



Република Србија
ПРИВРЕДНИ СУД У НИШУ
Посл. Бр. Ипв(И) 6/2015
Дана, 13.03.2015. год.

ПРИВРЕДНИ СУД У НИШУ као извршни, у већу састављеном од Председника суда - судије Станковић Божидара, као председника већа, и судија Зорице Стошић и Драгана Здравковића као чланова већа, решавајући у правној ствари извршног повериоца Удружење власника локала Тржно-пословног центра „КАЛЧА“ Ниш, ул. Обреновићева бр.46, ТПЦ „КАЛЧА“, ламела „А“ трећи спрат, локал 1, кога заступа директор Драгослав Павловић, против извршних дужника Емилије Ђокић 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 дин., у поступку одлучивања по приговорима извршних дужника Миомира Савића из Ниша, ТПЦ „Калча“ ХБ бр.38 и др., приговору Пејчић Цветка –BILANS VDS Ниш, ул. Радоја Дакића бр.17, и Митровић Миодрага MAZ WAY CAFFE из Ниша, чији је пуномоћник Митић Зоран, адвокат из Ниша, ул. Вождова бр.14/1, приговору Стефановић Гордане из Ниша, ул. Трг Краља Милана бр.15, приговору Денић Цветана из Ниша, ул. Цара Душана бр.6/29 и Веселиновић Горана из Ниша, ул. Церска бр.10, приговору Ивана Мичића из Ниша, ул. Пантелејска бр.21, приговору Аце Ђурића из Ниша, ул. Бранка Бјеговића бр.21, приговору Станковић Славише из Ниша, Насеље 9. Мај, Поповачка 3, приговору Станковић Јована из Ниша, Насеље 9. Мај, ул. Симе Динића 3, приговору Димитријевић Слободана, CAFFE INDIGO Ниш, приговору Петровић Драгица из Ниша, ул. Станоја Главаша 9, приговору Николић Часлава и Николић Снежане из Ниша, ул. Пусторечка бр.11, приговору Салевић Маријане из Ниша, ул. Јована Ристића 1/20, и по приговору Голубовић Свете из Ниша, против решења Привредног суда у Нишу ЗИ.бр.630/2014 од 15.01.2015.г., у седници одржаној дана 13.03.2015. год., донео је следеће

РЕШЕЊЕ

ОДБИЈАЈУ СЕ приговори извршних дужника Миомира Савића из Ниша, ТПЦ „Калча“ ХБ бр.38 и др., Пејчић Цветка –BILANS VDS Ниш, ул. Радоја Дакића бр.17, и Митровић Миодрага MAZ WAY CAFFE из Ниша, чији је пуномоћник Митић Зоран, адвокат из Ниша, ул. Вождова бр.14/1, Стефановић Гордане из Ниша, ул. Трг Краља Милана бр.15, Денић Цветана из Ниша, ул. Цара Душана бр.6/29 и Веселиновић Горана из Ниша, ул. Церска бр.10, Ивана Мичића из Ниша, ул. Пантелејска бр.21, Аце Ђурића из Ниша, ул. Бранка Бјеговића бр.21, Станковић Славише из Ниша, Насеље 9. Мај, Поповачка 3, Станковић Јована из Ниша, Насеље 9. Мај, ул. Симе Динића 3, Димитријевић Слободана, CAFFE INDIGO Ниш, Петровић Драгица из Ниша, ул. Станоја Главаша 9, Николић Часлава и Николић Снежане из Ниша, ул. Пусторечка бр.11, Салевић Маријане из Ниша, ул. Јована Ристића 1/20 и Голубовић Свете из Ниша, изјављени против решења Привредног суда у Нишу ЗИ.бр.630/2014 од 15.01.2015.г., као неосновани.

ПОТВРЂУЈЕ СЕ решење Привредног суда у Нишу ЗИ.бр.630/2014 од 15.01.2015.г.

