



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**  
**ОСНОВНИ СУД У НИШУ**  
**Р З бр. 84/16**  
**Дана 12. 05. 2016. године**  
**Н И Ш**

**ОСНОВНИ СУД У НИШУ**, судија Мирјана Митић у предмету предлагача Удружења власника локала ТПЦ “Калча” Ниш, кога заступа пуномоћник Весна Костић, адвокат из Ниша, ул. Вожда Карађорђа бр. 14/1 против противника предлагача: Дурмиша Абединовића из Ниша, Петровке Алексов из Алексинца, Ивана Антића из Ниша, Зорана Аранђеловића из Ниша, Мила Балаца из села Рожина, Зорана Банковића из Ниша, Драгише Богићевића из Ниша, Љубинка Богојевића из Књажевца, Драгана Бранковића из Нишке Бање, Бранка Џаревића из Ниша, Емилије Џоцић-Билић из Ниша, Михајла Цветковића из Ниша, Зорана Цветковића из Ниша, ДП “Планинка трејд” из Крушевца, Цветана Денића из Лалинца, Слободана Димитријевића из Ниша, Војкана Димитријевића из Доње Врежине, Горана Динића из села Мрамор, Драгана Ђенића из Ниша, Милице Ђинђић из Ниша, Златана Ђокића из Ниша, Весне Ђокић из Ниша, Бранка Ђорђевића из Ниша, Ђорђа Ђорђевића из Ниша, Љубинке Ђорђевић из Ниша, Миодрага Ђорђевића из Ниша, Радмиле Ђорђевић из Ниша, Аце Ђурића из Ниша, Ђорђа Ђокића из Ниша, “Дрим компани” ДОО Ниш, Свете Голубовића из Ниша, Мирка Грујића из Ниша, Светлане Илић из Ниша, Зорана Илића из Ниша, ИПМ ДОО “Мајданпек”, Милорада Јанчића из Ниша, Предрага Јањића из Ниша, Татјане Јонић из Ниша, Славице Јосифовић из Ниша, Саше Јовановића из Ниша, Славољуба Јовановића из Ниша, Вела Јовановског из Ниша, Марине Јовић из Ниша, Андреја Коцића из Ниша, Светлане Костадиновић из Ниша, Светислава Костадиновића из Ниша, Наташе Костић из Ниша, Младена Ковачевића из села Сува Река, Данице Линго из села Чамурлија, Живка Луковића из Ниша, Роберта Љубића из Ниша, Надежде Мадић из Ниша, Радослава Маринковића из Ниша, Драгана Марјановића из Доње Врежине, Јелице Марјановић из Београда, Галипа Мехметовића из Ниша, Ивана Мицића из Ниша, Драгомира Михајловића из Ниша, Весне Митић из села Пуковца, Љубише Милића из Ниша, Зорице Милић из Ниша, Бранка Миловановића из Ниша, Братислава Мильковића из Ниша, Тугомира Мильковића из Нишке Бање, Ивана Митића из Ниша, „МК 7. Јули–2012“ ДОО “Куршумлија, “Мокра“ ДОО Ниш, Зорице Момчиловић из Прокупља, Братислава Мурића из Ниша, Мирослава Нешића из Врања, Драгана Николића из Ниша, Небојше Николића из Ниша, Петра Николића из Ниша, Слободана Николића из села Хум, Зорана Николића из Ниша, Ратка Огњановића из Ниша, Ратомира Оташевића из Београда, ПС „Fashion Design“ ДОО Чачак, Александра Павловића из Ниша, Љубише Павловића из Топонице, Радислава Павловића из Ниша, Јелене Пејчић из Ниша, Горана Перића из Ниша, Драгиће Петровић из Ниша, Миодрага Петровића из Ниша, “Прва Искра” Баричка река, Радомира Радовића из Ниша, Републичке дирекције за имовину РС Београд, Драгана Ристића из Ниша, Николе Рушевића из Ниша, Мирјане Салевић из Ниша, Велимира Салијевића из Ниша, Саве Јовића из Ниша, Миомира Савића из Ниша,

