



Република Србија
ОСНОВНИ СУД У НИШУ
33 Пбр. 3748/17
Дана: 22.03.2018. године
Н И Ш

У ИМЕ НАРСДА

ОСНОВНИ СУД У НИШУ, као првостепени парнични суд, судија Анка Митровић Стојановић, у правној ствари тужиоца ЈКП "Обједињена наплата" из Ниша, ул. Наде Томић бр.7, кога заступа Зоран Митић, адвокат из Ниша, против тужене из Ниша, коју заступа Јован Шутовић, адвокат из Ниша, уз учешће Удружења власника локала ТПЦ „Калча“ из Ниша, ул. Обреновићева бб, ламела А, локал бр.1, трећи спрат, кога заступа Весна Костић, адвокат из Ниша, у својству умешача на страни тужиоца, ради дуга, вредност предмета спора 30.360,00 динара, након спроведене усмене и јавне главне расправе, у присуству пуномоћника странака и умешача, дана 22.03.2018. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДРЖАВА СЕ НА СНАЗИ решење о извршењу Јавног извршитеља Жарка Димитријевића из Ниша И. ИВК-195/17 од 10.03.2017. године, у делу којим је одређено извршење.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужени да тужиоцу, на име трошкова парничног поступка, плати износ од 41.614,00 динара, са законском затезном каматом почев од извршности одлуке, до коначне исплате, у року од 8 дана од пријема преписа пресуде, под претњом извршења.

Образложење

Тужилац је, у својству извршног повериоца Јавном извршитељу Жарку Димитријевићу из Ниша поднео предлог за извршење на основу веродостојне исправе - извода из пословних књига, ради наплате новчаног потраживања од извршног дужника -овде тужене, које се односи на наплату трошкова одржавања и обезбеђења пословног простора у ТПЦ „Калча“ у Нишу. Уз предлог за извршење приложио је веродостојну исправу – извод из пословних књига на дан 06.03.2017. године за објекат под шифром 7323943 чији је корисник тужена, који се налази у ТПЦ „Калча“, локал бр. Ц2 075, у коме су приказана месечна задужења настала у

периоду од маја 2014. године до јануара 2017. године. Решењем Јавног извршитеља Жарка Димитријевића из Ниша И. ИВК-195/17 од 10.03.2017. године, ст. 1. изреке обавезана је тужена да тужиоцу у року од 8 дана исплати износе прецизно наведене у овом решењу, са законском затезном каматом од доспелости сваког појединачног месечног износа и износ од 9.633,33 динара на име трошкова извршења. Ст.2. изреке одређено је извршење на новчаном потраживању извршног дужника, на заради или на покретним стварима.

Тужена је дана 21.03.2017. године преко овлашћеног пуномоћника поднела приговор и навела да је потраживање застарело, обзиром да је предлог за извршење поднет 09.03.2017. године, а да се има применити чл. 378. ст.1. Закона о облигационим односима. Такође је навела да тужилац у периоду дужем од две године не врши услугу одношења смећа, па није јасно по ком основу потражује накнаду за ту услугу.

Решењем већа Основног суда у Нишу 2ИПВ (ИВК) бр.522/17 од 08.05.2017. године усвојен је приговор тужене - извршног дужника, оспорено решење о извршењу стављено је ван снаге у делу у коме је одређено извршење, одређено је да ће се поступак наставити као поводом приговора против платног налога, а спис предмета достављен је парничном одељењу овог суда на даљи поступак.

