|  |
| --- |
| Republika Hrvatska  Županijski sud u Osijeku  Osijek, Europska avenija 7 |
|  | | |

Poslovni broj Gž-345/2018-2

|  |
| --- |
|  |

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

P R E S U D A

I

R J E Š E N J E

Županijski sud u Osijeku u vijeću sastavljenom od suca Josipa Frajlića predsjednika vijeća, Dubravke Vučetić članice vijeća i sutkinje izvjestiteljice i dr. sc. Sanje Zagrajski, članice vijeća, u pravnoj stvari tužitelja-protutuženika suvlasnika poslovnog kompleksa "K" u Z. i to: R. H., Z., …, P. b. Z. d.d. Z., … H. p. b. d.d. Z., …, C. d.o.o., D., …, F. c. d.d. Č., …, Predstavništvo u Z., …, R. R., Z., …, BCS d.o.o. Z., …, G. p. Z., …, H. l. d.o.o., Z., …, IGK B., Predstavništvo u RH, Z., …, I d.o.o., Z., …, E. K., Z., …, B. M., Z., …, B. P., Z., …, V. H., Z., …, M. Š., Z., …, G. p., Z., …, N. d.o.o., Z., …, M. G., Z., …, M. P., Z., …, Lj. Đ., Z., …, D. B., Z., …, M. H., Z., …, B. K., V., …, P.-D. d.o.o., D., …, Z. L. iz Z., …, V. B., Z., …, T. d.o.o., Z., …, M. G. i K. G. oboje iz Z., …, I. K., Z., …, E. p. d.o.o., Z., …, F. F., Z., …, G. Dž.-Ž., Z., …, Lj. Š. i F. Š. oboje iz Z., …, A. M., Z., …, A. C. i J. C. oboje iz Z., …, Lj. G., Z., …, B. F., Z., …, N. J., Z., …, H. n. d.d., Z., …, M. B., Z., …, E. d.d., Z., …, B. d.o.o., Z., …, E.&S. b. d.d., R., Poslovnica u Z., …, M. H., Z., …, svi zastupani po upravitelju T. S. d.o.o., Z., …, kojeg zastupa punomoćnik G. V. odvjetnik u Z., protiv tuženika-protutužitelja S.-Z. d.o.o.- u likvidaciji, Z., …, kojeg zastupa punomoćnik P. C. odvjetnik u Z., radi isplate, odlučujući povodom žalbi tuženika-protutužitelja izjavljenih protiv presude Općinskog građanskog suda u Zagrebu, poslovni broj P-12201/08-67 od 23. veljače 2017., u sjednici održanoj 3. siječnja 2019.,

p r e s u d i o j e

i

r i j e š i o j e

Žalbe tuženika-protutužitelja se djelomično prihvaćaju kao osnovane, te se presuda Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj P-12201/08-67 od 23. veljače 2017.

- potvrđuje u dijelu kojim je odbijen tužbeni zahtjev tuženika- protutužitelja za utvrđenje ništetnim odredbi iz čl. 16. st. 2. toč. 1., 2. i 3. te iz čl. 20. Ugovora o upravljanju poslovnim kompleksom K., rukovanjem zajedničkim postrojenjima, uređajima i održavanju zajedničkih dijelova poslovnog kompleksa K. br. 1748/97 ( točka II al. 1 izreke).

- ukida u dijelu kojim je tuženiku naloženo plaćanje troška zajedničke pričuve u ukupnom iznosu od 235.463,43 kune sa zateznim kamatama kao i u odluci o trošku ( točka I izreke) te u dijelu kojim je odbijen tužbeni zahtjev tuženika – protutužitelja za plaćanje zajedničke pričuve u sniženom iznosu za skladišni prostor (točka II al. 2 izreke) te se u tom dijelu predmet vraća prvostupanjskom sudu na ponovni postupak.