Дејана Симоновића из Ниша, Стамбене задруге Ниша, Драгана Стаменковића из Ниша, Весне Стаменковић из Ниша, Мирослава Станисављевића из Доње Брежине, Дејана Станишића из Ниша, Драгана Станковића из Ниша, Јелене Станковић из Ниша, Јована Станковића из Ниша, Олгице Станковић из Ниша, Славице Станковић из Ниша, Славише Станковића из Ниша, Јована Станковића из Ниша, Вере Станковић из Ниша, Зорана Станојевића из Ниша, Бранкице Стефановић из Ниша, Гордане Стефановић из Ниша, Братислава Стевановића из Јелашнице, Мирослава Стевановића из Ниша, Томе Стоименова из Ниша, Драгана Стојановића из Ниша, Драгољуба Стојановића из Ниша, Љубомира Стојановића из Ниша, Наташе Стојановић из Ниша, Небојше Стојановића из Ниша, Срђана Стојановића из Ниша, Зорана Стојановића из Ниша, Микице Стојановског из Ниша, Мирослава Стојиљковића из Ниша, Данке Стојов из Ниша, СТР "Петрас" из Падине, Студио Јована из Ниша, Дафине и Марка Тодоровића из Ниша, Славољуба Тодоровића из Ниша, Универзал банке АД У стечају, Ивоне Васић из Крушевца, Новице Васића из Ниша, Весне Велев из Ниша, Горана Веселиновића из Ниша, "Вида" ДОО из Ниша, Јелене Владисављевић из Ниша, Винка Вукадиновића из Ниша, Бранка и Синише Живићи, оба из Подгорице и Драгана Живковића из Ниша, одлучујући о предлогу за одређивање привремене мере, донео је без одржавања рочишта, дана 12. маја 2016. године следеће

## РЕШЕЊЕ

**УСВАЈА СЕ** предлог предлагача *Удружење власника локала ТПЦ „Калча“ Ниш*, за одређивање привремене мере привременим уређењем управљања и коришћења заједничке ствари, против противника предлагача *Дурмиса Абединовића из Ниша, Петровке Алексов из Алексинца и других* несагласних сувласника ТПЦ „Калча“ из Ниша, тако што се:

**ОДРЕЂУЈЕ ПРИВРЕМЕНА МЕРА** ради обезбеђења неновчаног потраживања привременим уређењем управљања и коришћења заједничке ствари, па се овлашћује предлагач *Удружење власника локала ТПЦ „Калча“ Ниш* да организује послове управљања, коришћења и одржавања заједничке ствари које се налази у ТПЦ „Калча“ Ниш, ул. Обреновићева бр. 46 и то: ходника, степеништа, улаза, лифтова, покретних степеница, ПП опреме, подстаница, уређаја, опреме, инсталација и других заједничких просторија, као и да у том циљу организује наплату на име одржавања заједничке ствари и пружања комуналних услуга и других услуга којима се обезбеђује редовно и уобичајено функционисање и коришћење заједничке ствари - наплатом ових трошкова сразмерно величини удела сваког заједничара, или поверавањем наплате надлежној градској служби за обједињену наплату накнада за комуналне и друге услуге, за све доспеле и неисплаћене обавезе заједничара, тако и у односу на обавезе које ће доспети на наплату убудуће.

**ПРИВРЕМЕНА МЕРА** ће трајати до правноснажног окончања ванпарничног поступка за уређење односа заједничара у вези са коришћењем и управљањем заједничком ствари.

**НАЛАЖЕ СЕ** предлагачу Удружењу власника локала ТПЦ „Калча“ Ниш да покрене ванпарнични поступак за уређење и коришћење заједничких пословних просторија у року од 90 дана од пријема решења.

Свака странка сноси своје трошкове.

### **О б р а з л о ж е њ е**

Предлагач је преко свог пуномоћника 31. децембра 2015. године Привредном суду у Нишу поднео предлог за одређивање привремене мере.

Привредни суд у Нишу решењем И 571/2015 донетим 04.01.2016. године огласио се стварно ненадлежним за одлучивање по предлогу за издавање привремене мере, па је по правноснажности решења списе упутио Основном суду у Нишу, као стварно и месно надлежном суду.

Основни суд у Нишу није прихватио стварну надлежност, па је предмет доставио Врховном касационом суду који је на основу проценог овлашћења из члана 22. став 2. Закона о парничном поступку, решио настали сукоб надлежности и одлучио да је за поступање у овом предмету стварно надлежан Основни суд у Нишу.