Поступајући у складу са одредбом чл. 460. ст.2. ЗПП, овај суд је спровео главну расправу током које је тужилац, преко овлашћеног пуномоћника остао при решењу о извршењу. Навео је да је као извршилац посла са Удружењем власника локала ТПЦ „Калча“ као наручиоцем посла, дана 10.06.2014. године закључио Уговор о вршењу послова наплате и обавезао се да обавља послове испостављања рачуна и наплате трошкова по спецификацији коју сачињава и доставља наручилац посла. Овај Уговор био је на снази до 30.09.2014. године. Дане 27.01.2015. године закључен је и нови Уговор о вршењу послова наплате који је важио до јануара 2016. године. Овим уговорима, тужиоцу је дата овлашћење за покретање извршних поступака у циљу наплате трошкова одржавања од оних власника локала у ТПЦ „Калча“ који своје обавезе по испостављеним рачунима нису измирили. Удружење власника локала ТПЦ „Калча“ чине власници 248 локала од укупно 458 локала који су потписали приступнице и власници 57 локала који нису потписали приступницу, али извршавају одлуке органа Удружења и учествују у одржавању заједничког објекта, дакле више од половине власника свих локала, при чему је површина локала чији су власници чланови већа од половине укупне површине свих локала у ТПЦ „Калча“. Ово удружење регистровано је код Агенције за привредне регистре ради обављања делатности услуге одржавања објекта. У ТПЦ „Калча“ изграђено је 458 локала укупне површине 18.835,07m² а постоји и заједнички простор површине око 18000 m² који служи за комуникације, смештај опреме за грејање и хлађење, лифтове, ПП заштиту, одржавање културно-уметничких манифестација. Послови одржавања и обезбеђења заједничких уређаја и просторија најпре су били поверени инвеститору који је затим ове послове поверавао другим зависним привредним друштвима. Међутим, над ПД „Грађевинар“ ад. Ниш који је вршио послове обезбеђења и одржавања отворен је стечајни поступак, а након тога ове послове нико није обављао, што је за последицу имало престанак испоруке електричне енергије, пружања комуналних услуга, физичко – техничког обезбеђења. То је довело до тога да улази у ТПЦ „Калча“ буду отворени, портали поломљени, да се у

ходницима баца отпад па је била угрожена безбедност власника локала, радника али и посетиоца овог тржног центра као и имовине у објекту. Због неисправних уређаја и инсталација постојала је опасност од пожара, поплава и других видова штете. Из ових разлога, власници локала су се организовали и преузели управљање и одржавање ТПЦ „Калча“, па су 09.04.2014. године одржали оснивачку скупштину власника локала ТПЦ „Калча“ Ниш. Након овог, закључен је Уговор са фирмом „Нифон“ из Ниша ради физичког обезбеђења објекта, а са ЈКП „Медиана“ уговорено је и чишћење објекта. На ванредној седници скупштине дана 28.05.2014. године потврђене су одлуке извршног одбора донете у периоду од 09.04.2014. године до 28.05.2014. године и то одлука да се обављање хитних интервенција у циљу заштите објекта, имовине власника локала и живота корисника повери ПД „Еуролифт“, да ово привредно друштво изврши поправку свих врата како би се иста затварала, закрпи отворе на преградама код Ђубаре, грађевинском мрежом затвори споредне улазе који су остали без врата, а обезбеђено је и учествовање комуналне полиције као помоћ физичком обезбеђењу, при чему све трошкове за ове хитне интервенције и нужне поправке финансирао је „Еуролифт“ а накнадно је требала да се изврши њихове рефундација; одлука да се са „Нифон“ закључи уговор о физичком обезбеђењу објекта, да послове прикупљања финансијских средстава и уговорања врши Удружење власника локала при чему фактурисање и наплату оно повераја тужиоцу. Потврђена је и одлука од 15.05.2014. године, донета на основу извештаја о извршеним хитним интервенцијама и уговора са „Нифон“ о накнади насталих обавеза, по којој ће се за месец мај свим локалима испоставити фактуре у износу од по 100,00 динара по 1m² за локале који су у функцији односно од по 50,00 динара по 1m² за локале који нису у функцији, при чему се локали који служе као магацини третирају као локали који раде. Поред тога, 14.11.2014. године на одржаној седници скупштине донета је одлука да су за финансирање потреба управљања и одржавања објекта власници локала дужни да учествују у трошковима управљања и одржавања, сразмерно површини својих локала у износу од по 80,00 динара по 1m² за локале у функцији и 50% од овог износа за локале који су затворени, не рачунајући трошкове заједничке струје. На седници Управног одбора дана 20.05.2015. године донета је одлука да се износ трошкова одржавања смањи са 80,00 на 70,00 динара по 1m². Дакле, у складу са овим одлукама органа управљања Удружења власника ТПЦ „Калча“ вршене су услуге одржавања и исте су плаћене. Ово Удружење које обухвата више од половине сувласника организовало је одржавање објекта, вршило плаћање у циљу одржавања и то утрошене заједничке струје у објекту, издатке за обезбеђење објекта, за поправке на објекту, деловима објекта и на уређајима и трошкове обједињене наплате, па је за укупне трошкове по закљученим уговорима о вршењу послова наплате испостављао рачуне. Указао је да је решењем Привредног суда у Нишу ЗИ бр. 630/14 од 15.01.2015. године, обзиром да су поједини власници локала одбијали плаћање рачуна, одређена привремена мера, па је удружење власника локала ТПЦ „Калча“ овлашћено да управља, користи и одржава заједничку ствар, да у том циљу организује наплату трошкова одржавања заједничке ствари, пружање комуналних услуга и других услуга којима се обезбеђује редовно и уобичајено функционисање и коришћење заједничких ствари, наплатом трошкова сразмерно величини удела сваког заједничара или поверавањем наплате надлежној градској служби за обједињену наплату накнада за комуналне и друге услуге, у односу на све доспеле а неисплаћене обавезе заједничара као и у односу на обавезе које ће доспети у будуће. Након укидања ове привремене мере, Основни суд у

