

BOSNA I HERCEGOVINA  
APELACIONI SUD BRČKO DISTRIKTA  
BOSNE I HERCEGOVINE  
Broj: 96 o V 128627 22 GŽ  
Brčko, 23.11.2022. godine

Apelacioni sud Brčko distrikta Bosne i Hercegovine u vijeću sastavljenom od sudaca Maide Kovačević kao predsjednice vijeća, Roberta Jovića i Srđana Nedića kao članova vijeća, u izvanparničnom predmetu predlagatelja Z.N. iz B., zastupanog po Vanji Krndelj, odvjetnici iz Kancelarije za pravnu pomoć Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, protiv protivnika predlagatelja M.L. iz B., zastupanog po Miodragu Zeljiću, odvjetniku iz Brčkog, radi smjenjivanja upravnika i postavljanja novog upravnika, odlučujući o žalbi protivnika predlagatelja M.L. protiv rješenja Osnovnog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine broj 96 o V 128627 20 V od 18.2.2022. godine, na sjednici vijeća održanoj dana 23.11.2022. godine donio je sljedeće

## R J E Š E N J E

Žalba protivnika predlagatelja M.L. iz B. se odbija i rješenje Osnovnog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine broj 96 o V 128627 20 V od 18.2.2022. godine POTVRĐUJE.

## Obrazloženje

Rješenjem Osnovnog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine broj 96 o V 128627 20 V od 18.2.2022. godine (u daljnjem tekstu: prvostupanjsko rješenje ili ožalbeno rješenje) odlučeno je na sljedeći način:

„Smjenjuje se protivnik predlagača M.L., sin N., iz B., sa mjesta upravnika zgrade u ulici ... - soliter B., te se za novog upravnika postavlja predlagač Z.N., sin O., iz B.

Nalaže se protivniku predlagača M.L. da izvrši primopredaju dužnosti i dokumentacije kojom raspolaže novom upravniku - predlagaču Z.N.“

Navedeno prvostupanjsko rješenje pravovremenom žalbom pobija protivnik predlagatelja M.L. iz B. (u daljnjem tekstu: protivnik predlagatelja) zbog „povrede odredaba postupka i pogrešne primjene materijalnog prava“ sa prijedlogom ovom sudu, kao drugostupanjskom, da „žalbu uvaži, pobijano Rješenje Osnovnog suda BD BiH preinači i u cijelosti odbije prijedlog predlagača Z.N. iz B. o smjenjivanju protivnika predlagača M.L. iz B. i izboru predlagača za novog upravnika zgrade, kao i nalog da protivnik predlagača izvrši primopredaju dužnosti i dokumentacije kojom raspolaže novom upravniku – predlagaču, te da protivniku predlagača naknadi troškove postupka opredijeljene na glavnoj raspravi održanoj dana 18.02.2022. god,

kao i troškove sastava ove žalbe, ili da pobijano rješenje u cijelosti ukine i predmet vrati prvostepenom sudu na ponovni postupak“.

Predlagatelj Z.N. iz B. (u daljnjem tekstu: predlagatelj) je pravovremeno dostavio odgovor kojim u cjelosti pobija žalbene navode protivnika predlagatelja sa prijedlogom da ovaj sud žalbu „protivnika predlagača odbije u cjelosti kao neosnovanu, a rješenje Osnovnog suda Brčko distrikta BiH broj 96 o V 128627 20 V od 18.02.2022. godine u cjelosti potvrdi“.

Nakon što je prvostepeno rješenje ispitao u smislu odredbe članka 341. Zakona o parničnom postupku Brčko distrikta Bosne i Hercegovine („Službeni glasnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine“ broj 28/18, u daljnjem tekstu: Zakon o parničnom postupku ili ZPP) u svezi sa odredbom članka 2. Zakona o izvanparničnom postupku Brčko distrikta Bosne i Hercegovine („Službeni glasnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine broj 5/01 i 36/17, u daljnjem tekstu: Zakon o izvanparničnom postupku) ovaj sud je odlučio kao u dispozitivu a iz razloga koji slijede.

Naime, predmet ovog izvanparničnog postupka je zahtjev predlagatelja da sud donese odluku kojom će prvo smijeniti protivnika predlagača sa mjesta upravnika zgrade u Ulici ..., u B., te njega postaviti za novog upravnika, a zatim i protivniku predlagatelja naložiti da mu izvrši primopredaju dužnosti i dokumentacije kojom raspolaže.

