



Република Србија
Привредни суд у Нишу
З И 630/14
15.01.2015. године
Н и ш

ПРИВРЕДНИ СУД У НИШУ, судија Вања Серјевић, у правној ствари извршног повериоца Удружење власника локала Тржно-пословног центра „КАЛЧА“ Ниш, ул. Обреновићева 46, ТПЦ „Калча“, ламела „А“, трећи спрат, локал 1, кога заступа директор Драгослав Павловић, против извршних дужника, Емилије Ћоћић Билић из Ниша, ул. Трајка Јовановића бр. 5, и других несагласних сувласника ТПЦ „Калча“ из Ниша, ради привремене мере за уређење управљања и коришћења заједничке ствари, вредност 15.000,00 динара, донео је ван рочишта, дана 15.01.2015. године следеће

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ предлог извршног повериоца Удружење власника локала Тржно-пословног центра „КАЛЧА“ Ниш, ул. Обреновићева 46, ТПЦ „Калча“, ламела „А“, трећи спрат, локал 1, за одређивање привремене мере привременим уређењем управљања и коришћења заједничке ствари, против извршних дужника, Емилије Ћоћић Билић из Ниша, ул. Трајка Јовановића бр. 5, 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, те се **ОВЛАШЋУЈЕ** извршни поверилац, **Удружење власника локала Тржно-пословног центра „КАЛЧА“ Ниш, ул. Обреновићева 46, ТПЦ „Калча“, ламела „А“, трећи спрат, локал 1**, да организује послове управљања и коришћења заједничке ствари која се налази у Тржно-пословном центру „КАЛЧА“ Ниш, ул. Обреновићева 46, ТПЦ „Калча“, ламела „А“, трећи спрат, локал 1, и то: ходника, степеништа, улаза, 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, и то у односу на све доспеле а неисплаћене обавезе заједничара, као и у односу на обавезе које ће dospети на наплату убудуће.

ОДРЕЂУЈЕ СЕ ТРАЈАЊЕ привремене мере из претходног става до правноснажног окончања ванпарничног поступка за уређење односа заједничара у вези са коришћењем и управљањем заједничком ствари.



НАЛАЖЕ СЕ извршном повериоцу, Удружење власника локала Тржно-пословног центра „КАЛЧА“ Ниш, ул. Обреновићева 46, ТПЦ „Калча“, ламела „А“, трећи спрат, локал

покретање ванпарничног поступка за уређење односа заједничара у вези са коришћењем и управљањем заједничком ствари.

Приговор против овог решења **НЕ ЗАДРЖАВА ИЗВРШЕЊЕ РЕШЕЊА.**

Образложење

Решењем судског већа за приговоре 7 Ипв (И) 110/2014 од 05.12.2014. године усвојен је приговор извршног повериоца, Удружење власника локала Тржно-пословног центра „КАЛЧА“ Ниш, ул. Обреновићева 46, ТПЦ „Калча“, ламела „А“, трећи спрат, локал 1, и укинута решење којим се овај суд огласио стварно ненадлежним за поступање у овој правној ствари И 574/2014 од 21.11.2014. године.

Решењем судског већа за приговоре 7 Ипв (И) 118/2014 од 30.12.2014. године усвојен је приговор извршног повериоца и укинута решење суда И 606/2014 од 15.12.2014. године о одбијању предлога повериоца за одређивање привремене мере, а списи предмета враћени поступајућем судији на поновно одлучивање.

Услед промене распореда послова у суду за 2015. годину, предмет је додељен другом судији у рад.

Оценом предлога извршног повериоца за одређивање привремене мере према ставовима и налозима судског већа за приговоре, суд је утврдио да је судско веће напред означеним одлукама закључило: *да је привредни суд стварно надлежан за одлучивање по предметном предлогу за обезбеђење неновчаног потраживања привременом мером; да је предлагач, Удружење власника локала Тржно-пословног центра „КАЛЧА“ Ниш, ул. Обреновићева 46, ТПЦ „Калча“, ламела „А“, трећи спрат, локал 1, активно легитимисан за подношење предлога; као и да је предлог уредан, тј. да садржи све што је потребно да би се по њему могло поступати, имајући у виду да веће по службеној дужности није утврдило неправилности у том погледу.*

Поступајући по налогу судског већа из решења 7 Ипв (И) 118/2014 од 30.12.2014. године, суд је у поновљеном поступку пред измењеним судијом појединцем ценио да ли је предлагач учинио вероватним: *постојање неновчаног потраживања и постојање околности да без привремене мере то потраживање неће бити остварено или ће његово остваривање бити значајно отежано, односно, постојање околности које указују на опасност од насиља или веће ненадокнадиве штете, у смислу члана 297 став 1 тачка 9) Закона о извршењу и обезбеђењу (ЗИО).*

Увидом у садржину предлога извршног повериоца од 17.11.2014. године, суд је утврдио да је предлагач тражио да се управљање и коришћење заједничке ствари која се налази у Тржно-пословном центру „КАЛЧА“ Ниш, ул. Обреновићева 46, ТПЦ „Калча“, ламела „А“, трећи спрат, локал 1, и то: ходници, степениште, улази, подстанице, уређаји, опрема, инсталације и друге заједничке просторије – повере на управљање и коришћење Скупштини власника локала, која ће у том циљу преко свог органа да 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, и то у односу на све доспеле а неисплаћене обавезе заједничара, као и у односу на обавезе које ће доспети на наплату убудуће.

