

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
SREDNJOBOSANSKI KANTON/KANTON SREDIŠNJA BOSNA
KANTONALNI SUD U NOVOM TRAVNIKU
Broj: 51 0 Mal 187463 23 Gž 2
Novi Travnik, 24.4.2024. godine

Kantonalni sud u Novom Travniku u vijeću sastavljenom od sudaca Denis Trifković, kao predsjednik vijeća, Katica Jozak-Madžar i Alma Islamović, kao članovi vijeća, u pravnoj stvari tužitelja "Merkez Oil" d.o.o. Novi Travnik, Ul. Mehmeda Spahe broj 1., zastupan po punomoćniku A. S., odvjetniku iz T., protiv tuženika Š. F. iz T., ... koga zastupa punomoćnik H. L., odvjetniku iz T., radi isplate duga, v.s...., odlučujući o žalbi tužitelja izjavljenoj protiv presude Općinskog suda u Travniku broj 51 0 Mal 187463 23 Mal 2 od 13.7.2023. godine, na sjednici vijeća održanoj dana, 24.4.2024. godine, donio je sljedeću:

PRESUDU

Žalba se odbija kao neosnovana i potvrđuje presuda Općinskog suda u Travniku, broj 51 0 Mal 187463 23 Mal 2 od 13.7.2023. godine.

Obrazloženje

Pobijanom presudom odlučeno je kako slijedi:

„ODBIJA SE tužitelj sa tužbenim zahtjevom u cijelosti kojim traži da se tuženik obveže na iznos od ... KM na ime duga po računima za održavanje zajedničkih dijelova zgrada i upravljanje zgradama, za period od 1.1.2017. godine do 30.11.2019. godine, kao neosnovanim.

OBVEZUJE SE tužitelj da tuženiku nadoknadi troškove parničnog postupka u iznosu od ... KM sve u roku od 15 dana od dana prijema pismenog prijepisa presude.“

Protiv ove presude žalbu je blagovremeno izjavio tužitelj po punomoćniku zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da ovaj sud žalbu uvaži i prvostupanjsku presudu preinači na način da se u cijelosti usvoji tužbeni zahtjev ili istu ukine i predmet vrati prvostupanjskom sudu na ponovni postupak i odluku. U obrazloženju žalbe žalitelj citira relevantne odredbe čl. 80. Zakona o stvarnim pravima Federacije BiH, te odredbe čl. 1., 13., 15., 18., 22. st. 3., 23., 32. st. 1., 33. i 34. st. 3. Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanja zgradama KSB/SBK, a u svezi sa čl. 77. st. 4. i 324. Zakona o obveznim odnosima zbog čega je stava da se tuženik ne može osloboditi zakonske obaveze plaćanja za održavanje zgrade, a da je tužitelj kao prinudni upravitelj za razliku od tuženika izvedenim dokazima dokazao da je ispunjavao svoje zakonske obveze njezinog održavanja te u tom pravcu vrši detaljnu analizu materijalnih dokaza, a naročito ukazuje na iskaz svjedoka S. Đ. koji je radio na organizaciji poslova upraviteljstva na području Općine Travnik. Ističe da prvostupanjski sud pogrešno tumači materijalno pravo, kada odbija tužbeni zahtjev iz razloga što tužitelj

navodno nije obavljao niti jedan od svojih poslova na održavanju zgrade, jer je onemogućen isključivom krivicom etažnih vlasnika i tuženika u izvršavanju zakonom propisanih poslova i to ne plaćanjem zakonom propisane naknade, a tužitelju nisu nikada postavili zahtjev za obavljanje bilo kakvog posla na održavanju zgrade.

Odgovor na žalbu nije dostavljen.

Nakon što je ispitao pobijanu presudu u granicama navoda iz žalbe i po službenoj dužnosti u smislu članka 221. Zakona o parničnom postupku F BiH¹ (ZPP F BiH), odlučeno je kao u izreci ove odluke iz sljedećih razloga:

Žalba nije osnovana.

