

**BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
TUZLANSKI KANTON
OPĆINSKI SUD U TUZLI
Broj: 32 0 Mal 401885 21 Kom
Tuzla, 24.03.2026. godine**

Općinski sud u Tuzli, stručni saradnik Amra Haračić, u pravnoj stvari tužitelja „Tehkomerc“ d.o.o. Tuzla, ul. Goli brijeg 7a, koga zastupa punomoćnik S.S., advokat iz T., protiv tuženog T.J., ul. ... stan broj ..., radi duga, vrijednost spora 809,10 KM, dana 24.02.2026. godine u prisustvu punomoćnika tužitelja i tuženog lično, održao je i zaključio javnu glavnu raspravu, a dana 24.03.2026. godine donio slijedeću

P R E S U D U

Obavezuje se tuženi da tužitelju, na ime naknade za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade za period od 01.10.2018. – 30.04.2021. godine, isplati iznos od 809,10 KM zajedno sa zakonskom zateznom kamatom obračunatoj od 01.06.2021. godine, kao dana podnošenja tužbe, pa do konačne isplate, kao i da mu nadoknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 1.375,45 KM, a sve u roku od 15 dana od dana prijema prepisa presude.

O b r a z l o ž e n j e

Tužitelj je putem punomoćnika dana 01.06.2021. godine podnio tužbu protiv tuženog u kojoj je naveo da je tužitelj certificirani upravitelj stambene zgrade koja se nalazi u T. u ulici ..., a koje poslove obavlja na osnovu ugovora o upravljanju i održavanju zajedničkih prostorija i uređaja stambene zgrade – ulaza zaključenog dana 08.10.2018. godine. Tužitelj dalje navodi da su etažni vlasnici međusobna prava i obaveze regulisali Međuvlasničkim ugovorom ... od 28.07.2004. godine, kojim je između ostalog regulisano da će svi etažni vlasnici plaćati naknadu za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, u iznosu od 0,30 KM/m² za stan i za poslovni prostor i to najkasnije do 20-tog u mjesecu za prethodni mjesec. Međuvlasničkim ugovorom je predviđeno da ukoliko etažni vlasnik ne plati naknadu za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade za tri mjeseca, da je upravitelj dužan da ga pismeno upozori i pozove da ispuni svoju obavezu, a ukoliko etažni vlasnik u roku od 8 dana ne ispuni svoju obavezu, da će upravitelj biti ovlašten na podnošenje tužbe nadležnom sudu, a radi prinudne naplate obavezne naknade za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade. Tuženi, koji je vlasnik stana br.... površine 87 m² i pored upozorenje nije platio dužni iznos za period od 01.10.2018. – 30.04.2021. godine, te je ostao u obavezi da tužitelju na ime naknade za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade isplati iznos od 809,00 KM, te troškove opomene u iznosu od 5,00 KM.

Tuženi je u zakonskom roku sudu dostavio odgovor na tužbu u kojem je istakao prigovor pasivne legitimacije, pozvao se na član 3. stav 1. tačka b. Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade TK, navodeći da tuženi još uvijek nije stekao vlasništvo na stanu za koji ima stanarsko pravo, ne može se smatrati etažnim vlasnikom, jer se pred organom uprave Grad Tuzla još uvijek vodi upravni postupak vezan za otkup stana, te da ovo predstavlja sporno pravno pitanje, te je predložio da Općinski sud u Tuzli pokrene postupak pred Vrhovnim sudom FBiH za rješavanje spornog pravnog pitanja, kao prethodnog pitanja, ako za to već ne postoji odgovarajuće pravno stajalište. Tuženi dalje navodi da obzirom da isti nije etažni vlasnik, kao takav nije ovlašten potpisati međuvlasnički ugovor sukladno članu 7. stav 1. Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade TK, te obzirom da tužitelj i tuženi shodno odredbama člana 18. do 20. ZOO nisu zaključili ugovor o pružanju usluga koji bi kao takav proizvodio pravne posljedice, zahtjev tužitelja na ispunjenje obaveze tuženog ima se smatrati jednostranim pravnim poslom koji ne proizvodi pravne posljedice, a tužbeni zahtjev predstavlja pokušaj tužitelja za bespravno bogaćenje. Tuženi takođe smatra i da je Ugovor o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade od 08.10.2018. godine potpisan protivno odredbama Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, konkretno ističući da nije ispoštovana odredba kojom je novoizabrani predstavnik etažnih vlasnika na zboru bio dužan da obezbjedi izjavu volje i potpise 50% plus jedan glas etažnih vlasnika koji su saglasni da se izvrši

promjena starog i potpisivanje ugovora sa novim kućnim upraviteljem, u ovom slučaju sa Tehkomerc doo Tuzla, te tuženi ovim ukazuje na ništavost postojećeg ugovora i da on kao takav ne proizvodi pravne posljedice. Tuženi ističe i da se u više navrata obraćao upravitelju oko sanacije problema odvoda oborinskih voda sa zgrade i začepljenja zajedničkih instalacija, usljed čega mu je zbog prodiranja vode u stan u kontinuitetu nanošena znatna materijalna šteta na zidovima, parketu i namještaju. Tuženi takođe navodi da upravitelj nije htio izvršiti sanaciju ovog problema iz razloga što on ne vrši plaćanje naknade, te da će zbog svega navedenog u ovom postupku podnijeti protivtužbu. Tuženi takođe ističe i da je u postupku po tužbi ranijeg upravitelja protiv njega, radi iste stvari, tužbeni zahtjev tužitelja odbačen.

U toku dokaznog postupka izvedeni su slijedeći dokazi, uvid i čitanje u: Međuvlasnički ugovor ... od 28.07.2004. godine sa prilogom spiskom etažnih vlasnika, Ugovor o upravljanju i održavanju zajedničkih prostorija i uređaja stambene zgrade – ulaza broj ..., od 08.10.2018. godine, Kartica vlasnika od 21.05.2021. godine, Advokatska opomena pred tužbu od 15.03.2021. godine. Zahtjev za pristup informacijama i dokumentaciji Grada Tuzla, Služba civilne zaštite od 14.10.2025. godine, na okolnost da se u popisu stanova koji vrše upravo navedena služba vodi i tuženi, te na okolnost da je tužitelj u periodu od 2018. godine pa do današnjeg dana ugovoreni upravitelj, Presuda Općinskog suda u Tuzli broj ... od 19.12.2019. godine, Presuda Kantonalnog suda u Tuzli broj ... od 15.10.2020. godine a obje na okolnost da je tuženi vanknjižni vlasnik te da se nalazi u zakonitom, savjesnom i samostalnom posjedu stambene jedinice već 30 godina, Akt Službe civilne zaštite broj ... od 16.10.2025. godine, Rješenje Službe za boračko invalidsku zaštitu, stambene poslove i integraciju raseljenih lica broj: ... od 29.03.2023. godine, Zapisnik o nastavku pripremnog ročišta sačinjen kod Općinskog suda u Tuzli broj ... od 16.07.2025. godine.

