



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ОСНОВНИ СУД У НИШУ

19П.бр.16327/15

Дана 22.02.2017. године  
Н И Ш

**У ИМЕ НАРОДА**

**ОСНОВНИ СУД У НИШУ**, као парнични, по судији Лазић Снежани, у правној ствари тужиоца ЈКП за обједињену наплату комуналних, стамбених и других услуга и накнаде Ниш, ул. Наде Томић бр. 7, кога заступа Митић Зоран адв. из Ниша, против туженика Ђинђић Милице из Ниша, ул. Доситеја Обрадовића бр. 9, коју заступа Ђинђић Бранимир-супруг, по овлашћењу у списима, ради дуга, вредност спора 16.005,00 динара, по одржаној, усменој, главној и јавној расправи дана 22.02.2017.год. донео је следећу

**ПРЕСУДУ**

Остаје на снази закључак извршитеља Трајковић Миљана из Ниша, И.Ивк.бр.972/15 од 22.06.2015.год. па се обавезује тужена Ђинђић Милица из Ниша. да тужиоцу на име дуга по основу извршених комуналних услуга исплати износ од 16.005,00 динара и то:

- за месец мај 2014.год. 2.425,00 динара, са законском затезном каматом од 20.06.0214.год.
- за месец јун 2014.год. износ од 2.425,00 динара, са законском затезном каматом од 21.07.2014.год.
- за месец јул 2014.год. износ од 2.425,00 динара, са законском затезном каматом од 20.08.2014.год.
- за месец август 2014.год. износ од 2.425,00 динара, са законском затезном каматом од 20.09.2014.год.
- за септембар 2014.год. износ од 2.425,00 динара, са законском затезном каматом од 20.10.2014.год.
- за јануар 2015.год. износ од 1.940,00 динара, са законском затезном каматом од 23.02.2015.год.
- за фебруар 2015.год. износ од 1.940,00 динара, са законском затезном каматом од 20.03.2015.год. па до коначне исплате, у року од 8 дана од дана пријема пресуде, под претњом принудног извршења.

**ОБАВЕЗУЈЕ СЕ** тужена Ђинђић Милица из Ниша, да тужиоцу ЈКП за обједињену наплату комуналних, стамбених и других услуга и накнаде Ниш, на име трошкова парничног поступка исплати износ од 61.090,00 динара, са законском затезном каматом од дана извршности пресуде, као и износ од 2.540,00 динара на име судских такси за пресуду, у року од 8 дана од дана пријема пресуде, под претњом принудног извршења.

**О б р а з л о ж е њ е**

Тужилац је поднео предлог за извршење извршитељу, те је закључком извршитеља И.Ивк.бр.972/15 од 22.06.2015.год. наложено туженој да исплати износ од 16.005,00 динара, на име накнаде за пружене услуге редовног одржавања ТПЦ Калча, као власник локала који се налази у овом тржном центру, у појединачним месечним износима као у закључку, са законском затезном каматом на сваки месечни износ од доспелости па до коначне исплате. Пружене услуге односе се на период од маја до септембра 2014.год. и месеце јануар и фебруар 2015.год. на основу извода из пословних књига на дан 10.06.2015.год. Обзиром да је извршни дужник против закључка уложио приговор то је решењем Основног суда у Нишу ИПВ(Ивк)бр.1742/15 од 18.09.2015.год. исти стављен ван снаге у делу којим је одређено извршење, с тим што ће се поступак наставити као поводом приговора против платног налога, а списи предмета достављени су парничном оделењу на даљи поступак.

У наставку поступка, пуномоћник тужиоца је у поднесцима и на рочишту преко пуномоћника остао при тужбеном захтеву да суд обавеже тужену на исплату дуга у траженом износу по овом основу. Навео је да је након отварања стечаној поступка над ГП „Грађевинар“ АД Ниш, престао и радни однос радницима који су обављали послове одржавања и обезбеђења ТПЦ „Калча“ у Нишу, те су власници више од половине локала у овом тржном центру формирали удружење које је регистровано за обављање делатности услуга одржавања објекта. У складу са чл. 15 став 1 и 6 Закона о основама својинско-правних односа, наведено удружење обавља послове редовног управљања заједничком ствари и за то има сагласност сувласника чији делови чине више од половине вредности ствари. Тужена је власник локала те без обзира што исти није у функцији и у њему се не обавља делатност те није члан овог удружења, у обавези да је плаћа накнаду за редовно одржавање заједничког простора, што није учинила, те је ово удружење послове испоруке рачуна и наплате дуга поверило овлашћеном предузећу, тужиоцу у овом спору у складу са закљученим уговорима. Како тужена дуг није измирила, предложио је да суд остави на снази закључак извршитеља и обавеже је на исплату појединачних месечних износа за спорни период са законском затезном каматом од доспелости сваког месечног износа до коначне исплате. Доказе је пружио, а трошкове поступка је тражио.

