



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОСНОВНИ СУД У НИШУ
18П -304/16
18.01.2018. године
Н И Ш

У ИМЕ НАРОДА

ОСНОВНИ СУД У НИШУ, судија Биљана Величковић, у парници тужиоца ЈКП „Обједињена наплата“ Ниш, Наде Томић бр.7а, коју заступа адв. Весна Костић из Ниша, против туженика 1

кога заступа адв. Драган С. Митровић из Ниша са умешачем на страни тужиоца Удружење власника локала ТПЦ „Калча“ Ниш Обреновићева бб, ламела А, трећи спрат, локал бр.1, кога заступа Весна Костић адв. из Ниша, ради дуга, вредност спора 11.188,00 динара, по спроведеном поступку донео је дана 18.01.2018. године, следећу:

ПРЕСУДУ

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужени и
„Обједињена наплата“ Ниш, исплати:
-износ од 1.998,00 дин, са законском затезном каматом почев од 21.07.2014.год. па до исплате,
-износ од 1.998,00 дин, са законском затезном каматом почев од 20.08.2014.год. па до исплате,
-износ од 1.998,00 дин, са законском затезном каматом почев од 20.09.2014.год. па до исплате,
-износ од 1.998,00 дин, са законском затезном каматом почев од 20.10.2014.год. па до исплате,
-износ од 1.598,00 дин, са законском затезном каматом почев од 23.02.2015.год. па до исплате,
-износ од 1.598,00 дин, са законском затезном каматом почев од 20.03.2015.год. па до исплате, све у року од 8 дана по пријему пресуде.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужени да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 47.167,00 динара а све са законском затезном каматом почев од дана извршности па до коначне исплате а у року од 8 дана по пријему пресуде.

О б р а з л о ж е њ е

Тужилац је као поверилац против туженог као дужника поднео предлог за извршење на основу веродостојне исправе-за главни дуг у износу од 11.188,00 динара а на име неплаћених накнада за извршене комуналне услуге за периоде који су наведени у предлогу.

По изјављивању приговора од стране тужене на решење којим је дозвољено извршење предмет је уступљен парничном одељењу ради поступања по тужби.

Тужени је у приговору пре свега оспорио стварну легитимацију тужиоца наводећи да са тужиоцем није закључио никакав уговор о пружању стамбеног комуналних услуга нити пак било каквих других услуга па је нејасно по ком основу и за које пружене услуге су испостављени рачуни за које тужилац тврди да има својство веродостојне исправе у овој правној ствари. Сазнао је да је тужилац закључио уговор о вршењу некаквих услуга са удружењем власника локала ТПЦ „Калча“ али да он није нити је икада био члан тог удружења те се не могу њему испостављати рачуни за услуге које са њим нису уговорене. При овом својим наводима је остао током целог поступка, противио се да се дозволи мешање Удружење власника ТПЦ „Калча“ да ступи на страни тужиоца , навео је да постоје два удружења власника, да је оспорио тужбени захтев у целости како по основу тако и по висини и у целости оспорио рачуне који су предмет спора. Истакао приговор недостатка пасивне легитимације на страни туженика, предложио да суд одбије тужбени захтев. Доказе је приложио, трошкове је тражио и определио.

Пуном тужиоца је остао при тужбеном захтеву, наводећи да је тужилац са удружењем власника локала ТПЦ „Калча“ Ниш закључио уговор о вршењу послова наплате дана 10.06.2014.год. који је био на снази до 30.09.2014.год. као и нови уговор 27.01.2015.год. те је наведеним уговорима тужиоцу од стране удружења власника локала дата активна легитимација за покретање извршних поступака ради наплате трошкова одржавања од власника локала у ТПЦ „Калча“ који своје обавезе по испостављеним рачунима нису измирили. Даље је навео да је након отварања стечајног поступка над ГП „Грађевинар“ АД Ниш запосленима престао радни однос а послове одржавања ТПЦ „Калча“ нису вршила ни зависна привредна друштва што је за последицу имало престанак испоруке електричне енергије, пружање комуналних услуга и услуга физичко-техничког обезбеђења које су неопходни за нормално функционисање и коришћење ТПЦ „Калча“ у Нишу. Сходно одредбама чл.15 ст.1 и ст.6 Закона о основама својинско правних односа формирano удружење обавља послове редовног управљања заједничким ствари уз сагласност власника локала чији делови чине више од половине вредности ствари. Власници локала су 19.04.2014.год. одржали скупштину, донели одлуку да се закључи уговор са фирмом „Нифон“ за физичко обезбеђење објекта а са ЈКП „Медијаном“ је договорено чишћење објекта при чему је објекат очишћен и извршене неопходне поправке.

