

BOSNA I HERCEGOVINA  
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE  
VRHOVNI SUD  
FEDERACIJE BOSNE I HERCEGOVINE  
Broj: 51 0 Mal 181682 22 Rev  
Sarajevo, 30.08.2022. godine

Vrhovni sud Federacije Bosne i Hercegovine u Sarajevu, u vijeću sastavljenom od sudija Mirjane Dević, kao predsjednice vijeća, te Gorana Nezirovića i Senada Mulabdića, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja „Merkez Oil“ d.o.o. Novi Travnik, Ulica Mehmeda Spahe broj 1, koga zastupa punomoćnik Admir Smailagić, advokat iz Travnika, Ulica Bosanska broj 81, protiv tužene J.B. iz T., ..., radi isplate duga, vrijednost spora 391,68 KM, odlučujući o reviziji tužitelja protiv presude Kantonalnog suda u Novom Travniku broj: 51 0 Mal 181682 22 Gž od 23.03.2022. godine, u sjednici vijeća održanoj dana 30.08.2022. godine, donio je slijedeće:

#### R J E Š E N J E

Revizija se usvaja, drugostepena presuda ukida i predmet vraća drugostepenom sudu na ponovno suđenje.

O troškovima postupka u povodu revizije odlučit će se u konačnoj odluci.

#### O b r a z l o ž e n j e

Prvostepenom presudom Općinskog suda u Travniku broj: 51 0 Mal 181682 20 Mal od 30.11.2021. godine odbijen je tužbeni zahtjev kojim je tužitelj tražio da mu tužena na ime duga po računima za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradama isplati iznos od 391,68 KM, zajedno sa pripadajućim troškovima parničnog postupka.

Drugostepenom presudom Kantonalnog suda u Novom Travniku broj: 51 0 Mal 181682 22 Gž od 23.03.2022. godine žalba i dopuna žalbe tužitelja su odbijene i prvostepena presuda potvrđena.

Protiv drugostepene presude, pozivom na odredbu člana 237. stav 3. Zakona o parničnom postupku, reviziju je blagovremeno izjavio tužitelj i to zbog pogrešne primjene materijalnog prava, sa prijedlogom da se revizija dopusti i uvaži te drugostepena presuda preinači tako da se tužbeni zahtjev usvoji u cijelosti, uz obavezivanje tužene na naknadu troškova cjelokupnog postupka, ili pobijana presuda ukine i predmet vrati drugom vijeću drugostepenog suda na ponovno suđenje.

Tužena nije podnijela odgovor na reviziju.

Ispitujući pobijanu presudu u granicama propisanim odredbom člana 241. stav 2. Zakona o parničnom postupku F BiH<sup>1</sup> (u daljem tekstu ZPP), ovaj sud je odlučio:

Revizija je dopuštena i osnovana.

Prema odredbi člana 237. stav 3. ZPP Vrhovni sud Federacije može, izuzetno, dopustiti reviziju u svim predmetima ako ocijeni da bi odlučivanje po reviziji bilo od značaja za primjenu prava u drugim slučajevima.

Odredbom člana 241. stav 2. ZPP propisano je da u povodu revizije iz člana 237. stav 3. ovog zakona, revizijski sud ispituje pobijanu presudu samo u dijelu u kojem se pobija revizijom i samo zbog pitanja koje je važno za osiguranje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni zbog kojeg je podnesena i koje je u njoj određeno naznačeno kao takvo, uz pozivanje na propise i druge izvore prava koji se na to pitanje odnose.

Predmet spora je zahtjev tužitelja, kao prinudnog upravitelja zgrade, za isplatu naknade za održavanje zgrade u iznosu od 391,68 KM za period od 01.01.2017. godine do 30.11.2019. godine.

