

BOSNA I HERCEGOVINA
APELACIONI SUD BRČKO DISTRIKTA
BOSNE I HERCEGOVINE
Broj: 96 o Mal 131784 23 Gž
Brčko, 31. oktobar 2023. godine

U IME BRČKO DISTRIKTA BOSNE I HERCEGOVINE!

Apelacioni sud Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, u vijeću sastavljenom od sudija Vuka Lučića kao predsjednika vijeća, Šejle Drpljanin i Ilje Klaića, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja etažnih vlasnika stambene zgrade u B., ul. ...: M.V., B.M., S.M., F.K., D.V., Z.P., N.Ć., D.P., I.M., J.A., N.M., R.K., M.O., B.D. i M.S., zastupani po upravnicu zgrade N.Ć. i punomoćniku Milenku Mihajloviću, advokatu iz Brčkog, protiv tužene B.O. iz B., zastupana po punomoćniku Osmanu Mulahaliloviću, advokatu iz Brčkog, radi isplate duga, v.sp. 483,80 KM, odlučujući o žalbi tužitelja izjavljenoj protiv presude Osnovnog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine broj 96 o Mal 131784 20 Mal od 03. novembra 2022. godine, na sjednici vijeća održanoj dana 31. oktobra 2023. godine, donio je

P R E S U D U

Žalba tužitelja M.V., B.M., S.M., F.K., D.V., Z.P., N.Ć., D.P., I.M., J.A., N.M., R.K., M.O., B.D. i M.S. se ODBIJA kao neosnovana i presuda Osnovnog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine broj 96 o Mal 131784 20 Mal od 03. novembra 2022. godine POTVRĐUJE.

Obrazloženje

Presudom Osnovnog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine broj 96 o Mal 131784 20 Mal od 03. novembra 2022. godine (u daljem tekstu prvostepena presuda) odlučeno je na slijedeći način:

„Odbija se tužbeni zahtjev tužilaca kojim su tražili da se obaveže tužena B.O. da tužiocima na ime duga za održavanje zajedničkih prostorija u stambenoj zgradi u B. u ulici ... isplati iznos od 483,80 KM, za period od 01.07.2017.godine do 01.07.2022.godine sa zakonskom zateznom kamatom počev od 05.08.2020.godine, kao dana podnošenja tužbe pa do isplate.

Obavezuju se tužioci da tuženoj na ime troškova parničnog postupka isplate iznos od 842,40 KM u roku od 15 dana od dana pravosnažnosti ove presude.“

Tužitelji, etažni vlasnici stambene zgrade u B., ul. ...: M.V., B.M., S.M., F.K., D.V., Z.P., N.Ć., D.P., I.M., J.A., N.M., R.K., M.O., B.D. i M.S. (u daljem tekstu tužitelji), blagovremeno su podnijeli žalbu kojom pobijaju prvostepenu presudu u cijelosti, ne navodeći pri tome izričito žalbene razloge zbog kojih se presuda može

pobijati, sa prijedlogom da ovaj sud pobijanu presudu „poništi zbog ozbiljnog kršenja sudske prakse, zamjene teza, prihvatanja riječi tužene strane bez traženja izjave ili dokaza koji to opovrgavaju od druge strane i istu donese u korist uprave zgrade i svih stanara, te naloži tuženoj da izmiri svoj dug koji je naveden u zahtjevu tužilaca kao i u presudi u iznosu od 483,80 KM, kao i naše troškove suda“.

Tužena B.O. iz B. (u daljem tekstu tužena) nije dostavila odgovor na žalbu.

Nakon što je prvostepenu presudu ispitao u smislu odredbe člana 341. u vezi sa odredbom člana 426. stav (1) Zakona o parničnom postupku Brčko distrikta Bosne i Hercegovine („Službeni glasnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine“ brojevi 28/18 i 6/21 - u daljem tekstu Zakon o parničnom postupku), ovaj sud je odlučio kao u izreci ove presude iz razloga kao što slijedi.