Увидом у садржину поднеска извршног повериоца од 22.12.2014. године (приговор на решење о одбијању предлога за обезбеђење привременом мером), суд је утврдио да је предлагач **преиначио** предлог, тако што је тражио да се обављање напред поменутих послова заједничког управљања и коришћења ствари повери

предлагачу, тј. Удружењу власника локала Тржно-пословног центра „КАЛЧА“ Ниш, ул. Обреновићева 46, ТПЦ „Калча“, ламела „А“, трећи спрат, локал 1 (уместо претходно означене Скупштине власника локала).

Оцена је поступајућег судије да је предлагач чињеницама изнетим у предлогу и приложеним исправама *учинио вероватним околности* које оправдавају одређивање привремене мере, у смислу члана 296 став 1 и 2 ЗИО, као и члана 297 став 1 тачка 9) истог закона.

Наиме, предлагач је учинио вероватним *постојање неновчаног потраживања*, које се огледа у његовом праву да захтева привремено уређење заједничког коришћења и управљања ствари, и то као представник заједничара у оквиру регистрованог удружења власника пословних локала у Тржно-пословном центру „КАЛЧА“ Ниш, ул. Обреновићева 46. Из чињеничних навода у предлогу, потврђених приложеним Уговором о пословно-техничкој сарадњи од 22.07.2005. године (*лист бр. 18 у списима*) и Уговором о одржавању и обезбеђењу Бизнис центра „Калча“ у Нишу бр. 7-02/М-252 од 30.11.2005. године (*лист бр. 16 у списима*) – проистиче да су послови одржавања и обезбеђења заједничких уређаја и просторија у овом пословном центру поверени инвеститору објекта, привредном друштву „Грађевинар“ д.о.о. Ниш, ул. Пријездина бр. 2, које је обавезу извршавања уговорних обавеза (члан 5 Уговора о пословно-техничкој сарадњи) поверило зависном друштву, „Грађевинар-сервис“ д.о.о. Ниш, заједно са обавезом *пружања услуге техничког одржавања и обезбеђења грађевинских објеката, тржних центара и осталих објеката и услуге наплате потраживања по наведеним основама*.

Неспорна је чињеница изнета у предлогу да је над инвеститором, „Грађевинар“ д.о.о. Ниш *отворен поступак стечаја*, чиме је наступила и последица престанка уговора о раду отказом запосленима. Наводи предлагача указују да зависно друштво „Грађевинар-сервис“ – коме су поверени послови техничког одржавања и обезбеђења тржног центра „Калча“ и наплате потраживања по основу закључених уговора са купцима локала – није имало своју имовину нити запослене, већ да су поверене послове обављала запослена лица у матичном друштву. Отказом уговора о раду запосленима након отварања стечајног поступка над матичним друштвом, зависно друштво „Грађевинар-сервис“ остало је без материјалних и људских ресурса потребних за испуњење поверених послова. То је за последицу имало престанак испоруке електричне енергије, као и пружања комуналних услуга и услуга физичко-техничког обезбеђења које су неопходне за нормално функционисање и коришћење Тржно-пословног центра „Калча“ у Нишу.

Непосредне последице настале престанком пружања наведених услуга огледају се у томе што су улази у ТПЦ „Калча“ отворени свих 24 часа; многи портали су разваљени; отворени су нелегални улази који су постали место окупљања бескућника, наркомана, ситних криминалаца, блудничара, и других; у ходницима и нелегалним улазима наилази се на отпад фекалног порекла и бачено смеће.

У настојању да преузму самостално организовање послова управљања и коришћења заједничких ствари и просторија, власници локала у ТПЦ „Калча“ су, уз подршку Града Ниша, покушали да оснују скупштину власника локала; оснивачка скупштина је одржана дана 09.04.2014. године, али није окупила већину власника; наиме, на оснивачкој скупштини било је присутно 90 власника локала, који располажу са 174 локала или 6.093,83 м², што је у односу на активне локале 63% власника (41,73% у односу на укупан број власника, односно 34,32% у односу на укупну расположиву површину); иако скупштина није имала апсолутну већину и није регистрована као правни субјект, донета је одлука присутних власника да се овде предлагач, Удружење власника локала ТПЦ „Калча“ овласти да у име и за рачун скупштине врши управљање објектом и да организује одржавање објекта.

