A. B., S. T., A. M., B. M. i V. T. svi iz L., ... protiv tuženika R. M. iz L., ..., koga zastupa punomoćnik Perica Babić, odvjetnik iz Livna, radi nakon održane i zaključene glavne, usmene i javne rasprave, održane dana 10.09. 2021. godine u prisutnosti tužitelja, punomoćnika tužitelja i punomoćnika tuženika, dana 08.10 2021. godine donio je sljedeću:

P R E S U D U

I/Tužbeni zahtjev tužitelja Ž. M. i S. T. da se utvrdi da isti kao vlasnici stanova u zgradi koja se nalazi u ulici ... sada ... u L. broj zgrade k.s.53/1 imaju pravo na suposjed na zajedničkim dijelovima zgrade-prostorijama zgrade smještenih u prizemlju iste (tkz. smetljarnik, dio ulaznog prostora u zgradu gdje su se nalazili poštanski sandučići, podrumski prostor, te prostor koji služi za redovnu upotrebu zgrade, površine 9 m²) koje je tuženik zauzeo, te da je dužan tuženik uspostaviti ranije stanje na način da ukloni pregradu s ulaznim vratima kojom je zatvoren zajednički prostor te predati navedene zajedničke prostorije zgrade površine 9 m² u suposjed istima oslobođen od stvari i osoba kao i da se obveže tuženik da na isplatu naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade u iznosu od po 36,60 KM mjesečno počevši od kolovoza 2018. godine pa ubuduće na zajednički račun 40643265000 koji je otvoren kod UniCredit banke u Livnu za održavanje zajedničkih dijelova zgrade odbija se zbog nedostatka aktivne legitimacije.

II/Utvrđuje se da tužitelji T. K., Ž. P., D. T., I. I., A. B., A. M., B. M. i V. T. kao vlasnici stanova u zgradi koja se nalazi u ulici ... sada ... u L. broj zgrade k.s.53/1 imaju pravo na suposjed na zajedničkim dijelovima zgrade-prostorijama zgrade smještenih u prizemlju iste (tkz. smetljarnik, dio ulaznog prostora u zgradu gdje su se nalazili poštanski sandučići, podrumski prostor, te prostor koji služi za redovnu upotrebu zgrade, površine 9 m²) koje je tuženik zauzeo, te je dužan tuženik uspostaviti ranije stanje na način da ukloni pregradu s ulaznim vratima kojom je zatvoren zajednički prostor te preda navedene zajedničke prostorije zgrade površine 9 m² u suposjed tužiteljima oslobođen od stvari i osoba.

III/ Odbija se tužbeni zahtjev tužitelja da se obveže tuženik na isplatu naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade u iznosu od po 36,60 KM mjesečno počevši od kolovoza 2018.godine pa ubuduće na zajednički račun broj 40643265000 koji je otvoren kod UniCredit banke u Livnu za održavanje zajedničkih dijelova zgrade broj pod prijatnjom ovrhe.

IV/Svaka strana snosi svoje troškove.

Obrazloženje

Dana 28.07.2020. godine tužitelji Ž. M., T. K., Ž. P., D. T., I. I., A. B., S. T., A. M., su podnijeli su tužbu protiv tuženika, radi utvrđivanja prava suposjeda na zajedničkim dijelovima zgrade, uspostave ranijeg stanja i obveze tuženika na plaćanje doprinosa za održavanje zajedničkih dijelova zgrade.

U tužbi tužitelji navode da su suvlasnici na zajedničkim dijelovima zgrade sa jednakim udjelom izuzev tužitelja Ž. P. koji ima u vlasništvu dva stana tako da ima dva puta veći udio u zajedničkim dijelovima zgrade a koje pravo su stekli kupovinom stanova koji se nalaze u prvom ulazu zgrade koja se nalazi u ul....

Dakle da su ugovorom o kupovini stanova svi stanari vlasnici stanova stekli su suvlasništvo na zajedničkim dijelovima zgrade ne osporavajući drugim stanarima to isto pravo suvlasništva.