Obrazloženje

Presudom suda prvog stupnja suđeno je:

'' I Tuženik S.-Z. d.o.o. - u likvidaciji iz Z., …, dužan je tužiteljima suvlasnicima stambenog kompleksa "K.", Z., …, platiti iznos od 235.463,43 kuna sa zakonskim zateznim kamatama tekućim na:

- iznos od 5.848,58 kuna počevši od dana 01.02.2008.g. pa do isplate,

- iznos od 5.848,58 kuna počevši od dana 04.03.2008.g. pa do isplate,

- iznos od 7.573,59 kuna počevši od dana 02.04.2008.g. pa do isplate,

- iznos od 7.573,59 kuna počevši od dana 01.05.2008.g. pa do isplate,

- iznos od 6.690,09 kuna počevši od dana 31.05.2008.g. pa do isplate,

- iznos od 7.573,59 kuna počevši od dana 01.07.2008.g. pa do isplate,

- iznos od 7.573,59 kuna počevši od dana 31.07.2008.g. pa do isplate,

- iznos od 7.573,59 kuna počevši od dana 30.08.2008.g. pa do isplate,

- iznos od 7.573,59 kuna počevši od dana 01.10.2008.g. pa do isplate,

- iznos od 7.573,59 kuna počevši od dana 31.10.2008.g. pa do isplate,

- iznos od 7.573,59 kuna počevši od dana 02.12.2008.g. pa do isplate,

- iznos od 9.139,19 kuna počevši od dana 24.12.2008.g. pa do isplate,

- iznos od 9.298,60 kuna počevši od dana 03.02.2009.g. pa do isplate,

- iznos od 7.573,59 kuna počevši od dana 04.03.2009.g. pa do isplate,

- iznos od 7.573,59 kuna počevši od dana 01.04.2009.g. pa do isplate,

- iznos od 7.573,59 kuna počevši od dana 02.05.2009.g. pa do isplate,

- iznos od 9.298,60 kuna počevši od dana 30.05.2009.g. pa do isplate,

- iznos od 7.573,59 kuna počevši od dana 02.07.2009.g. pa do isplate,

- iznos od 7.573,59 kuna počevši od dana 01.08.2009.g. pa do isplate,

- iznos od 7.573,59 kuna počevši od dana 03.09.2009.g. pa do isplate,

- iznos od 7.573,60 kuna počevši od dana 02.10.2009.g. pa do isplate,

- iznos od 7.573,60 kuna počevši od dana 03.11.2009.g. pa do isplate,

- iznos od 7.573,59 kuna počevši od dana 04.12.2009.g. pa do isplate,

- iznos od 7.573,60 kuna počevši od dana 03.01.2010.g. pa do isplate,

- iznos od 7.573,60 kuna počevši od dana 18.03.2010.g. pa do isplate,

- iznos od 7.573,59 kuna počevši od dana 18.03.2010.g. pa do isplate,

- iznos od 7.573,59 kuna počevši od dana 02.04.2010.g. pa do isplate,

- iznos od 7.573,59 kuna počevši od dana 04.05.2010.g. pa do isplate,

- iznos od 7.573,59 kuna počevši od dana 03.06.2010.g. pa do isplate,

- iznos od 7.573,59 kuna počevši od dana 08.07.2010.g. pa do isplate,

- iznos od 7.573,59 kuna počevši od dana 29.07.2010.g. pa do isplate,

po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, kao i naknaditi tužiteljima troškove parničnog postupka u iznosu od 96.505,00 kuna sa zakonskom zateznom kamatom počam od dana 23. veljače 2017. godine pa do isplate, a sve u roku od 15 dana.

II Odbija se tuženik-protutužitelj s tužbenim zahtjevom koji glasi:

Utvrđuju se ništetnim, te ne proizvode pravne učinke odredbe čl. 16., st. 2, toč. 1., 2. i 3., te čl. 20 Ugovora o upravljanju poslovnim kompleksom K., rukovanju zajedničkim postrojenjima, uređajima i održavanju zajedničkih dijelova poslovnog kompleksa K. br. 1748/97 iz 1997. godine, a koji su suvlasnici poslovnog kompleksa K. sklopili sa trgovačkim društvom T. s. d.o.o., Z., … .

Utvrđuje se da je tuženik protutužitelj S.-Z. d.o.o., Z., dužan kao suvlasnik nekretnine Poslovni kompleks K. za skladišni prostor oznake L-19a na koti 163,35 površine 442,90 m² dužan plaćati pričuvu za period od 01.02.2008.g. pa do 29.07.2010. godine u visini 10% mjesečnog doprinosa zajedničke pričuve određene odlukom Savjeta suvlasnika.''