Пуномоћник предлагача наводима у предлогу представља да ТПЦ „Калча“ има 458 локала у приватној својини физичких лица, чија је укупна површина 18840,82квм, и око 18000квм заједничког простора.

Власници локала њих 458 су, на основу права својине на локалима, и сувласници, сразмерно величини својих локала, делова објекта који служе комуникацији: ходника, степеништа, заједничких улаза, као и делова објекта у којима се налазе инсталације за грејање и хлађење, за лифтове, ПП заштиту, уређаји и друга опрема за нормално коришћење објекта.

Послови одржавања и обезбеђења заједничких уређаја и просторија у пословном центру најпре су били поверени инвеститору – ГП „Грађевинар“ који је потом те послове поверио другим зависним привредним друштвима. Решењем Привредног суда у Нишу 2 Ст. 24/2013 од 24. септембра 2013. године отворен је стечај над привредним друштвом „Грађевинар“ што је имало за последицу престанак радног односа запосленима у овом друштву, а самим тим и обављање послова одржавања и обезбеђења заједничких уређаја и просторија у објекту што се огледало у не испоруци електричне енергије, не пружању комуналних услуга и физичко-техничком обезбеђењу објекта.

Невршење ових послова довело је до тога да тога да улази у тржни центар буду отворени 24 часа, многи портали буду поломљени и разваљени, да се у мрачним ходницима окупљају бескућници, наркомани и криминалци, у ходницима и улазима да се баца смеће које нико не чисти. Све ово угрожава безбедност власника локала, запослених и сваког посетиоца, као и имовину која се налази у објекту.

Међу сувласницима-власницима локала не постоји сагласност о даљем начину обављања послова одржавања и обезбеђења заједничких просторија и уређаја у пословном центру па је из тих разлога један број власника локала-њих 248 од укупно 458 основало удружење које је регистровано код Агенције за привредне регистре, у овом поступку предлагач.

Предлагач, према броју локала, има процентуално изражено чланство од 66,59 % власника свих локала, а према површини локала чланство од 62,77 %, што значи да удружење чини више од половине власника свих локала, чији локали имају површину већу од половине укупне површине свих локала у ТПЦ „Калча“.

Осим члanova удружења још 57 власника локала, који нису приступили удружењу-предлагачу, плаћају трошкове одржавања ТПЦ „Калча“, док власници осталих 143 локала у ТПЦ „Калча“, који нису приступили предлагачу као удружењу, у овом поступку противници предлагача, одбијају да учествују у организацији и сразмерном плаћању трошкова.

Предлагач је, у циљу привременог уређења спорног односа, а до правноснажног окончања ванпарничног поступка за уређење односа заједничара у вези са коришћењем и управљањем заједничком ствари већ подносио предлог за одређивање привремене мере Привредном суду у Нишу који је донео решење ЗИ 630/14 дана 15. јануара 2015. године којим је одређена привремена мера, па је на основу тога предлагач био овлашћен да организује наведене послове. Предлагач је ради оправдања привремене мере Основном суду у Нишу благовремено поднео предлог за уређење начина управљања и коришћења заједничке ствари, а који се пред Основним судом водио под пословним бројем 4РЗ 74/15. Суд је наложио предлагачу да у врло кратком року достави доказе да су све странке заједничари ТПЦ „Калча“, што је с обзиром на бројност документације захтевалао дужи рок, који од стране суда није продужен, па је предлог предлагача одбачен као неуредан решењем 4 РЗ 74/15 од 13. маја 2015, које решење је потврдио и Виши суд у Нишу својим решењем 5 Гж. 1322/15 од 08. октобра 2015. године, иако је пуномоћник предлагача до дана писања жалбе добио тражене уговоре и исте доставио уз жалбу.

Обзиром да и даље не постоји сагласност власника свих локала у тржно-пословном центру у вези одржавања и коришћења заједничких просторија центра предлагач сматра да је неопходно да суд поново привремено уреди спорни однос, тако што ће овластити предлагача да до коначног уређења начина коришћења заједничке ствари управља објектом и предузима све правне послове од значаја за објекат.

Предлажу да суд у складу са одредбом члана 297. став 1. тачка 9) ЗИО, доношењем привремене мере, привремено уреди спорни однос, да би се отклонила опасност од насиља и веће ненадокнадиве штете, а имајући у виду да у конкретном случају постоји велика опасност да наступи ненадокнадива штета како за власнике локала, тако и за објекат у целини, па и за сам Град Ниш. Опасност се огледа у чињеници да се већ дуже време о објекту нико организовано не стара, те је стога неопходно уредити управљање објектом, тако да исти не буде изложен ризицима, што је тренутно случај.