Учешће у поступку на страни тужиоца узело је Удружење власника локала ТПЦ „Калча“ Ниш у својству умешача поднеском и током поступка преко пуномоћника те је навео да су односи између тужиоца и умешача регулисани уговором о вршењу послова наплате везано за испостављање рачуна и наплату свих трошкова чију спецификацију сачињава и доставља умешач као наручилац посла, непосредно тужиоцу као извршиоцу. У складу са чл. 1 ст. 7 закљученог уговора у случају приговора корисника услуга дакле туженог, на закључак извршитеља тужилац о томе обавештава умешача, Удружење власника локала, које има обавезу да се умеша у спор и учествује у поступку до његовог окончања. Истиче да тужена као власник локала није измирила услуге везане за редовно одржавање ТПЦ „Калча“ те је у обавези да исплати одређени износ и то 50% од укупно утврђеног износа јер локал није у функцији, па је предложио да суд остави на снази закључак извршитеља у целости.

Тужена Ђинђић Милица из Ниша на рочишту преко пуномоћника оспорила је тужбени захтев тужиоца по основу. Навела је да је власник локала који се налази у ТПЦ „Калча“ с тим што локал у дужем периоду не ради, дакле од 08.04.2009.год. када је радња брисана из регистра привредних субјекта. Сматра да не постоји обавеза тужене на исплату накнаде везано за трошкове одржавања тржног центра у коме се локал налази, позивајући на уговор који је раније закључен са ГП „Грађевинар“ Ниш, а чл. 3 тог уговора је предвиђено да се трошкови одржавања не плаћају уколико се локал не користи. Тужена такође није била у могућности да локал изда у закуп другом лицу, нити да га прода, а што се тиче рачуна за наводно извршене услуге, на основу којих се

тражи наплата дуга, исти јој нису достављени преко адресе пребивалишта, мада ову адресу није ни доставила тужиоцу односно умешачу. Такође није у могућности да се изјасни да ли се обављају послови редовног одржавања тржног центра, јер веома ретко улази у „Калчу“ и обилази свој локал. Предложила је суду да тужбени захтев одбије, доказе је пружила, а трошкове поступка није тражила.

Суд је у овој правној ствари извео потребне доказе, па је на основу чл. 8 ЗПП одлучио као у изреци пресуде а ово с разлога:

Према достављеном изводу из пословних књига тужиоца на дан 10.06.2015.год. тужена дuguје накнаду на име трошкова редовног одржавања ТПЦ „Калча“ у Нишу, као власник локала који се налази у овом тржном центру за период од маја до септембра 2014.год. и за јануар и фебруар 2015.год. у укупном износу од 16.005,00 динара, те како дуговање није измирла, поднет је предлог извршитељу који је донео закључак и наложио исплату овог износа, у одређеном року.

На основу извршеног увида у приложену писмену документацију уз поднесак тужиоца ,суд је утврдио да су се власници више од половине локала у ТПЦ „Калча“ по броју и површини, организовали у удружење власника локала које је регистровано код Агенције за привредне регистре за обављање делатности услуга одржавања објекта. Према статуту овог удружења, његов задатак је остваривање циљева у области управљања објектом, заштита законских права и заступања заједничких интереса власника локала у остваривању циљева у области организације и несметаног функционисања овог тржног центра, посебно водећи рачуна о унапређењу квалитета услова рада, безбедности запослених у локалима, као и безбедност и заштиту самих локала, те редовног одржавања свих инфраструктурних система и спровођења и обезбеђења еколошких стандарда за нормалне услове рада. Власници локала који су чланови овог удружења одржали су оснивачку скупштину 09.04.2014.год. ради организовања и преузимања послова управљања и одржавања тржног центра, па су у том смислу закључивани појединачни уговори са извршиоцима послова. За финансирање потреба управљања и одржавања објекта у тржном центру скупштина удружења донела је одлуку 14.11.2014.год. о учествовању у трошковима власника сразмерно површини својих локала у износу од 80,00 динара по једном квм од локала који су у функцији, односно 50% од овог износа за локале који су затворени и нису активни а касније је овај износ промењен. Према приложеној одлуци управног одбора удружења власника локала од 22.12.2015.год. констатовано је да постоји укупно 458 локала који су власништво 348 власника , њихова је укупна површина 18.840,82 квм, а чланови удружења са потписаним приступницама су 148 власника који располажу са 248 локала у површини до 9.796,93 квм, што представља више од половине власника и више од половине од укупне површине пословног простора.

