



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОСНОВНИ СУД У НИШУ
28 П.16334/15
Дана: 06.07.2017. године
Н И Ш

У ИМЕ НАРОДА

ОСНОВНИ СУД У НИШУ, као парнични суд, судија Снежана Милетић, у правној ствари тужиоца Јавног комуналног предузећа „Обједињена наплата“ из Ниша, ул. Наде Томић бр. 7, против туженог Мичић Ивана из Ниша, ул. Пантелејска бр. 21, ради дуга, вредност предмета спора 514.642,00 динара, по одржаној усменој, јавној и главној расправи дана 06.07.2017. године, донео је следећу

ПРЕСУДУ

Остаје на снази закључак извршитеља Миљана Трајковића из Ниша И.ИВК-971/2015 од 22.06.2015. године, па **СЕ ОБАВЕЗУЈЕ** тужени Мичић Иван из Ниша да тужиоцу на име извршених комуналних услуга исплати износ од 514.642,00 динара, и то:

- за месец мај 2014. године износ од 77.976,00 динара са законском затезном каматом почев од 20.06.2014. године па до коначне исплате
- за месец јун 2014. године износ од 77.976,00 динара са законском затезном каматом почев од 21.07.2014. године па до коначне исплате
- за месец јул 2014. године износ од 77.976,00 динара са законском затезном каматом почев од 20.08.2014. године па до коначне исплате
- за месец август 2014. године износ од 77.976,00 динара са законском затезном каматом почев од 20.09.2014. године па до коначне исплате
- за месец септембар 2014. године износ од 77.976,00 динара са законском затезном каматом почев од 20.10.2014. године па до коначне исплате
- за месец јануар 2015. године износ од 62.381,00 динара са законском затезном каматом почев од 23.02.2015. године па до коначне исплате
- за месец фебруар 2015. године износ од 62.381,00 динара са законском затезном каматом почев од 20.03.2015. године па до коначне исплате, а све у року од 15 дана од дана пријема пресуде под претњом принудног извршења.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужени да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 171.912,84 динара са законском затезном каматом почев од дана

извршности пресуде па до коначне исплате, у року од 15 дана од пријема пресуде под претњом принудне наплате.

O б r a з l o ж e ъ e

Тужилац је поднео предлог за извршење извршитељу ради наплате дуга од туженика, те је закључком извршитеља Миљана Трајковића из Ниша И.ИВК-971/2015 од 22.06.2015. године наложио туженом да исплати износ од 514.642,00 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 2014. до септембра 2014. године и за јануар и фебруар 2015. године. Обзиром да је извршни дужник против закључка уложио приговор то је решењем Основног суда у Нишу З ИПВ (ИВК) – 1753/2015 од 22.09.2015. године 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 одељењу на даљи поступак.

У наставку поступка, пуномоћник тужиоца је у поднесцима и на рочишту преко пуномоћника остао при тужбеном захтеву да суд обавеже туженог на исплату дуга у траженом износу по овом основу. Навео је да је након отварања стечајног 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. ст. 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. Тужени је власник локала и у обавези је да плаћа накнаду за редовно одржавање заједничког простора што није учинио, те је ово удружење послове испоруке рачуна и наплате дуга поверило овлашћеном предузећу, тужиоцу у овом спору у складу са закљученим уговорима. Како тужени дуг није измирио предложио је да суд остави на снази закључак извршитеља и обавеже га на исплату појединачних месечних износа за споран период са законском затезном каматом од доспелости сваког месечног износа до коначне исплате. Доказе је пружио, трошкове поступка је тражио.

Учешће у поступку на страни тужиоца узело је Удружење власника 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 dakле 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 тужени као власник локала у површини од 1.500 м² није измирио услуге везане за редовно одржавање ТПЦ „Калча“ на име струје, физичког обезбеђења сразмерно површини

коју држи. Локал који држи туженик налази се испод нивоа градске канализације и у тај простор је највише уложено. Туженик није платио рачуне почев од маја па до октобра 2014. године и јануар и фебруар 1015. године. Октобар, новембар и децембар 2014. ником није фактурисан.

Суд је у овој правној ствари извео потребне доказе, па је оценом истих, а у смислу чл. 8. ЗПП-а одлучио као у изреци пресуде, а из следећих разлога:

Законски заступник умешача Драгослав Павловић из Ниша изјавио је да у тржном центру Калча постоји 458 власника и он представља заједничку својину свих тих власника. Иначе на изради тржног центра учествовао је Грађевинар Ниш који је отишао у стечај, те им је стечајни управник рекао да сами решавају проблеме које имају и тако су се удружили 2014 године и формирали Удружење власника локала, које је већ постојало, али се није бавило овим пословима. Удружење је требало да управља објектом, да га одржава и да оспособљава заједничку опрему и просторије да функционишу. Онолико колико има пословног простора толико има и заједничког простора о коме власници локала треба да брину. Како је било противљења од стране неких власника локала то су се из Удружења обратили Привредном суду у Нишу који је јанура месеца 2015. године донео решење и истим овластио Удружење да управља објектом, да га користи и одржава и да за то врши наплату средстава за финансирање одржавања објекта сразмерно површини који власник локала држи. Туженик Иван Мичић има 1.500 мкв простора у тржном центру Калча и до дана данашњег није платио ни један једини динар за одржавање објекта, за физичко обезбеђење и за струју. Један од објеката који држи управо туженик налази се испод нивоа градске канализације и у тај простор највише су уложили. Туженик није платио почев од маја месеца 2014. године, од када су добили овлашћење од Привредног суда, па до дана данашњег и то је дуг од преко 3.000.000,00 динара, али овом тужбом тужи се само за период од маја месеца 2014. године, закључно са септембром 2014. године и за јануар и фебруар 2015. године. За месеце октобар, новембар и децембар 2014. године никоме нису фактурисали трошкове. Заједничке паре су трошили у наведеном периоду најпре да плате дугове Грађевинара од 300.000,00 динара за струју да би могли да исту добију од ЕПС-а, а затим редовна потрошња струје у збирном износу износи око 100.000,00 динара месечно, на име физичког обезбеђења за цео објекат у износу од 200.000,00 динара месечно, на име поправљања врата, како би иста могла да буду закључана, око 50.000,00 динара, ремонт лифтова и покретних степеница, за које је утрошено преко 12.000 евра, кров је прокишњавао, зашта су потрошили око 5.000- 6.000 евра, а надаље месечни нај нужнији трошкови износе око 350.000,00 динара за цео тржни центар.