На ванредној седници власника локала ТПЦ „Калча“ која је одржана 28.05.2014.год. донете су одлуке којим су потврђене одлуке извршног одбора власника локала ТПЦ „Калча“ а које су донете у периоду од 09.04.2014.год. до

28.05.2014.год. где је између осталог одлучено да за обављање хитних интервенција у објекту се повери ПД „Еуролифт“ а све у циљу заштите објекта имовине власника локала и живота корисника, да се изврши поправка свих врата закрпе све отворе на преградама код ђубраре и да се грађевинском мрежом затворе споредни улази који су остали без врата. Обезбеђено је садејство комуналне полиције као помоћ физичком обезбеђењу и одлучено да трошкове везане за хитне интервенције и нужне поправке финансира еуролифт а да се изврши накнадно рефундација. Поред тога донета је одлуке да се са „Нифоном“ закључи уговор за физичко обезбеђење објекта а да се фактурисање и наплата повери ЈКП „ОНА“ и донета одлука да се испоставе фактуре за месец мај, свим локалима и то за локале који су у функцији по 100,00 дин, по м² а за локале који нису у функцији по 50,00 дин, по м² стим да локали који служе као магацини рачунају као локале који раде. Тужени као власник локала има обавезу да плаћа накнаду за редовно одржавање заједничког простора накнаду није платио па како је Удружење послове наплате дуга поверило тужиоцу као овлашћеном предузећу за послове наплате то је тужилац тражио наплату наведеног дуга за редовно одржавање заједничких просторија за период мај-септембар 2014.год. као и јануар и фебруар 2015.год. Доказе је приложио трошкове је тражио.

У својству умешача током поступка у парницу на страни тужиоца је ступило и Удружење власника локала ТПЦ „Калча“ на основу решење Основног суда у Нишу 18 П.304/16 од 30.08.2016.год. Умешач је остао у свему при наводима тужиоца наводећи да су односи између тужиоца и умешача регулисани уговором о вршењу послова наплате који је закључен између умешача и тужиоца а ради уређивања међусобних односа и утврђивања права и одговорности у вршењу послова испостављања рачуна и наплате истих за трошкове чију спецификацију сачињава и доставља умешач тужиоцу. Наведеним уговором је предвиђено да у случају приговора корисника услуга овде туженог на предлог за извршење на основу веродостојне исправе коју је поднео тужилац се има обавестити и умешач-удружење које је дужно да се умеша у спор докраја поступка да учествује. Тужени као власник локала није измирио своје обавезе те је исти дужан да их плати.

Поступајући по тужби суд је у доказном поступку извео све потребне доказе па је ценећи сваки доказ посебно и свих доказа заједно у смислу чл.8 ЗПП утврдио следеће:

Увидом у веродостојну исправу-картицу утуженог где је наведена шифра објекта, утврђује да постоје трошкови који се односе на пружене комуналне услуге за наведене периоде као и за које месеце тужени није плаћао трошкове а које тужилац потражује.

Током поступка а на основу достављених доказа суд је утврдио да је дана 09.04.2014.год. одржана оснивачка скупштина власника локала у ТПЦ „Калча“ да су конституисани њени органи: радно председништво, председник, извршни и надзорни одбор. Извршни одбор скупштине је у периоду од конституисања одржао више седница донео већи број одлука које се тичу одржавања објекта ТПЦ „Калча“.