U postupku koji je prethodio reviziji utvrđeno je, u bitnom, slijedeće činjenično stanje: Tužena je vlasnica stana koji se nalazi u T., .... Etažni vlasnici u navedenoj zgradi nisu izabrali upravitelja zgrade, te je rješenjem načelnika Općine Travnik od 22.11.2016. godine tužitelj imenovan za prinudnog upravitelja. Nakon imenovanja prinudnog upravitelja etažni vlasnici predmetne zgrade nisu izvršili slobodni izbor upravitelja zgrade. Tužitelj, kao prinudni upravitelj, nije izvršavao svoje obaveze održavanja zajedničkih dijelova zgrade, izuzev što je pružio usluge deratizacije. Poslove održavanja i čišćenja predmetne zgrade obavljala je žena koju su angažovali i plaćali stanari zgrade. Tužena nije plaćala naknadu prinudnom upravitelju za održavanje zgrade.

Odluku o odbijanju tužbenog zahtjeva sudovi nižeg stepena su, u bitnom, zasnovali na zaključku da tužitelj tokom postupka nije dokazao (član 7. stav 1. u vezi sa članom 123. stav 1. ZPP), da je u spornom periodu izvršavao obaveze propisane odredbama članova 12., 13., 15., 20. i 22. Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanja zgradama u Srednje-bosanskom kantonu<sup>2</sup>, pa da bi stoga obavezivanje tužene da plati predmetnu naknadu bilo u suprotnosti sa načelom savjesnosti i poštenja i načelom jednake vrijednosti davanja (član 12. i član 15. ZOO).

Osporavajući pravilnost pravnih zaključka drugostepenog suda, tužitelji su u reviziji postavili slijedeće pravno pitanje:

„Da li je tužitelj određen kao prinudni upravitelj i da li ima pravo da zahtijeva naplatu duga po tom osnovu, te da li je tužitelj vršio usluge u zgradi u kojoj živi tužena?“

---

<sup>1</sup> „Službene novine F BiH“ broj: 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15

<sup>2</sup> „Službene novine SBK“ broj 5/14

Tužitelj navedeno pravno pitanje smatra važnim za osiguranje jedinstvene primjene prava, jer je riječ o pitanju o kojem postoji neujednačena praksa Općinskog suda u Travniku i Kantonalnog suda u Novom Travniku, u prilog koje tvrdnje prilaže više presuda navedenih sudova, kao i zbog toga što je pobijana odluka nepodudarna sa odlukom Vrhovnog suda Federacije BiH broj 51 0 Mal 167673 22 Rev od 22.02.2022. godine i odlukom Vrhovnog suda Federacije BiH broj 51 0 Mal 173569 21 Spp od 19.01.2022. godine.

U razlozima svoje odluke i sam drugostepeni sud konstatuje postojanje različite sudske prakse u predmetima radi naplate naknade za održavanje zgrada, ističući da pitanje aktivne legitimacije prinudnog upravitelja da potražuje predmetnu naknadu više nije sporno nakon što je to pravno pitanje riješio Vrhovni sud Federacije BiH u odluci broj 51 0 Mal 173569 21 Spp od 19.01.2022. godine, ali da Vrhovni sud Federacije BiH nije zauzeo pravno shvatanje o ostalim pitanjima, koji se prije svega odnose na narušavanje načela savjesnosti i poštenja i načela jednakih vrijednosti davanja, osnovom kojih Kantonalni sud u posljednje vrijeme odbija tužbene zahtjeve, uspostavljajući jedinstvenu sudsku praksu u predmetnim sporovima.

Za ovaj revizijski sud nije sporno da način na koji je pravno pitanje formulirano u reviziji, van konteksta ostalog sadržaja revizije, ne odgovara u cijelosti pravnoj suštini predmetnog pravnog problema, kao što nije sporno ni da revizijski sud nije dužan niti ovlašten da sam kreira pravno pitanje odlučujući o vanrednoj reviziji (član 237. stav 3. u vezi sa stavom 5. ZPP).

Međutim, imajući u vidu sve naprijed izneseno, kao i cjelokupni sadržaj revizije, može se razumjeti da revizija pokreće pravno pitanje da li prinudni upravitelj ima pravo na naplatu naknade za održavanje zgrade ukoliko nije izvršavao svoje obaveze vezane za održavanje zgrade.