Nakon savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza pojedinačno i svih dokaza zajedno, u skladu sa odredbom člana 8. Zakona o parničnom postupku FBiH („Službene novine FBiH“ broj 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15), sud je odlučio kao u izreci presude iz slijedećih razloga:

Iz Međuvlasničkog ugovora o pravima i obavezama u pogledu korištenja, upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova ..., odnosno zgrade broj ... u ulici ... u T. proizilazi da etažni vlasnici navedene zgrade ovim ugovorom uređuju svoja prava i obaveze u pogledu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, te da je navedeni ugovor ovjeren od strane Općinskog suda u Tuzli pod brojem ... Uz ugovor nije dostavljen kompletan spisak potpisa etažnih vlasnika, na kopiji ugovora koja je izvedena pred ovim sudom vidljiv je samo jedan potpis.

Iz Ugovora o upravljanju i održavanju zajedničkih prostorija i uređaja stambene zgrade – ulaza proizilazi da je isti zaključen dana 08.10.2018. godine između etažnih vlasnika stanova, poslovnih prostora i garaža, zgrade – ulaza u ulici ... koje zastupa predstavnik etažnih vlasnika M.M., sa jedne strane i „Tehkomerc“ d.o.o. Tuzla, sa druge strane. Ugovor je potpisan i ovjeren pečatom ovlaštenih lica obje ugovorne strane. Članom 22. Ugovora je propisano da primjena ugovora počinje od 01.10.2018. godine. Uz ugovor je priložena i Odluka etažnih vlasnika o izboru predstavnika etažnih vlasnika, kojom je za predstavnika etažnih vlasnika izabran M.M., a koja odluka je ovjerena pečatom i potpisom predstavnika etažnih vlasnika.

Iz Kartice vlasnika za tuženog, broj ... proizilazi da je ukupno dugovanje tuženog prema tužitelju za vremenski period od 2018. godine (tačnije od 01.10.2018. godine, od kada počinje primjena Ugovora o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade), pa do 30.04.2021. godine iznosi ukupno 814,10 KM.

Iz opomene pred tužbu koju je punomoćnik tužitelja uputio tuženom, proizilazi da je dugovanje tužitelja zaključno sa 28.02.2021. godine 756,90 KM, te da se tuženi poziva da navedeni dug plati u roku od 15 dana, te da će tužitelj, u protivnom, podnijeti tužbu.

Iz zahtjeva za pristup informacijama punomoćnika tužitelja, od 09.10.2025. godine, upućen Službi civilne zaštite Grada Tuzla, a koji je predat 14.10.2025. godine i Akta Službe civilne zaštite Grada Tuzla broj ... od 16.10.2025. godine, proizilazi da je po navedenom zahtjevu, Služba civilne zaštite Grada Tuzla dostavila slijedeće podatke: da se na stanu u zgradi na adresi u ... u T., sprat ..., stan br. ..., po osnovu Ugovora o korištenju stana broj ..., J.T. vodi kao nosilac stanarskog prava od 17.08.1995. godine, da je prilikom redovnog popisa etažnih jedinica za potrebe Registra zgrada i upravitelja, J.T. pristupio i predočio prethodno navedeni Ugovor o korištenju stana, da se za navedenu zgradu od 01.10.2018. godine kao izabrani upravitelj vodi Tehkomerc d.o.o. Tuzla, a na osnovu Ugovora o upravljanju i održavanju zajedničkih prostorija i uređaja stambene zgrade od 08.10.2018. godine.