Нишу дана 12.05.2016. године донео је решење РЗ бр. 84/16 којим је одредио идентичну привремену меру. У складу са закљученим уговорима, тужилац је ангажован за наплату ових трошкова од стране Удружења власника локала ТПЦ „Калча“. На основу Одлуке о оснивању ЈКП за обједињену наплату комуналних, стамбених и других услуга и накнада тужилац је основан ради обједињене наплате накнада за пружене услуге комуналних предузећа, а општим актом јединице локалне самоуправе није предвиђено закључење појединачних уговора између вршиоца и корисника комуналних услуга, па сходно чл.13. ст.3. Закона о комуналним делатностима уговорни однос о пружању комуналне услуге настао је започињањем коришћења исте. Тужена је власник локала, фактички користи услуге одржавања заједничких делова јер користи заједничку струју, обезбеђење објекта, покретно степениште и остale грађевинске делове и инсталације за чије одржавање су неопходна новчана средства, па је у обавези да плаћа накнаду за редовно одржавање заједничког простора што она није чинила. Реч је о управљању заједничком ствари у оквиру редовног управљања и којим се не мења дотадашњи начин коришћења па се износи који се од тужене потражују односе само на нужне послове редовног управљања за плаћање заједничке струје у објекту, физичког обезбеђења и трошкова одржавања објекта, што је неопходно да би ТПЦ „Калча“ уопште могао да функционише. Удружење власника локала ТПЦ „Калча“ које чине сувласници чији сувласнички делови заједно чине више од $\frac{1}{2}$ укупне површине овлашћено је за предузимање послова редовног управљања сходно чл. 15. Закона о основама својинско правних односа а сувласници који нису сагласни у обавези су да сносе ове трошкове. Позивање тужене на Закон о становању и одржавању зграда није основано обзиром да исти почиње да се примењује јануара 2017 године а потраживање према туженој настало је у периоду од маја 2014 године до јануара 2017. године. Ни чињеница да постоји још неко удружење власника локала није од утицаја јер тужена није доказала да неко друго удружење врши послове одржавања заједничких делова у ТПЦ „Калча“. У циљу доказивања висине потраживања према туженој ангажовао је вештака који је утврдио који трошкови су фактурисани туженој, у ком износу полазећи од цене која је утврђена одлукама Удружења власника ТПЦ „Калча“ као и да ли је те износе платило ово Удружење а на име одржавања заједничких делова.. У вези Уговора закљученог са ЈКП „Медиана“ о пружању услуга које је тужена приложила током поступка указао је да овај уговор пружању услуга које је тужена испоставио фактуре за чишћење објекта. У није од утицаја јер туженој није испоставио фактуре за чишћење објекта. У конкретном случају не ради се о пружању комуналних услуг домаћинствима па је неосновано позивање тужене на чл. 378. ст. 1. ЗОО. Предложио је да решење о извршењу буде одржано на снази. Трошкове поступка је тражио и определио.