Navode da je pravo suvlasništva na zajedničkim dijelovima neodvojivo od vlasništva na stanovima i da se prijenosom prava vlasništva na stanu automatski prenosi i pravo suvlasništva na zajedničkim dijelovima zgrade a što se smatra zajedničkim dijelom zgrade navedeno je u članku 6 Zakona o korištenju, upravljanju ,održavanju zajedničkih dijelova zgrade HBŽ.

Tuženik da je samovlasno zauzeo dio zajedničkih prostora (smetljarnik i dio ulaznog prostora u zgradu gdje su se nalazili poštanski sandučići a što je protivno odredbama članka 20 stavak 1 pomenutog Zakona kao i odredbi članka 335 Zakona o stvarnim pravima F BiH

Ističu da ni jedna Institucija na području Grada Livno nije mogla predati tuženiku u posjed predmetne zajedničke dijelove zgrade.

Pored toga tuženik iako je prihvatio plaćati doprinos za održavanje zgrade to sada odbija činiti zbog čega su tužitelji primorani ustati s tužbom te predlažu da sud donese presudu kojom će utvrditi da tužitelji imaju pravo na suposjed na zajedničkim dijelovima zgrade (smetljarnik i dio ulaznog prostora u zgradu gdje su se nalazili poštanski sandučići kao i ostalih dijelova zgrade te prostora koji služi za potrebe zgrade) koji dio je tuženik samovlasno zauzeo, te da je tuženik dužan uspostaviti ranije stanje kako je bilo u trenutku prisvajanja ovih zajedničkih dijelova o trošku tuženika u roku od 15 dana po pravomoćnosti presude pod prijetnjom ovrhe te snositi troškove ovog postupka i uplatiti ih na zajednički račun koji je otvoren kod UniCredit banke u Livnu za održavanje zajedničkih dijelova zgrade , kao i obveze tuženika da plati doprinos za održavanje zajedničkih dijelova zgrade u iznosu od po 36,60 KM mjesečno počevši od kolovoza 2018.godine pa ubuduće na zajednički račun koji je otvoren kod UniCredit banke u Livnu za održavanje zajedničkih dijelova zgrade broj pod prijetnjom ovrhe.

U odgovoru na tužbu tuženik u cijelosti osporava tužbeni zahtjev te ističe prigovor neurednosti tužbe jer da ne sadrži sve što je propisano člankom 53 ZPP-a ,odnosno oznaku vrijednosti spora, činjenice na kojima se zasniva tužbeni zahtjev, dokaze kojima se te činjenice utvrđuju

Tužba je neuredna i jer istom nisu obuhvaćeni svi suvlasnici/ zajedničari kojih je 14 s tim da je Ž. P. vlasnik 2 stana, dakle od 13 vlasnika stanova u tužbi se legitimiralo 8 , a

budući da su svi nužni materijalni suparničini potrebno je vratiti tužbu na ispravak i dopunu .

Tuženi ističe i prigovor nedostatka aktivne legitimacije u odnosu na tužitelje Ž. M. koji nije vlasnik stana nego B. M. i S. T. koji nije vlasnik stana nego V. T..

Tuženik osporava tvrdnje da je samovlasno zauzeo dio zajedničkih prostorija jer je Fond stanovanja Livno predmetne prostorije definirao kao poslovne te na temelju Ugovora o zakupu poslovnih prostorija zaključenog s tuženikom R. M. te iste navedenom kao zakupoprimcu predao u posjed radi obavljanja obrtničke djelatnosti

Imajući u vidu navedeno predlaže da se tužbeni zahtjev odbije kao neosnovan..

Podneskom od 29.03.2021.godine B. M. i V. T. izjasnili su se da stupaju u parnicu kao tužitelji čime je došlo do subjektivne preinake tužbe .Subjektivnoj preinaci tuženi se nije protivio odnosno upuštajući se u raspravljanje po preinačenoj tužbi smatra se da je pristao na istu.

Podneskom od 27.04.2021.godine tužitelji su precizirali tužbeni zahtjev navodeći kao u podnesku.