Navedenu presudu tuženik – protutužitelj osporava žalbom izjavljenom u dva podneska dostavljena sudu preporučenom pošiljkom u zakonom predviđenom roku, zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava. Predlaže da se prvostupanjska presuda ukine i predmet vrati sudu prvog stupnja na ponovno odlučivanje odnosno da se preinači i tužbeni zahtjev odbije kao neosnovan.

Tužitelji su dostavili odgovor na žalbu kojim osporavaju opravdanost žalbenih navoda i predlažu da se žalba odbije kao neosnovana a njima naknadi trošak sastava odgovora na žalbu.

Žalba je djelomično osnovana.

Nije sporno da su suvlasnici koji drže većinu suvlasničkih dijelova prema površini vlasništva posebnih dijelova poslovnog kompleksa K. u Z. sklopili Međuvlasnički ugovor i Ugovor o upravljanju poslovnim kompleksom K., rukovanju zajedničkim postrojenjima, instalacijama i uređajima i održavanju zajedničkih dijelova poslovnog kompleksa u svibnju 1997.

Prema čl. 3. Međuvlasničkog ugovora tuženik – protutužitelj je utvrđen vlasnikom posebnog dijela nekretnine i to poslovnog prostora označenog kao L-19 u površini od 46,5 m² čime sudjeluje u održavanju zajedničkih dijelova, kao suvlasnik nekretnine u omjeru od 0,23 suvlasničkog dijela.

U čl. 2. Međuvlasničkog ugovora je propisano da tim ugovorom suvlasnici rješavaju, veličinu suvlasničkih dijelova nekretnine, uvjete i način upravljanja nekretninom, način izbora upravitelja nekretnine, opseg poslova upravitelja, uvjete i način prikupljanja i raspolaganja sredstvima zajedničke pričuve, određuju suvlasnika – vlasnika posebnog dijela ovlaštenog za predstavljanje i zastupanje ostalih vlasnika posebnih dijelova, uvjete i način korištenja zajedničkih prostorija te uređaja i zemljišta koje pripada zgradi kao i ostala pitanja bitna za redovno i izvanredno korištenje i upravljanje nekretninom.

Sklopljeni Međuvlasnički ugovor sadrži sve osnovne podatke predviđene u čl. 375. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ( ''Narodne novine'' broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06 – dalje ZOVDSP). Međutim, tim ugovorom nije precizno određeno koji su zajednički dijelovi, u kojem omjeru se koriste i na koji način će se financirati njihovo održavanje osim što je u čl. 16. ugovoreno da će radi namirenja troškova za redovno i izvanredno održavanje poslovnog kompleksa te komunalnih i ostalih troškova kao i troškova upravitelja, vlasnici posebnih dijelova poslovnog kompleksa formirati sredstva zajedničke pričuve. Ugovorom je također utvrđen način formiranja sredstava zajedničke pričuve te je utanačeno osnivanje Savjeta suvlasnika od pet članova koji će donositi odluke o mjerama za raspored zajedničkih troškova, naknadu upravitelju, odnosno za uplatu sredstava zajedničke pričuve, o iznosu sredstava zajedničke pričuve koju treba uplatiti svaki vlasnik posebnog dijela poslovnog kompleksa na poseban račun, te o trošenju sredstava zajedničke pričuve za poslove redovnog i izvanrednog upravljanja poslovnim kompleksom.

Temeljem Međuvlasničkog ugovora za upravitelja kompleksa izabran je T. s. d.o. o. s kojim su suvlasnici sklopili Ugovor o upravljanju u svibnju 1997. i prema kojem je tuženik kao suvlasnik sudjelovao u omjeru od 0,23 dijela suvlasništva kao vlasnik posebnog dijela L-19 u površini od 46,5 m2.

