

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
BROJ: 57 0 Ps 108382 18 Rev
Banjaluka, 28.8.2018. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija, Gorjane Popadić kao predsjednika vijeća, Jadranke Stanišić i Rose Obradović, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužioca, I.i. d.o.o. B.L., zastupanog po punomoćniku, J.T., advokatu iz B.L., protiv tuženih, H. d.o.o. S. i Republike Srpske za Ministarstvo..., zastupane po Pravobranilaštvu Republike Srpske, B.L., radi stečenog bez osnova, odlučujući o reviziji tužene, Republike Srpske za Ministarstvo..., protiv presude Višeg privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ps 108382 17 Pž od 16.10.2017. godine, na sjednici održanoj dana 28.8.2018. godine, donio je

PRESUDU

Revizija se djelimično usvaja, presuda Višeg privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ps 108382 17 Pž od 16.10.2017. godine preinačava i sudi:

Žalba tužene, Republike Srpske za Ministarstvo... se djelimično usvaja, presuda Okružnog privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ps 108382 14 Ps od 10.4.2017. godine preinačava, te tužilac odbija sa zahtjevom da mu ova tužena isplati 55.518,13 KM sa zakonskom zateznom kamatom od 30.6.2013. godine.

U preostalom dijelu, a kojim je tužena, Republika Srpska za Ministarstvo..., obavezana da tužiocu isplati 67.818,12 KM sa zakonskom zateznom kamatom od 30.6.2013. godine, revizija se odbija.

Svaka stranka snosi svoje troškove postupka.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Okružnog privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ps 108382 14 Ps od 10.4.2017. godine obavezana je tužena, Republika Srpska, Ministarstvo..., da tužiocu isplati 123.336,25 KM sa zakonskom zateznom kamatom od 30.6.2013. godine i da mu naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 12.758,95 KM sa zakonskom zateznom kamatom. U odnosu na tuženu, H. d.o.o. S., zahtjev tužioca je odbijen.

Drugostepenom presudom Višeg privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ps 108382 17 Pž od 16.10.2017. godine žalba tužioca i žalba tužene, Republike Srpske, Ministarstvo..., su odbijene i prvostepena presuda potvrđena.

Tužena, Republika Srpska, Ministarstvo... revizijom pobija odluku drugostepenog suda zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s

prijedlogom, da se pobijana presuda preinači i odbije zahtjev tužioca ili ukine i predmet vrati na ponovno suđenje.

U odgovoru na reviziju tužilac je predložio da se revizija odbije.

Revizija je djelimično osnovana.

Predmet spora u ovoj pravnoj stvari je zahtjev tužioca kojim traži da se tužene obavežu da mu na ime održavanja zajedničkih prostorija u PC I., za period 1.1.2012. godine do 30.6.2013. godine, isplate 123.336,25 KM sa zakonskom zateznom kamatom od 30.06.2013. godine.