Prema razlozima ožalbenog rješenja, te stanja spisa na osnovu provedenih dokaza u prvostupanjskom izvanparničnom postupku, utvrđene su odlučne i druge relevantne činjenice i to:

- da je protivnik predlagatelja upravnik zgrade u Ulici ... (soliter B.);

- da je na osnovu prijedloga 30 stanara od 14.11.2019. godine i obavještenja od 22.11.2019. godine, dana 24.11.2019. godine održan sastanak stanara solitera B., sa tačno određenim dnevnim redom i to rješavanje problema u svezi sa antenama na krovu navedene zgrade, čišćenja podrumskih prostorija, prokišnjavanja zgrade (krova i fasade), te prijedloga za izbor i imenovanje novog upravnika zgrade;

- da je u svezi sa sastankom od 24.11.2019. godine sačinjen zapisnik, u kojem je konstatirano da je na krovu zgrade postavljen veći broj antena za koje nisu predočeni ili ne postoje ugovori, da je postavljen i određen broj antena za koje se ne zna čije su, da je zbog toga potrebno da upravnik (protivnik predlagatelja) prezentira izvješće o prikupljenim sredstvima po osnovu korištenja antena, da je potrebno dopustiti uvid u podrumске prostorije zgrade koje su zaključane, kako bi se izvršilo čišćenje, dezinfekcija i dezinfekcija prostorija i uklonio otpad, da je potrebno izvršiti i sanaciju krova i fasade zgrade iz sredstava, čiji iznos će se naknadno utvrditi, te je na kraju predloženo i imenovanje Z.N. (predlagatelja) za novog upravnika zgrade, a protivniku predlagatelja je naloženo da podnese godišnje izvješće o poslovanju;

- da je zapisnik sa sastankom od 24.11.2019. godine potpisalo 18 osoba koji su stanari navedene zgrade, a odluke koje su donesene na sastanku svojim potpisima verificiralo je ukupno 34 stanara, s tim da je troje stanara to uradilo putem e-maila;

- da protivnik predlagatelja nije bio prisutan na sastanku održanom 24.11.2019. godine, a o sadržaju tog sastanka obaviješten je putem pošiljke koju je zaprimio 3.12.2019. godine kao i

- da se protivnik predlagatelja nije složio sa stavovima i odlukama koje su donesene na sastanku 24.11.2019. godine, obzirom da nije pristao da preda dužnost i dokumentaciju sa kojom raspolaže, zbog čega je u konačnom i podnesen zahtjev da takvu odluku (o smjenjivanju i postavljanju novog upravnika) donese sud u ovom izvanparničnom postupku.

Kod takvih činjeničnih utvrđenja, a polazeći od toga da je prvostupanjski sud prigovor protivnika predlagatelja koji se odnosi na aktivnu legitimaciju predlagatelja u ovoj izvanparnici ocijenio neosnovanim (sa razlozima datim na stranici 4. obrazloženja ožalbenog rješenja), dok je navode protivnika predlagatelja koji se odnose na sastanak stanara 24.11.2019. godine, odnosno na pitanja kvoruma za održavanje tog sastanka, te osoba koje su istom nazočila i potpisala zapisnik, cijenio irelevantnim, prvostupanjski sud je zaključio da protivnik predlagatelja, kao upravnik zgrade, već duže vremena grubo zanemaruje svoje dužnosti u svezi sa poslovima koje treba da obavlja (poduzima) kao upravnik (na koju dužnost je stupio u 2012. godini), prije svega glede problema sa održavanjem i korištenjem zgrade (prokišnjavanje zgrade, veliki broj antena koje se nalaze na vrhu zgrade, podrumaska prostorija iz koje izlaze pacovi i žohari, a širi se i smrad, rijetko predočavanje godišnjih izvješća o radu i finansijskom poslovanju itd.), pa je slijedom navedenog, a sa pozivom na odredbe članaka 61, 62. stavak (1) i 108. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Brčko distrikta BiH („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH, broj 11/01, 8/03, 40/04 i 19/07, u daljnjem tekstu: Zakon o vlasništvu), odlučio kao u dispozitivu prvostupanjskog rješenja, pa kako predlagatelj nije imao troškova postupka (zastupan po odvjetniku Kancelarije za pravnu pomoć Brčko distrikta Bosne i Hercegovine a pri tome je i oslobođen plaćanja sudskih pristojbi), prvostupanjski sud o istima nije ni odlučivao.