Сходно тој одлуци, уговорено је да ЈП „Обједињена наплата“ Ниш врши наплату средстава у циљу прикупљања новчаних средстава за плаћање трошкова одржавања. Међутим, наведена мера је остала без резултата јер своје обавезе испуњава свега 35% власника, као и због тога што је ЈП „Обједињена наплата“ раскинула уговор са

предлагачем због отпора и претњи појединих несагласних власника локала. Изнету чињеницу предлагач је учинио вероватном достављањем дописа наведеног јавног предузећа бр. 00-0908 од 27.10.2014. године (лист бр. 20 у списима). Увидом у тај допис, суд је утврдио да је ЈКП „Обједињена наплата“ Ниш одлучило да обустави штампање и наплату месечних рачуна за власнике локала ТПЦ „Калча“ Ниш. Садржина дописа указује да је обавештење упућено привредном субјекту „Биланс“ (н/р Момиру Јездимировићу), ТПЦ „Калча“ Ниш, ул. Обреновићева 2а/15 (уместо Удружењу власника локала), као и да је одлука о раскиду уговора донета због сумње у легитимност уговарача (као представника апсолутне већине власника локала).

Све напред изнете околности, које је предлагач учинио вероватним, указују да извршни поверилац има легитимно неновчано потраживање, односно право да захтева привремено уређење заједничког коришћења и управљања ствари, и то као представник заједничара у оквиру регистрованог удружења власника пословних локала у Тржно-пословном центру „КАЛЧА“ Ниш, ул. Обреновићева 46. Увидом у јавно доступне податке Регистра удружења при Агенцији за привредне регистре, суд је потврдио страначку и активну легитимацију предлагача у овом поступку. Предлагач је регистрован при Агенцији за привредне регистре као Удружење власника Тржно-пословног центра „КАЛЧА НИШ“, са матичним бројем 17681966, датумом оснивања 10.02.2007. године и датумом доношења статута 14.11.2014. године, под регистрованом шифром делатности 9499 (делатност осталих организација на бази учлањења); према подацима регистроване области остваривања циљева, предлагач (извршни поверилац) је основан ради *заштите права и заступање заједничких интереса власника локала и предузетника у Тржно-пословном центру „Калча“ у Нишу*. Увидом у члан 3 тачка 8 и 9 објављеног Статута предлагача од 14.11.2014. године, суд је утврдио да је предлагач ради остваривања својих циљева овлашћен да *закључује уговоре са правним и физичким лицима која пружају одређене услуге на одржавању и обезбеђењу објекта и да организује наплату обавеза за финансирање услуга одржавања и обезбеђења локала и заједничких просторија, као и заједничких комуникација свих власника локала у ТПЦ „Калча“ Ниш.*

Такође, напред описане околности, које је предлагач учинио вероватним, указују да постоји опасност од угрожавања опште безбедности (окупљањем ситних криминалаца, наркомана, блудничара и сличних у ходницима и нелегалним пролазима), а тиме и опасност од насиља – што оправдава доношење решења о обезбеђењу привременом мером привременог уређења спорног односа и пре него што је извршним дужницима омогућено да се о предлогу изјасне, сходно члану 260 став 1 тачка 3) и члану 297 став 1 тачка 9) ЗИО.

Из свега напред изнетог, применом напред означених законских одредби, као и члана 290 став 1 и члана 264 став 3 ЗИО, донета је одлука као у изреци решења.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

Против решења се може изјавити приговор судском већу за решавање по приговорима, у року од пет (5) радних дана од дана пријема.

Приговор не задржава извршење решења.

ПРИВРЕДНИ СУД У НИШУ
З П 630/14 од 15.01.2014. године


Судија,
Вања Серјевић

ДОСТАВНА НАРЕДБА
за решење 3 П 630/14 од 15.01.2014. године:

1. Удружење власника локала Тржно-пословног центра „КАЛЧА“ Ниш, ул. Обреновићева 46, ТПЦ „Калча“, ламела „А“, трећи спрат, локал 1;
2. Свим извршним дужницима означеним у предлогу, заједно са предлогом за обезбеђење, које копирати о трошку предлагача (20 динара по страници), увећањем судске таксе на решење по предлогу;
3. Израдити и отпрати опомену предлагачу за плаћање судске таксе на предлог за извршење (на вредност од 15.000,00 динара);
4. Израдити и отпремити налог за плаћање судске таксе на решење по предлогу, увећану за трошкове копирања.

У Нишу,
дана 15.01.2015. године


Судија,
Вања Серјевић