Uvidom u predmetni spis proizlazi da je u ovoj pravnoj stvari rješenjem ovog suda broj: 51 0 Mal 187463 23 Gž od 10.11.2022. godine, ukinuta presuda Općinskog suda u Travniku, broj: 51 0 Mal 187463 21 Mal od 26.5.2022. godine i predmet vraćen prvostupanjskom sudu na ponovni postupak sa jasnim uputama za postupanje prvostupanjskom sudu u smislu odredbe članka 228 ZPP F BiH.

U skladu sa uputama iz navedenog drugostupanjskog rješenja, prvostupanjski sud je u nastavku postupka, na glavnoj raspravi izveo sve parnične radnje i raspravio sporna pitanja na koja je ukazao drugostupanjski sud u svom rješenju, pri tom uvažavajući stavove iz odluka Vrhovnog suda Federacije BiH, rješenje, broj: 51 0 Mal 177246 22 Rev od 1.9.2022. godine; rješenje broj: 51 0 Mal 167673 22 Rev od 22.2.2022. godine kao i odluku kojom je po prijedlogu prvostupanjskog suda odlučeno o spornom pravnom pitanju, broj: 51 0 Mal 173569 21 Spp od 19.1.2022. godine., kojima je ukazano na odredbu članka 80. stavak 1. Zakona o stvarnim pravima Federacije BiH² i odredbe članka 1., 13. stavak 1., 15., 18., 22. stavak 3., 23., 32., 33. i 25. Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanja zgradama u SBK/KSB³, na osnovu kojih, obaveza plaćanja naknade za održavanje zgrada i poslovnih prostora proizilazi iz Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanja zgradama u SBK/KSB. Sporna pravna pitanja koja je riješio Vrhovni sud Federacije BiH u navedenoj odluci, nisu bila sporna ni za prvostupanjski ni ovaj sud jer u odluci koja je donesena kao pilot predmet i svim drugim odlukama nakon te odluke, ovaj sud je zauzeo stajalište da je tužitelj aktivno legitimiran za podnošenje tužbe protiv etažnih vlasnika i da shodno odredbi članka 67. Zakona o obveznim odnosima⁴, nije dužan zaključiti posebne ugovore sa etažnim vlasnicima radi plaćanja naknade za održavanje i dodatnih sredstava koja osiguraju etažni vlasnici. Međutim, Vrhovni sud pored toga, ukazuje i da je zbog pogrešnog pravnog pristupa prvostupanjskog i ovog suda (u navedenoj odluci), ostala neutvrđena činjenica u pogledu visine potraživanja naknade za održavanje zgrade u kojoj se nalazi stan tuženika.

¹ Zakona o parničnom postupku F BiH¹, („Službene novine F BiH“ broj 53/03, 73/05,19/06 i 98/15),

² Zakona o stvarnim pravima F BiH, („Službene novine F BiH“, broj: 66/13 i 100/13)

³ Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanja zgradama KSB/SBK, (Službene novine SBK/KSB, broj 5/14)

⁴ Zakona o obveznim odnosima⁴ („Sl. list Republike BiH“, broj: 2/92, 13/93 i 13/94 i „Službene novine F BiH“, broj: 29/03 i 42/11) ,

Iz stanja predmetnog spisa i pobijane presude proizlazi da su stranke pred sudom izvele sve dokaze koje su smatrale potrebnim u cilju utvrđivanja odlučnih činjenica u skladu sa člankom 7. stavak 1. i 123. stavak 1. ZPP F BiH u svezi tužbenog zahtjeva tužitelja kojim zahtjeva naknadu na ime duga po osnovu neplaćenih računa za održavanje zajedničkih dijelova i upravljanja zgradom u ukupnom iznosu od 300,09 KM, a za period od 1.1.2017.godine do 30.11.2019. godine. Među parničnim strankama nije sporno da je tuženik vlasnik stana, odnosno, da je nositelj etažnog vlasništva u zgradi koja se nalazi na području Općine Travnik na označenoj adresi, a da je tužitelj određen kao prinudni upravitelj shodno odredbi članka 23. Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanja zgradama SBK.