Тужена је остала при наводима из приговора против решења о извршењу и током парничног поступка, преко овлашћеног пуномоћника навела да између парничних странака нема закљученог уговора и да нису испуњени услови за постојање специјалне врсте уговора по приступу, па се поставља питање да ли је тужилац активно легитимисан. У Закону о становању и одржавању стамбених зграда прописано је да је надлежност за вршење послова управљања зградом поверена власницима посебних делова преко органа, кад у згради не постоји посебан део намењен за становање и инсистира на регистрацији стамбене заједнице па је спорно да ли је тужилац могао да пружа услуге и под којим условима јер у ТПЦ „Калча“ постоји неколико удружења. Одржавањем читавог објекта ТПЦ „Калча“ бави се ЈКП „Медиана“ о чему је као доказ приложила уговор закључен

01.04.2017. године. Привремене мере на које се тужилац позива су укинуте по жалбама већег броја корисника услуга, па је споран и правни основ потраживања. Тужилац није имао право да врши наплату трошкова за пружене услуге током 2015 и 2016 године а сходно одредби Закона о потрошачима а свака ставка у збирном рачуну мора бити наведена са шифром па је спорна и висина потраживања, тим пре што су цене одржавања у другим тржним центрима од 12 до 15 динара по 1m² а у рачунима је наведена шифра „50“ иако иста не постоји у званичном шифрарнику услуга које пружа тужилац што је противно Закону о заштити потрошача. Уговор између тужиоца и умешача из 2014. године је раскинут а други уговор важио је до јануара 2016. године па се ради о институту незваног вршења туђих послова. Рачуни по којима се захтева наплата од тужене издати су у периоду када између тужене, тужиоца и умешача није постојао дужничко – поверилачки однос. Указао је да умешач је основан 2007 године као удружење грађана у циљу прибављања употребне дозволе за ТПЦ „Калча“, да је током 2014. године оно променило део свог Статута и омогућило да обавља делатност управљања објектом. Оно није комунално предузеће већ добровољна непрофитна организација и не може да издаје рачуне, а статус удружења регулисан је Законом о удружење грађана док комунална предузећа оснивају јединица локалне самоуправе. Тужена није члан поменутог удружења. Оспорила је и легитимитет умешачу у смислу постојања надполовичне већине. Сматра да тужилац може вршити обједињену наплату накнаде услуга пружених од стране јавних комуналних предузећа, а ту делатност не може вршити за потребе других правних субјеката а тиме ни за потребе Удружења власника и корисника локала ТПЦ „Калча“, па су уговори између тужиоца и умешача незаконити, јер за то није био овлашћен ни законом ни општим актом свог оснивача – Града Ниша. Поред тога, оно што тужилац наплаћује односи се на одржање, обезбеђење и крупне оправке што је назначено у испостављеним рачунима а наведене услуге нису комуналне услуге у смислу Закона о комуналним делатностима. У Закону о заштити потрошача у чл. 76. наведено је да у оним случајевима када се обавеза продавца састоји из више услуга које се посебно наплаћују, продавац је дужан да на захтев потрошача достави спецификацију у писаној форми ради утврђивања цене за сваку од извршених услуга. Тужена је од тужиоца затражила такву спецификацију али је није добила, па одбија да исте плаћа на шта је овлашћује наведени Закон. Управа Општине Медијана одбила је да региструје скупштину удружења обзиром да ТПЦ „Калча“ нема ни један стан. Предложила је да тужбени захтев буде одбијен. Доказе је приложила и предложила, трошкове поступка је тражила и исте определила.