На седници дана 24.04.2014.год. донета је одлука којом се овлашћује Удружење власника локала да фактурисање и практичну наплату заједничких трошкова се повери ЈКП „ОНА“ и донета је одлука да цена одржавања објекта буде по 100,00 дин, по м² за локале који су у функцији а 50,00 дин, по м² за локале који нису у функцији. Наведене одлуке извршног одбора су потврђене на ванредној седници Скупштине власника локала која је одржана дана 28.05.2014.год. На основу Одлуке органа управљања Скупштине власника локала Удружење је закључило уговоре о вршењу послова наплате са ЈКП „ОНА“ при чему је ЈКП „ОНА“ фактурисала извршене услуге а рачуне достављала власницима локала како корисницима услуга. Тужени је власник локала и уписан у евиденцију како обvezник плаћања накнаде па је истом достављао месечне обрачуне а тужени није приговарао на садржину наведених рачуна нити их је платио.

На основу утврђеног чињеничног стања суд је утврдио следеће:

Из извода пословних књига тужиоца на дан 10.06.2015.год. тужени дугује тужиоцу а на име трошкова редовног одржавања ТПЦ „Калча“ за период од маја до септембра 2014.год. као и за јануар и фебруар 2015.год. укупан износ од 11.188,00 дин. те наведени извод представља веродостојну исправу на основу које је покренут извршни поступак.

Увидом у записник са оснивачке седнице Скупштине власника локала ТПЦ „Калча“ која је одржана дана 09.04.2014.год. се утврђује да је Скупштина основана након одлaska предузећа ДП „Грађевинар“ у стечај које је вршило пружање услуга, одржавања и обезбеђења објекта и на тој скупштини је изабрано радно представништво, председник скупштине, извршни и надзорни одбор.

Увидом у записник са ванредне седнице Скупштине власника локала која је одржана дана 28.05.2014.год. се констатује да је Скупштина потврдила одлуке које је донео извршни одбор у периоду од 09.04.2014.год. до дана заседања. Том приликом је потврђена одлука са седнице која је одржана дана 17.04.2014.год. где „Еуролифт“ је у обавези да изврши поправку свих врата како би се затварала, да закрпи све отворе и да се грађевинском мрежом затворе споредни улази који су остали без врата, да до почетка прикупљања средстава Скупштине трошкове везане за хитне интервенције и нужне поправке финансира „Еуролифт“, а да се накнадно изврши рефундација као и да се о свим важним одлукама власници локала – чланови скупштине информишу преко огласне табле а док се тај услов не оствари да се материјали достављају у локале. На седници од 24.04.2014.год. је донета одлука којом се овлашћује удружење власника локала које је већ регистровано и које има текући рачун, да врши послове прикупљања финансијских средстава и уговорања са потенцијалним добављачима а да фактурисање и практичну наплату повери ЈКП „ОНА“. Тада је потврђена одлука са седнице од 15.05.2014.год. , да се испоставе фактуре за мај месец свим локалима и то за локале који су у функцији 100,00 дин, по м² а за локале који нису у функцији 50,00 дин, по м².

Увидом у извод са сајта АПР-а који је јавно доступан суд је утврдио да је код АПР-а регистровано удружење власника локала ТПЦ „Калча“ са датумом оснивања 02.10.2007.год. ради вршења делатности осталих организација на бази услуге одржавања објекта.

Из уговора о вршењу послова наплате бр.00-3879 од 11.06.2014.год. се констатује да је закључен дана 10.06.2014.год. између удружења власника локала ТПЦ „Калча“ као наручиоца посла и ЈКП „ОНА“ као извршилац посла и да је предмет уговора утврђивање права, обавеза и одговорности у поверавању организовању и вршењу послова наплате. Чл.3 наведеног уговора извршилац се обавезао на пружање услуга ефикасне наплате по поступку и у роковима утврђеним Законом а из самог уговора произилази да тужилац врши послове наплате испоставља рачуне према спецификацији коју сачињава и доставља наручилац посла а на име заједничких трошкова одржавања и обезбеђења заједничких просторија ТПЦ „Калча“. Чл.6 Уговора извршилац се обавезује да на основу налога за вођење у матичну евиденцију уведе корисника за истог штампа рачун, врши наплату, води аналитичку евиденцију о уплатама, подноси предлоге за принудну наплату и да доставља потребне извештаје наручиоцу, а чл.9 наручилац посла овлашћује извршиоца посла да против корисника који не плате своје доспеле обавезе у остатку редовне наплате покреће у своје име а за његов рачун поступак принудне наплате и заступа пред надлежним судом. Уговор је закључен на неодређено време и исти се примењује 01.06.2014.год. Увидом у уговор о вршењу послова наплате бр.00802 од 27.01.2015.год. је закључен између умешача и ове тужиоца, да исти има исту садржину као претходни уговор и да се примењује од 01.01.2015.год. где је чл.4 тач.9 наведено да се извршилац обавезао да правовремено подноси предлоге за извршење на основу веродостојне исправе (картице потраживања корисника).