Kada obrazlaže žalbene navode, protivnik predlagatelja u žalbi u bitnome ponavlja navode koje je iznosio i tijekom prvostupanjskog postupka, a koji se, između ostalog ogledaju u tome da, prema mišljenju protivnika predlagatelja, na sastanku sastanara održanom dana „24.11.2019. godine nije postojao kvorum s obzirom na to da u ovoj stambenoj zgradi postoje ukupno 52 stana, a potrebno je da sastanku prisustvuje najmanje 1/3 stanara“ a u ovom slučaju „bilo je prisutno samo 16 stanara a ne 18 koliko je potrebno za jednu trećinu“ slijedom čega protivnik predlagatelja zaključuje da navedeni sastanak nije bio „ni zakonit ni legalan“. Također, protivnik predlagatelja u žalbi dalje ukazuje da je prvostupanjski sud pogrešno zaključio da je on (protivnik predlagatelja) grubo zanemario svoje dužnosti prilikom upravljanja zgradom. U prilog istinitosti svojih tvrdnji, protivnik predlagatelja navodi da se „obraćao nadležnim organima Vlade BD BiH tražeći finansijska sredstva za otklanjanje štete od prokišnjavanja zgrade tj. popravke krova i popravke fasade ali mu je rečeno da ta sredstva ne može dobiti odnosno da se radi o prilično velikom iznosu pa mu ista nisu odobrena“ kao i da je i dalje nastavio obraćati se nadležnim tijelima koji su mu rekli „da će po njegovom zahtjevu raspravljati i donijeti odluku o odobrenju sredstava ali ista nikada nije donesena“. U nastavku žalbe, protivnik predlagatelja je osporavao i ostale razloge na temelju kojih je prvostupanjski sud izveo zaključak da je grubo zanemario svoje dužnosti upravnika, cijeneći da „nema nikakvog osnova za smjenu protivnika predlagača sa mjesta upravnika zgrade i

postavljanja novog upravnika tj. predlagača“ i da se u „svemu tome ogleda povreda odredaba postupka“. Kada je u pitanju pogrešna primjena materijalnog prava, protivnik predlagatelja istu obrazlaže navodima da je „zbog povrede odredaba postupka došlo do pogrešne primjene materijalnog prava“, u konkretnom slučaju članka 61. stavak (4), 62. stavak (1) i 108. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, obzirom da „nije utvrđeno da je protivnik predlagača grubo zanemario svoje dužnosti kao upravnik zgrade, a sa druge strane, nije bio legitiman i zbog toga se nije ni mogao izabrati niti postaviti novi upravnik zgrade“.

Ispitujući prvostupanjsko rješenje prema žalbenom razlogu povrede odredaba parničnog postupka iz članka 328. stavak (1) točka a) ZPP-a, ovaj sud nalazi da protivnik predlagatelja u žalbi ne ukazuje koju konkretno odredbu ZPP-a prvostupanjski sud nije primijenio ili nije pravilno primijenio a to je bilo od utjecaja na donošenje pravilne i zakonite prvostupanjske odluke u smislu članka 329. stavak (1) ZPP-a (niti to proizilazi iz sadržaja žalbenih navoda), zbog čega se predmetni žalbeni razlog ukazuje kao paušalan i kao takav nije ni mogao biti meritorno ispitan od strane ovog suda kao drugostupanjskog, s tim da ovaj sud zamjećuje da iz sadržaja navoda koje je protivnik predlagatelja u žalbi označio kao „1. Povreda odredaba postupka“ u biti proizilazi da protivnik predlagatelja pobija pravilnost utvrđenog činjeničnog stanja (obzirom da propust suda da utvrdi neku odlučni činjenicu odnosno propust da je pravilno utvrdi predstavlja žalbeni razlog pogrešno ili nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja) kao i pogrešnu primjenu materijalnog prava, a o čemu će biti više riječi u daljnjem izlaganju.

Nema mjesta žalbenim navodima protivnika predlagatelja da je prvostupanjski sud „zanemario odlučnu činjenicu“ i to da sporni sastanak od 24.11.2019. godine „nije bio ni zakonit ni legalan“. Ovo iz razloga što je prvostupanjski sud, suprotno rezoniranju žalitelja, pravilno utvrdio predmetnu činjenicu (da je održan sastanak stanara dana 24.11.2019. godine kao i sve okolnosti u svezi navedenog sastanaka, a kako je to prvostupanjski sud pobliže naveo na 3. stranici treći pasus, druga alineja obrazloženja ožalbenog rješenja) s tim da je navedenu činjenicu, sa aspekta pravilne primjene odredbe članka 61. stavci (1) i (4), 62. stavak (1) i 108. stavak (1) alineja 5. Zakona o vlasništvu, ocijenio irelevantnom jer se za smjenu upravnika u sudskom (izvanparničnom) postupku i ne traži kao uvjet prethodno održavanje sastanka stanara (suvlasnika), nego utvrđenje da je upravnik grubo zanemario svoje dužnosti, zbog čega pitanje kvantiteta i kvaliteta kvoruma sastanka stanara održanog dana 24.11.2019. godine na kojem protivnik predlagatelja uporno istrajava, ovaj sud, baš kao i prvostupanjski sud, sa aspekta pravilnog rješavanja predmetne izvanparnične stvari, cijeni za nevažnim.