Po provedenom postupku prvostepeni sud je utvrdio: da je 24.9.2010. godine, zaključen ugovor o prodaji nekretnina, ovjeren kod notara S.K.T. pod brojem OPU-530/2010, kojim je I.i. d.o.o. B.L. prodala H.A.A.L. d.o.o. S., I, II, III, IV i V sprat, dio prizemlja i dio podrum u površini 5882,44 m² u PC I., na način pobliže opisan u ugovoru; da su 25.9.2010. godine H.A.A.L. d.o.o. S i Ministarstvo..., te P.U. zaključile ugovor o operativnom lizingu, ovjeren kod notara S.K.T. pod brojem OPU-544/2010, kojim ugovorom je H.A.A.L. d.o.o. S (sada H. d.o.o. S.) dala na korištenje Republici Srpskoj za Ministarstvo P.U. na korištenje 5882,44 m² u P.c. I. i to I, II, III, IV i V sprat sa prizemljem i podrumom, na način pobliže opisan u tom ugovoru; da se tim ugovorom Ministarstvo... i P.U.... obavezala, između ostalog, snositi sve troškove redovne upotrebe stvari koji uključuju, troškove grijanja i rashlađivanja prostorija, troškove za smeće, čišćenje kanala, vodosnabdijevanja i izbacivanja vode, troškove struje, rasvjete, upravljanja nekretninom i zajedničkim prostorom, površinama i uređajima, troškove nadgledanja, dnevna i noćna zaštita, tekuće održavanje zajedničkih prostora i troškovi čišćenja zajedničkih prostora, parkinga i zelenih površina, odnošenja snijega i rasvjete zajedničkih prostora unutar i oko zgrade; da među parničnim strankama nije sporno, da je u periodu od 1.1.2012. godine do 30.6.2013. godine tužilac, I. d.o.o. B.L. održavala zajedničke dijelove zgrade PC I.; da su etažni vlasnici u zgradi PC I. i to, H. d.o.o. S., P.u. B.L., JP Š. R.S., Republička uprava ..., JP „Putevi Republike Srpske“, M.h. „Elektroprivrede Republike Srpske“ i I.i d.o.o. B.L. potpisali u drugoj polovini 2012. godine ugovor o osnivanju zajednice etažnih vlasnika, kojim ugovorom su regulisali, između ostalog, održavanje PC I.; da se u prilogu navedenog ugovora nalazi spisak etažnih vlasnika PC I. sa utvrđenim vlasničkim udjelima i spisak zajedničkih dijelova, uređaja i službi PC I. koje koriste svi etažni vlasnici (namjena, sastav, način korištenja, način održavanja, pregled troškova); da je na osnovu navedenog ugovora o osnivanju zajednice etažnih vlasnika, Grad Banjaluka donio rješenje od 21.5.2013. godine, kojim se osniva Zajednica etažnih vlasnika PC I. B.L.; da je odlukom Zajednice etažnih vlasnika PC I. od 4.9.2013. godine utvrđena visina vrijednosti boda radi formiranja sredstava za zajedničku rezervu, iz koje proizilazi da je vrijednost boda za uplatu akontacije troškova upravljanja i održavanja zgrade PC I. B.L. 0,70 KM po 1 m² korisne površine; da od 1.7.2013. godine, svi etažni vlasnici PC I., među kojima je Republika Srpska za Ministarstvo ...(koja je preuzela obaveze vlasnika, H. d.o.o. S. na ime održavanja zajedničkih dijelova PC I.), uredno plaćaju svoje obaveze u iznosu od 0,70 KM po m² korisne površine; da iz spiska etažnih vlasnika u PC I. proizilazi da H. d.o.o. S., odnosno Republika Srpska za Ministarstvo..., posjeduje 5.382,39 m² korisne površine; da među parničnim strankama nije sporno, da Republika Srpska za Ministarstvo ..., (koja je preuzela obaveze vlasnika, H. d.o.o. S. na ime održavanja zajedničkih dijelova PC I.), nije platila održavanje zajedničkih dijelova PC I. za period od 1.1.2012. godine do 30.6.2013. godine, u kojem periodu je tužilac održavao zajedničke dijelove PC I., pa ni na poziv tužioca da to uradi; da je tužilac podnio tužbu prvostepenom sudu 21.3.2014. godine, tražeći da se tužene, „ H. doo S. i Republika Srpska za

Ministarstvo ..., obavežu da mu na ime održavanja zajedničkog prostora u PC I. isplate 123.336,25 KM, od čega, na ime plata radnika tužioca, zaduženih za održavanje, obezbjeđenje i čišćenje, 90.041,82 KM, na ime toplog obroka radnika tužioca 8.543,40 KM i na ime materijalni troškovi održavanja 24.751,02 KM, shodno nalazu i mišljenju vještaka finansijske struke Z.M..

Temeljem ovakvog činjeničnog utvrđenja prvostepeni sud je zaključio, da je zahtjev tužioca osnovan u odnosu na tuženu, Republiku Srpsku za Ministarstvo... u smislu odredaba člana 218. Zakona o obligacionim odnosima, pa je sudio tako što je donio odluku kao u izreci prvostepene presude.