Predmet raspravljanja i odlučivanja u ovoj parnici je zahtjev tužitelja da sud obaveže tuženu da na ime troškova za održavanje zajedničkih prostorija u stambenoj zgradi u B., u ulici ..., isplati iznos od 483,80 KM za period od 01. jula 2017. godine do 01. jula 2022. godine, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom počev od 05. augusta 2020. godine pa do isplate i troškovima parničnog postupka.

Ovako postavljenom tužbenom zahtjevu tužena je izrazila protivljenje tvrdnjom da je tužba neuredna jer u predmetnoj stambenoj zgradi živi ukupno 20 stanara, dok je ukupno 15 stanara potpisalo punomoć za pokretanje ovog postupka, te osporila osnov tužbenog zahtjeva navodeći da upravnica zgrade N.Ć. nije izabrana za upravnicu na zakonit način, da nije otvoren račun kod banke na koji bi se uplaćivala sredstva za održavanje zgrade, kao i da stanari nemaju uvid u priliv i odliv sredstava koje uplaćuju po osnovu održavanja.

Odlučujući o tužbenom zahtjevu, a polazeći od činjeničnih tvrdnji na kojima tužitelji temelje svoj tužbeni zahtjev i činjeničnih tvrdnji kojima je tužena osporavala tužbeni zahtjev tužitelja te pozivajući se na rezultate rasprave (dokaze koji su trebali potvrditi ili pobiti njihove zahtjeve i navode), prvostepeni sud je utvrdio činjenično stanje koje se u bitnome ogleda u sljedećem:

da u stambenoj zgradi etažnih vlasnika zgrade „...“, ul. ... ima ukupno 20 stanara kako je navedeno u spisku stanara etažnih vlasnika;

da je na ime troškova za održavanje zajedničkih prostorija u stambenoj zgradi u toku 2017. godine uplaćen iznos od 1.693,60 KM, u toku 2018. godine iznos od 1.891,20 KM, u toku 2019. godine iznos od 2.026,70 KM, dok je za sedam mjeseci 2020. godine uplaćen ukupan iznos od 1.160,80 KM;

da je tužena za period od 01. jula 2017. godine do 01. decembra 2018. godine na ime troškova za održavanje zajedničkih prostorija u stambenoj zgradi dugovala iznos od 180,40 KM, te da mjesečno zaduženje tužene za troškove održavanja zgrade iznosi 8,20 KM,

da je odlukom etažnih vlasnika zgrade od 12. februara 2017. godine (koja je potpisana od strane N.Ć. - upravnice, D.P. - zamjenika upravnice i A.T. - člana uprave), utvrđena novčana naknada mjesečno 0,20 KM po kvadratnom metru stana, kao obavezan vid plaćanja troškova za neophodno mjesečno održavanje zajedničkih prostora u zgradi i oko nje, da minimalna naknada za upravnika zgrade, a koja se

plaća iz prikupljenih sredstava za održavanje zgrade, iznosi 40,00 KM mjesečno, te da se odluka primjenjuje od 01. januara 2017. godine.

Kod takvog činjeničnog utvrđenja, polazeći od toga da je odredbom člana 101. stav (1) Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Brčko distrikta Bosne i Hercegovine („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH“ brojevi 11/01, 08/03, 50/04, 19/07 - u daljem tekstu Zakon o vlasništvu), propisano da se uzajamni odnosi etažnih vlasnika uređuju ugovorom između tih vlasnika koji se zaključuje u pismenom obliku, da potpisi lica koja su zaključila ugovor moraju biti ovjereni od strane nadležnog organa distrikta, da, ukoliko etažni vlasnici ne zaključe ugovor o međusobnim odnosima, sud će u vanparničnom postupku na prijedlog bilo kog suvlasnika rješenjem urediti te odnose, da je odredbom člana 105. stav (2) istog Zakona propisano da su suvlasnici dužni učestvovati u upravljanju nekretninom, pa tako i odrediti lice koje će obavljati poslove zajedničkog upravnika i osnovati zajedničku rezervu, da je odredbom člana 61. stav (1) istog Zakona propisano da suvlasnici mogu saglasno povjeriti upravljanje na stvari određenom licu kao upravniku koji će u tom slučaju djelovati kao njihov punomoćnik, a ukoliko se ne mogu dogovoriti o postavljanju i ovlaštenjima upravnika, svaki suvlasnik ima pravo da zahtjeva da o tome odluči sud u vanparničnom postupku, pa kako je odredbom člana 14. stav (1) Zakona o održavanju stambenih zgrada u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH“ brojevi 19/02, 29/05, 41/07 i 02/08 – u daljem tekstu Zakon o održavanju stambenih zgrada) propisano da etažni vlasnici upravljaju zgradom u skladu sa odredbama Zakona o vlasništvu, a stavom (2) istog člana da će etažni vlasnici izabrati upravnika, te odrediti obim njegovih ovlaštenja u pogledu raspolaganja sredstvima zajedničke imovine, da će se sredstva zajedničkih rezervi nalaziti na posebnom bankovnom računu stanara zgrade koji račun je upravnik zgrade dužan otvoriti u roku od 30 dana od dana kada je izabran (član 16. stav (3) Zakona o održavanju stambenih zgrada),