Прилаже уз предлог: решење Регистра удружења - АПР БУ 8817/2014 од 28. новембра 2014. године за регистрацију промене података о удружењу власника локала ТПЦ Калча, решење Регистра удружења - АПР БУ 8876/2015 од 30. октобра 2015. године за регистрацију промене података о удружењу власника локала ТПЦ Калча, решење Регистра привредних субјеката - АПР БДУ 252/2015 од 05. новембра 2015. године за упис привредне делатности удружења власника локала ТПЦ Калча, Одлуку Управног одбора Удружења власника локала ТПЦ Калча од 22. децембра

2015. године, две фотографије и решење привредног суда у Нишу ЗИ бр. 630/14 од 15. јануара 2015. године.

На основу навода и приложених писмених доказа суд је нашао да је предлагач учинио вероватним своје потраживање, односно правно да захтева привремено уређење начина одржавања, коришћења и плаћања трошкова одржавања заједничких просторија у тржно-пословном центру, као и да би без привремене мере може настати ненадокнадива штете за њега-предлагача али и остале власнике локала и сам центар.

Увидом у решења: Регистра удружења - АПР БУ 8817/2014 од 28. новембра 2014. године, АПР БУ 8876/2015 од 30. октобра 2015. године и АПР БДУ 252/2015 од 05. новембра 2015. године утврђује се да је предлагач регистрован код Агенције за привредне регистре као удружење власника локала Тржно-пословног центра „КАЛЧА НИШ“, са матичним бројем 17681966 са датумом оснивања 10. фебруар 2007. године и датумом доношења Статута 29. мајем 2014. године и извршеном променом 28. октобра 2015. године.

Уписана је као регистрована делатност удружења, по промени од 05. новембра 2015. године, 8110 – Услуге одржавања објекта.

Управни одбор Удружења на седници одржаној 22. децембра 2015. године донео је Одлуку којом констатује да у ТПЦ „Калча Ниш“ постоји 458 локала у укупној површини од 18840,82m<sup>2</sup>, који су власништво 348 власника.

Чланови удружења са потписаним приступницама су 148 власника који располажу са 248 локала у површини од 9796,93m<sup>2</sup>. Чланови удружења који нису потписали приступницу су 57 власника који располажу са 57 локала у површини од 2028,59m<sup>2</sup>. Не учествује у одржавању 143 власника који располажу са 153 локала у површини од 7015,30m<sup>2</sup>.

Закључују, на основу наведених података, да удружење има 205 власника локала који располажу са 305 локала и 11825,52m<sup>2</sup> површине или 305 гласа у Скупштини свих власника јер један локал има један глас.

Утврђује се да Удружење на основу броја локала има 65,59% гласова и на основу површине локала 62,77%.

Увидом у решење Привредног суда у Нишу ЗИ. 630/14 од 15. јануара 2015. године утврђује се да је тим решењем по предлогу истог предлагача - Удружења власника локала ТПЦ „Калча Ниш“ против истих противника предлагача одређена привремена мера ради обезбеђења неновчаног потраживања привременим уређењем управљања и коришћења заједничке ствари па је предлагач овлашћен да организује послове управљања и коришћења заједничке ствари на идентичан начин како се тражи и предлогом у овој правној ствари.

Одређено је да ће привремена мера важити до правноснажног окончања ванпарничног поступка за уређење управљања и коришћења заједничке ствари.

Наложено је предлагачу покретање ванпарничног поступка у року од 30 дана од дана пријема решења.

Предлагач чини неспорним да је покренуо ванпарнични поступак код овог суда у предмету 4Р3 74/15 који је правноснажно окончан решењем донетим 13. маја 2015. године којим је предлог одбачен као неуредан.

Увидом у приложене две фотографије види се смеће набацано у заједничким просторијама –ходницима тржно-пословног центра.

Произилази из утврђеног да у Тржно-пословном центру „Калча Ниш“ постоји 458 локала чија је укупна површина од 18840,82m<sup>2</sup>, који су власништво 348 власника и око 18000квм заједничког простора.