Iz Presude Općinskog suda u Tuzli broj ... od 19.12.2019. godine, koja je postala pravosnažna dana 15.10.2020. godine, proizilazi da je u postupku po tužbi Grada Tuzla protiv više tuženih, između ostalih i J.T., radi utvrđivanja ništavosti, odbijen u cjelosti tužbeni zahtjev tužitelja kojim je tražio da sud utvrdi da je apsolutno ništav ugovor o zamjeni stanova zaključen u Tuzli dana 17.08.1995. godine između J.T. i L.J.J., kao nosilaca stanarskog prava na stanu u T., ulica ..., sprat ..., stan broj ..., čiji je davalac stana na korištenje Opština Tuzla, sa jedne strane i B.I. i S.I., kao nosilaca stanarskog prava na stanu u T., ulica ... sprat ..., stan broj ..., površine 89 m², čiji je davalac na korištenje O.Š. "... T., s druge strane, te da isti ne proizvodi pravne posljedice. Odbijen je i zahtjev tužitelja da se ponište sve pravne posljedice nastale primjenom predmetnog Ugovora o zamjeni stanova od 17.08.1995. godine. Iz obrazloženja navedene presude proizilazi da je sud utvrdio da je tuženi T.J. dobio stan u ulici ..., u T., sprat ..., stan broj: ..., dvosoban, površine 58 m² (unutrašnja korisna površina) na osnovu Ugovora o korištenju stana zaključen dana 25.11.1993. godine kao direktor d.d. „FRIZER“ Tuzla, sa zajednicom stanovanja Tuzla, da je postao nosilac stanarskog prava na tom stanu, da je davalac na korištenje tog stana tuženom T.J. Opština Tuzla koja je dala saglasnost na taj ugovor dana 27.08.1993. godine. Nadalje sud je utvrdio da je tužena B.I. zaključila Ugovor o korištenju stana sa SIZ stanovanje Opštine Tuzla dana 19.12.1983. godine po osnovu rješenja Osnovne škole „...“ T. broj: ... od 03.03.1983. godine, kao davaoca stana na korištenje, te da je B.I. postala nosilac stanarskog prava trosobnog stana u ulici ... (..., odnosno ulica ... ili ...) površine 89 m², sprat ..., stan broj: ... Sud je takođe utvrdio da su tuženi T. i tužena B. nakon postignutog dogovora o zamjeni stanova, zaključuju Ugovor o zamjeni stanova 1995. godine u Tuzli, popunjavajući podatke na unificiranom obrascu (unaprijed pripremljenom obrascu) ugovora o zamjeni stanova, te da su na poledini Ugovora o zamjeni kao ugovorne strane potpisali se, tuženi T.J. i B.I., kao i njihovi bračni drugovi kao sunosioci stanarskog prava L.J.J. i S.I., odnosno B.I. svojeručno upisuje ime i prezime svoga muža S.I. Također sud je utvrdio da su na predmetni Ugovor o zamjeni saglasnost dali i davaoci stana na korištenje i to, Opština Tuzla za stan u ulici ... broj: ... i Osnovna škola „...“ za stan u ulici ... u T. dana 17.08.1995. godine, da je ugovor o zamjeni stanova sačinjen i popunjen u skladu sa Zakonom o stambenim odnosima, te da je u konačnici svoj pečat i potpis ovlaštenog lica dao i opštinski organ Tuzla – Opštinski sekretarijat za stambene i komunalne poslove Tuzla. Nadalje, sud je utvrdio da su nakon zaključenja Ugovora o zamjeni i pribavljanja potrebnih saglasnosti od davalaca stanova na korištenje, tuženi T.J. i B.I. faktički i izvršili zamjenu stanova na način da su odmah nakon zaključenja Ugovora o zamjeni isti dan 17.08.1995. godine, prvo svako od njih zaključio ugovor o korištenju stana sa SIZ stanovanja i komunalnih djelatnosti osnovne zajednice stanovanja Tuzla, i to T.J. za stan u ulici ... broj: ..., površine 87 m² (89 m²) te da je postao nosilac stanarskog prava na tom stanu zajedno sa članovima domaćinstva L.J., L. i I., te je prestao da važi ugovor o korištenju stana od 23.12.1983. godine kojeg je ranije zaključila B.I., dok je B.I. zaključila ugovor o korištenju stana također sa zajednicom stanovanja 17.08.1995. godine, te postala nosilac stanarskog prava na stanu ... broj: ..., površine 61 m² (58 m²) zajedno sa članovima domaćinstva S., D. i B., te da je prestao da važi raniji ugovor o korištenju od 25.11.1993. godine kojeg je zaključio T.J. Odredbom člana 11 stav 4 Zakona o preuzimanju Zakona o stambenim odnosima („Službeni list SR BiH“, br. 14/1984 - prečišćen tekst, 12/1987 i 36/1989 i "Sl. novine FBiH", br. 11/1998, 38/1998, 12/1999 i 19/1999) je propisano da sticanje stanarskog prava koje je u suprotnosti s odredbama ovog Zakona ne proizvodi nikakvo pravno dejstvo. Odredbom člana 32 stav 1 istog Zakona je propisano da nosilac stanarskog prava može izvršiti zamjenu stana za stan drugog nosioca stanarskog prava te da se zamjena stana vrši ugovorom u pismenom obliku, stavom 3 istog člana Zakona da za zamjenu stanova potrebna je pismena saglasnost davalaca tih stanova na korištenje, koja se traži podnošenjem ugovora o zamjeni stanova davaocima stanova na korištenje, stavom 5 istog člana Zakona da ugovor koji nije zaključen u pismenom obliku i za koji nema pismene saglasnosti davalaca stanova na korištenje ne proizvodi nikakvo pravno dejstvo, stavom 6 istog člana Zakona da stanarsko pravo, prilikom zamjene stanova, stiče se danom useljenja na osnovu pravovaljanog ugovora o zamjeni stanova. Slijedom citiranih odredaba Zakona o preuzimanju Zakona o stambenim odnosima, sud je utvrdio da je predmetni Ugovor o zamjeni stanova zaključen u pismenom obliku, da su pismenu saglasnost na isti davaoci stanova na korištenje dali prilikom podnošenja Ugovora o zamjeni Opštini Tuzla i Osnovnoj školi „...“ T. od strane tuženih T. i tužene B., pa po osnovu navedenog Ugovor o zamjeni je proizveo i proizvodi pravno dejstvo. Sud je također utvrdio da su tuženi T. i tužena B. stekli stanarska prava na stanovima koja su primili u zamjenu danom useljenja 17.08.1995 godine (u koje stanove su zaista i uselili) na osnovu pravovaljanog Ugovora o zamjeni stanova.

Iz Presude Kantonalnog suda u Tuzli broj ... od 15.10.2020. godine proizilazi da je Kantonalni sud, kao drugostepeni sud, odlučujući po žalbi tužitelja na prethodno pomenutu presudu, prvostepenu presudu Općinskog suda u Tuzli broj ... od 19.12.2019. godine preinačio u dijelu odluke o troškovima, dok je presuda

u stavu I izreke prethodno pomenute presude, *kojim je odbijen u cjelosti tužbeni zahtjev tužitelja kojim je tražio da sud utvrdi da je apsolutno ništav ugovor o zamjeni stanova zaključen u Tuzli dana 17.08.1995. godine između T.J. i Lj.J., kao nosilaca stanarskog prava na stanu u T., ulica ..., sprat ..., stan broj ..., čiji je davalac stana na korištenje Opština Tuzla, sa jedne strane i B.I i S.I., kao nosilaca stanarskog prava na stanu u T., ulica ..., sprat ..., stan broj ..., površine 89 m², čiji je davalac na korištenje O.Š. "... " T., s druge strane, te da isti ne proizvodi pravne posljedice. Odbijen je i zahtjev tužitelja da se ponište sve pravne posljedice nastale primjenom predmetnog Ugovora o zamjeni stanova od 17.08.1995. godine, potvrđena, kao i u preostalom pobijanom dijelu stava drugog izreke.*