Образложење

Решењем Привредног суда у Нишу ЗИ.бр.630/2014 од 15.01.2015.г., у ст.1. изреке решења усвојен је предлог извршног повериоца за одређивање привремене мере привременим уређењем управљања и коришћења заједничке ствари, против извршних дужника Емилије Ђокић

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 да организује послове управљања и коришћења заједничке ствари која се налази у ТПЦ „Калча“ Ниш, ул. Обреновићева бр.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 којим 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. У ст.2. изреке решења одређено је трајање привремене мере из претходног става до правноснажног окончања ванпарничног поступка за уређење односа заједничара у вези са коришћењем и управљањем заједничке ствари. У ст.3. изреке решења наложено је извршном повериоцу да у року од 30 дана од дана пријема овог решења поднесе предлог за покретање ванпарничног поступка за уређење односа заједничара у вези са коришћењем и управљањем заједничком ствари. У ст.4. изреке решења одређено је да приговор против овог решења не задржава извршење решења.

На наведено решење овога суда од 15.01.2015.г. наведени извршни дужници су изјавили благовремене приговоре и у истом истакли следеће:

У приговору Миомира Савића из Ниша и др. исти су истакли приговор стварне неадлежности Привредног суда у Нишу наводећи да је предлагач Удружење грађана, а противници предлагача у значајној већини физичка лица, па је сходно чл.25. Закона о судовима надлежан редован суд опште надлежности. Такође су оспорили пасивну легитимацију на страни означених извршних дужника наводећи да је противник предлагача под тач.4. СТР“ МИР-јан“ не постоји годинама, за већину извршних дужника, физичких лица, нису тачне адресе, а значајан број наводних извршних дужника који су означени као несагласни сувласници су само закупци пословних просторија, а не и сувласници. Такође су оспорили активну страначку легитимацију на страни извршног повериоца наводећи да исти није пружио доказе да је овлашћен од стране великог броја власника локала, како он тврди, за заступање, те да је сам признао своју нелегитимност јер је признао да скупштина није успела да окупи већину власника. Даље је истакао да извршни поверилац није доказао постојање „отклањања опасности од насиља или веће ненадокнадиве штете“

У приговору извршних дужника Пејчић Цветка –BILANS VDS Ниш, ул. Радоја Дакића бр.17, и Митровић Миодрага MAZ WAY CAFFE из Ниша, исти су такође истакли приговор активне легитимације за покретање овог поступка од стране извршног повериоца наводећи да је нејасно на основу чега се Удружење власника локала може јавити као извршни поверилац против лица која чине спорно удружење. Такође је истакао да је нејасно образложење суда да је нејасно трајање привремене мере које је одређено до правноснажног окончања ванпарничног поступка, обзиром да извршни поверилац није ни заједничар ни власник пословног простора, нити заједничких уређаја и простора.

У приговору Стефановић Гордане из Ниша, иста је истакла приговор стварне ненадлежности овога суда за поступање у овој правној ствари. Даље је навела да власник предметног локала Гордана Стефановић није власник Агенције „Амазон травел“, која је означена у тужби под ред.бр.134, као противник предлагача, већ је власник локала у коме ова Агенција ради, те да такође нису испуњени услови из чл.296.ЗИО у погледу обезбеђења неновчаног потраживања, јер нема доказа да је извршни поверилац учинио вероватним постојање потраживања и опасност да ће остваривање потраживања осујетити или знатно отежати.

У приговору Денић Цветана из Ниша, ул. Цара Душана бр.6/29 и Веселиновић Горана из Ниша, ул. Церска бр.10 / који су идентичне садржине/, исти су оспорили активну легитимацију на страни извршног повериоца наводећи да је наведено удружење без легитимитета, па исто нема права да испоставља фактуре и да истима задужује наведене извршне дужнике.