Podneskom od 13.05.2021.godine punomoćnik tuženika je predložio prekid postupka zbog rješavanja prethodnog pravnog pitanja od kojeg da zavisi odluka o glavnoj stvari navodeći da je predmetni prostor u postupku etažiranja kod nadležne službe i da isti predstavlja samostalnu cjelinu kao poslovni prostor po kojem osnovu je i dodijeljen u zakup tuženiku te da je Grad Livno u međuvremenu pokrenuo postupak etažiranja poslovnih prostorija kao posebnog dijela zgrade a koje se nalaze u kolektivnom stanovanju

Također je predložio da se kao umješlač na strani tuženika pozove A. H. o čemu je sud istu obavijesti sukladno odredbi članka 372 ZPP-a .

Na pripremnom ročištu dana 25.05.2021.godine sud je odbio prijedlog punomoćnika tuženika da se postupak u ovoj pravnoj stvari prekine obzirom da navodi koje je istako po ocjeni suda ne predstavljaju razlog za prekid postupka ,a o čemu se sud osvrnuo u daljnjem obrazloženju presude kod ocjene dokaza na koji se tuženik poziva kao razlog za prekid tj Poziva Gada Livna služba za imovinsko pravne i geodetske poslove i katastar nekretnina 05-26-300/20 od 03.08.2020.godine

Tužitelji su na ročištu glavne rasprave, konačno opredijelili tužbeni zahtjev koji glasi utvrđuje se da tužitelji kao vlasnici stanova u zgradi koja se nalazi u ulici ... sada ... u L. broj zgrade k.s.53/1 imaju pravo na suposjed na zajedničkim dijelovima zgrade-prostorijama zgrade smještenih u prizemlju iste (tkz. smetljarnik, dio ulaznog prostora u zgradu gdje su se nalazili poštanski sandučići, podrumski prostor, te prostor koji služi za redovnu upotrebu zgrade, površine 9 m²) koje je tuženik zauzeo, te je dužan tuženik uspostaviti ranije stanje na način da ukloni pregradu s ulaznim vratima kojom je zatvoren

zajednički prostor te predati navedene zajedničke prostorije zgrade površine 9 m² u suposjed tužiteljima oslobođen od stvari i osoba.

Dakle, sud je odlučivao o tužbenom zahtjevu za koji se tužitelj konačno opredijelio na ročištu glavne rasprave

Sud je dokazni postupak proveo izvršivši uvid u cijeli spis i čitanjem isprava iz spisa:

- Ugovor o kupoprodaji stana na kojoj postoji stanarsko spravo sklopljen između Općinskog vijeća Livno iz Livna i tužitelja B. M.
- Ugovor o međusobnim odnosima etažnih vlasnika u Livnu od 30.03.2021.godine , ovjeren 07.04.2021.godine broj ovjere 5872
- Zapisnik od 23.05.2018.godine i od 01.06.2018.godine,
- 2 fotografije
- Presliku Izvoda iz KUP broj 380 KPU 29 poduložak 517,
- Izvoda iz KUP broj 380 KPU 29 poduložak 574
- Izvoda iz KUP broj 380 KPU 29 poduložak 593
- Izvod iz KUP broj 380 KPU 29 poduložak 534,
- Izvod iz KUP broj 380 KPU 29 poduložak 586
- Izvod iz KUP broj 380 KPU 29 poduložak 537
- Izvod iz KUP broj 380 KPU 29 poduložak 593
- Izvod iz KUP broj 380 KPU 29 poduložak 528
- Izvod iz KUP broj 380 KPU 29 poduložak 516 sve k.o. Livno
- Preslika rješenja ZK ureda 109/2018 od 23.11.2018.godine za D. T.
- Preslika rješenja ZK ureda 70/19 od 19.11.2019.godine za I. I.
- Rješenje ZK ureda 100/04.od 08.09.2004.
- Ugovor o zakupu poslovnih prostorija broj 126/94 od 12.09.1994.godine
- Preslika molbe i potpisa ranijih korisnika stanova
- Preslika rješenja Općine Livno broj: 03/1-351-19/91 od 05.02.1991.godine
- Preslika rješenja o komunalnoj naknadi broj: 07-23-10-49/19 od 20.02.2020.godine
- Preslika uvjerenja o poreznoj registraciji od 04.04.2003.godine
- Preslika obavijesti o razvrstavanju obrta prema djelatnosti od 04-4-325-1-4381081580004/02 od 04.02003.godine
- Potvrda primitka za električnu energiju
- Potvrde primitka računa za komunalne usluge
- Poziv Gada Livna služba za imovinsko pravne i geodetske poslove i katastar nekretnina 05-26-300/20 od 03.08.2020.godine
- Zahtjev R. M. prema Gradu Livnu sa prijavnim pečatom a radi dostave podataka odnosno tijeka postupka, etažiranja predmetnog prostora.
- Obavijest službe za graditeljstvo i prostorno uređenje 07-19-1311/21 od 24.05.2021.godine