Iz Rješenja Službe za boračko-invalidsku zaštitu, stambene poslove i integraciju raseljenih lica broj ... od 29.03.2023. godine proizilazi da se stavom I izreke rješenja potvrđuje da je J.T. nosilac stanarskog prava na stanu koji se nalazi u T., naselje ..., sprat ..., stan broj ..., na osnovu ugovora o zamjeni stana zaključenog u tuzli 15.08.1995. godine, kojem pripada pravo da nastavi sa korištenjem istog. Stavom II istog rješenja potvrđuje se da je I.B. istog ugovora o zamjeni stana zaključenog u Tuzli 15.08.1995. godine, nosilac stanarskog prava na stanu koji se nalazi u T., ulici ..., sprat ..., stan broj ..., na osnovu čega joj pripada povrat stana u posjed, dok stavom III navedenog rješenja D.D. i drugima prestaje pravo korištenje stana koji se nalazi u T. u ulici ..., sprat ..., stan broj ..., te da su isti predmetni stan dužni predati I.B. Iz obrazloženja navedenog rješenja slijedi da je tužitelj još 06.07.1999.godine podnio zahtjev za povrat u posjed stana koji se nalazi u ulici ..., sprat ..., stan broj ..., a uz koji zahtjev je priložio i Ugovor o zamjeni stana zaključen u Tuzli dana 15.08.1995.godine između tužitelja i I.B., a u zahtjevu naveo da zahtjev za povrat stana kojeg je koristio prije zamjene podnosi opreza radi, dok se sa druge strane sa zahtjevom za povrat stana koji je predmet spora u ovoj pravnoj stvari, stan koji se nalazi u naselju ..., ..., sprat ..., stan broj ..., dana 04.11.1999.godine obratila i I.B. Sud je također utvrdio da su se u pogledu zahtjeva za povrat predmetnih stanova prije navedenog upravnog postupka vodilo više postupaka, jer je bilo potrebno utvrditi činjenice u vezi zaključenog Ugovora o zamjeni stana između tužitelja i I.B., te da li su ispunjeni uslovi iz člana 2a. Zakona o prestanku primjene Zakona o napuštenim stanovima, kojim zakonom je regulisano postupanje nadležnog organa u situacijama kada je izvršena zamjena stanova u periodu od 01.04.1992.godine do 07.02.1998.godine, u skladu sa Zakonom o preuzimanju Zakona o stambenim odnosima. U vezi sa tim je ranije i prekinut postupak po zahtjevu tužitelja do rješavanja prethodnog pitanja koje se odnosi na utvrđivanje valjanosti zaključenog ugovora o zamjeni stanova pred nadležnim sudom, a koje rješenje je po žalbi vraćeno na ponovni postupak radi rješavanja po zahtjevu za obnovu ugovora o zamjeni stanova, pa je tužitelj 01.09.2000.godine podnio zahtjev za nadovjeru ugovora o zamjeni stana, a što proizilazi iz provedenog dokaza zahtjeva nadovjeru ugovora u zamjeni stana radi otkupa koju je tužitelj podnio Službi za stambene i komunalne poslove Tuzla, u koji dokaz je sud izvršio uvid, a za koji zahtjev je Komisija nadležnog ministarstva za kontrolu ugovora donijela zaključak da nisu ispunjeni uslovi za kontrolu ugovora jer postoje zahtjevi za povrat navedenih stanova od strane tužitelja i I.B. Nakon toga, isti su pokrenuli upravni spor, koji je prekinut, te je naloženo Općini Tuzla i JU OŠ „...“ T. da pokrenu parnični postupak radi rješavanja prethodnog pitanja u pogledu ugovora o zamjeni stanova. Nadalje, sud je utvrdio da je u međuvremenu Gradsko pravobranilaštvo pokrenulo parnični postupak radi utvrđenja apsolutne ništavosti ugovora o zamjeni stanova između tužitelja i I.B., gdje je u konačnici presudom Kantonalnog suda u Tuzli broj ... od 19.012.2019.godine odbijen tužbeni zahtjev Grada Tuzla kojim je traženo da se utvrdi da je apsolutno ništav ugovor o zamjeni stana kojeg su zaključili J.T. i I.B., pa je Službe za boračko-invalidsku zaštitu, stambene poslove i integraciju raseljenih lica na osnovu pravosnažne presude Općinskog suda u Tuzli, kojom je Ugovor o zamjeni stanova između tužitelja i I.B. od 15.08.1995.godine utvrđen kao pravno valjan, proizveo i dalje proizvodi pravne posljedice, te donijela rješenje broj ... od 29.03.2023. godine kojom je utvrđeno da tužitelju J.T. pripada pravo da nastavi sa korištenjem stana koji je predmet ovog spora.

Iz Zapisnika o nastavku pripremnog ročišta sačinjenog kod Općinskog suda u Tuzli daan 16.07.2025. godine broj ... proizilazi, a što je sud utvrdio i uvidom kroz CMS da se u navedenoj pravnoj stvari vodi parnični postupak tužitelja J.T. protiv tuženog JU Osnovna škola „...“ T., radi sklapanja ugovora za otkup stana na kojem postoji stanarsko pravo, te da je u navedenoj pravnoj stvari donesena Presuda dana 23.02.2026. godine kojom je utvrđeno da je J.T., kao nosilac stanarskog prava ispunio zakonske uslove za kupovinu/otkup stana, koji se nalazi u T., naselje ..., ..., sprat ..., stan broj ... (sadašnja ulica ...), ukupne površine 87,00 m², vlasništvo tuženog JU Osnovna škola „...“ T., a koja presuda u trenutku pisanja ove presude nije postala pravosnažna.

U završnom izlaganju punomoćnik tužitelja je naveo da tuženi, a kako to proizilazi iz isprava koje su prevedene kao dokazi, konkretno iz potvrde nadležne gradske službe civilne zaštite, kao i samih dokaza tuženog, proizilazi

da je tuženi zakoniti i savjesni posjednik predmetnog stana kojem je pravosnažnim Aktom nadležne gradske službe potvrđeno da je nosilac stanarskog prava na predmetnom stanu pa kako u skladu odredbama Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade Tuzlanskog kantona proizilazi obaveza za sve etažne vlasnike da plaćaju naknadu za održavanje izabranom upravitelju to je i tuženi prema mišljenju tužitelja u obavezi da plaća tužbom zahtjevanu naknadu. U skladu sa relevantnim odredbama naprijed navedenog zakona etažnim vlasnikom se smatra između ostalog i nosilac stanarskog prava za stanove koji nisu otkupljeni kao i korisnici stanova kojima je Aktom nadležnog organa odobreno pravo korištenja kao što je u konkretnom slučaju. Dakle u ovom slučaju se kao prethodno pravno pitanje nameće obaveza sudu da utvrdi da je tuženi kao takav korisnik i posjednik, pretpostavljeni vlasnik stana iako nije uknjižen u ZK, a ovo posebno jer i sam ističe da je u zakonitom, savjesnom i samostalnom posjedu predmetnog stana već 30 godina. Cijeneći sve navedeno kao i nespornu činjenicu među strankama da je tužitelj ugovorni upravitelj zgrade u ulici ... broj ..., cijelo ovo vrijeme utuženom perioda pa i do danas, te da tuženi ni ne spori da nije plaćao naknadu za održavanje to tužitelj predlaže da se u cijelosti udovolji tužbenom zahtjevu a tuženog obaveže da naknadi parnične troškove koji se sastoje od sudske takse na tužbu i presudu u iznosim po opomeni suda, zatim advokatsku nagradu za sastav tužbe u iznos od 240,00 KM, advokatsku nagradu za zastupanje na pripremnim ročištima od 15.10.2025. godine i nastavku ovog ročišta od 12.11.2025. godine u iznosima od po 327,60 KM sa uključenim PDV-om kao i za zastupanje na današnjem ročištu za glavu raspravu u iznosu od 380,25 KM sa uključenim PDV-om.