У приговору Аце Ђурића из Ниша, ул. Бранка Бјеговића бр.21, исти су истакли приговор стварне ненадлежности овога суда за поступање у овој правној ствари наводећи предлагач Удружење грађана, а противници предлагача у значајној већини физичка лица, па је сходно чл.25. Закона о судовима надлежан редован суд опште надлежности. Такође су оспорили пасивну легитимацију на страни означених извршних дужника наводећи да противници предлагача под

тач.153. CFE-INDIGO и под. тач.4. СТР "МИР-јан" не постоје годинама, за већину извршних дужника, физичких лица, нису тачне адресе, а значајан број наводних извршних дужника који су означени као несагласни сувласници су само закупци пословних просторија, а не и сувласници. Такође су оспорили активну страначку легитимацију на страни извршног повериоца наводећи да исти није пружио доказе да је овлашћен од стране великог броја власника локала, како он тврди, за заступање, те да је сам признао своју нелегитимност, јер је признао да скупштина није успела да окупи већину власника. Истакли су да је пред Основни судом у Нишу вођен спор по тужби предлагача ради раскида уговора о одржавању са ГП "Грађевинар" из Ниша, али да је Основни суд донео пресуду 7.П.бр.3482/11 од 18.01.2013.г. који је одбијен прецизирани тужбени захтев тужилаца као неоснован.

У приговору Ивана Мичића из Ниша, ул. Пантелејска бр.21 исти је оспорио активну легитимацију на страни извршног повериоца, наводећи да исто удружење није правно ваљано да располаже ТПЦ "Калча", да исти објект нема употребну дозволу и да се исти не може употребљавати. Даље је истакао да је подносилац приговора тражило раскид уговора о купопродаји са "Грађевинаром АД" у Нишу, у реструктурирању, зато што је забрањено коришћење центра (чл.38. Закона о изградњи објеката) до добијања употребне дозволе од стране надлежних органа.

У приговорима Станковић Славише и Станковић Јована из Ниша, истакнуто је да ново удружење власника локала није легитимно и најавио оснивање новог удружења власника локала.

У приговорима Димитријевић Слободана – Safe Indigo, Петровић Драгице и Маријане Салевић изјављен је приговор стварне ненадлежности овог суда. Оспорили су активну страначку легитимацију предлагача као и пасивну страначку легитимацију противника предлагача. Доставио је пресуду Основног суда у Нишу 7.П.бр.342/2011 од 18.01.2013. год. којом је одбијен као неоснован тужбени захтев власника локала ТЦ Калча да се утврди да уговор о пословно техничкој сарадњи закључен између "Грађевинар" – у реструктурирању и "Грађевинар Сервиса" – у реструктурирању не производи правна дејства према тужиоцима почев од 22.07.2005. год. и да је тиме престала обавеза туженика у пружању такве услуге орема тужиоцима.

У приговору Николић Часлава и Николић Снежане из Ниша наведено је да нису били испуњени услови за одређивање привремене мере јер је нејасно које се заједничке ствари налазе у тржном центру и о каквом се неновчаном потраживању ради.

Испитујући правилност побијаног решења, у смислу чл.386. и чл.402. ЗПП-а, а на основу чл.5.ст.1. и 10. Закона о извршењу и обезбеђењу, веће Привредног суда у Нишу, као другостепено, налази да су приговори наведених извршних дужника неосновани.

Другостепено веће налази да у поступку доношења првостепеног решења није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. ЗПП-а на коју другостепени суд пази по службеној дужности.

Увидом у списе предмета-претраге удружења преко сајта Агенције за привредне регистре утврђује се да је извршни поверилац -Удружење власника локала Тржно-пословног центра "КАЛЧА" Ниш, ул. Обреновићева бр.46, ТПЦ "КАЛЧА", ламела "А" трећи спрат, локал 1, уписан као активно удружење са датумом оснивања 10.02.2007.г. и са датумом доношења статута 14.11.2014.г., под регистрованом шифром делатности 9499 (делатност осталих организација на бази учлањења.). Даље се утврђује да је у делу описа области остваривања циљева наведено -заштита законских права и заступање заједничких интереса власника локала и предузетника у ТПЦ "Калча" у Нишу. Увидом у приложени објављени Статут извршног повериоца од 14.11.2014.г. утврђује се 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.