Током парничног поступка у парници је ступило и треће лице – Удружење власника локала ТПЦ „Калча“ у својству умешача на страни тужиоца и придржило се при свим наводима и предлозима тужиоца.

На основу навода странака суд је утврдио да међу њима није спорна чињеница да је тужена власник пословног простора – локала бр112 075 у ТПЦ „Калча“, а да је спорно да ли је тужилац активно легитимисан, који је правни основ његовог потраживања, да ли је исто застарело, да ли је тужена у обавези да износе ради чијег намирења је поднет предлог за извршење исплати тужиоцу као и висина потраживања.

Ради утврђивања спорних чињеница и решавања спорних правних питања, суд је, поступајући у складу са чл. 7 ст. 2. ЗПП извео доказе читањем свих писаних доказа у списима предмета и саслушањем сведока Драгана Ђенића из Ниша и законског заступника умешача Драгослава Павловића из Ниша, па је савесном и брижљивом оценом сваког изведеног доказа засебно и свих доказа међусобно у смислу чл. 8. ЗПП утврдио следеће чињенично стање од значаја за одлуку у овој правној ствари:

Из списка предмета Јавног извршитеља Жарка Димитријевића из Ниша утврђено је да је тужилац дана 09.03.2017. године поднео предлог за извршење на основу веродостојне исправе, ради наплате износа од 30.360,00 динара, по основу накнаде за комуналне услуге пружене у периоду од маја 2014. године до јануара 2017. године од тужене, на основу извода из пословних књига од 06.03.2017. године. Поступајући по овом предлогу извршитељ је донео решење о извршењу И. ИВК 195/17 10.03.2017. године, обавезао тужену да наведене износе исплати тужиоцу у року од 8 дана од дана пријема и одредио извршење ради принудне наплате истог. Поводом приговора тужене ово решење је одлуком већа Основног суда у Нишу 2ИПВ. (ИВК) бр. 522/17 од 08.05.2017. године стављено ван снаге у делу којим је одређено извршење. Према изводу из пословних књига приложеним уз предлог за извршење утврђено је да се у евиденцији тужиоца води дуг за локал тужене у ТПЦ „Калча“ бр. Ц2 075 у укупном износу од 30.360,00 динара, а који представља месечне износе потраживања доспелих у периоду од 20.06.2014. године до 20.02.2017. године за услуге пружене од маја 2014. до јануара 2017. године.

Из писаних доказа у списима предмета, суд је утврдио да је дана 09.04.2014. године одржана оснивачка скупштина Удружења власника локала у ТПЦ „Калча“, и конституисани њени органи: радно председништво, председник, извршни и надзорни одбор, а према сачињеном записнику, основана је након одласка у стечај предузећа „Грађевинар“ које је до тада пружало услуге одржавања и обезбеђења објекта. Након конституисања, извршни одбор скупштине одржао је више седница и донео већи број одлука које се тичу одржавања објекта ТПЦ „Калча“. На седници одржаној дана 24.04.2014. године, донета је одлука којом се овлашћује Удружење власника локала, да фактурисање и наплату заједничких трошкова повери ЈКП „Обједињена наплата“ – овде тужиоцу, да цена одржавања објекта буде по 100,00 динара по квм, за локале у функцији и 50,00 динара по мкв за локале који нису у функцији. На ванредној седници скупштине власника локала одржаној 28.05.2014. године потврђене су одлуке које је донео извршни одбор у периоду од 09.04.2014. године до дана заседања. Између осталог, потврђена је одлука са седнице одржане 17.04.2014. године, да „Еуролифт“ изврши поправку свих врата како би се затварала закрпи све отворе, и да се грађевинском мрежом затворе споредни улази који су остали без врата, да до почетка прикупљања средстава, 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 одржаној 24.04.2014. године, донета је одлука којом се овлашћује Удружење власника локала, које је већ регистровано и има текући рачун, да врши послове прикупљања финансијских средстава и уговорања са потенцијалним добављачима а да практичну наплату повери ЈКП „Обједињена наплата“. Потврђена је одлука са седнице 15.05.2014. године, да су