Provedeno je saslušanje parnične stranke B. M..

Nije proveden dokaza saslušanjem ostalih tužitelja i tuženika kao parničnih stranaka kao ni svjedoka A. H. jer su tužitelji i punomoćnik tuženika odustali od predloženog.

U skladu s odredbom čl.8. i 123.st.2. ¹ZPP-a sud je savjesno i brižljivo cijenio sve dokaze zajedno i svaki dokaz posebno.

Upuštajući se u meritorno odlučivanje o istaknutom tužbenom zahtjevu, na temelju provedenih dokaza i ocjene istih, sud je odlučio kao u izreci iz slijedećih razloga.

Naime odluka kao pod točkom I izreke presude donesena je uvažavanjem kao osnovanog prigovora tuženika o nedostatku aktivne legitimacije tužitelja Ž. M. i S. T..

Iz provedenih dokaza izvoda iz KPU proizlazi da tužitelji Ž. M. i S. T. nisu etažni vlasnici stanova (kao posebnih dijelova nekretnine) u zgradi koja je izgrađena na k.č. 139/31 a koja se nalazi u ulici ... sada ... u L. broj zgrade k.s.53/1 pa samim tim niti suvlasnici zajedničkih dijelova navedene nekretnine pa obzirom na navedeno niti aktivno legitimirani u pogledu postavljenog tužbenog zahtjeva. (Etažni vlasnik u pogledu posebnog dijela je aktivno legitimiran za podnošenje tužbe za povrat stvari, a u pogledu cijele nekretnine pripada mu pravo zaštite kao suvlasniku stvari.)

Neosnovan je prigovor tuženika da tužitelji nemaju pravni interes za podnošenje deklaratorne tužbe radi utvrđenja da im pripada pravo na suposjed na zajedničkim dijelovima nekretnine .

Naime dopustivost deklaratorne tužbe procesna legitimacija za njeno podnošenje uvjetovana je zakonskim ovlaštenjima za njeno podnošenje ili postojanjem pravnog interesa.

Iz provedenih dokaza izvoda iz KPU proizlazi da su tužitelji T. K., Ž. P., D. T., I. I., A. B., A. M., B. M. i V. T. etažni vlasnici (posebnih dijelova nekretnine) stanova u zgradi koja je izgrađena na k.č.139/31 koja se nalazi u ulici ... sada ... u L. broj zgrade k.s.53/1 pa samim tim i suvlasnici zajedničkih dijelova nekretnine što ih ovlašćuje na suposjed zajedničke stvari tj da drže stvar u suposjedu zajedno s ostalim suvlasnicima što im tuženi osporava te stoga imaju pravni interes za podnošenje deklaratorne tužbe radi utvrđenja da kao vlasnici stanova u zgradi koja se nalazi u ulici ... sada ... u L. broj zgrade k.s.53/1 imaju pravo na suposjed na zajedničkim dijelovima zgrade-prostorijama zgrade smještenih u prizemlju iste (tkz. smetljarnik, dio ulaznog prostora u zgradu gdje su se nalazili poštanski sandučići, podrumski prostor, te prostor koji služi za redovnu upotrebu zgrade) koji se nalazi u posjedu tuženika.