Из садржине предлога извршног повериоца од 17.11.2014.г. и садржине поднеска истог од 22.12.2014.г. утврђује се да је извршни поверилац покренуо поступак за издавање привремене мере, којом ће се привремено уредити управљање и коришћење целог објекта ТПЦ "Калча" у Нишу у смислу управљања и коришћења заједничке ствари и то: ходника, степеништа, улаза, подстаница, уређаја, опреме, инсталација и других заједничких просторија са циљем организовања наплате на име одржавања заједничке ствари и пружања комуналних услуга и других услуга којима се обезбеђује редовно функционисање и коришћење заједничких ствари. Даље се утврђује да би се наплата ових трошкова вршила сразмерно величини удела сваког заједничара.

Неспорно је да је ГП "Грађевинар" из Ниша изградио ТПЦ "Калча" у Нишу (градња је почела 1991.г.) и да је исти почео продају објекта још пре почетка градње, у току, и по завршетку грађевинских радова локала-Продаја је извршена правним и физичким лицима (98,77%), док је 1,23% остало у власништву инвеститора. Неспорно је да је решењем овога суда Ст.бр.24/2013 од 24.09.2013.г. отворен стечај над ГП "Грађевинар" из Ниша.

Из приложеног доказа извршног повериоца-уговора о пословно-техничкој сарадњи од 22.07.2005.г. који је закључен између „Грађевинар“ ДОО из Ниша, „Грађевинар-инжињеринг“ ДОО из Ниша, „Грађевинар-сервис“ ДОО из Ниша и Предузећа "Грађевинар-стандард" из Ниша, утврђује се да је одредбом чл.5. уговора уговорено да се потписници уговора саглашавају, између осталог, да се „Грађевинар-сервису“ у циљу извршавања уговорних обавеза повере следеће обавезе: пружање услуга техничког одржавања и обезбеђења грађевинских објеката, тржних центара и осталих објеката и услуга наплате потраживања по наведеним основама. Уговор је уредно оверен од стране уговорних странака и потписан од стране овлашћених лица.

Из навода извршног повериоца изнетим у предлогу од 17.11.2014.г. утврђује се да је зависно друштво „Грађевинар сервис“ из Ниша био носилац обавеза за одржавање ТПЦ „Калча“ и био носилац обавезе према добављачима на име трошкова насталих на име испоруке ел. енергије, воде, грејања, чишћења итд, а да је новцем прикупљеним од власника локала располагао менаџмент матичног друштва ДП "Грађевинар,, из Ниша. Наведено зависно друштво није имало запослених радника, већ су радници матичног друштва обављали послове управљања, одржавања, физичког обезбеђења у ТПЦ-у. Након отварања стечајног поступка над ДП "Грађевинар,, из Ниша, запослени радници истог, који су обављали наведене послове, остали су без посла, па је самим тим и ТПЦ "Калча" остала без управљања објектом, без физичког обезбеђења, без струје у заједничком простору и без одржавања објекта и опреме у њему. Наведено је имало за последицу, да без физичког обезбеђења ТПЦ-а, званични улази буду отворени 24 сата, што је довело до тога да унутрашњи простор буде погодан за скупљање бескућника и разних сумљивих категорија људи, бацање смећа итд. Власници локала у ТПЦ "Калча" су покушали да преузму самостално организовање послова управљања и коришћења заједничких ствари и просторија, уз подршку Града Ниша, оснивањем Скупштине власника локала, дана 09.04.2014.г. (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 површину), али безуспешно. И поред тога, донета је одлука присутних власника да се овде означени предлагач овласти да у име и за рачун скупштине врши управљање објектом и организује одржавање истог. Након тога, предлагач је организовао чишћење, физичко обезбеђење, хитне интервенције у ТПЦ-у и уговорено са ЈКП Обједињена наплата комуналних, стамбених и других услуга и накнада да се изврши наплата средстава у циљу прикупљања новчаних средстава. Један број несагласних власника -противника сређивања стања у Калчи кренуо је да окупља противнике према предлагачу, са којих разлога је, по наводима предлагача, због отпора и претњи, ЈКП "Обједињена наплата" раскинула уговор са предлагачем. (приложени доказ у списима предмета заведен код ЈКП Обједињена наплата под бр.00-0908 од 27.10.2014.г.), тако да од октобра 2014.г. ЈКП ОН не испоставља рачуне и не врши наплату.