Stoga je ovaj revizijski sud, imajući u vidu i da pravni stav u pobijanoj odluci nije u saglasnosti sa pravnim stavovima izraženim u odlukama Vrhovnog suda Federacije Bosne i Hercegovine broj 51 0 Mal 167673 22 Rev od 22.02.2022. godine i broj 51 0 Mal 173569 21 Spp od 19.01.2022. godine, ocijenio da bi odlučivanje po reviziji bilo od značaja za primjenu prava u drugim slučajevima, odnosno da je postavljeno pravno pitanje važno za osiguranje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni.

Zakon o stvarnim pravima<sup>3</sup> u članu 80. stav 1. etažno vlasništvo definira kao vlasništvo na posebnom dijelu nekretnine (stanu) koje proizlazi i neodvojivo je povezano sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojoj je uspostavljeno (zgradi).

Zakonom o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama<sup>4</sup> (u nastavku teksta: Zakon o održavanju zgrada) je regulisano područje održavanje zajedničkih dijelova

---

<sup>3</sup> „Službene novine FBiH”, broj 66/13 i 100/13

<sup>4</sup> „Službene novine SBK“ broj 5/14

zgrada te pravo i obveze etažnih vlasnika stanova, poslovnih prostora i garaža u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama, kao i pravo i obveza upravitelja zgrade, u pogledu održavanja zajedničkih dijelova zgrada i upravljanja zgradama (član 1. stav 1.), te je određeno da je održavanje zajedničkih dijelova zgrada i upravljanje zgradama javni interes (član 1. stav 2.).

Zakon o održavanju zgrada na prvom mjestu propisuje pravo etažnih vlasnika da slobodno izaberu upravitelja zgrade (član 15.), dok je u članu 23. stav 1. istog zakona određeno da za zgradu u kojoj etažni vlasnici nisu izabrali upravitelja zgrade uvodi se prisilna uprava, a prisilnog upravitelja zgrade određuje općinski načelnik na prijedlog općinske službe, sukladno pravilniku iz člana 18. ovoga zakona, s liste certificiranih upravitelja zgrada, dok je u stavu 2. istog člana navedeno da prisilna uprava traje sve dok vlasnici ne odaberu upravitelja po svom izboru, a u stavu 3. je propisano da su etažni vlasnici dužni prinudnom upravitelju zgrade plaćati naknadu za održavanje zgrade. Stavom 4. je propisana obaveza prinudnog upravitelja da održava i upravlja sa zajedničkim dijelovima zgrade.

Iz sadržaja člana 22. stav 3. Zakona o održavanju zgrada proizilazi da upravitelj zgrade poslove upravljanja obavlja u ime i za račun etažnih vlasnika zgrade, a u članu 34. stav 2. propisano je da skup etažnih vlasnika odlučuje o poslovima redovnog upravljanja zgradom, dok je u članu 35. stav 6. tačka c) i d) propisano da predstavnik etažnih vlasnika dogovara s upraviteljem zgrade održavanje i daje saglasnost na radne naloge i kontroliše njihovo izvršenje. Nadalje u članu 32. stav 2. je propisano da etažni vlasnici odlučuju o raspolaganju sredstvima naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade.

Članom 13. stav 1. Zakona o održavanju zgrada propisano je da se redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrada finansira iz sredstava mjesečne naknade za održavanje i dodatnih sredstava koja osiguraju etažni vlasnici, dok je u članu 32. stav 1. određeno da su etažni vlasnici obavezni plaćati ovu naknadu do kraja mjeseca za prethodni mjesec, na račun upravitelja,

Član 33. Zakona o održavanju zgrada određuje da upravitelj podnosi tužbu radi naplate ove naknade, kada etažni vlasnik ne plati istu u roku navedenom u članu 32.

Iz Zakona o održavanju zgrada proizilazi da su odnosi između upravitelja (ovdje prinudnog upravitelja) i etažnih vlasnika, prema svojem sadržaju odnosi ugovora o nalogu iz člana 749. ZOO, kojim je propisano da se ugovorom o nalogu obavezuje nalogoprimac prema nalogodavcu da za njegov račun poduzme određen poslove, a istovremeno se nalogoprimac ovlašćuje na poduzimanje tih poslova.