створене обавезе у износу од 413.000,00 динара, укључујући и ПДВ и да се испоставе фактуре за мај месец свим локалима и то за локале који су у функцији 100,00 динара по квм, а за локале који нису у функцији по 50,00 динара по квм.

На основу закљученог уговора са Удружењем власника локала ЈКП „Обједињена наплата“, фактурисала је извршене услуге а рачуне достављала власницима локала, као корисницима услуга. Тужена је као власник локала у ТПЦ „Калча“ уведена у евиденцију тужиоца као обvezник плаћања накнаде. Тужилац је туженој као власнику локала достављао месечне обрачуне, тужена није приговарала на њихову садржину, нити их је платила.

Из извода са сајта АПР-а, који је јавно доступан, утврђено је да је у АПР регистровано Удружење власника локала ТПЦ „Калча“ са датумом оснивања 02.10.2007. године, ради вршења делатности осталих организација на бази уклањања, услуге одржавања објекта.

Удружење власника локала ТПЦ „Калча“ Ниш, као наручилац посла и ЈКП „Обједињена наплата“, као извршилац посла, дана 11.06.2014. године закључили су уговор о вршењу послова наплате број 00-3879 којим су утврђене права, обавезе и одговорности уговорача у поверавању, организовању и вршењу послова наплате. Чл.3 уговора, тужилац се обавезао на пружање услуге ефикасне наплате по поступку и у роковима утврђеним законом, да врши послове наплате и испостављања рачуна, према спецификацији коју сачињава и доставља наручилац посла – овде умешач, а на име заједничких трошкова одражавања и обезбеђења заједничких просторија ТПЦ „Калча“. Према чл.6., тужилац се обавезује да на основу налога за увођење 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 посла. Према 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 га у пред надлежним судом. Овај уговор закључен је на неодређено време, а примењивао се од 01.06.2014. године.

Уговором о вршењу послова наплате број 00-802 од 27.01.2015. године, између тужиоца и умешача који се примењивао од 01.01.2015. године, а који је исте садржине као и уговор од 11.06.2014. године, чл. 4 тач.9 извршилац – овде тужилац се обавезао да правовремено подноси предлоге за извршење на основу веродостојне исправе - картице потраживања корисника.

Решењем Привредног суда у Нишу ЗИ бр. 630/14 од 15.01.2015. године одређена је привремена мера и привремено је уређено управљање и коришћење заједничке ствари, па је Удружење власника локала КПЦ „Калча“ овлашћено да организује послове управљања и коришћења заједничке ствари у КПЦ „Калча“ Ниш и то ходника, степеништа, улаза, подстаница, уређаја, опреме, инсталација и других заједничких просторија, да у том циљу организује наплату на име одржавања заједничке ствари и пружање комуналних услуга и других услуга којима се обезбеђује редовно и уобичајено функционисање и коришћење заједничких ствари, наплатом ових трошкова сразмерно величини удела сваког заједничара или поверивањем наплате надлежној градској служби за Обједињену

наплату, накнада за комуналне у друге услуге и то у односу на све доспеле а неисплаћена обавезе заједничара као и у односу на обавезе које ће доспети на наплату у будуће. Истовремено је одређено да ће ова привремена мера трајати до правноснажног окончања ванпарничног поступка за уређење односа заједничара у вези са коришћењем и управљањем заједничком ствари и наложено је извршном повериоцу – овде умешачу да покрене ванпарнични поступак.