U završnom izlaganju tuženi je naveo da ostaje kod svog prigovora pasivne legitimacije koji temelji na sljedećim činjenicama: Članom 3.stav 1.tačka (b) Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada TK („Službene novine TK“ br.14/2015.) propisano je da se etažnim vlasnicima smatraju fizička ili pravna lica koja su vlasništvo na posebnom dijelu zgrade stekla po odredbama Zakona o stvarnim pravima ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine" broj: 66/13 i 100/13), Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", br. 27/97, 11/98, 22/99, 27/99, 7/00, 32/01, 61/01, 15/02, 54/04, 36/06, 51/07 i 72/08), Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", br. 28/05 i 02/08), kao i pravna lica nosioci prava raspolaganja (organi uprave, ustanove, privredna društva i sl.), čiji stanovi još nisu otkupljeni. S tim u vezi, imajući u vidu činjenicu da J.T. kao tuženi u ovom postupku, u periodu za koji se tužba odnosi, nije imao regulisano stanarsko pravo jer još uvijek nije izvršio otkup predmetnog stana za koji Tužitelj od njega potražuje neplaćenu obavezu, postupak je u završnoj fazi a 04.12.2025. godine je održana Glavna rasprava u pravnoj stvari Tuženog pred Općinskim sudom u Tuzli broj: ... po podnesenoj tužbi protiv vlasnika stana JU OŠ „...“ iz T. zbog ne zaključivanja Ugovora o otkupu stana. Presuda još nije donesena. Dakle tuženi još uvijek nije stekao status etažnog vlasnika pa kao takav nije bio ni legitimisan da u utuženom periodu sa Odborom etažnih vlasnika zaključi Međuvlasnički ugovor koji bi potom sukladno odredbama ZOO proizveo pravne posljedice i njegovu obavezu prema Tužitelju kao kućnom upravitelju temeljem zaključenog ugovora između etažnih vlasnika i tužitelja kao kućnog upravitelja. Kao dokaze da nije imao stanarsko pravo niti pravo vlasništva nad stanom u periodu za koji se tužba odnosi Tuženi je priložio: Rješenje Službe za boračko invalidsku zaštitu, stambene poslove i integraciju raseljenih lica Grada Tuzla broj: ... od 29.03.2023.godine kojim je utvrđeno da je nosilac stanarskog prava, Kopiju Zapisnika sa pripremnog ročišta u postupku koji se vodi kod Općinskog suda u Tuzli broj: ... od 16.07.2025.godine po tužbi J.T. podnesenoj protiv JU OŠ „...“ iz T. radi otkupa stana čime dokazuje da kao Tuženi još uvijek nije stekao vlasništvo na predmetnom stanu. Kako Tuženi nije bio etažni vlasnik, kao takav nije bio dužan niti legitimisan da potpiše međuvlasnički ugovor sukladno odredbama člana 7.stav (1) Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada u TK. Navedenim članom Zakona je propisano da međusobna prava i obaveze u pogledu korištenja, upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade etažni vlasnici regulišu međuvlasničkim ugovorom zbog čega se odredbe člana 7. navedenog Zakona koje regulišu međusobne odnose etažnih vlasnika a nadalje i odredbe člana 8. te člana 9. istog Zakona ne mogu primjeniti u ovoj pravnoj stvari tužitelja po tužbi protiv tuženog. S tim u vezi Tuženi istrajava na stanovištu da u ovoj pravnoj stvari nema osnova za primjenu odredbi člana 33.stav 3. Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada TK, već da se moraju primjeniti odredbe člana 33. Stav 4. kojima je propisano da je jedino i isključivo vlasnik stana pasivno legitimisan da ga se tuži zbog ne izmirenja obaveza. Vlasnik stana, u ovom slučaju, je JU OŠ „...“ iz T. što se jasno navedeno u Uvjeranju o podacima o stanu izdatom od strane Službe civilne zaštite Grada Tuzla broj: ... od 09.07.2025.godine. Nadalje u ZK izvadku broj: ... od 22.05.2025.godine u Izvještaju o dnevniku navedeno je da za predmetni stan sukladno odredbama člana 30/88.2 ZZZ nema upisanog prava vlasništva jer je postupak u toku. Iz akta naslovljenog kao „Odgovor na zahtjev“ od strane Službe Civilne zaštite Grada Tuzla broj: ... koji je tužitelj naveo kao dokaz kojim dokazuje da je tuženi

vanknjižni vlasnik stana i da je u savjesnom posjedu 30 godina se ničim ne dokazuje da je tuženi vlasnik stana već se samo navodi da je nosilac stanarskog prava u predmetnom stanu. Stav tužitelja da je tuženi bio u zakonitom posjedu nema osnova jer tek od 2023. godine od dana donošenja konačnog rješenja Organa uprave Grada Tuzla je ustanovljena zakonitost korištenja i posjeda na predmetnom stanu a sve do tada na osnovu odluke visokog predstavnika tuženi nije bio u legalnom posjedu navedenog stana. Privatizacija i otkup stanova se vrši u skladu sa Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o otkupu stanova na kojima postoji stanarsko pravo koji je nametnuo Visoki predstavnik 1999.godine kojima su ukinuta sva stanarska prava stečena u periodu između 01.04.1992.-19.12.1998. godine i njime su propisani uslovi, rokovi i postupak otkupa stanova kao i postupak uknjižbe prava vlasništva tako kupljenih stanova u zemljišne knjige. Pitanje vlasništva stanova u društvenoj svojini i upisa istih u zemljišne knjige, što Tuženi ističe kao prigovor nedostatka pasivne legitimacije je dakle regulisano Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o otkupu stanova na kojima postoji stanarsko pravo koji u odnosu na Zakon o vlasničko pravnim odnosima predstavlja generalni propis koji reguliše sticanje prava vlasništva zbog čega se na navedeno pitanje taj zakon primjenjuje po principu „lex specialis derogate legi generali“. S tim u vezi otkup predmetnog stana se dakle vrši u skladu sa navedenim Zakonom a postupak otkupa i uknjižbe prava vlasništva stana, koji je predmet ovog postupka, u zemljišne knjige još nije okončan. Radi navedenog Tuženi osporava predložene dokaze od strane Tužitelja koji su označeni kao: Kopija pravosnažne presude Općinskog suda u Tuzli broj: ... od 19.12.2019.godine, Kopija presude Kantonalnog suda u Tuzli broj: ... od 15.10.2020.godine, jer se navedene presude donesene tokom vođenja upravnog postupka po tužbi Grada Tuzla prilikom odlučivanja o valjanosti Ugovora o zamjeni stanova od strane prvostepenog organa uprave, kao prethodnom pitanja u upravnom postupku, kojim se utvrđivalo stanarsko pravo tuženog, pa su predloženi dokazi irelevantni u ovoj pravnoj stvari. Svoje stajalište Tuženi podupire i sudskom praksom iz dosadašnjih presuda Općinskog suda u Tuzli broj: ... od 17.01.2017.godine, zatim, Rješenja broj: ... od 24.02.2022.godine kao i Presuda broj: ... od 27.10.2022.godine kojima je tuženi ostvario uspjeh u istoj pravnoj stvari zbog koje je Tužitelj pokrenuo ovaj postupak. Imajući u vidu sve navedeno tuženi predlaže da Sud nakon što razmotri sve činjenice i predložene dokaze donese Presudu kojom se ova tužba odbacuje kao neosnovana zbog nepostojanja pasivne legitimacije za podnošenje tužbe protiv njega od strane Tužitelja.