prvostepeni sud je prigovor aktivne legitimacije ocijenio neosnovanim jer su etažni vlasnici jedinstveni suparničari, ali nisu nužni, pri čemu jedinstveni suparničari ne moraju zajedno tužiti ili biti tuženi, zbog čega se kao tužitelji, u konkretnom slučaju, ne moraju pojaviti svi etažni vlasnici zgrade, pa kako tužitelji nisu zaključili ugovor o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika na način kako je to propisano odredbom člana 102. stav (1) Zakona o vlasništvu, nisu dokazali da su svi suvlasnici saglasno povjerali upravljanje N.Ć. kao upravnici, niti su joj povjerali upravljanje zajedničkom rezervom, da N.Ć. nije dostavila dokaz da je kao upravnik zgrade otvorila u banci račun na koji bi se mogla uplaćivati sredstva za održavanje zgrade u Fond zajednički rezervi, to je odbio tužbeni zahtjev tužitelja u cijelosti kako je sadržano u stavu I izreke prvostepene presude, dok je odluku o troškovima parničnog postupka donio primjenom odredbe člana 120. stav (1) Zakona o parničnom postupku i Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad advokata Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine F BiH“ broj 22/04), pa tako obavezao tužitelje da tuženoj na ime troškova parničnog postupka isplate iznos od 842,40 KM kako je navedeno u stavu II izreke prvostepene presude.

Kada obrazlažu žalbene razloge zbog kojih pobijaju prvostepenu presudu tužitelji u bitnom navode da je upravnik zgrade izabran voljom stanara i to većinom, koliko je u tom trenutku bilo prodatih (15 stanova) i useljenih (14) stanova, da su kao dokaz priložili tabele za 2017. godinu, da je sastanak stanara na kojoj je bila prisutna većina stanara (njih osam) održan 12. februara 2017. godine na kom je izabrana

upravna, te dodatno u prilog svojoj tvrdnji, uz žalbu dostavljaju zapisnik sa održanog sastanka, da je prvostepeni sud prihvatio neistinu tužene da ni jedan sastanak stanara nije održan, dok ne prihvata dokumente sa potpisima stanara sa sastanka i izjave svjedoka, odnosno, da ova dva dokaza „stavlja u istu ravan“, da je apsolutno netačan navod tužene da u zgradi živi 20 stanara, da dobar dio stanara živi i radi u inostranstvu, te da je nemoguće bilo okupiti sve stanare, da su tom prilikom odlučili izabrati predstavnike i organe zgrade, prostom većinom, te utvrditi naknadu za troškove održavanja zgrade što je i danas na snazi, da nikakve ugovore nisu sklapali jer smatraju da za to nema potrebe, da je na sastancima sve jednoglasno dogovarano, što potvrđuju i potpisi stanara, a što je vidljivo iz zapisnika sa mnogih sastanaka održanih tokom godine, kao i sa sastanka od 06. oktobra 2019. godine koji tužitelji prilažu uz žalbu. Također su istakli da sud zanemaruje sudsku praksu u ranijim slučajevima kada je odluka sa skupštine stanara bila dovoljna i da pri tome traži zapisnik sa sastanka koji također prilažu uz žalbu, da u komercijalnim bankama koje posluju na području Brčko distrikta Bosne i Hercegovine nije moguće otvoriti „poseban bankovni račun stanara zgrade“, kao što to sud prvostepenom presudom ukazuje, osim klasičnog tekućeg računa, a kojem niko nema pristup, niti uvid, osim onoga ko otvori račun, da je „besmisleno“ da se u prvostepenoj presudi sud poziva na odredbe zakona koji se u sudskoj praksi ne primjenjuju, niti se odnose na zgrade u privatnom vlasništvu izgrađene na privatnoj parceli, da su se odredbe tog zakona primjenjivale samo na društvene stanove i zgrade (tada vlasništvo Opštine) kada su ih privatizovali i pri tome „primorali“ korisnike da potpišu ugovore sa organima Opštine kako bi uplatili određena sredstva u Fond. Tužitelji su uz žalbu priložili i zapisnike sa sastanaka vezane za verifikaciju i potvrdu statusa uprave zgrade.