Dalje, ne stoje ni žalbeni navodi protivnika predlagatelja da je prvostupanjski sud pogrešno utvrdio a potom i zaključio da je protivnik predlagatelja grubo zanemario svoje dužnosti prilikom upravljanja zgradom.

Za pravilnu odlučivanje o ovom žalbenom navodu tuženog, ovaj sud podsjeća da odredbama članka 61. stavci (1) i (4), 62. stavak (1) i 108. stavak (1) alineja 5. Zakona o vlasništvu, baš kao i drugim odredbama navedenog zakona, nije pojmovno niti sadržinski određeno koje se to radnje upravnika mogu kvalificirati kao „grubo zanemarivanje svojih dužnosti“, zbog čega se radi o faktičkom pitanju koje se u svakom slučaju ispituje ponaosob i to u kontekstu konkretnih postupaka koje je

upravnik u relevantnom periodu poduzimao ili nije poduzimao a bio je dužan odnosno trebao poduzeti prema redovitom tijeku stvari.

Vraćajući se na konkretan predmet, ovaj sud nalazi da je prvostupanjski sud, suprotno rezoniranju žalbe, pravilno i potpuno utvrdio sve činjenice (propuste upravnika u radu) na temelju kojih je pravilno izveo zaključak da se radi o grubom zanemarivanju svojih dužnosti iz članka 62. stavak (1) četvrta alineja Zakona o vlasništvu, obzirom da je našao utvrđenim da stanari solitera B. već duži period imaju niz problema u svezi sa održavanjem i korištenjem zgrade i da su o tim problemima više puta obavještavali protivnika predlagatelja s ciljem da iste otkloni, a što isti nije činio ili nije pravovremeno odnosno redovno činio, a koji problemi se, između ostalog ogledaju u prokišnjanju zgrade, velikih broja antena na zgradi za koje se (većinu) ne zna čije su to antene, smradu, pacovima i žoharima u podrumskim prostorijama, rijetkim predočavanjem godišnjih izvješća o radu i financijama, slabom čišćenju zajedničkih prostorija, izostanku inicijative kod nadležnih tijela javne vlasti za apliciranjem sredstava za renoviranjem zgrade i drugo (dostatno obrazloženo na stranici 5. obrazloženja ožalbenog rješenja), a koje utvrđene propuste protivnik predlagatelja u biti i ne dovodi u pitanje žalbom, nego iste pokušava opravdati sa navodom da je „preduzimao sve što je bilo potrebno, u granicama objektivnih mogućnosti da se zgrada održava, mada je bilo određenih manjih propusta ali koji u suštini ne potvrđuju činjenicu da je grubo zanemario svoje dužnosti“, a koji žalbeni navodi nemaju svoje uporište u dokazima izvedenim tijekom prvostupanjskog postupka niti na njihovo postojanje (dokaza) protivnik predlagatelja na bilo koji način ukazuje. U tom smislu, puko ukazivanje protivnika predlagatelja da se „više puta obraćao nadležnim organima Vlade BD BiH tražeći finansijska sredstva za otklanjanje štete od prokišnjanja zgrade“ kao i da „za saniranje podrumskih prostorija trebaju velika finansijska sredstva kojima zgrada ne raspolaže“, bez da su ovakvi navodi protivnika predlagatelja objektivizirani izvedenim dokazima tijekom prvostupanjskog postupka (protivnik predlagatelja je izostankom sa pripremnog ročišta neizravno odustao od dokazivanja svojih navoda) i po ocjeni ovog suda ne mogu biti prihvaćeni kao objektivni, tim prije što su predmetni navodi protivnika predlagatelja suprotni iskazima saslušanih svjedoka i pročitanim materijalnim dokazima, a o čemu je prvostupanjski sud dao jasne, dostatne i argumentirane razloge na stranicama 4. i 5. prvi pasus obrazloženja ožalbenog rješenja, koje ovaj sud prihvaća kao pravilne, a na koje se protivnik predlagatelja upućuje radi izbjegavanja suvišnog ponavljanja istih i na ovom mjestu.