Како је наведено, извршни поверилац је удружење које је регистровано код АПР-а и исто има статус активног удружења.

Одредбом чл.74.ст.2.ЗПП-а прописано је да се посебним прописима одређује ко осим физичких и правних лица може да буде странка у поступку.

Одредбом чл.2.ст.1 Закона о удружењима („Сл. Гласник РС“ Бр.51/2009) прописано је да је **удружење**, у смислу овог закона, добровољна и невладина **недобитна организација** заснована на слободи удруживања више физички или правних лица, **основана ради остваривања и унапређења одређеног заједничког или општег циља и интереса**, који нису забрањени Уставом или Законом.

Одредбом чл.4.ст.2. Закона о удружењима („Сл. Гласник РС“ Бр.51/2009) прописано је да удружење стиче статус правног лица даном уписа у регистар.

Сходно наведеном, утврђује се да је извршни поверилац, као представник сагласних заједничара, активно легитимисан за поступање у овом предмету извршења, са којих разлога су наводи извршних дужника из наведених приговора, којима су оспорили активну легитимацију извршног повериоца, поднети неосновано .

Одредбом чл.22.ст.2. Закона о уређењу судова („Сл.Гласник РС“ бр. 116/2008, 104/2009, 101/2010, 31/2011-др.закон, 78/2011-др.закон, 101/2011 и 101/2013) прописано је да Основни суд у

првостепеном поступку суди у грађанско-правним споровима, ако за поједине од њих није надлежан други суд, и води извршне и ванпарничне поступке за које није надлежан неки други суд.

Одредбом чл.25.ст.1.тач.1. Закона о уређењу судова предвиђа да Привредни суд суди у споровима између домаћих и страних привредних друштава, предузећа, задруга и предузетника и њихових асоцијација (привредни субјекти) у споровима који настају између привредних субјеката и других лица, као и када је у наведеним споровима једна од странака физичко лице, ако је са странком у односу материјалног супарничарства.

Како по оцени суда, извршни поверилац у ширем смислу има статус привредног субјекта, који између осталог пружа и одређене услуге, те стога обавља и привредну делатност, а на страни извршног дужника поред физичких лица има и означених правних лица и СТР, који се, по оцени суда, због природе правног односа налазе у једној врсти правне заједнице и не могу се раздвајати као заједничари самостално, по оцени другостепеног већа, ради се о спору где има места поступању Привредног суда, као стварно и месно надлежног суда, сходно одредби чл.25.ст.1. Закона о уређењу судова

Са наведеног разлога, суд је утврдио да су поднети приговори извршних дужника којим су оспорили стварну надлежност овога суда за поступање у овој правној ствари неосновани.

Како је наведено, да на страни извршног дужника поред физичких лица има и означених правних лица и СТР, који се, по оцени суда, због природе правног односа налазе у једној врсти правне заједнице и не могу се раздвајати као заједничари самостално, суд је одбио истакнуте приговоре пасивне легитимације извршних дужника као неосноване. У прилог овакве оцене суда је околност да извршни дужници нису пружили доказе суду, сходно одредби чл.7.ЗПП у вези чл.10 ЗИО, а у прилог навода којим су оспорили пасивну легитимацију појединих означених извршних дужника.

Одредбом чл.296.ст.1. и ст.2.ЗИО прописано је да се ради обезбеђења неновчаног потраживања може одредити привремена мера, ако је извршни поверилац учинио вероватним постојање потраживања и опасност да ће се остварење потраживања осујетити или знатно отежати. Привремена мера може се одредити и кад извршни поверилац учини вероватним да је мера потребна да би се спречила употреба силе или настанак ненадокнадиве штете.