Nadalje među strankama nije sporno da su tužitelji T. K., Ž. P., D. T., I. I., A. B., A. M., B. M. i V. T. i tuženik R. M. a što proizlazi i iz izvedenih dokaza Preslike Izvoda iz KUP broj 380 KPU 29 poduložak 517,Izvoda iz KUP broj 380 KPU 29 poduložak 574,Izvoda iz KUP broj 380 KPU 29 poduložak 593, Izvod iz KUP broj 380 KPU 29 poduložak 534,

Izvod iz KUP broj 380 KPU 29 poduložak 586 Izvod iz KUP broj 380 KPU 29 poduložak 537 Izvod iz KUP broj 380 KPU 29 poduložak 593 Izvod iz KUP broj 380 KPU 29 poduložak 528 Izvod iz KUP broj 380 KPU 29 poduložak 516 sve k.o. Livno ,Preslika rješenja ZK ureda 109/2018 od 23.11.2018.godine za D. T. Preslika rješenja ZK ureda 70/19 od 19.11.2019.godine za I. I. Rješenje ZK ureda 100/04.od 08.09.2004. godine etažni vlasnici stanova kao posebnih dijelova nekretnine) koja se nalazi na adresi ... – sada u L. a koja je izgrađena na parceli k.č.139/31 KS 53/1(broj zgrade) koje vlasništvo na posebnom dijelu zgrade su stekli sukladno odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo odnosno sukladno odredbama Zakona o stvarnim pravima F BiH.

Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, u odnosu na pitanje stjecanja prava vlasništva na tim stanovima, predstavlja specijalni propis u odnosu na Zakon o vlasničko-pravnim odnosima odnosno Zakon o stvarnim pravima kao generalni propis koji regulira stjecanje prava vlasništva, pa se na navedeno pitanje taj zakon primjenjuje po principu „lex specialis derogat legi generali“.

Članak 1. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo u relevantnom dijelu glasi „ovim zakonom uređuju se uvjeti i način prodaje stanova na kojima postoji stanarsko pravo, zajedno sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, te način određivanja cijene stana i prestanak stanarskog prava“ dok je člankom 3 navedenog zakona propisano da se stan otkupljuje sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade koji služe zgradi kao cjelini zajedno sa zemljištem ispod zgrade. Zajednički dijelovi i uređaji zgrade u smislu ovog Zakona definirani su odredbama Zakona o stambenim odnosima kao i odredbama Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada HBŽ kojim je člankom 4 propisano da zajedničke dijelove zgrade čine: a) konstruktivni elementi zgrade, b) zajednički prostori zgrade, c) instalacije zgrade, d) uređaji u zgradi, e) ostali zajednički dijelovi zgrade dok je člankom 6 propisano da u zajedničke prostore zgrade spadaju: a) stubišni prostor, b) zajednički hodnik i galerija, c) podrumski prostor bez stanarske ostave, d) zajednička terasa, lođa i balkon, kojim svi etažni vlasnici imaju slobodan pristup iz zajedničkih prostorija zgrade, e) potkrovlje - tavan, f) zajedničko spremište, g) prostor za skupljanje smeća, smetljarnik i kanal za smeće, h) strojarska prostorija lifta, i) prostorija za smještaj zajedničkih uređaja zgrade, j) prostorija za spremačicu, k) prostorija za smještaj kotlovnice i/ili toplotne podstanice, l) prostorija za sastanke, vešeraj i sl., m) vjetrobranski prostor.

Člankom 80 Zakona o stvarnim pravima propisano je da vlasništvo na posebnom dijelu nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom nekretnine na kojem je uspostavljeno dok je člankom 2 propisano da vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine ovlašćuje etažnog vlasnika da taj poseban dio nekretnine isključivo koristi i raspolaze s njim a na zajedničkim dijelovima nekretnine ima pravo suvlasništva

Dakle etažni vlasnici su suvlasnici na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade koji služe njihovim posebnim dijelovima i suvlasnici na zemljištu na kome je zgrada izgrađena.