Ugovorom o upravljanju precizno su određeni zajednički dijelovi poslovnog kompleksa koji služe kompleksu kao cjelini ( čl. 2. ) te su precizno određeni poslovi upravljanja poslovnim kompleksom, poslovi rukovanja i tekućeg održavanja zajedničkih postrojenja, instalacija, opreme i uređaja, fizičko- tehničke zaštite od zajedničkog interesa za cijeli poslovni kompleksa kao i poslove održavanja čistoće zajedničkih dijelova. Vlasnici posebnih dijelova povjerili su upravitelju da u ime njih i za njihov račun preuzme plaćanje svih zajedničkih troškova poslovnog kompleksa te ih rasporedi na sve vlasnike prostora prema omjerima utvrđenih tim ugovorom ( čl. 4.). U čl. 5. Ugovora precizno su određeni poslovi i zadaci koje će upravitelj obavljati za vlasnike prostora, a između ostaloga i plaćanje zajedničkih troškova. Ovi zajednički troškovi poslovnog kompleksa precizno su određeni u čl. 16. st. 2. tog Ugovora o upravljanju a predviđeno je i da upravitelj ima pravo na tako specificirane ulazne zajedničke troškove zaračunati 1 % na ime manipulativnih troškova. Ugovorne strane su sporazumne da upravitelj u ime i za račun vlasnika prostora preuzme plaćanje svih ulaznih troškova koji su zajednički za poslovni kompleks kao cjelinu, i sredstava zajedničke pričuve, a počevši od dana primjene tog ugovora.

U čl. 20. Ugovora o upravljanju ugovoreno je da će se iz sredstava zajedničke pričuve osigurati dostatan iznos radi plaćanja naknade za stručni rad službe za upravljanje poslovnim kompleksom, naknade za usluge fizičko-tehničke zaštite zajedničkih dijelova poslovnog kompleksa te naknade za usluge održavanje čistoće zajedničkih dijelova poslovnog kompleksa, a koje naknade će se plaćati upravitelju za svaki mjesec, po isteku mjeseca u roku 8 dana prema ispostavljenim računima ( obveze plaćanja naknade predviđene u čl. 17., čl. 18. i čl. 19. Ugovora.

Prema čl. 103. st. 1. Zakona o obveznim odnosima ( ''Narodne novine'' broj 53/91, 73/91, 111/93, 3/94, 7/96, 91/96, 112/99, 88/01 – dalje ZOO) ništav je ugovor koji je protivan Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima te moralu društva ako cilj povrijeđenog pravila ne upućuje na neku drugu sankciju ili ako zakon o određenom slučaju ne propisuje što drugo.

U čl. 379. ZOVDSP propisano je koje poslove u funkciji upravljanja nekretninom upravitelj treba obavljati ali zakonom predviđene obveze i poslovi upravitelja nisu zatvoreni krug nego je predviđeno da može obavljati i druge poslove u skladu s obvezama predviđenih Ugovorom iz čl. 378. tog zakona. Zbog toga preuzete obveze plaćanja zajedničkih troškova poslovnog kompleksa koji se odnose na plaćanje utroška plina za proizvodnju toplinske energije, električne energije, zajedničke potrošnje vode, utanačene voljom ugovornih strana ne čine te ugovorne odredbe ništavim. Prema tim preuzetim obvezama nije ništava niti odredba iz čl. 20. Ugovora o upravljanju kojom se vlasnici prostora obvezuju da će povećanim uplatama na račun zajedničke pričuve osigurati dostatan iznos sredstava kako bi se podmirili troškovi rukovanja i održavanja zajedničkih postrojenja, instalacija, opreme i uređaja te drugi zajednički troškovi koje će u vezi s tim imati upravitelj, također trošak fizičko-tehničke zaštite i trošak održavanja čistoće, a koje poslove je dužan organizirati upravitelj prema čl. 17., 18. i 19. Ugovora.

I u žalbenoj fazi postupka tuženik – protutužitelj spori da bi bio dužan plaćati troškove potrošnje plina te troškove održavanja plinskih instalacija namijenjenih zagrijavanju poslovnog kompleksa, za prostor skladišta kao posebnoga dijela kompleksa u površini od 442,90 m² obzirom to skladište uopće nema instalacija za grijanje. Ističe da se radi o betonskom skladištu bez prozora koje ima samo sanitarni čvor i rasvjetu, a da upravo ti troškovi čine 80 % iznosa troškova koji se podmiruju sredstvima zajedničke pričuve. Upravo zbog toga da je sve do 2008. kao vlasnik posebnih dijelova plaćao doprinos u sredstva zajedničke pričuve u visini predviđenim odlukama samo za poslovni prostor poslovnice u površini navedenoj u čl. 1. Ugovora o upravljanju i te troškove je redovno podmirivao sve do otuđenja poslovnog prostora.