Из приложеног решења Привредног суда у Нишу И.бр.630/14 од 15.01.2015.год. произилази да је усвојен предлог удружења власника ТПЦ „Калча“ као извршног повериоца па је одређена привремена мера ради обезбеђења неновчаног потраживања привременим уређењем управљања и коришћења заједничке ствари те је овлашћено ово удружење да организује послове управљања и коришћења заједничке ствари у ТПЦ „Калча“, ламела А, трећи спрат, локал 1, и то ходника, степеништа, улаза, подстанице, уређаја, опреме и других заједничких просторија, и да у том циљу организује наплату на име одржавања заједничке ствари и пружања комуналних услуга којима се обезбеђује редовно и уобичајено функционисање заједничке ствари, наплатом трошкова сразмерно величини удела сваког заједничара или поверавањем наплате надлежној градској служби за обједињену наплату. Решењем Основног суда у Нишу Р3.бр. 84/16 од 12.05.2016.год. такође је одређена привремена мера по предлогу истог предлагача Удружења власника локала ТПЦ „Калча“ у циљу обезбеђења неновчаног

потраживања, привремених уређењем управљања и коришћења заједничке ствари, па је овлашћен предлагач да организује ове послове који се односе на ходник, степениште, улаз, лифтове, покретне степенице, подстаницу, уређаје, опреме, инсталације и друге заједничке просторије, као и да у том циљу организује наплату на име одржавања заједничке ствари.

Током поступка пуномоћник тужиоца доставио је суду налаз и мишљење вештака економске струке Пауновић Милька, везано за дуговање тужене по основу извршених услуга у траженом периоду, а из кога произилази да је висина дуга иста са висином потраживања из закључка извршитеља.

Обзиром да је пуномоћник тужене током поступка навео да му није познато да ли су вршене услуге редовног одржавања у ТПЦ „Калча“ суд је на ове околности извео доказ саслушањем сведока Павловић Драгослава из Ниша. Сведок је навео да су послове одржавања ТПЦ „Калча“ најпре обављали радници „Грађевинара“, све до отварања стечајног поступка над овим предузећем. Када су радници отпуштени у Калчи није било више физичког обезбеђења, чишћења просторија, струје, и на свих 8 улаза, 4 главна и 4 споредна, била су разваљена врата и улази отворени. По поду је било ћубрива, папира, а 20-так бескућника боравила су на степеништу, на све стране су постојале флаше, реквизити наркомана, а уселила се и једна породица рома. Истиче да од 2007. год. постоји удружење власника локала ТПЦ „Калчи“, с тим што нису предузимане никакве мере, односно ништа није рађено на одржавању заједничког простора, а он као власник „Еуролифта“ поседује простор у „Калчи“ од 600 квм, почев од 01.01.2014. год. Због ове ситуације обратио се Удружењу власника локала, те су организовали скупштину и позвали све власник а на скупштини којој је присуствовало њих 100-тинак власника, донета је одлука о плаћању одређеног износа на име трошкова одржавања, те је ради њихове наплате закључен посебан уговора са „Обједињеном наплатом“, која је обрачунавала месечне износе и вршила доставу рачуна. Према одлуци скупштине требало је да се плаћа 100,00 динара по мкв за локал који је у функцији, односно 50,00 динара за локал који се не користи. Добијањем новчаних средстава на овај начин тај простор је очишћен, закрпљени улази, уведено физичко обезбеђење 24 сата и плаћени дугове за струју још из ранијег периода, пуштени су лифтови и покретне степенице и саниран кров. Рачуни за ове услуге испостављани су преко кућне адресе власника локала уколико је иста позната, а уколико нема ове адресе испод врата локала. Не може тачно да се изјасни везано за конкретан случај и начин доставе рачуна туженој Милици. Првобитно утврђена висина износа на име накнаде за одржавање је у међувремену промењена. Удружење власника локала формирало је сајт, па је свако могао да се информише о услугама и њиховој цени. Привредни суд одредио је привремену меру по предлогу Удружења власника локала којим је овлашћено Удружење, да управља објектом, да користи, одржава и врши наплату, преко „Обједињене наплате“, а сви власници локала су у обавези да измире све доспеле обавезе .