Shodno tome svaki suvlasnik / zajedničar ima pravo da postavlja drugim suvlasnicima odnosno zajedničarima one zahtjeve koje proizlaze iz njegova suvlasništva/odnosno zajedničkog vlasništva te s ciljem zaštite svojih prava nije dužan da nastupa u ime ostalih suvlasnika/zajedničara ili zajedno s njima.(Članak 36 i 48 ZSP)

Svaki suposjednik je ovlašten da štiti suposjed putem suda od drugog suposjednika ako su ga potpuno isključili od suposjeda ili mu bitno ograničili dotadašnji način izvršavanja faktičke vlasti .

Odredbom članka 335 ZSP propisana je zaštita prava na posjed/suposjed neovisno od zaštite posjeda/suposjeda gdje se radi o petitornoj zaštiti posjeda koja se razlikuje od posjedovne zaštite jer se raspravlja o relevantnim pravnim pitanjima (pravu vlasništva/suvlasništva ,pravu na posjed/suposjed ,pravnom osnovu posjeda itd) odnosno da li je posjed/suposjed utemeljen ovlaštenjem na posjed/suposjed stvari koje proizlazi iz prava vlasništva/suvlasništva ili nekog drugog stvarnog prava.

Imajući u vidu navedeno neosnovan je i prigovor tuženika istaknut u smislu neurednosti tužbe – nedostatka procesno pravne legitimacije za vođenje parnice jer da odsustvo na strani tužitelja jednog od vlasnika stanova kao nužnih suparničara istu čini neurednom a vođenje parnice nedopuštenom obzirom da s aspekta istaknutog tužbenog zahtjeva isti(tužitelji) kao suvlasnici zajedničkih dijelova nekretnine jesu jedinstveni ali ne i nužni suparničari.

Neosnovan je i prijedlog tuženika da se parnični postupak prekine i nastavi po pravilima vanparničnog jer se u konkretnom slučaju ne radi o uređenju načina korištenja zajedničkom stvari koje pitanje je uređeno pravilima zakona o vanparničnom postupku kada bi i svi suvlasnici zajedničkih dijelova neketnine bili nužni jedinstveni suparničari.

Među strankama nije sporno ni da se prostor od 9 m² koji je u posjedu tuženika nalazi u predmetnoj zgradi kao i da je isti prostor prije nego je temeljem Ugovora o zakupu sklopljenog između Fonda za stanovanje Livno i tuženika broj 126/94 od 12.09.1994. godine predstavljao zajedničke prostorije (tkz. smetljarnik, dio ulaznog prostora u zgradu gdje su se nalazili poštanski sandučići, podrumski prostor) koje su služile zgradi kao cjelini , a što proizlazi i iz iskaza tužitelja B. M. kao parnične stranke u dijelu u kojem navodi da od 1975 godine živi u stanu koji se nalazi u zgradi u kojoj se nalaze prostorije koje su predmet ovog spora a koje prostorije čine zajedničke dijelove zgrade i kojih su tužitelji i tuženi suvlasnici i suposjednici razmjerno suvlasničkim udjelima da se u navedenom prostoru nalazio smetljarnik, ostava za razne stvari , pribor za čišćenje, česma, a u predprostoru koji je sada pregrađen pregradom na kojoj se nalaze vrata od strane tuženika su se nalazili poštanski sandučići tj da je taj prostor predstavljao zajedničke prostorije svih stanara zgrade dok ga tuženik nije zauzeo

Navedenu činjenicu tuženik nije niti osporavao.

Tuženik osporava tvrdnje da je samovlasno zauzeo dio zajedničkih prostorija jer da je Fond stanovanja Livno predmetne prostorije definirao kao poslovne na temelju Ugovora o zakupu poslovnih prostorija zaključenog s tuženikom R. M., te iste navedenom kao zakupoprimcu predao u posjed radi obavljanja obrtničke djelatnosti .

Iz Ugovora o zakupu poslovnih prostorija na koji se poziva tuženik proizlazi da je isti sklopljen dana 12.09.1994.godine između Fonda za stanovanje Livno kao zakupodavca i tuženika R. M. kao zakupoprimca da je predmet Ugovora poslovna prostorija-električarska radnja površine 9 m² koja se nalazi u zgradi broj KS 53/1 u L. u ulici Točkom V ugovora definirano je da Zakup po ovom Ugovoru teče od 1.09.1994.godine dok je točkom VI ugovora definirano da se Ugovor zaključuje na određeno vrijeme tj. rok od 5 godina i ističe 1.09.1999.godine.