Iz razloga odluke prvostepenog suda proizilazi, da nije osnovan zahtjev tužioca u odnosu na H. d.o.o. S., jer da je ista kao vlasnik 30,27 % prostora PC I. taj prostor dala na korištenje tuženoj Republici Srpskoj za Ministarstvo ..., koja je ugovorom od 25.9.2010. godine preuzela obavezu održavanja zajedničkih prostorija i uređaja PC I.

Kako je odredbama člana 12 Zakona o održavanju zgrada, propisano, da zajedničke dijelove zgrade održavaju i finansiraju etažni vlasnici zajednički, te kako nije sporno da je u periodu od 1.1.2012. godine do 30.6.2013. godine, zajedničke dijelove zgrade PC I. održavao tužilac, za šta je u odnosu na prostor koji je koristila tužena, Republika Srpska za Ministarstvo..., potrošio 123.336,25 KM, to je prvostepeni sud zaključio, da je do tog iznosa osnovan zahtjev tužioca u odnosu na ovu tuženu.

Drugostepeni sud je prihvatio činjenična utvrđenja prvostepenog suda i zaključak tog suda, pa je sudio tako, što je donio odluku kao u izreci drugostepene presude.

Odluka drugostepenog suda je djelimično pravilna.

Naime, nije sporno da je ugovorom o operativnom lizingu, od 25.9.2010. godine, ovjeren pod brojem OPU-544/2010 notara Snježane Katić Trifunović, H.A.A.L. d.o.o. S, sada H. d.o.o. S., dala na korištenje Ministarstvu ... i P.U. Republike Srpske, I, II, III, IV i V sprat sa dijelom prizemlja i podruma PC I., te da se tim ugovorom Ministarstvo ..., obavezali da snose sve troškove redovne upotrebe stvari, troškove grijanja i rashlađivanja prostorija, troškove za smeće, čišćenje kanala, vodosnabdijevanja i izbacivanja vode, troškove struje – rasvjete, upravljanja nekretninama i zajedničkim prostorom, površinama i uređajima, troškove nadgledanja, dnevna i noćna zaštita, tekuće održavanje zajedničkih prostora, te troškove čišćenja zajedničkih prostora, parkinga i zelenih površina, odnošenja snijega i rasvjete za zajednički prostor unutar i oko zgrade.

Takođe je nesporno, da je u periodu od 1.1.2012. godine do 30.6.2013. godine tužilac, I.i. vršio održavanje zajedničkih dijelova i uređaja PC I.

Odredbama člana 12 Zakona o održavanju zgrada ("Službeni glasnik Republike Srpske", br. 101/11) propisano je, da zajedničke dijelove zgrade održavaju i finansiraju etažni vlasnici zajednički.

Kada se ima u vidu, da je ugovorom o operativnom lizingu od 25.9.2010. godine tužena, Republika Srpska za Ministarstvo ..., preuzela obavezu održavanja i finansiranja zajedničkih dijelova PC I., na način kako to proizilazi iz tog ugovora, te da je u periodu od 1.1.2012. godine do 30.6.2013. godine tužilac vršio održavanje zajedničkih dijelova, prostorija i uređaja PC I., pravilno nalaze nižestepeni sudovi, da je osnov predmetnog potraživanja u odredbama člana

218. Zakona o obligacionim odnosima ("Službeni list SFRJ", br. 29/78, 39/85, 45/89, 57/89, "Službeni glasnik Republike Srpske", br. 17/93, 3/96 i 74/04 - u daljem tekstu: ZOO).

Naime, odredbama člana 218. ZOO je propisano, da ko za drugog učini kakav izdatak ili nešto drugo, što je ovaj po zakonu bio dužan učiniti, ima pravo zahtijevati naknadu od njega.

Stoga se revizijom tužene, Republike Srpske za Ministarstvo ..., neosnovano ukazuje da je osnovom predmetnog potraživanja posloводство bez naloga u smislu člana 220. ZOO.