Po ocjeni ovog suda, tužitelji navodima istaknutim u žalbi nisu doveli u pitanje zakonitost i pravilnost prvostepene presude.

Naime, prije svega nužno je ukazati da se u konkretnom slučaju radi o sporu male vrijednosti, koji spor je u smislu odredbe člana 422. stav (1) Zakona o parničnom postupku onaj u kom se tužbeni zahtjev odnosi na potraživanje u novcu koji ne prelazi iznos od 5.000,00 KM. Pravilnom primjenom odredbe člana 426. stav (1) Zakona o parničnom postupku, ovaj sud, kao sud više instance, nije ovlašten ispitivati pravilnost i zakonitost prvostepene presude sa aspekta žalbenog razloga pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja, što znači, da je prilikom odlučivanja o žalbi tužitelja, vezan činjeničnim utvrđenjima prvostepenog suda. Shodno tome, žalba tužitelja, u dijelu u kojem je razložno i sadržinski izjavljena zbog pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja, a koja se odnosi na činjenice da je skupština stanara održana uz prisustvo osam stanara, da su sastanci redovno održavani, da je na istoj zakonito izabrana uprava zgrade, pa i u odnosu na nove činjenice koje su sadržane u dostavljenim novim dokazima uz izjavljenu žalbu (zapisnike sa održanih skupština stanara sa odlukama od 12. februara 2017. godine, 24. maja 2017. godine, 01. septembra 2018. godine i 06. oktobra 2019. godine uz tabele o uplati naknade za period od 2017-2022. godine, nije mogla biti predmetom ispitivanja od strane ovog suda.

Kako tužitelji izričito u žalbi ne navode žalbene razloge zbog kojih se presuda može pobijati (žalbeni razlozi propisani odredbom člana 426. stav (1) Zakona o parničnom postupku), polazeći od sadržaja žalbenih navoda, ovo vijeće će pobijanu prvostepenu presudu ispitati sa aspekta pravilnosti primjene odredbe člana 8. u vezi

sa odredbom člana 329. stav (1) Zakona o parničnom postupku, te pravilnosti primjene relevantnih odredbi materijalnog prava.

Analizom spisa predmeta, vijeće ovog suda zaključuje da nema mjesta žalbenim navodima tužitelja kojim ističu da je prvostepeni sud povrijedio odredbe člana 8. Zakona o parničnom postupku propustivši da savjesno i brižljivo ocijeni sve izvedene dokaze pojedinačno, te da iste dovede u uzajamnu vezu, kod toga da je prvostepeni sud jasno u obrazloženju presude naveo koji dokazi su izvedeni na glavnoj raspravi (stranica druga), a potom izvršio njihovu pojedinačnu ocjenu iznoseći ukratko sadržaj izvedenih dokaza (stranice dva i tri), svakom od dokaza dao odgovarajući značaj i na kraju, dovodeći sve izvedene dokaze u međusobnu vezu izveo određena utvrđenja, te svoje zaključke pravilno zasnovao na relevantnim odredbama materijalnog prava.