Iz Preslike uvjerenja o poreznoj registraciji od 04.04.2003.godine proizlazi da je Elektro Servis vl. R. M. sa sjedištem u L. na adresi i naznačenim ID brojem Registriran u Poreznoj upravi Federacije, Kantonalnom poreznom uredu Livno dok iz obavijesti o razvrstavanju obrta prema djelatnosti od 04-4-325-1-4381081580004/02 od 04.02.2003.godine proizlazi da je tuženiku dano odobrenje za obavljanje istog. Iz Potvrde primitka za električnu energiju i potvrde primitka računa za komunalne usluge proizlazi da je tuženik kao korisnik navedenog prostora obveznik plaćanja el enrgije odnosno komunalnih usluga.

Prije svega Ugovor o zakupu ne predstavlja pravni posao koji ima za cilj stjecanje prava vlasništva na predmetu Ugovora .

Nadalje Zakonom o zakupu poslovnih zgrada i prostorija, koji je vrijedio u vrijeme sklapanja Ugovora člankom 1 propisani su uvjeti i način pod kojima se mogu izdavati u zakup poslovne zgrade i poslovne prostorije.

Člankom 2 propisano je da se poslovnom prostorijom bez obzira da li se nalazi u poslovnoj ili stambenoj zgradi u smislu ovog zakona, smatra se jedna ili više prostorija namijenjenih vršenju poslovne djelatnosti koje po pravilu čine građevinsku cjelinu i imaju zaseban glavni ulaz.

Nadalje propisano je i da se zajedničke prostorije u stambenim zgradama ne smatraju poslovnim prostorijama i ne mogu se izdavati u zakup, ukoliko skupština općine svojom odlukom drukčije ne propiše.

Navedenu činjenicu tuženik osima svojim navodima ničim nije dokazivao .

Dakle iz navedenog proizlazi da Fond za stanovanje Livno kao organ koji je sklopio Ugovor o zakupu s tuženim nije mogao donijeti odluku o izdavanju u zakup zajedničkih prostorija u stambenoj zgradi obzirom da je nesporno da su iste prostorije predstavljale zajedničke prostorije bez odluke skupštine općine.

Nadalje tuženik nije ponudio dokaz ni da je s pravnim slijednikom Fonda za stanovanje Livno (obzirom da navedeni organ više ne postoji) obnovio Ugovor o zakupu predmetnih prostorija.

Iz Poziva Gada Livna služba za imovinsko pravne i geodetske poslove i katastar nekretnina 05-26-300/20 od 03.08.2020.godine proizlazi da se pozivaju vlasnici odnosno suvlasnici poslovnih prostora koji se nalaze u zgradama kolektivnog stanovanja da Službi dostave potrebne podatke u svrhu izrade potpune baze podataka o poslovnim prostorima kao posebnim dijelovima zgrada – etažnim jednicama koje do sada nisu nigdje upisane kao i da je rok za dostavljanje prednjih podataka do kraja mjeseca kolovoza 2020.godine te da će u protivnom poslovni prostor biti označen kao zajednički dio zgrade.

Osim što je poziv upućen vlasnicima/suvlasnicima poslovnih prostora koji se nalaze u zgradama kolektivnog stanovanja što pretpostavlja postojanje Zakonom propisanih pretpostavki na temelju kojih se isti imaju smatrati vlasnici /suvlasnici navedenih prostora tuženi nije dostavio ni dokaze iz kojih bi bilo razvidno da je u naznačenom roku dostavio navedenoj službi traženu dokumentaciju

Nadalje etažno vlasništvo ne može biti uspostavljeno na zajedničkim dijelovima nekretnine niti onim dijelovima čija se namjena protivi isključivoj upotrebi u korist određenog posebnog dijela nekretnine.