У циљу наплате дуговања на име накнаде за редовно одржавање заједничког простора, Удружење власника локала закључило је са тужиоцем уговор о вршењу послова наплате 10.06.2014. год. који се примењује ради наплате доспелих потраживања од 01.06.2014. год. до 30.09.2014. год. а затим други уговор 27.01.2015. год. у циљу наплате доспелих потраживања почев од јануара 2015. год. и овај уговор је закључен за период од годину дана.

Имајући у виду чињеницу да је основано Удружење власника локала ТПЦ „Калча“ које је регистровано код надлежног органа и да ово удружење чини више од половине власника локала и више од 50% укупне површине пословног простора, то је према налажењу суда удружење овлашћено да предузима послове редовног управљања

заједничком стварју, јер поседује сагласност сугласника чији делови заједно чине више од половине вредности ствари сходно чл. 15 ст. 2 Закона о основама својинско-правних односа. Према ставу 6 овог члана трошкове коришћења, управљања и одржавања ствари и остale терете који се односе на целу ствар, сносе сувласници сразмерно величини својих делова. Како је неспорно да је тужена Милица власник локала у ТПЦ „Калча“, с тим што се у овом локалу не обавља делатност дуже време, дакле од 2009. год., према пруженим доказима, то је иста у обавези да исплати накнаду за обављање послова редовног управљања и одржавања заједничког простора у висини од 50 % од укупне накнаде а ради се о пословима одређеним статутом удружења власника који су посебно определjeni исказом сведока Павловић Драгослава коме је суд поклонио веру јер је објективан, непристрасан и у складу са писменим доказима достављеним од стране тужиоца. Обзиром да тужена као власник локала није пружила доказе да је тражено дуговање на име трошкова редовног управљања и одржавања заједничке ствари измирила за тражени период и у износу утврђеном закључком извршитеља, суд је исти оставио на снази и обавезао тужену на исплату појединачних месечних износа, са законском затезном каматом од када је пала у доцњу, у складу са чл. 460 ст. 4 ЗПП, па је одлучено као у изреци решења.

Приликом одлучивања, суд је посебно ценио наводе пуномоћника тужене да је према закљученом уговору о стицању својине на локалу са ГП „Грађевинар“ њен правни претходник брат Трајковић Драган, ослобођен плаћања ових трошкова када локал не ради, али је нашао да су исти без утицаја на одлуку суда. Ово с разлога што су радници наведеног предузећа престали са обављањем послова који се тичу редовног одржавања тржног центра након отварања стечајног поступка над предузећем у ком циљу је између осталог и формирano Удружења власника локала ТПЦ „Калча“ које је овлашћено на управљање и коришћење овог простора као заједничке ствари одлукама Привредног суда и Основног суда у Нишу.

Одлуку о трошковима поступка суд је донео у складу са чл. 153 у вези чл. 163 ЗПП тако што је обавезао туженика да тужиоцу накнади стварне и нужне трошкове и то на име састава поднеска од 29.02.2016. год. од стране адвоката 6.000,00 динара, за заступање на 4 одржана рочишта по 7.500,00 динара, за приступ адвоката на 4 неодржана рочишта по 4.500,00 динара, трошкова извршитеља за 7.090,00 динара, и на име судских такси за пресуду 2.540,00 динара или укупно 63.630,00 динара, са законском затезном каматом на износ од 61.090,00 динара, почев од извршности пресуде до коначне исплате. Суд тужиоцу није признао законску затезну камату на износ судских такси за пресуду од 2.540,00 динара, јер није пружио доказе да је таксу платио. Такође му нису признати трошкови на име вештачења преко вештака финансијске струке од 6.000,00 динара, јер суд није одредио извођење овог доказа, тужена није оспорила висину износа, те није било потребно вештачење, као и трошкове на име састава поднеска од 05.12.2016. год. до стране адвоката јер исти нису били нужни, обзиром да су углавном поновљени наводи из поднеска од 29.02.2016. год. а ове наводе је пуномоћник тужиоца могао да изнесе на рочишту.

**ОСНОВНИ СУД У НИШУ** дана 22.02.2017. год.

19П.бр.16327/15

**ПРАВНА ПОУКА:** Рок жалбе је 8 дана  
од дана пријема пресуде, жалба се предаје  
Основном суду у Нишу, за Виши суд у Нишу.

Судија,  
Снежана Лазић, с.р.

**ЗТО:** Управитељ судске писарнице