Послове одржавања и обезбеђења заједничких уређаја и просторија у пословном центру након изградње били су поверени инвеститору – ГП „Грађевинар“ који их је обављао све до доношења решења 2 Ст. 24/2013 од 24. септембра 2013. године којим отворен је стечај, када је престао радни однос засленима у овом друштву, а самим тим и обављање послова одржавања и обезбеђења заједничких уређаја и просторија у објекту.

Власници локала нису сагласни о пословима одржавања и обезбеђења заједничких просторија и уређаја утолико што одређени број власника, у овом поступку противници предлагаћа не учествује у плаћању трошкова за обављање ових послова.

Предлагач-Удружење власника локала Тржно-пословног центра „КАЛЧА НИШ“ чине 148 власника који располажу са 248 локала у површини од 9796,93m<sup>2</sup>. Чланови удружења који нису потписали приступницу је још 57 власника који располажу са 57 локала у површини од 2028,59m<sup>2</sup> или укупно 205 власника локала који располажу са 305 локала у површини од 11825,52m<sup>2</sup> или 305 гласа у Скупштини свих власника јер један локал има један глас.

Не учествује у одржавању 143 власника који располажу са 153 локала у површини од 7015,30m<sup>2</sup>.

Регистрована делатност удружења је Услуге одржавања објекта.

Дакле, тржно-пословни центар „КАЛЧА“ састоји се од 458 локала укупне површине 18840,82m<sup>2</sup> и заједничког простора површине 18000m<sup>2</sup> који служи за нормално коришћење локала.

Предлагач и противници предлагаћа су власници локала па суд налази да је тачна тврђања предлагаћа да је заједнички простор у њиховој сусвојини сразмерно величини локала чији су власници.

Закон о основама својинскоправних односа у одредби члана 14. став 1 прописује да сувласник има право да ствар држи и да је користи заједно са осталим сувласницима сразмерно свом делу, не повређујући права осталих сувласника, док према члану 15. став 1. истог закона сувласници имају право да заједнички управљају стварју.

То за суд значи да су права сувласника обухваћена у једној правној заједници интереса тако да се она могу вршити само уз вођење рачуна о интересима других сувласника и морају бити усклађена са обим права својине на тој имовини.

На основу утврђеног и сагласно наведеним одредбама Закона о основама својинско правних односа суд налази да је 205 власника локала доказало своје право да захтева привремено уређење управљања и коришћења заједничких просторија и

уређаја у Тржно-пословном центру „Калча“ и то у оквиру регистрованог удружења власника пословних локала као представника заједничара чија је јадан од регистрованих делатност – услуге одржавања објекта и самим тим учинило вероватним своје потраживање.

Предлагач је, наводима да се не обављају послови физичког обезбеђења објекта и приложеним фотографијама, учинио вероватним постојање опасности противправног оштећења, угрожавања опште безбедности и насиља обзиром да неконтролисано и слободно у свако доба дана и ноћи у објекат може да уђе било ко.

Закон о ванпарничном поступку у одредби члана 30. став 2. прописује да се у ванпарничном поступку сходно примењују одредбе Закона о парничном поступку, ако овим или другим законом није другачије одређено.

Закон о парничном поступку у одредби члана 451. став 1. одређује да у току поступка суд може по службеној дужности и без саслушања противне странке да одреди привремене мере у складу са законом који уређује извршење и обезбеђење ради отклањања хитне опасности противправног оштећења или спречавања насиља или отклањања ненадокнадиве штете.

Закон о извршењу и обезбеђењу одредбом члана 449. одређује услове за одређивање привремене мере.

Ставом 3. прописује да би се одредила привремена мера за обезбеђење неновчаног потраживања, извршни поверилац, осим вероватноће постојања потраживања, мора учинити вероватним и да би без привремене мере испуњење његовог потраживања било осуђено или знатно отежано или да ће бити употребљена сила или настати ненадокнадива штета(опасност по потраживање).

Налазећи да је предлагач учинио вероватним своје право да захтева уређење начина управљања заједничким просторијама, уређајима и инсталацијама у објекту, као и опасност противправног оштећења и угрожавања опште сигурности суд применом наведених одредаба Закона о ванпарничном поступку, Закона о парничном поступку и Закона о извршењу и обезбеђењу одлучује као у диспозитиву

**ПОУКА:**Против овог решења није  
дозвољена посебна жалба

Судија  
Мирјана Матић