U odgovoru na tužbu tuženi je tražio od suda da pokrene postupak pred Vrhovnim sudom radi rješavanja prethodnog pitanja, a imajući u vidu da tuženi još uvijek nije stekao pravo vlasništva nad stanom za koji ima stanarsko pravo, te se ne može smatrati etažnim vlasnikom, jer se još uvijek vodi postupak vezan za otkup stana, pa je shodno navedenom tuženi stava da ne postoji pasivna legitimacija za podnošenje tužbenog zahtjeva protiv njega kao tuženog. O ovom prijedlogu tuženog sud nije odlučivao u toku postupka, obzirom da se tužitelj na navedeni prijedlog nije posebno ni izjašnjavao, a imajući u vidu postupak koji je u toku pred ovim sudom, a vezano za utvrđenje prava tuženog na otkup predmetnog stana u odnosu na koji je zbog neplaćanja naknade i podnesena ova tužba, te obzirom da sud raspolaže sa dovoljno podataka da bi mogao odlučiti u ovoj pravnoj stvari, ovakav prijedlog tuženog se odbija, posebno imajući u vidu uslove propisane članom 611a. Zakona o parničnom postupku. Naime, kao zakonski uslov za pokretanje ovog postupka pred Vrhovnim sudom FBiH propisano je postojanje većeg broja predmeta u kojima postoji potreba da se zauzme stav o spornom pravnom pitanju koje je od značaja za odlučivanje o predmetu postupka pred prvostepenim sudovima. U konkretnom slučaju, jedan predmet ne predstavlja razlog za pokretanje postupka za rješavanje spornog pravnog pitanja, niti je pitanje pasivne legitimacije tuženog u konkretnoj pravnoj stvari, za ovaj sud sporno.

U konkretnoj pravnoj stvari tuženi osporava pravni osnov tužbenog zahtjeva, ističući prije svega prigovor pasivne legitimacije iz razloga što isti nije vlasnik predmetnog stana, a samim tim ni etažni vlasnik, da je na predmetnom stanu stanarsko pravo stekao tek 29.03.2023. godine donošenjem Rješenja Službe za boračko-invalidsku zaštitu, stambene poslove i integraciju raseljenih lica, pa da shodno navedenom tužitelj i nema pravo da potražuje od njega dug zbog neplaćanja naknade za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade za period od 01.10.2018. – 30.04.2021. godine.

Suprotno navodima tuženog, sud je stava da je nesporno da je tuženi nosilac stanarskog prava na stanu koji se nalazi u T., naselje ..., Kula ..., sprat ..., stan broj ... od 15. ili 17. 08.1995 godine, a što nesporno proizilazi iz Presude Općinskog suda u Tuzli broj ... od 19.12.2019. godine (nosilac stanarskog prava od 17.08.1995. godine), koja je postala pravosnažna dana 15.10.2020. godine, Rješenja Službe za boračko-invalidsku zaštitu, stambene poslove i integraciju raseljenih lica broj ... od 29.03.2023. godine (nosilac stanarskog prava od 15.08.1995. godine) i Akta Službe civilne zaštite Grada Tuzla broj ... od 16.10.2025. godine (nosilac stanarskog prava od 17.08.1995. godine).

Pogrešno je shvatanje tuženog da je stanarsko pravo na predmetnom stanu stekao donošenjem Rješenja Službe za boračko-invalidsku zaštitu, stambene poslove i integraciju raseljenih lica broj ... od 29.03.2023. godine. Naime, iz dispozitiva predmetnog rješenja je jasno da se ovim rješenjem potvrđuje da je J.T. nosilac stanarskog prava na predmetnom stanu na osnovu ugovora o zamjeni stana zaključenog u Tuzli 15.08.1995. godine. Samo rješenje Službe za boračko-invalidsku zaštitu, stambene poslove i integraciju raseljenih lica je deklaratornog karaktera, dakle njime se potvrđuje postojanje određenog prava ili pravnog odnosa, deklaratorni akt (latinski declarare znači očitovati, objaviti, razjasniti), odluka državnog tijela (presuda, rješenje, upravni akt) kojom se ne osniva niti mijenja neko pravo ili pravni odnos, već se samo utvrđuje tj. deklarira postojanje nekog prava ili pravnog odnosa koji je nastao prije donošenja tog akta i neovisno o njemu.

Činjenica da je tuženi stanarsko pravo stekao mnogo ranije prije 2023. godine, i to 15/17.08.1995. godine (tačan datum, 15. ili 17.08., sticanja stanarskog prava u konkretnom slučaju nije relevantan) proizilazi i iz prethodno pomenute presude kojom je u postupku po tužbi Grada Tuzla protiv više tuženih, između ostalih i J.T., radi utvrđivanja ništavosti, odbijen u cjelosti tužbeni zahtjev tužitelja kojim je tražio da sud utvrdi da je apsolutno ništav ugovor o zamjeni stanova zaključen u Tuzli dana 17.08.1995. godine između T.J. i Lj.J., kao nosilaca stanarskog prava na stanu u T., ulica ..., sprat ..., stan broj ..., čiji je davalac stana na korištenje Opština Tuzla, sa jedne strane i B.I. i S.I., kao nosilaca stanarskog prava na stanu u Tuzli, ulica ..., sprat ..., stan broj ..., površine 89 m², čiji je davalac na korištenje O.Š.“...“ T., s druge strane, te da isti ne proizvodi pravne posljedice. Odbijen je i zahtjev tužitelja da se ponište sve pravne posljedice nastale primjenom predmetnog Ugovora o zamjeni stanova od 17.08.1995. godine, a koja presuda je u ovom dijelu potvrđena Presudom kantonalnog suda u Tuzli broj ... od 15.10.2020. godine.

Dakle Ugovor o zamjeni stanova zaključen u Tuzli dana 17.08.1995. godine između T.J. i Lj.J., kao nosilaca stanarskog prava na stanu u T., ulica ..., sprat ..., stan broj ..., čiji je davalac stana na korištenje Opština Tuzla, sa jedne strane i B.I. i S.I., kao nosilaca stanarskog prava na stanu u T., ulica ..., sprat ..., stan broj ..., površine 89 m², čiji je davalac na korištenje O.Š.“...“ T., s druge strane, je pravosnažnošću presude Općinskog suda u Tuzli ... od 19.12.2019. godine održan na snazi i kao takav proizvodi pravne posljedice od dana njegovog potpisivanja, te da su na osnovu navedenog ugovora T. i B. stekli stanarska prava na stanovima koja su primili u zamjenu danom useljavanja 17.08.1995 godine.