Imajući u vidu istaknuto, tužitelji su kao osobe koje su vlasništvo na posebnom dijelu nekretnine (stanovima) etažno vlasništvo stekli po odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (etažni vlasnici) kao i na temelju Zakona o stvarnim pravima stekli i pravo suvlasništva na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade koji služe njihovim posebnim dijelovima a prostorija koju tuženik temeljem Ugovora o zakupu drži u posjedu 9 m², u smislu Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada članka 4 i 6 predstavlja zajedničke dijelove zgrade odnosno zajedničke prostorije te istima kao suvlasnicima zajedničkih dijelova nekretnine pripada pravo na suposjed istih pri tom ne osporavajući tuženiku kao etažnom vlasniku posebnog dijela nekretnine odnosno kao suvlasniku zajedničkih dijelova nekretnine pravo na suposjed iste.

Člankom 10 navedenog zakona također je propisano je da etažni vlasnici imaju pravo korištenja, te pravo i obvezu održavanja i upravljanja zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, dok je člankom 11 propisano da se pod pravom korištenja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade od strane etažnih vlasnika smatra nesmetano korištenje tih dijelova bez povređivanja prava drugih korisnika

Člankom 38. Zakona o korištenju upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade propisano je da su svi etažni vlasnici obvezni su plaćati naknadu za održavanje i upravljanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Naknada za održavanje i upravljanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade su sredstva koja etažni vlasnici uplaćuju na poseban transakcijski račun upravitelja, otvoren u ime i

za račun etažnih vlasnika, isključivo za poslove održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i upravljanje zgradom .

Ukoliko etažni vlasnik ne plati naknadu za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade za tri mjeseca, upravitelj zgrade ima pravo i obvezu, u ime i za račun etažnih vlasnika, podnijeti tužbu za naplatu naknade protiv tog etažnog vlasnika kod nadležnog suda, o čemu obavještava predstavnika etažnih vlasnika.

Člankom 39 navedenog zakona propisano je da naknadu iz članka 38 utvrđuje GV/OV grada/općine na prijedlog nadležne službe za stambene poslove općine u iznosu po 1 m² korisne površine stana

Iz zapisnika od 23.05.201.godine proizlazi da je održan pravi sastanak stanara zgrade kojem je prisustvovalo 10 od 14 stanara, da je kao predstavnik stanara jednoglasno izabran Željko Milanović .

Nadalje iz Zapisnika od 1.6.2018.godine proizlazi da je održan drugi sastanak stanara kojem je prisustvovalo 10 od 14 stanara te da je dogovoreno da se naknada za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade plaća u iznosu od 0,3 KM po m² površine posebnog prostora

Iz ugovora o međusobnim odnosima etažnih vlasnika od 31.03.2021.godine proizlazi da su istim ugovorom regulirana prava i obveze etažnih vlasnika kako se to navodi u istom, kao i da će se naknadno odlučiti o osobi kojoj će povjeriti upravljanje zgradom (točka VI) o osobi koja će biti predstavnik etažnih vlasnika (točka VII).

Među strankama nije sporno da je tuženik kao etažni vlasnik posebnog dijela nekretnine (stana) u zgradi izgrađenoj na k.č.139/31 koja se nalazi u L. u ulici sada ... (iako u spisu ne postoji dokaz o navedenom) te je kao takav obveznik plaćanja naknade za održavanje i upravljanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, no kako iznos naknade nije utvrđen u skladu s odredbom članka 39 Zakona o korištenju upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, te kako račun naznačen u tužbi ne predstavlja transakcijski račun upravitelja, otvoren u ime i za račun etažnih vlasnika, isključivo za poslove održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i upravljanje zgradom na koji račun se uplaćuje navedena naknada, to je sud odlučio kao pod točkom III izreke presude.

Odluka o troškovima postupka zasniva se na odredbi čl.386.st.2. Zakona o parničnom postupku F BiH te je sud imajući u vidu postignuti uspjeh stranaka u postupku odlučio da svaka stranka snosi svoje troškove.

Zbog svega naprijed izloženog odlučeno je kao u izreci presude.

Sudac
Martina Baković

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ove presude stranke mogu podnijeti Žalbu Kantonalnom sudu u Livnu u roku od 30 dana od dana prijema presude u dovoljnom broju primjerka za sud i stranke putem ovog suda.