Zadatak suda jeste da se uvjeri o postojanju ili nepostojanju određenih činjenica od kojih zavisi pravilna primjena prava, dok je obaveza/pravo parničnih stranaka, kako tužitelja, tako i tuženog, da sukladno odredbama članova 7. stav (1) i 246. stav (1) Zakona o parničnom postupku, iznesu činjenice na kojima zasnivaju svoje zahtjeve i da izvode dokaze kojima se utvrđuju te činjenice. Koje će činjenice uzeti kao dokazane odlučuje sud prema svom uvjerenju na temelju savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza zasebno i svih dokaza zajedno, a i na temelju rezultata cjelokupnog postupka.

S tim u vezi, nema mjesta žalbenom navodu koji se tiče ocjene iskaza N.Ć. i D.P., u odnosu na sadržinu iskaza tužene, a vezano za činjenicu da je skupština stanara održana, da je odluka o izboru upravnice donesena većinom glasova, kao i da se redovno održava svake godine. Ovo iz razloga što je pravo/obaveza tužitelja da se staraju o dokazivosti činjeničnih tvrdnji na kojima zasnivaju svoj tužbeni zahtjev, pa u situaciji kada su tvrdili da tužena nije ispunjavala svoje obaveze vezano za plaćanje održavanja zajedničkih dijelova zgrade, a kod toga da je tužena osporila zakonitost donesene odluke kojom se utvrđuje iznos koji se ima platiti na ime održavanja tako što nije dostavljena odluka i zapisnik o izboru i imenovanju upravnika zgrade, da nije otvoren poseban račun na koji se uplata ima vršiti, tada je teret dokazivanja tih činjenica prešao na tužitelje. Iz navedenog razloga, prema ocjeni ovog vijeća, prvostepeni sud je pravilno cijenio vjerodostojnost kazivanja saslušanih svjedoka, razložno i jasno opisao razloge zašto smatra da tužitelji nisu dokazali osnovanost postavljenog tužbenog zahtjeva, pa se stoga, istaknuti žalbeni navod povrede odredbe člana 8. u vezi sa članom 329. stav (1) Zakona o parničnom postupku, cijeni kao neosnovan.

Obzirom da su tužitelji na kojima je ležao teret dokazivanja, u korelaciji sa prigovorom tužene, propustili provesti dokaze iz kojih bi sud mogao nesumnjivo utvrditi da su tužitelji kao etažni vlasnici zaključili pismeni ugovor kojim su uredili uzajamne odnose, da su svi etažni vlasnici saglasno povjerali upravljanje N.Ć. kao upravnicu, da su joj povjerali upravljanje zajedničkom rezervom, da N.Ć. nije dostavila dokaz da je kao upravnica zgrade otvorila u banci račun na koji bi se mogla uplaćivati sredstva za održavanje zgrade u Fond zajedničkih rezervi (koja obaveza je propisana zakonom o čemu će dalje biti riječi), a koje činjenice jesu od odlučnog značaja za ocjenu osnovanosti tužbenog zahtjeva tužitelja, to ovaj sud nalazi da nema mjesta žalbenom navodu povrede odredaba parničnog postupka koje su bile od utjecaja na pravilnost i zakonitost odlučivanja prvostepenog suda.

Također, od utjecaja nije ni pozivanje tužitelja na sudsku praksu u ranijim slučajevima kada je kako navode „odluka sa skupštine stanara bila dovoljna“. U vezi sa navedenim ovaj sud napominje da sudske odluke nemaju karakter izvora prava, obzirom da sudovi sude na osnovu zakona, a ne na osnovu sudskih odluka, međutim, ukoliko se tužitelji, kao ovdje, pozivaju na različitu praksu kao žalbeni razlog, da bi taj razlog bio dovoljno određen, tužitelji su morali navesti konkretno donesene sudske odluke, kako bi ovaj sud mogao utvrditi da li se radi o istom ili sličnom činjeničnom pitanju, odnosno da li bi pravno stajalište iz navedenih predmeta eventualno bilo primjenljivo na rješavanje pravne stvari u ovom predmetu.

Nisu u pravu tužitelji niti kada žalbom ukazuju da se prvostepeni sud u svojoj odluci pozvao na odredbe zakona koje se u sudskoj praksi ne primjenjuju, a naročito što se isti „zakon“ odnosi na zgrade u društvenom vlasništvu.