Председник управног одбора удружење власника локала ТПЦ „Калча“ на месту умешача је изјавио да је у наведеном удружењу од 14.11.2014.год. и са тужиоцем је закључен уговор 2014.год. тако да ЈКП „ОНА“ врши фактурисање рачуна и наплату свим власницима локала и наплаћена средства преноси на текући рачун наведеног удружења која та средства користи за одржавање ТПЦ „Калча“. Априла 2014.год. је било предложено свим власницима локала да сви плате по 100,00 дин, по м2 месечно како би се ТПЦ „Калча“ вратила у живот обзиром да је „Грађевинар“ отишао у стечај, да у једном периоду није било струје и да је било врло лоше стање у погледу хигијене и безбедности, маја 2014.год. је ЈКП „ОНА“ фактурисала прве рачуне власницима локала. Рачуни су плаћени с тим да локал који није био у функцији тј. празан плаћао је 50% а локал који је радио 100%. Нису сви власници плаћали рачуне и за то су тужени, а тужени је платио само први рачун, остале рачуне није платио. Не зна тачно колики је дуг туженог али по њему је то дошло до дуга око 40.000,00 дин. Тужени има локал у ТПЦ „Калча“, сада је у функцији а од маја 2014.год. тј.у почетку није био у функцији. За половину је добијао рачуне али платио је само за један месец и више не. Позивали су власника свих локала али у међувремену је формирано ново удружење како би били власнике локала од њиховог удружења. Од новца који су добијали од тужиоца

вршили су поправку крова који је прокишињавао, платили дуг за електричну енергију и од децембра 2014.год. објекат има струју и од тада до данас редовно плаћају утрошак струје, ремонтовали покретне степенице које сада раде, поправили лифтове, очистили објекат, обезбедили физичко обезбеђење, и још много што шта. Уговор је раскинут 2015.год. децембра и најавила обуставу фактурисања рачуна јер је престало да важи решење на основу кога је закључен уговор али 62% локала у Калчи је потписало приступницу да је сагласан са статутом удружења и да прихвата. У међувремену су добили решење од стране Основног суда у Нишу где је обухваћен цео период када није вршено достављање ових рачуна од стране тужиоца. Правни основ за фактурисање рачуна је решење или Одлука Привредног суда од 15.01.2015.год.

Тужени саслушан у својству странке је навео да је власник локала у ТПЦ Калча од 2001.год. стим што власништво не може да докаже јер и сам објекат није укњижен. Локал није у функцији од 2008.год. После прве скупштине свих власника локала на којој није присуствовао саопштено му је да су одлуке које су донете обавезујуће за све јер их је донела скупштина стих власника локала и прва фактура коју је он добио од удружења или скупштине и да је уручена преко ЈКП „ОНА“ и он је то платио и то је било 1.900,00 дин. и од тада до данас није плаћао рачуне из следећих разлога. Цена за пружене услуге одржавање, обезбеђење и крупне поправке што ништа од тога није комунална услуга је било одређено од стране скупштине и удружења које никада није имало већину а цена није била одређена од стране ЈКП „ОНА“. Удружење је добровољног карактера и плаћају само они који су њени чланови и због тога што удружење није имало већину тужилац је једнострano раскинуo уговор тражећи легитимност у својству већине. Када је ступила на снагу привремена мера, донета од стране Привредног суда удружење је склопило уговор са тужиоцем и фактурисало рачуне. Остали власници који нису чланови тог удружења нису плаћали рачуне, неки су били тужени а неки не, међу њима је и он и Град Ниш који није плаћао рачуне до децембра 2016.год. са образложењем да немају правни основ. Колико му је познато да су закључена два уговора између ЈКП „ОНА“ и удружења један не важи а колико мисли важи овај други задњи који је склопљен после спорног периода за који је утужен јер се ради о рачунима за период од маја 2014.год. до фебруара 2015.год. Фактурисано је 3-5 пута више него што су стварни трошкови и што је било потребно за одржавање и за спорни период је фактурисано преко 10.000.000,00 дин, а наплаћено је нешто преко 3.000.000,00 дин, што је било доволно да се покрију сви трошкови до тада створени у ТПЦ „Калча“. Тачно је да је фактурисано 100,00 дин, по м² а требало је 20,00 дин. Спорни рачуни су производ донешених одлука у канцеларији власника Евро лифта и канцеларијама фирме „Коне“ којим је поверио одржавање фирмe а то је представник удружења је власник евро лифта а његова ћерка заступник фирмe Коне те сматра да постоји сукоб интереса. Струја у Калчи је поново прикључена децембра 2014.год. а у рачунима који су фактурисани не пише струја али се образлаже да је и ту обухваћена струја. Покушао је да се смањи износ по м² и предлагао цену од 20-30,00 дин, али му је саопштено да је необзидан. Од маја 2014.год. мисли да у Калчи постоји обезбеђење то обезбеђење плаћају чланови удружења који су донели одлуку о увођењу обезбеђења. За његов период који се