Решењем Основног суда у Нишу РЗ бр. 84/16 од 12.05.2016. године усвојен је предлог предлагача удружење власника локала КПЦ „Калча“ Ниш за одређивање привремене мере привременим уређењем управљања и коришћења заједничке ствари против противника предлагача Дурмиса Абединовића из Ниша и других несагласних сувласника па је Удружење власника локала КПЦ „Калча“ овлашћено да организује послове управљања и коришћења заједничке ствари у КПЦ „Калча“ Ниш 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 пружање комуналних услуга и других услуга којима се обезбеђује редовно и уобичајено функционисање и коришћење заједничких ствари, наплатом ових трошкова сразмерно величини удела сваког заједничара или поверавањем наплате надлежној градској служби за Обједињену наплату, накнада за комуналне у друге услуге у односу на све доспеле а неисплаћена обавезе заједничара и у односу на обавезе које ће доспети на наплату у будуће. Одређено је да ће ова привремена мера трајати до правноснажног окончања ванпарничног поступка за уређење односа заједничара у вези са управљањем и коришћењем заједничком ствари.

Дописом од 25.09.2014. године тужилац је представника умешача затражио изјашњење поводом притужба власника локала у вези закљученог уговора са Удружењем власника локала ТПЦ „Калча“ о томе да ли поменуто удружење има приступнице за већину власника локала а да ће се у супротном сматрати да је уговор закључен 10.06.2014. године једнострано раскинут, а обавештењем од 14.12.2015. године тужилац је исто известио да почев од 10.12.2015. године није у могућности да поступа по уговору о вршењу послова наплате који је закључен 27.01.2015. године те да се исти има сматрати раскинутим обзиром да је правни основ за закључење истог – решење Привредног суда у Нишу ЗИ бр. 630/14 од 15.01.2015. године укинуто одлуком истог суда од 13.11.2015. године која је постала правноснажна 27.11.2015. године.

Дописом од 13.11.2014. године тужилац је поступајући по захтеву једног од власника локала у ТПЦ „Калча“ истог известио да је уговор закључен на основу регистрације удружења у АПР-у, да је приступљено пословима израде, штампе, достављања и наплате рачуна који су предмет овог уговора, да су убрзо након доставе првих рачуна примили дописе нездовољних корисника који су указали на постојање неправилности приликом формирања удружења, да обзиром на да захтев који су упутили дана 25.09.2014. године ово Јавно комунално предузеће престало је са штампањем и доставом рачуна те да се сматра да је уговор раскинут.

Према извештају о економско финансијском вештачењу вештака Александра Павловића који је тужилац приложио током поступка обзиром да је била спорна и висина потраживања, у периоду на који се односи тужбени захтев

тужилац је фактурисао туженој рачуне за објекат –локал под шифром 7323943 а након увида у пословну документацију тужиоца, у пословну документацију удружења власника локала ТПЦ „Калча“ и туженог у периоду од 01.05.2014. године до 31.01.2017. године вештак је навео да је Удружење имало трошкове по основу одржавања заједничких делова ТПЦ „Калча“ у износима које је приказао у табели бр. 1 а који су у потпуности исплаћени. Имајући у виду цену која је утврђена у одлукама удружења власника КПЦ „Калча“ по 1м2 вештак је утврдио да је тужилац правилно испостављао рачуне туженој и да је укупан дуг тужене 30.600,00 динара, а да су рачуни фактурисани по цени од 50,00 динара по 1м2 за површину од 24 м2. Уз налаз приложио је и препис рачуна који је тужилац издао за локал тужене у наведеном периоду.

Уговором о пружању услуга од 01.04.2017. године ЈКП „Медиана“ и адвокат Јован М. Шутовић уговорили су обављање послова чишћења и рибања пословног простора испред локала наручиоца у ТПЦ „Калча“ сваког радног дана при чему су уговорени услови обављања ове услуге и износ накнаде.