Na drugačiju odluku ovog suda nisu bili od utjecaja ni žalbeni navodi protivnika predlagatelja da su „sporne antene postavljene na zgradu prije nego što je on postao upravnik“ kao i da „prostorije Mjesne zajednice u prizemlju nisu u nadležnosti stanara nego Vlade Brčko distrikta Bosne i Hercegovine“, obzirom da ovakve činjenice, i da su točne, ne sprečavaju protivnika predlagatelja da kao upravnik zgrade, a na inzistiranje ostalih stanara, poduzme odgovarajuće aktivnosti kod nadležnih tijela javne vlasti ili drugih pravnih subjekata, da se problemi vezani za iste, pravovremeno i kvalitetno riješe (uklanjanjem spornih antena i ukazivanjem na potrebu poštivanja kućnog reda u zgradi i od strane korisnika prostorija Mjesne zajednice).

Slijedom navedenog, a kako je prvostupanjski sud pravilno i potpuno utvrdio sve relevantne činjenice glede propusta protivnika predlagatelja kao upravnika u radu

i na temelju takvog utvrđenog činjeničnog stanja pravilno izveo zaključak da se radi o grubom zanemarivanju upraviteljskih dužnosti a to potom podveo pod odredbu članka 62. stavak (1) četvrta alineja a u svezi sa člankom 108. stavak (1) peta alineja Zakona o vlasništvu, to nema mjesta žalbenom navodu protivnika predlagatelja da je prvostupanjski sud pogrešno primijenio materijalno pravo, tim prije što ni protivnik predlagatelja u žalbi ne ukazuje konkretno u čemu se ogleda nepravilnost primjene materijalnog prava od strane prvostupanjskog suda, osim što se djelomično citiraju relevantne odredbe Zakona o vlasništvu i ponovno ukazuje na razloge koje je iznosio i u dijelu nelegitimnosti i nezakovitosti sastanka stanara od 24.11.2019. godine i nedokazanosti navoda da je grubo zanemario svoje dužnosti kao upravnik zgrade, a koje žalbene navode je ovaj sud našao za irelevantnim odnosno neosnovanim i za što je dao razloge u prethodnom izlaganju.

Na kraju, neosnovanim se ukazuju i žalbeni navodi protivnika predlagatelja da nije bilo mjesta postavljenju predlagatelja za novog upravnika u smislu članka 61. stavci (1) i (4) a u svezi sa člankom 108. stavak (1) peta alineja Zakona o vlasništvu jer je sastanak stanara od 24.11.2019. godine bio nelegitiman (ukazujući na nedovoljan broj prisutnih stanara). Ovo iz razloga što su, a kako to prvostupanjski sud pravilno navodi na stranici 6. drugi pasus obrazloženja ožalbenog rješenja, stanari na sastanku održanom dana 24.11.2019. godine podržali prijedlog da predlagatelj bude novi upravnik njihove zgrade, a koji prijedlog je verificiran potpisima stanara (34 stanara su dali svoju suglasnost od ukupno 52 stana u zgradi a kako to proizilazi iz spiska - tabele od 26.11.2019. godine a koje činjenice se žalbom i ne dovode u pitanje), pa kada je to tako, onda je pravilan zaključak prvostupanjskog suda da je razvidna volja većine stanara da predlagatelj bude novi upravnik zgrade, zbog čega su odredbe članka 61. stavci (1) i (4) a u svezi sa člankom 108. stavak (1) alineja 5. Zakona o vlasništvu, dale za pravo prvostupanjskom sudu da predlagatelja postavi za novog upravnika sa istodobnim nalogom protivniku predlagatelja da izvrši primopredaju dužnosti i predaju dokumentacije kojom raspolaže predlagatelju kao novom upravniku a sve kao redovitna i nužna posljedica svake smjene imenovane odnosno postavljene osobe, pa tako i upravnika zgrade, a kako bi novi upravnik mogao nesmetano izvršavati svoja prava i obveze iz članka 8. Međuvlasničkog ugovora broj MU-5/05 od 7.10.2005. godine.

Zbog navedenog, a kako nisu osnovani žalbeni razlozi i navodi zbog kojih protivnik predlagatelja pobija prvostupanjsko rješenje i kako prvostupanjsko rješenje nije doneseno ni uz povrede postupka na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti, valjalo je njegovu žalbu kao neosnovanu odbiti i prvostupanjsko rješenje potvrditi na temelju odredbe članka 357. stavak (1) točka b) ZPP-a u svezi sa odredbom članka 2. Zakona o izvanparničnom postupku.

**PREDSJEDNICA VIJEĆA**

Maida Kovačević