тужи струју није нико плаћао јер је није ни било. Не зна ко је платио претходни дуг за струју али тај који је платио је учинио кривично дело. Од укључења струје струју вероватно плаћају чланови тог удружења. Он не користи ту струју јер му локал није у функцији. Конкретно није осветљен ходник испред његовог локала, централни хол у Калчи је осветљен. Раде покретне степенице и поправку су платили чланови удружења који то плаћају и који су прихватили да плаћају. За утужени период му је фактурисана половина од пуне цене.

Суд је ценио изведене писане доказе и исте прихватио при чему је на основу записника са оснивачке седнице Скупштине власника локала која је одржана дана 09.04.2014.год. утврдио да је конституисана Скупштина власника локала ТПЦ „Калча“ сходно чл.12 Закона о одржавању стамбених зграда (Сл.гл.РС. 44/95, 46/98-101/2005, 27/2011, Одлука УС И.88/2011) који је био на снази у време спорног односа. Одлука о оснивању Скупштине власника локала и оснивању њених органа није оспорена ни у једном поступку где су одлуке које је Скупштина донела пуноважне и за суд. Цењен је и записник скупштине власника локала са ванредне седнице која је одржана дана 28.05.2014.год. где су донете одлуке да се изврше хитне интервенције и поправке, врата, брава, лифта, да се организује чишћење заједничких делова пословног простора, да се цене извршене интервенција и поправки наплате од власника локала у висини трошкова за наплату које су одређене, као и да се наплата повери ЈКП „ОНА“ а истовремено је удружење власника локала овлашћено да врши послове прикупљања финансијских средстава и уговорања са потенцијалним добављачима а да практичну наплату повери тужиоцу. На основу Одлуке ванредне скупштине удружење власника локала ТПЦ Калча иако није орган скупштине власника локала нити орган ТПЦ Калча је овлашћено да закључи уговор са ЈКП „ОНА“ о наплати трошкова одржавања објекта а што је у складу са одредбама чл.16 Закона о коме Скупштина зграде може образовати стална или повремена тела за обављање административно-техничких послова односно обављање ових послова може поверити лицу из реда чланова скупштине зграде или трећем лицу.

Одредбама чл.24 ст.1 Закона о одржавању стамбених зграда трошкове одржавања стамбене зграде сносе власници становица односно других посебних делова зграде сразмерно учешћу површине својих становица односно других посебних делова зграде у површини свих становица и других посебних делова у згради према стварно учињеним трошковима. Ако се већина власника посебних делова објекта изјасни да заједничку својину уреди на одређен начин онда је законодавац ту заједничку вољу власника којима припада више од половине укупне површине становица (локала) управо признао као вољу којом се управља заједничком ствари.

Суд је ценио и прихватио уговоре о вршењу послова наплату јер су закључени од стране овлашћених лица јер из саме садржине уговора ЈКП „ОНА“ је овлашћена да покреће поступке у своје име а за рачун удружења ради наплате потраживања која нису плаћена, па налази да је неоснован приговор недостатка активне легитимације на страни тужиоца јер је Скупштина власника локала ТПЦ

Калча овластила удружење да закључи уговор а удружење уговором обавезало ЈКП „ОНА“ да покреће судске и друге поступке ради наплате потраживања. Прихваћен је и извод са сајта АПР-а као доказ јер се ради о јавно доступном податку где је утврђено да је удружење власника локала ТПЦ Калча регистровано као удружење за пружање послова одржавања .