Ispravnom ocjenom izvedenih dokaza kako to propisuju odredbe članka 8. i članka 123. stavak 2. ZPP F BiH, prvostupanjski sud je primjenjujući i opća pravila o teretu dokazivanja, u skladu sa člankom 123. stavak 1. a u svezi članka 126. ZPP F BiH, zaključio da tužitelj nije uspio dokazati da je tuženiku pružio usluge propisane odredbama članka 22. u svezi sa člankom 13. Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanja zgradama SBK/KSB, pozivom na odredbe tog zakona kao i odredbe ZOO-a, u visini kako je to istaknuto u tužbenom zahtjevu tužitelja, pa je odbio tužbeni zahtjev tužitelja u cijelosti kao neosnovan pravilno primjenjujući materijalno pravo obzirom na činjenična utvrđenja do kojih je došao u tijeku postupka, te i po ocjeni ovog suda prvostupanjski sud je donio ispravnu odluku kao u izreci prvostupanjske presude.

Za ovakvu svoju odluku prvostupanjski sud je naveo jasne, potpune i uvjerljive razloge u obrazloženju svoje presude, koje u cijelosti prihvata i ovaj sud, a koji nisu dovedeni u sumnju žalbom tužitelja, a koja činjenična i pravna obrazloženja prihvata i ovaj sud pa da se ne bi ponavljali žalitelj se upućuje na iznesene razloge u obrazloženju pobijane presude od strane prvostupanjskog suda, koje je sačinjeno uz poštivanje standarda iz članka 191. stavak 4. ZPP F BiH.

Dakle, ni za ovaj sud nije sporno da tužitelj kao prinudni upravitelj je ovlašten zahtijevati naknadu na ime održavanja zajedničkih dijelova zgrada od etažnih vlasnika shodno Zakonu o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanja zgradama, a što je sukladno sa odlukom Vrhovnog suda Federacije BiH, broj 51 0 Mal 173569 21 Spp od 19.1.2022. godine, tako da je svaki upravitelj, pa i prinudni, aktivno legitimiran da podnese tužbu protiv etažnih vlasnika za dug za održavanje (zajedničkih dijelova) zgrada i upravljanju zgradama iz članka 13. i 22. Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama, neovisno od iznosa sa kojim on kao pravna osoba raspolaže i da prinudni upravitelj nije dužan zaključiti posebne ugovore sa etažnim vlasnicima, jer se uvodi u zgradu u kojoj etažni vlasnici nisu izabrali upravitelja zgrade po članku 23. Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama, iz čega proizlazi i obaveza plaćanja naknade za održavanje i upravljanje zgradom, istovremeno o ostalim pitanjima, koja se odnose na narušavanja principa savjesnosti i poštenja, te načela jednakih vrijednosti davanja, koja predstavljaju principe obveznih odnosa iz članka 12. i 15. Zakona o obveznim odnosima, Vrhovni sud Federacije BiH, ne zauzima pravno shvaćanje, jer se sporni pravni odnos temelji na neposrednoj primjeni Zakona, a ne ugovornom odnosu.

Naime, ovim Zakonom su jasno definirana prava i obaveze kako etažnih vlasnika tako i upravitelja, odnosno prinudnog upravitelja, a ovdje tužitelja, a kako u bitnom slijedi i to : člankom 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, člankom 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, člankom 7. da instalacije zgrade sačinjavaju vodovodne, kanalizacione, elektro, gromobranske, PTT, stubišna i nužna rasvjeta, plinske instalacije, instalacije centralnog grijanja i dimovodne instalacije, člankom 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 katna 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, člankom 12. da održavanje zajedničkih dijelova zgrada obuhvata redovno održavanje i velike opravke. Člankom 13. je regulirano financiranje 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 financiranja u skladu sa ovom odredbom.