Obzirom na prethodno navedeno sud smatra neosnovanim prigovor pasivne legitimacije tuženog, obzirom da je nesporno utvrđeno da je tuženi nosilac stanarskog prava na predmetnom stanu od 15./17.08.1995. godine, te da je isti cijelo vrijeme od 1995. godine nosilac stanarskog prava na osnovu Ugovora o zamjeni stanova zaključen u Tuzli dana 17.08.1995. godine. Čak šta više, iz svih izvedenih materijalnih dokaza u toku ovog postupka, pa i onih koje je tuženi predložio u svrhu dokazivanja da u vrijeme nastanka duga koji se potražuje u ovoj pravnoj stvari, nije bio nosilac stanarskog prava, upravo ukazuju na suprotno od toga, da je tuženi nosilac stanarskog prava cijelo vrijeme od 1995. godine zaključenjem Ugovora o zamjeni stanova.

Naime iz Rješenja Službe za boračko-invalidsku zaštitu, stambene poslove i integraciju raseljenih lica broj ... od 29.03.2023. godine je vidljivo da je tuženi, zajedno sa B.I., pokrenuo upravni postupak radi utvrđenja postojanja njegovog stanarskog prava na predmetnom stanu, a u kojem cijelom upravnom postupku koji je prethodio donošenju ovog rješenja tuženi je dokazivao, što je na kraju i potvrđeno ovim rješenjem, da je on nosilac stanarskog prava na predmetnom stanu na osnovu Ugovora o zamjeni stanova još od 1995. godine, pa je neosnovana njegova tvrdnja da u ovoj pravnoj stvari nije obveznik plaćanja naknade za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade iz razloga što nije niti etažni vlasnik stana, a niti nosilac stanarskog prava u vrijeme kada je dug nastao. Kao što je sud prethodno pomenio Rješenja Službe za boračko-invalidsku zaštitu, stambene poslove i integraciju raseljenih lica broj ... od 29.03.2023. godine ima deklaratoran karakter, dakle njime se potvrđuje postojanje određenog prava ili pravnog odnosa, deklaratorni akt (latinski declarare znači očitovati, objaviti, razjasniti), odluka državnog tijela (presuda, rješenje, tužba, upravni akt) kojim se ne osniva niti mijenja pravo ili pravni odnos, već se samo utvrđuje, tj. deklarira postojanje nekog prava ili pravnog odnosa koji je nastao prije donošenja tog akta i neovisno o njemu.

Ovakvo stanje stvari po pitanju nastanka, trajanja i važenja stanarskog prava tuženog je potvrđeno i presudom Općinskog suda u Tuzli broj ... od 19.12.2019. godine, koja je potvrđena presudom Kantonalnog suda u Tuzli broj ... od 15.10.2020. godine.

Tuženi su u svojim navodima pozvao na sudsku praksu kada je protiv njega po tužbenom zahtjevu ranijeg kućnog upravitelja vođen postupak, a u kojim postupcima je on kao tuženi uspio u sporu. Uvidom u navedene predmete u CMS-u i to: broj ... od 17.01.2017. godine sud je utvrdio da je postupak u ovoj pravnoj stvari dana 17.01.2017. godine, prekinut do okončanja upravnog spora pred Kantonalim sudom u Tuzli; dalje uvidom u predmet broj ... sud je utvrdio da je u ovoj pravnoj stvari postupak završen dana 28.03.2022. godine Rješenjem o povlačenju tužbe; uvidom u predmet broj ... sud je utvrdio da je postupak u ovoj pravnoj stvari završen dana 27.10.2022. godine donošenjem Presude kojom je odbijen tužbeni zahtjev tužitelja.

Uvidom u navedene predmete na koje se tuženi pozvao, sud je utvrdio da nije riječ o zauzetom stavu i praksi u radu po pitanju odlučivanja po istim ili sličnim tužbenim zahtjevima, obzirom da je u sva tri predmeta donesena drugačija odluka suda, a u predmetu broj ..., u kojem je donesena meritorna sudska odluka, nisu provedeni isti dokazi, niti se radi o istom činjeničnom stanju kao u ovoj pravnoj stvari o kojoj sud u konkretnom slučaju odlučuje, pa ista odluka nije bila od uticaja na odluku suda o tužbenom zahtjevu u ovoj pravnoj stvari.

Tuženi je u odgovoru na tužbu istakao da je Ugovor o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade od 08.10.2018. godine potpisan protivno odredbama Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade TK, da nije ispoštovana odredba kojom je novoizabrani predstavnik etažnih vlasnika na zboru etažnih vlasnika bio dužan da obezbijedi izjavu volje i potpiše 50% plus jedan glas etažnih vlasnika koji su saglasni sa izborom/promjenom upravitelja, na osnovu čega je navedeni ugovor ništavan i ne proizvodi pravne posljedice. Tuženi, međutim, do okončanja ovog postupka nije postavio eventualno zahtjev za utvrđivanje ništavosti istog, niti je izvodio bilo kakve dokaze kojima bi osporio ove tvrdnje, zbog čega sud ovakve navode tuženog nije posebno ni obrazlagao.

Tuženi u osnovi ne spori da je tužitelj bio upravitelj u utuženom periodu, a koja činjenica proizilazi i iz Ugovora o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade od 08.10.2018. godine, kao i akta Službe civilne zaštite broj ... od 16.10.2025. godine u kojem je potvrđeno da je za zgradu na adresi ul. ... br. ..., ... upravitelj Tehkomerc d.o.o. Tuzla od 01.10.2018. godine, kao i na dan izdavanja potvrde.

Primjenjujući materijalno pravo na utvrđeno činjenično stanje sud smatra da je tužbeni zahtjev tužitelja osnovan primjenjujući član 33. stav 3. u vezi sa članom 32. i članom 5. Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade („Službene novine Tk“ broj 14/2015, u daljem tekstu Zakona). Naime članom 33. stav 3. Zakona je propisano da lice koje je steklo stanarsko pravo do 06.12.2000. godine, a stan ili drugi posebni dio zgrade nije otkupilo, lice koje stan ili drugi posebni dio zgrade koristi po osnovu akta nadležnog organa, ima sva prava i obaveze koje su ovim zakonom propisane za etažnog vlasnika, dok je članom 32. istog Zakona određeno je da su etažni vlasnici obavezni plaćati naknadu za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima, dok je članom 32. stav 4. istog Zakona propisano je da ukoliko etažni vlasnik ne plati naknadu za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade za tri mjeseca, upravitelj zgrade ima pravo i obavezu, 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.