Одредбом чл.297.ст.1.тач.9.ЗИО прописано је да се ради обезбеђења неновчаног потраживања може одредити свака мера којом се постиже сврха таквог обезбеђења, а нарочито привремено уређење спорног односа, да би се отклонила опасност од насиља или веће ненадокнадиве штете.

Како је по оцени суда, а имајући у виду напред наведено, предлагач учинио вероватним постојање неновчаног потраживања, које се огледа у његовом праву да захтева **привремено уређење** заједничног коришћења и управљања ствари које су од заједничног или општег циља и интереса за све заједничаре у ТПЦ „Калча“ у Нишу, тј. привремено уређење насталог спорног односа по том основу, а да би се спречила већа ненадокнадива штета, како за сам објект ТПЦ, тако и за објекте и заједничке ствари унутар центра, другостепено веће је на основу члана 387. става 1. тачке 2. ЗПП-а, а у вези члана 10. Закона о извршењу и обезбеђењу, одбило приговоре наведених извршних дужника као неосноване, потврдило наведену побијану одлуку суда и одлучило као у изреци решења.

Приликом одлучивања суд је ценио и наводе из приговора Ивана Мичића из Ниша, ул. Пантелејска бр.21, у коме је навео да је подносилац приговора тражио раскид уговора о купопродаји са „Грађевинаром АД“ у Нишу, који је тада био у реструктурирању, зато што је забрањено коришћење центра до добијања употребне дозволе од стране надлежних органа, али су исти наводи, по оцени суда, без утицаја на другачије одлучивање суда у овој правној ствари, а по поднетом предлогу предлагача за одређивање привремене мере.

Такође суд истиче да је побијеним решењем овога суда од 15.01.2015.г., како је раније наведено, у ст.2. изреке решења одређено трајање наведене привремене мере до правноснажног окончања ванпарничног поступка за уређење односа заједничара у вези са коришћењем и управљањем заједничке ствари., те да је у ст.3. изреке решења наложено извршном повериоцу да у року од 30 дана од дана пријема овог решења поднесе предлог за покретање ванпарничног поступка за уређење односа заједничара у вези са коришћењем и управљањем заједничком ствари. Како је трајање привремене мере морало бити одређено до једног момента, а због саме природе привременог уређења спорног односа који не трпи одлагање (да би се отклонила опасност од веће ненадокнадиве штете), а то је моменат до правноснажног окончања ванпарничног поступка за

уређење односа заједничара у вези са коришћењем и управљањем заједничке ствари, неосновани су наводи из приговора извршних дужника Пејчић Цветка –BILANS VDS Ниш, ул. Радоја Дакића бр.17. у коме су истакли да је нејасно образложење првостепеног суда у овом делу.

Суд такође истиче да је приликом одлучивања ценио и наводе из приговора Аце Ђурића из Ниша, Димитријевић Слободана – Cafe Indigo, Петровић Драгице и Маријане Салевић да је пред Основни судом у Нишу вођен спор по тужби предлагача ради раскида уговора о одржавању са ГП“ Грађевинар“ из Ниша, али да је Основни суд донео пресуду 7.П.бр.3482/11 од 18.01.2013.г. којом је одбијен прецизирани тужбени захтев тужилаца као неоснован, која пресуда је достављена без потврде о правноснажности, али је нашао да је иста, која је донета у спору између других странака, без утицаја на другачије одлучивање суда у овој правној ствари.

Сходно напред наведеном, другостепено веће на основу члана 387. става 1. тачке 2. ЗПП-а, а у вези члана 10. Закона о извршењу и обезбеђењу, одбило приговоре извршних дужника као неоснован, потврдило побијану одлуку и одлучило као у изреци решења.

ПРИВРЕДНИ СУД У НИШУ
Ипв(И) 6/2015 од 13.03.2015. год.



Председник већа – Председник суда – судија
Станковић Божидар
зто