Zajednička pričuva je namjenski vezana zajednička imovina svih koji su suvlasnici nekretnine, a namijenjena za pokriće troškova održavanja i poboljšavanja nekretnine te za otplaćivanje zajma za pokriće tih troškova. Iz pričuve su dopuštena samo ona plaćanja koja su učinjena radi plaćanja troškova održavanja i poboljšavanja nekretnine ili otplate zajma uzetog za pokriće tih troškova ( čl. 90. ZOVDSP).

Kako su suvlasnici posebnih dijelova koji prema omjeru suvlasništva čine natpolovičnu većinu, Ugovorom o upravljanju dogovorili da će u zajedničku pričuvu uplaćivati i sredstva za potrošnju plina radi zagrijavanja cijelog kompleksa kao zajednički trošak, obveza uplate tih troškova ne može nastati i za one suvlasnike i vlasnike posebnih dijelova koji te usluge ne koriste. To je predviđeno i u čl. 22. st. 2. toč. 3. Ugovora o upravljanju gdje je rečeno da troškove zajedničkih dijelova poslovnog kompleksa koji koriste isključivo jedno ili više vlasnika posebnog dijela, plaćaju isključivo ti vlasnici.

Suvlasnici u konkretnom slučaju nisu odredili drukčiji ključ raspodjele troškova i doprinosa zajedničkoj pričuvi koji se odnose na održavanje zajedničkih dijelova i uređaja, a koji nisu u podjednakom omjeru korisni svim suvlasnicima, pa je pravo tuženika – protutužitelja i izričito predviđeno u čl. 89. st. 4. ZOVDSP da podnese sudu zahtjev radi utvrđenja ključa za raspodjelu troškova s obzirom na različitu mogućnost uporabe tih uređaja.

Posebno je potrebno napomenuti da plaćanja potrošnje plina ili električne energije za zagrijavanje posebnih dijelova, ili vode koje javno poduzeće distribucije obračunava za svaki posebni dio prema površini ili prema iskazu posebnim mjerilom, ne predstavljaju trošak zajedničke pričuve jer se ne odnose na zajedničke dijelove nekretnine koji služe svim posebnim dijelovima. Zato podmirenje toga troška ne može teretiti one vlasnike posebnih dijelova koji tu uslugu ne koriste.

Prema utvrđenju prvostupanjskog suda tuženik – protutužitelj je predmetni poslovni prostor kao poslovni dio kompleksa prodao 6. svibnja 2010. od kada više nije vlasnik istoga pa je ostala nejasna presudom utvrđena obveza plaćanja mjesečnog iznosa troška zajedničke pričuve nakon tog datuma. Prema istom utvrđenju ukazuje se neosnovanim žalbeni prigovor kojim tuženik – protutužitelj osporava zakonitost Međuvlasničkog ugovora sklopljenog 21. prosinca 2011. kao i odluka donesenih temeljem tog Ugovora.

Slijedom navedenog valjalo je žalbene razloge prihvatiti djelomično osnovanim, te prvostupanjsku presudu ukinuti u dijelu kojim je tuženiku – protutužitelju naloženo platiti troškove pričuve u razdoblju od veljače 2008., a bez da je sud utvrdio činjenice na koje se u prigovorima tuženik – protutužitelj poziva, da gotovo 80 % troška naplaćenog iz pričuve se odnosi na održavanje instalacija i uređaja koje po prirodi posebnog dijela uopće ne može koristiti te prigovore da je iz visine pričuve određene Odlukama Savjeta plaćen utrošak plina za zagrijavanje kompleksa koja usluga nije pružana i spornom posebnom dijelu zgrade odnosno poslovnog kompleksa K..

Ova odluka se temelji na čl. 368. st. 1. i čl. 370. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" broj 53/91, 91/92, 112/99, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 28/13 i 89/14 – dalje ZPP).

Osijek, 3. siječnja 2019.

Predsjednik vijeća

Josip Frajlić, v. r.