Tužitelji, prema utvrđenju prvostepenog suda, u konkretnom sporu, su etažni vlasnici na posebnim dijelovima zgrade odnosno stanovima koji predstavljaju samostalnu upotrebnu cjelinu, zbog čega se njihovi međusobni odnosi, prava i obaveze, imaju procjenjivati u skladu sa odredbama Zakona o vlasništvu, dok svi ostali dijelovi nekretnine koji služe nekretnini spadaju u zajedničke dijelove zgrade (glavni zidovi, stubište, tavan, hodnici, liftovi i slično). Zakonom o održavanju stambenih zgrada uređuje se održavanje stambenih zgrada u Brčko distriktu BiH, pri čemu se stambenom zgradom smatra zgrada namijenjena stanovanju, kao i zgrada u kojoj je najmanje jedan poseban dio namijenjen stanovanju i s njom čini funkcionalnu i građevinsku cjelinu. Zakonodavac, prilikom donošenja ovog zakona, nije imao namjeru da pravi distinkciju između privatno izgrađenih zgrada i zgrada koje su ranije bile u društvenom vlasništvu, kako se to pogrešno pravno rezonuje u žalbi, nego je isključiva namjera zakonodavca bila regulisanje održavanja stambenih zgrada u smislu radova koji se imaju poduzeti na njenom održavanju, njihovim upravljanjem, sredstvima i troškovima održavanja, te nadzora nad primjenom ovih propisa. Upravljanje stambenim zgradama uređeno je kako ovim zakonom, tako i Zakonom o vlasništvu, pri čemu je odredbom člana 105. stavovi (1) i (2) Zakona o vlasništvu propisano da cijelom nekretninom na kojoj je osnovano etažno vlasništvo upravljaju suvlasnici prema opštim pravilima o upravljanju vlasničkom stvari, kao i obaveza suvlasnika da odrede lice koje će obavljati poslove zajedničkog upravnika i da osnuju zajedničku rezervu. Odredbom člana 14. stavovi (1) i (2) Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano je da etažni vlasnici upravljaju zgradom u skladu sa odredbama Zakona o vlasništvu, da će izabrati upravnika, odrediti obim njegovih ovlaštenja u pogledu raspolaganja sredstvima zajedničke imovine. Dakle, apsolutno je nesporno, s obzirom da se radi o suvlasničkoj nekretnini (stambenoj zgradi) na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo, da se upravljanje tom nekretninom mora povjeriti upravniku. Kako bi se to učinilo, uzajamni odnosi etažnih vlasnika moraju biti uređeni ugovorom kojim se pobliže uređuje obim i način korištenja i održavanja posebnih dijelova nekretnine, a koji se zaključuje u pismenom obliku čiji se potpisi lica koja su ugovor zaključila, ovjeravaju od strane nadležnog organa Distrikta (odredbe članova 101. i 102. Zakona o vlasništvu). U poslove redovnog upravljanja nekretninom, relevantno sa aspekta predmetne pravne stvari, spadaju poslovi redovnog održavanja zajedničkih dijelova nekretnine, stvaranje odgovarajuće zajedničke rezerve za predvidive buduće troškove, imenovanje i opoziv zajedničkog upravnika.

Značaj ugovora kojim etažni vlasnici uređuju svoje uzajamne odnose se ogleda u tome da se njime određuju uvjeti i način upravljanja zgradom, poblizi podaci o izabranoj osobi kojoj je upravljanje povjereno, obim poslova koje će takva osoba obavljati, uvjeti i način raspolaganja zajedničkom rezervom, kao i uvjeti i način korištenja zajedničkih prostorija. Ovim ugovorom se mogu i dodatno precizirati koji poslovi se smatraju redovnim, a koji vanrednim. Odluke koje se odnose na redovno upravljanje zgradom, pa tako i izbor ličnosti osobe kojoj se upravljanje povjerava, donose se većinom glasova koji se računaju saglasnošću suvlasnika čiji dijelovi čine više od jedne polovine, dakle po površini stambenog prostora. Drugim riječima, za donošenje natpolovične odluke potrebni su glasovi vlasnika sa više od polovine vrijednosti svih posebnih dijelova nekretnine u kvadratnim metrima, a ne kako to tužitelji pogrešno ukazuju po broju stanara/etažnih vlasnika (odredba člana 58. stav (1) Zakona o vlasništvu).