Према достављеном изводу из пословних књига тужиоца на дан 10.06.2015. године тужени дугује накнаду на име трошкова редовног одржавања ТПЦ „Калча“ у Нишу као власник локала који се налази у овом тржном центру за период од јуна 2014. године до марта 2015. године износ од 514.642,00 динара, те како предметно дуговање није измирио поднет је предлог за извршење на основу веродостојне исправе, извршитељ је закључком наложио исплату наведеног износа у остављеном року.

Увидом у приложену писану 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 објеката. 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 су одржали оснивачку скупштину 09.04.2014. године 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. године о учествовању у трошковима власника сразмерно површини својих локала у износу од 80,00 динара по мкв 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. године констатовано је да постоји укупно 458 локала који су власништву 348 власника, њихова је укупна површина 18.840,82 мкв, а чланови удружења са потписаним приступницама су 148 власника који располажу са 248 локала у површини од 9.796,93 мкв, што представља више од половине власника и више од половине од укупне површине пословног простора.

Из приложеног решења Привредног суда у Нишу И-630/14 од 15.01.2015. године произлази 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 ТПС „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 ЗР-84/16 од 12.05.2016. године 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 налаз и мишљење вештака економске струке Пауновић Милька, везано за дуговање тужене по основу извршених услуга у утуженом периоду, а из кога произлази да је висина дуга иста са висином потраживања из закључка извршитеља.

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. године који се примењује ради наплате доспелих потраживања од 01.06.2014. године до 30.09.2014. године, а затим други уговор 27.01.2015. године у циљу наплате доспелих потраживања почев од јануара 2015. године 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 ствари, јер поседује сагласност сувласника 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 остале терете који се односе на целу ствар, сносе сувласници сразмерно величини својих делова. Како је неспорно да је тужени Иван Мичић, ЈМБГ 3007952732310, власник предметног локала у ТПЦ „Калча“, према приложеним доказима, то је исти дужан да исплати накнаду за обављање послова редовног управљања и одржавања заједничког простора у износу определјеном од стране тужиоца, а према рачунима бр. 1405098157, 1406080950, 1407081030, 1408081101, 1409081207, 1501081521, 1502081476, као доказ предметног потраживања. С обзиром на то да тужени, као власник локала, није пружио ни један доказ да је утужено дуговање измирио за тражени период и у износу утврђеном закључком извршитеља, суд је исти оставио на снази и обавезао тужиоца на исплату појединачних месечних износа са законском затезном каматом од када је тужени пао у доцњу, у складу са чл. 460. ст. 4. ЗПП, па је одлучено као у изреци решења.

Одлучујући о основаности тужбеног захтева суд је посебно ценио истакнути приговор застарелости туженог и нашао да је исти неоснован, јер се у конкретном случају ради о потраживању насталом по основу пружених комуналних услуга, насталом у току 2014. и 2015. године, за потребе пословног простора – локала туженог у ТПЦ „Калча“, а имајући у виду да је предлог за извршење поднет 12.06.2015. године, те с тога наплата дуга није застарела.

Суд је одлучујући о основаности тужбеног захтева ценио и остале доказе и наводе странака у току поступка, али их није посебно образлагао, јер је нашао да исти нису од значаја за доношење другачије одлуке у овој правној ствари.

Одлуку о трошковима суд је донео на основу чл. 150., 151., 153. и 154. ЗПП-а, па је обавезао туженог да сноси стварне и нужне трошкове парничног поступка, у укупном износу од 171.912,84 динара, и то на име трошкова извршног поступка у износу од 32.520,00 динара, заступања од стране адвоката на три одржана рочишта по 10.500,00 динара, приступа адвоката на четири не одржана рочишта по 6.000,00 динара, на име састава једног образложеног поднеска 9.000,00 динара, трошкова вештачења 6.000,00 динара и на име таксе за тужбу и одлуку по 34.446,42 динара. Одлуку о трошковима поступка суд је донео у складу са АТ, Законом о судским таксама и ТТ.

ОСНОВНИ СУД У НИШУ, дана 06.07.2017. године, 28 П.бр.16334/15.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ :

Рок за жалбу је 15 дана од дана
пријема пресуде Апелационом
суду у Нишу, а преко овог суда

Судија:
Снежана Милетић, с.р.

Зто: Управитељ судске писарнице