Nadalje, člankom 14. je regulirano financiranje velikih popravki koje prevazilaze uobičajene redovne popravke i koji se ne financiraju iz sredstava mjesečne naknade koju plaćaju etažni vlasnici, člankom 15. je propisano upravljanje zgradama, odnosno da upravitelja bira svaka zgrada koja ima najmanje dva ili više etažnih vlasnika i održavanje novoizgrađenih zgrada, člankom 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 predočiti dokaz o vlasništvu stana, poslovnog prostora ili garaže, te u roku od 30 dana o svakoj promjeni vlasništva obavijestiti upravitelja, člankom 17. da održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u zgradi vlasnici povjeravaju upravitelju koji može biti fizičko ili pravno lice registrirano za obavljanje tih poslova propisan, člankom 20. i 22. su propisane obaveze upravitelja, između ostalog, da upravljanje zgradom obuhvata uredno vođenje evidencija o stanovima, poslovnim prostorima, garažama i njihovim vlasnicima, te evidenciju o zajedničkim dijelovima zgrade, 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 realizaciju usvojenih godišnjih planova, davanje svih informacija predstavnicima etažnih vlasnika i nadležnim

organima, uključujući i svoj cjenik 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 definiraju posebnim ugovorom.

Dalje, člankom 23. propisano je 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 člankom 18. ovog zakona i koji obavlja te poslove dok etažni vlasnici sami ne odaberu upravitelja, da su prinudnom upravitelju dužni plaćati naknadu za upravljanje zgradom i da se na prinudnog upravitelja primjenjuju odredbe iz članka 13. i 22. ovog zakona osim sklapanja zajedničkih ugovora sa etažnim vlasnicima, člankom 24. utvrđen je iznos naknade za redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrada i za upravljanje zgradama, dok člankom 25. stavak 2. da je upravitelj dužan u pisanoj formi upozoriti etažne vlasnike na štetu koja može nastati ako ne obave intervenciju na pojedinim dijelovima zgrade. Člankom 26. propisano je 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 tijeku jedne kalendarske godine prenose se za narednu godinu za redovno održavanje ili veće popravke, člankom 32. stavak 3. da su upravitelj i prinudni upravitelj dužni ažurirati stanje na računima etažnih vlasnika i člankom 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.

Imajući u vidu navedena zakonska rješenja i tom smislu provedene dokaze pobliže navedene na str.3 pobijane presude pravilno zaključuje prvostupanjski sud, prije svega, da tužitelj visinu potraživanja nije dokazao materijalnim dokazima iz razloga što se niti na karticama korisnika, a niti na izdanim računima ne nalazi ni potpis niti ovjera tužitelja, pa se ovakvim dokazima visina potraživanja nije mogla dokazati. S tim u svezi je i iskaz svjedoka S. Đ. koji dijelom potkrepljuje navode tužbe da jesu izvršene određene usluge, ali takvi navodi sami po sebi nisu dovoljni, odnosno ne daju osnova zbog kojeg bi trebalo udovoljiti tužbenom zahtjevu tužitelja posebice kada se ima u vidu da u pogledu redovnog održavanja od strane tužitelja sudu nisu predočeni ni godišnji izvještaj, pa tako i za čišćenje i deratizaciju i slično, kao i stvarne troškove u tom pravcu, tj. kao dokaz postupanja u smislu izvršavanja zakonom propisanih obaveza od strane prinudnog upravitelja, a što potvrđuje i iskaz svjedoka tuženika te kada se ima u vidu odredba članka 22. stavak 6. citiranog Zakona kojom je propisano da je „upravitelj dužan uskladiti plaćanja na osnovu stvarnih obaveza utvrđenih ovim zakonom, obveznim odnosima i ostalim važećim propisima, poštujući redoslijed nastanka troškova“, a što je od strane tužitelja u konkretnom slučaju, očito propušteno, te kako nije dokazao da je tuženiku uredno mjesečno ispostavio račune, pa time i da mu je data mogućnost izjavljivanja prigovora, slijedom čega selektivna analiza i ocjena dokaza iznesena u žalbi nije prihvatljiva, niti je u konkretnom slučaju dovoljna da bi da bi ovaj sud mogao donijeti drugačiju odluku nego što je ju je donio prvostupanjski sud imajući u vidu da s pravom