No, revizijom se pravilno ukazuje, da tužilac, I.i., koji je održavao zajedničke prostorije i uređaje PC I. za period od 1.1.2012. godine do 30.6.2013. godine, nije mogao sam odrediti cijenu tog rada, a pogotovo nije mogao da traži, da mu se na ime održavanja zajedničkih prostorija PC I. za period od 1.1.2012. godine do 30.6.2013. godine isplati naknada, tako što će se tužena Republika Srpska za Ministarstvo, obavezati da plati plate njegovim radnicima sa toplim obrokom, koji su radili na mjestu održavanja, obezbjeđenja i čišćenja.

Cijeneći osnovanost zahtjeva tužioca u pogledu visine istog za period od 1.1.2012. do 30.6.2013. godine, ovaj sud je našao, da je odlukom Zajednice etačnih vlasnika PC I. od 4.9.2013. godine određena vrijednost boda za uplatu akontacije troškova upravljanja i održavanja zgrade PC I. od 0,70 KM po 1 m² korisne površine u vlasništvu svakog od etažnih vlasnika.

Kako iz spiska etažnih vlasnika PC I. proizilazi, da H. d.o.o., kao jedan od vlasnika PC I., koja je svoj dio poslovnog prostora dala na korištenje Republici Srpskoj, koristi 5.382,39 m² korisne površine, ovaj sud nalazi, da je tužena, Republika Srpska za Ministarstvo ... u obavezi da tužiocu isplati 67.818,12 KM (5.382,39 m² korisne površine x 0,70 KM=3.767,67 KM x 18 mjeseci= 67.818,12 KM)

Ovo tim prije, što iz stanja spisa jasno proizilazi da od 1.7.2013. godine svi etažni vlasnici PC I. plaćaju na ime održavanja zajedničkih prostorija i uređaja 0,70 KM po 1 m² korisne površine, te da je tužena, Republika Srpska, za period od 1.1.2014. godine do 30.6.2014. godine, platila 22.606,04 KM na ime održavanja.

Na drugačiji zaključak ne utiče činjenica, što je odluka Zajednice etažnih vlasnika PC I., kojom je određena vrijednost boda od 0,70 KM po m², donesena od 4.9.2013. godine, a predmetno potraživanje je nastalo u periodu 1.1.2012. do 30.06.2013 godine, jer realno gledano, ne postoji niti jedan parametar koji bi, s obzirom na vremenski kontinuitet, mogao ukazivati da vrijednost boda u spornom periodu ne bi bila ista.

Kako se radi o zakonskoj obavezi vlasnika etažne zajednice, koju obavezu je tužena, Republika Srpska za Ministarstvo ..., preuzela od H. doo S., te kako je, shodno Zakonu o održavanju zgrada, E.z. donijela odluku o visini naknade na ime održavanja zajedničkih dijelova, neosnovani su revizioni prigovori, da se prilikom određivanja naknade na ime održavanja zajedničkih dijelova valjao primjeniti Zakon o javnim nabavkama.

Slijedom datih razloga, valjalo je primjenom člana 250. stav 1. Zakona o parničnom postupku ("Sl. glasnik RS", br. 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13 - u daljem tekstu ZPP) preinačiti odluku drugostepenog suda i suditi kao u stavu 1. izreke ove presude, a primjenom odredaba člana 248 ZPP, odbiti reviziju tužene, Republike Srpske za Ministarstvo ... i suditi kao u stavu drugom izreke ove presude.

Preinačavajući odluku drugostepenog suda, ovaj sud je primjenom odredaba člana 397 u vezi sa članom 386 ZPP, donio odluku o troškovima parničnog postupka. Tužilac zastupan po advokatu je tražio troškove sastava tužbe, pristupa na dva ročišta i zastupanja na tri ročišta, sa paušalom i porezom u ukupnom iznosu od 8.745,75 KM. Tužena, Republika Srpska za Ministarstvo ... je tražila troškove sastava odgovora na tužbu i troškove pristupa na ročište i zastupanje na ročištima u ukupnom iznosu od 5.375,00 KM. Kako je uspjeh parničnih stranaka u sporu podjednak, ovaj sud je s obzirom na njihov uspjeh u sporu, a temeljem odredaba člana 386 stav 2 ZPP, odlučio da svaka stranka snosi svoje troškove postupka.

Predsjednik vijeća
Gorjana Popadić

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Amila Podraščić