У погледу истакнутог приговора пасивне легитимације на страни туженог који је истакнут а имајући изјаву туженика да су уговори закључени између тужиоца и умешача, да су исти раскинути, да постоји одлука суда где је тужбени захтев тужиоца одбијен јер није имао активну легитимацију за рачун трећег лица, као и да он са тужиоцем није закључио никакав уговор о пружању стамбено комуналних услуга нити пак било каквих других услуга па је нејасно по ком основу и за које пружене услуге су му испостављени рачуни. Суд не може прихватити наводе туженог да услуге које су фактурисане као власнику локала су испостављене од стране тужиоца јер са истим није закључио никакав уговор обзиром да се ради о услугама одржавања заједничких делова зграде које су дужни да сносе сви власници посебних делова а како се ради о услугама редовног одржавања заједничких просторија које служе ради функционисања посебних делова у конкретном случају локала то су власници дужни да их сносе сагласно Одлуци скупштине као органа управљања објектом. Наводи туженог да није члан удружења да није потписао посебан уговор о пружању услуга не ослобађа га обавезе плаћања јер се ради о обавези која је утврђена одлуком скупштине власника локала коју су дужни да поштују сви власници локала. Наводи туженог да његов локал није у функцији суд налази да није од значаја јер није суду пружио доказ имајући у виду да се у конкретном случају ради о наплати трошкова везаних за заједничке делове објеката.,

Имајући у виду приложене доказе од стране тужиоца – извод из пословних књига као веродостојна исправа, то је суд и утврдио висину обавезе туженика а како тужени током поступка није доказао да је наведене услуге платио нити је вршиоцу услуга упутио примедбе на квалитет услуга и висину накнаде то налази да су власници локала дужни да плаћају трошкове редовног одржавања објекта при чему је тужбени захтев тужиоца усвојио.

Цењени су и остали докази , записници са седнице удружења власника локала ТПЦ Калча, цењен је исказ зак.заступника наведеног удружења или налази да није од утицаја за решење спора као и одлуке које су донете од стране Привредног и Основног суда у Нишу у поступку начина управљања и коришћења заједничке ствари па како су одлуке донете након периода за које се тражи наплата то налази да нису од утицаја на другачију одлуку суда.

Током поступка на предлог пуном.тужиоца обављено је вештачење од стране вештака економско финансијске струке Пауновић Милька из Ниша који је у свом налазу а на основу сагледане документације, рачуна и извода из пословних књига тужиоца утврдио исти износ дуговања за наведени период а како је и наведено у предлогу за извршење на основу веродостојне исправе који је поднет од

страни тужиоца, на који налаз је тужени приговорио у погледу обрачуна да би вештак у свом изјашњењу у свему остао при свом датом налазу.

Суд је ценио налаз вештака па налази да је дат на објективан начин, по правилима струке и од стране стручног лица.

Одлуку о трошковима суд је донео применом чл.153 и чл.154, ЗПП.а при чему је тужиоцу признао само нужне трошкове на име састава два поднеска од стране авд. у износу од по 6.000,00 динара, на име три одржана рочишта у износу од по 7.500,00 динара, на име две одложене расправе у износу од по 4.500,00 дин, на име трошкова вештачења у износу од 6.000,00 дин, на име судске таксе за одлуку у износу од 2.347,00 динара на име трошкова извршења 4.320,00 динара што укупно износи 47.167,00 динара а све са законском затезном каматом од дана извршности па до коначне исплате, имајући у виду вредност спора и важећу АТ.

Сходно чл.153 ст.5 ЗПП-а умешач нема право на трошкове поступка јер исти није преузимао правне радње уместо странке којој се придружио.

ОСНОВНИ СУД У НИШУ, дана 18.01.2018. године, 18П-304/16

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

Рок за жалбу је 8 дана од дана
Пријема пресуде овом суду за
Виши суд у Нишу .

Судија
Биљана Величковић

ЗТО: Управитељ судске писарнице.