prvostupanjski sud zaključuje, kako tužitelj u ovom postupku nije proveo vještačenje a iz iskaza saslušanog svjedoka tužitelja S. Đ. proizlazi da se svjedok ne sjeća kakva je situacija bila u konkretnoj zgradi, iz čega proizlazi da je visina potraživanja tužitelja ostala nedokazana ovom postupku. To se posebno odnosi na stavku 1. (naknada troškova upravitelja (10%), iznos: 1,42 KM i 2. naknada za radove na zgradi: iznos od 12,87 KM , koje su prikazane na priloženim računima provedenim u dokaznom postupku od strane tužitelja, dok navedene stavke u opisu usluga se ne navode kao takve u cjenovniku usluga u upraviteljstvu, broj: 02/2017 od 17.4.2017. godine.

Pored navedenog, premda nije striktno vezano za predmet spor, iako je bio dužan u roku od 30 dana od dana imenovanja za prinudnog upravitelja zgrade u kojoj tuženik ima stan, tužitelj nije sastavio evidenciju etažnih vlasnika, niti je dokazao da je osnovao komisiju za utvrđivanje postojećeg stanja zgrade u skladu sa člankom 20. Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama u SBK/KSB. Pored toga, tužitelj nije dokazao ni da je uredno vodio evidencije o stanovima i zajedničkim dijelovima zgrade, da nije vodio posebno knjigovodstvo za zgradu, nije izradio prijedlog godišnjeg plana redovnog održavanja i godišnjih izvještaja te zgrade, da nije tražio suglasnost predstavnika etažnih vlasnika, niti je davao bitne informacije predstavnicima etažnih vlasnika i nadležnim organima, uključujući i cjenik usluga, izradu procedura o načinu prijave kvarova i njihovog otklanjanja, ugovaranje izvođenja radova, nije izradio godišnji plan za velike popravke i zamjenu dotrajalih elemenata zgrade i slično, niti je postupio po odredbi članka 22. istog zakona jer se sporni pravni odnos temelji na neposrednoj primjeni zakona, slijedom čega se neopravdano napada odluka prvostupanjskog suda kako u pogledu ocjene izvedenih dokaza, tako i primjene materijalnog prava.

U pogledu ostalih razloga žalbe ovaj sud nalazi da isti nisu od utjecaja na drugačiju odluku ovog suda, pa ih nije posebno ni obrazlagao u smislu članka 231. ZPP F BiH. Ovo naročito što se u ovom predmetu radi o sporu male vrijednosti u skladu sa člankom 429. ZPP F BiH u kojem drugostupanjski sud ne može ispitivati netočno i nepotpuno utvrđeno činjenično stanje na koje se neosnovano ukazuje u žalbi (čl. 433 st. 1. ZPP F BiH), premda, istina iz tog žalbenog osnova žalba nije izjavljena.

Odluka o troškovima postupka donesena je uz pravilnu primjenu članka 386. stavak 1. Zakona o parničnom postupku F BiH i članka 12. i 13. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika u Federacije BiH⁵.

Stoga kako nije bilo povreda na koje se žalitelj poziva u žalbi, a niti povreda na koje ovaj sud pazi kao drugostupanjski sud po službenoj dužnosti, valjalo je primjenom odredbe članka 226 ZPP F BiH, žalbu odbiti kao neosnovanu i potvrditi prvostupanjsku presudu.

Predsjednik vijeća
Denis Trifković

⁵Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad advokata u F BiH⁵ („Sl. novine Federacije BiH“ broj 22/04 i 24/04).