Nesporno je da tuženi nije bio etažni vlasnik u vrijeme nastanka potraživanog duga, kao ni u vrijeme podnošenja tužbe i u vrijeme donošenja ove presude, ali isto tako je nesporno da je tuženi na predmetnom stanu nosilac stanarskog prava još od 1995. godine, da je Međuvlasnički ugovor i Ugovor o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade obavezujući i za njega neovisno od toga što ga isti kao etažni vlasnik nije potpisao, obzirom da je, članom 6. Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade (“Službene novine Tuzlanskog kantona” broj 14/15) određeno da međusobna prava i obaveze u pogledu korištenja i upravljanja zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade etažni vlasnici regulišu međuvlasničkim ugovorom, a stavom 3 istog člana određeno je da ukoliko je ugovor potpisalo više od 50% etažnih vlasnika onda taj ugovor obavezuje i one vlasnike koji su ga odbili potpisati, kao i etažne vlasnike koji su pravo vlasništva stekli nakon sklapanja tog ugovora.

Odlučujući o tužbenom zahtjevu sud je imajući u vidu sve okolnosti konkretnog slučaja, dokaze i navode parničnih stranaka iznesene tokom postupka, cijenio sve dokaze, a navode ispitaio, ali ih ne smatra od značaja pojedinačno i dodatno obrazlagati, jer nisu od uticaja na drugačiju odluku suda, a koja praksa je zauzeta i u radu Evropskog suda i Ustavnog suda, da je sud u obavezi obrazložiti presudu u onoj mjeri u kojoj o zahtjeva priroda odluke, uz navođenje jasnih i razumljivih razloga na kojima zasniva odluku, te sud nije dužan u presudi

iznositi odgovore na sva postavljena pitanja i iznesene argumente (Odluka Ustavnog suda BiH broj AP 3231/18 od 17.12.2019. godine).

U pogledu visine postavljenog tužbenog zahtjeva izvedena je kao dokaz Kartica vlasnika od 21.05.2021. godine broj ... iz koje je vidljivo da je ukupno dugovanje tuženog prema tužitelju za vremenski period od 2018. godine (tačnije od 01.10.2018. godine, od kada počinje primjena Ugovora o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade), pa do 30.04.2021. godine iznosi ukupno 814,10 KM.

Sud je stava, a kako je to i navedeno u Presudi kantonalnog suda u Tuzli broj ... od 21.08.2024. godine, da se analitička kartica može uzeti kao valjan dokaz duga, neovisno od toga što se ne radi o javnoj ispravi, jer ista predstavlja pregled zaduženja po izdatim računima, na istoj su evidentirane sve promjene koje se knjiže na računovodstveni konto kupca, te navedena isprava o pruženim uslugama predstavlja validan dokaz o osnovu i visini dugovanja tuženog.

Osim navedenog, obzirom da je postojanje ugovornog odnosa između parničnih stranaka nesporno, iz čega proizilazi da tužitelj ima pravo tražiti ispunjenje obaveze tuženog, tuženi sa druge strane, nije dokazao svoje suprotne tvrdnje da dug ne postoji, tj. da je isti plaćen ili na drugi način izmiren.

Odredbom člana 17. Zakona o obligacionim odnosima ("Službeni list SFRJ", broj: 29/78, 39/85, 45/89, 57/89 i "Službeni list R BiH", broj: 2/92, 13/93, 13/94; u daljem tekstu: ZOO), propisano je da su učesnici u obligacionim odnosima dužni da izvrše svoju obavezu i odgovorni su za njeno ispunjenje, a članom 262. stav 1. ZOO propisano je da je povjerilac ovlašćen da od dužnika zahtijeva ispunjenje obaveze, a dužnik je dužan ispuniti je savjesno u svemu kako ona glasi.

Postavljenim tužbenim zahtjevom tužitelj je potraživao da mu tuženi isplati ukupan iznos od 809,10 KM, iako dug na analitičkoj kartici iznosi 814,10 KM, na koji način je iz tužbenog zahtjeva izostavljen zahtjev koji se odnosi na 5,00 KM na ime troška učinjenog za slanje opomene pred tužbu, a koji iznos je naveden u činjeničnom opisu tužbe, te je sud odlučujući u granicama postavljenog tužbenog zahtjeva tužitelju dosudio potraživani iznos od 809,10 KM.

Tokom postupka kao nesporno je utvrđeno da su tužitelj i tuženi bili u obaveznom odnosu, tj. da tuženog shodno članu 6. stav 3. u vezi sa članom 33. stav 2. Zakona obavezuje Međuvlasnički ugovor i na osnovu njega sklopljeni Ugovor o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, da su dužni izvršavati svoju obavezu i da su odgovorni za njeno ispunjenje.

Odluku o kamatama sud je donio primjenom odredaba člana 277. stav 1. Zakona o obligacionim odnosima (Službeni list SFRJ broj 29/78, 39/85, 45/89, 57/89 i Službeni list RBiH broj 2/92, 13/93, 13/94) te je obavezao tuženog da tužitelju isplati zakonsku zateznu kamatu počev od 01.06.2021. godine, kao dana podnošenja tužbe pa do isplate.

Odluku o troškovima parničnog postupka sud je donio na osnovu odredbe člana 383., 386., 387. i 396. ZPP, člana 12. i 13. i 16. i 17. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad advokata (Službene novine FBiH, broj 22/04 i 24/04 i 43/25), Tarifnog broj 1. i 2. Zakona o sudskim taksama Tuzlanskog kantona (Službene novine TK 5/09, 4/10 i 9/12).

Shodno opredjeljenom zahtjevu tužitelja, tužitelju pripadaju troškovi na ime advokatske nagrade za sastav tužbe 240,00 KM, na ime zastupanja na pripremnom ročištu od 15.10.2025. godine i na nastavku pripremnog ročišta od 12.11.2025. godine iznosi od po 327,60 KM (sa uračunatim PDV-om), na ime zastupanja na ročištu za glavnu raspravu od 24.02.2026. godine iznos od 380,25 KM (sa uračunatim PDV-om), te taksa na ime tužbe i na ime presude u iznosima od po 50,00 KM, dakle u ukupnom iznosu od 1.375,45 KM.

Tuženi nije postavio zahtjev za naknadu troškova parničnog postupka.

Obzirom da je tužitelj u cjelosti uspio u sporu, sud je tuženog obavezao da mu nadoknadi troškove parničnog postupka.

Stručni saradnik
Amra Haračić

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ove presude dozvoljena je žalba u roku od 15 dana računajući od prvog narednog dana od dana prijema presude. Žalba se podnosi Kantonalnom sudu u Tuzli, putem ovog suda, u dovoljnom broju primjeraka za sud i suprotnu stranku. Žalbom se može pobijati presuda samo zbog povreda odredaba parničnog postupka i zbog pogrešne primjene materijalnog prava.