Stanovanje u stambenoj zgradi u kojoj je uspostavljeno vlasništvo posebnih dijelova nekretnine svakako znači i prilagođavanje pravilima ponašanja u jednoj takvoj zajednici kolektivnog stanovanja, što uključuje poštivanje prava ostalih vlasnika posebnih dijelova, ali i istovremeno obavezu poduzimanja određenih dužnosti, kakva je obaveza održavanja zajedničkih dijelova stambene zgrade. Etažni vlasnici su ti koji odlučuju o svim pitanjima koji se tiču zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, pa se tako i odluke kojima se određuje visina doprinosa za zajedničku rezervu radi pokrivanja troškova održavanja i poboljšanja nekretnine, donose većinom suvlasničkih dijelova (član 110. stav (2) Zakona o vlasništvu). Radovi na redovnom održavanju stambene zgrade poblizi su propisani odredbom člana 7. Zakona o održavanju stambenih zgrada, a čije troškove redovnog održavanja snose etažni vlasnici (član 18. istog zakona), što je propisano i odredbom člana 109. Zakona o vlasništvu, pri čemu troškove za održavanje i poboljšanje snose svi suvlasnici nekretnine srazmjerno svojim suvlasničkim dijelovima ako nije drugačije određeno, a koji na isti način snose troškove doprinosa za zajedničku rezervu radi pokrivanja troškova (odredba člana 109. stav (2) Zakona o vlasništvu).

Kako sami tužitelji navode da nisu „nikakve ugovore sklapali jer za to nema potrebe“, a što je izričita zakonska odredba kako bi se upravo regulisala sva pitanja koja su se kao sporna javila u konkretnoj pravnoj stvari, pri čemu takav ugovor o međusobnom regulisanju uzajamnih obaveza etažnih vlasnika nije zaključen, zbog čega nije bilo moguće utvrditi obim prava i obaveza etažnih vlasnika, obim poslova upravnika, pa kako je nesporno svaki etažni vlasnik dužan da snosi troškove održavanja zajedničkih prostora i da izdvaja doprinos za zajedničku rezervu radi pokrivanja tih troškova, a kod toga da su tužitelji, samo rukovodeći se brojem prisutnih stanara (njih osam) donijeli odluku o načinu i visini određenog doprinosa, pri čemu je ostalo nejasno/nedokazano da li tih osam stanara imaju većinu izraženu kroz većinu suvlasničkih dijelova, tada je prvostepeni sud, pravilno i potpuno utvrđene činjenice, pravilno supsimirao pod odgovarajuće norme materijalnog prava kojima se reguliše način održavanja stambenih zgrada, te uzajamni odnosi etažnih vlasnika, zbog čega u konačnom, ovaj sud, nalazi pravilnom i zakonitom odluku prvostepenog suda i kod toga da je obaveza etažnih vlasnika bila formirati sredstva zajedničkih rezervi (odredba člana 16. stav (1) Zakona o održavanju stambenih zgrada), a koja se imaju deponovati na posebnom bankovnom računu stanara zgrade (stav (2) istog člana), koji račun je dužan otvoriti upravnik zgrade, a što u konkretnom nije učinjeno kako se to dodatno potvrđuje i žalbenim navodima.

Dakle, cijeneći da ovaj sud nije našao da je prvostepeni sud počinio povrede odredaba parničnog postupka na koje se žalbom tužitelja ukazivalo, te kako nije pogrešno primijenjeno materijalno pravo koje pravno normira oblast održavanja stambenih zgrada u Brčko distriktu, te obaveze i prava etažnih vlasnika, pa kako nisu ostvarene niti povrede procesnog zakona na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti, valjalo je odlučiti kao u izreci ove presude, a na osnovu odredbe člana 346. Zakona o parničnom postupku Brčko distrikta Bosne i Hercegovine.

PREDSJEDNIK VIJEĆA

Vuk Lučić