Dakle, iz navedenih odredaba Zakona o održavanju zgrada proizilazi da su neposredni učesnici upravljanja zgradom suvlasnici (etažni vlasnici) i upravitelji. Izvor prihoda kojim se osigurava i ostvaruje staranje etažnih vlasnika za njihovu zgradu jeste upravo novčana naknada iz člana 32. stav 1. Zakona o održavanju zgrada, kao novčani fond iz kojeg se namjenski plaća održavanje zgrade. Ta sredstva predstavljaju imovinu odvojenu od imovine bilo kojeg etažnog vlasnika pojedinačno, ali i od imovine upravitelja zgrade.

Stoga, kako obaveza tuženog etažnog vlasnika na plaćanje naknade proizilazi iz zakona, osnovanost potraživanja te naknade od strane upravitelja/prinudnog upravitelja u sudskom postupku ne zavisi od činjenice da li je upravitelj/prinudni upravitelj izvršavao svoje obaveze propisane zakonom.

Eventualno nezadovoljstvo načinom na koji upravnik/prinudni upravnik upravlja zgradom ne oslobađa tuženu od obaveze plaćanja zajedničke naknade, već su etažni vlasnici ovlašteni razriješiti upravitelja odnosno, u slučaju prisilne uprave, odabrati upravitelja po svom izboru te zahtijevati eventualnu štetu koja je nastala njegovim nemarnim radnjama ili propuštanjima.

U zahtjevu za rješavanje spornog pravnog pitanja Općinskog suda u Travniku od 14.12.2021. godine, u predmetu broj 51 0 Mal 173569 20 Kom, postavljeno je, između ostalih, i pitanje da li je u ugovornim odnosima u kojima etažni vlasnici nisu izabrali upravitelja zgrade, koji ne ispunjava svoje obaveze, narušen princip savjesnosti i poštenja i načelo jednakih vrijednosti davanja. Istina je da Vrhovni sud Federacije BiH u odluci broj 51 0 Mal 173569 21 Spp od 19.01.2022. godine nije u pravnom shvatanju, izrekom odluke, odgovorio na navedeno pravno pitanje, ali je u obrazloženju odluke naveo da o tom pitanju nije zauzeo pravno shvatanje jer se sporni pravni odnos temelji na neposrednoj primjeni zakona, a ne na ugovornom odnosu, čime je na posredan način izrazio pravni stav da etažni vlasnik ne može uskratiti plaćanje naknade pozivajući se na načelo savjesnosti i poštenja iz člana 12. ZOO te načelo jednake vrijednosti davanja iz člana 15. ZOO.

Pobijana odluka nije podudarna ni sa odlukom Vrhovnog suda Federacije BiH broj 51 0 Mal 167673 22 Rev od 22.02.2022. godine, kojom je u istovrsnoj činjeničnoj i pravnoj situaciji, povodom revizije istog tužitelja, preinačena odluka Kantonalnog suda u Novom Travniku i usvojen tužbeni zahtjev tužitelja.

Zbog pogrešnog pravnog pristupa sudova nižeg stepena ostale su neutvrđene činjenice u pogledu visine potraživane naknade.

Stoga je primjenom odredbe člana 250. stav 2. ZPP odlučeno kao u stavu prvom izreke ove revizijske odluke.

U ponovnom postupku drugostepeni sud će donijeti novu i na zakonu zasnovanu odluku za koju će dati potpune i pravilne razloge, imajući pri tome u vidu pravne stavove iznesene u ovoj revizijskoj odluci.

Ukidanje odluke o glavnoj stvari povlači za sobom i ukidanje odluke o troškovima parničnog postupka, o kojima će sud ponovo odlučiti uz glavnu stvar, imajući u vidu troškove ranijeg i novog postupka, kao i troškove po reviziji (član 397. stav 3. ZPP).

Predsjednik vijeća  
Mirjana Dević, s.r.