Законски заступник умешача Драгослав Павловић из Ниша, у свом исказу пред судом навео је да је ТПЦ Калчу градио „Грађевинар“ почетком 90-их година и да је тржни центар почeo да ради још од 92 године, али је остао без употребне дозволе, па како би се употребна дозвола добила, формирano је удружење власника локала 2007. године које се бавило тим проблемом и спором са „Грађевинаром“. Међутим над Грађевинаром је отворен стечај, и суд је за стечајног управника поставио особу која живи у Крагујевцу. Грађевинар у ТПЦ Калча има 1,5% власништва, а све остало је продато приватницима. Због овога дошло је проблема у ТПЦ „Калча“, почели су да се окупљају бескућници, наркомани, објекат је од 2013. године био без струје у заједничком простору, искључена вода, није се износило смеће, па су власници локала покушали да се организују и реше проблеме. Сазвали су прву скупштину свих власника локала, која је одржана 09.04. и донета је одлука да власници локала преузму питања управљања и одржавања. Међутим, обзиром да у то време није постојао закон који је регулисао питање управљања пословних објеката, локална самоуправа није прихватила регистрацију те скупштине па су заказали нову скупштину како би овластили већ постојеће Удружење да преузме те послове у име свих власника локала. На основу тога, удружење је закључило уговор са ЈКП „Обједињена наплата“ о наплати потраживања од власника локала како би се обезбедила средства за финансирање одржавања Калче. Нажалост, са тим није сложио знатан број власника локала, нису хтели да плаћају рачуне, па је из тог разлога покренут поступак пред Привредним судом. Привредни суд је одредио привремену меру и обавезао све власнике локала да плате дуг по испостављеним фактурама , а покренули су и ванпарнични поступак у року од 90 дана како би оправдали привремену меру. Данас 15.11.2015. године Привредни суд је донео ново решење и укинуо решење о привременој мери, па је Удружење власника локала ТПЦ „Калча“ поднео предлог за доношење новог решења. У вези овог настао је и сукоб надлежности који је решен од стране Врховног касационог суда. Износ који треба да се плаћа на име трошкова одржавања заједничких делова, Скупштина удружења је одређивала на основу процену свих трошкова и претпоставке да ће бити око 40% оних који неће плаћати и због тога је цена у почетку бити већа. Пре свега овога, нико ништа није плаћао и није радио, није било светла, воде. Конкретних

приговара поједињих власника локала у погледу цене није било, било је приговора у смислу да неће да плаћају, а на скупштини је сваки власник могао да узме реч о овоме. Када су се власници локала на овај начин организовали, урађено је дosta тога, ЕПС-у је плаћено скоро 300.000,00 динара на име старог дуга „Грађевинара“ сваког месеца од децембра 2014. године плаћа се утрошак струје у износу од 100-120.000,00 динара месечно, извршена је поправка свих улаза и врата, закључен је уговор са „Нифоном“ о обезбеђењу од 0-24 часова, који месечно кошта 200.000,00 динара, поправљени су лифтови, што је коштало око 1.000 евра, поправка степеништа 20.000 евра, потрошено је више од 10-15.000 евра на поправку крова који је прокишињавао, замењене су све светильке лед светилькама, поправљена је преса за отпадне воде и то је коштало више од 2.000 евра. Власници локала су овоме обавештавани на скупштинама, одржано је преко 50 седница одбора, све одлуке су оглашаване на сајту и на огласној табли, а обавештења о важним стварима се лепе на улазним вратима. Изводи из текућег рачуна се објављују на сајту. Град Ниш има у ТПЦ“Калча“ простор од 1800м² површине, па иако активно учествовао у вођењу послова дugo није плаћао обавезе јер постоји одлука Градске скупштине према којој треба да се закључи уговор са Јавним предузећем које треба да одржава. Обзиром да ни једно јавно предузеће није било заинтересовано да то ради и Град је променио одлуку , па је одлучено да уговор може да се закључи и са Удружењем што је и учињено пре неких месец и по дана и све обавезе су плаћене. Власници локала су имали закључене уговоре са „Грађевинаром“ за одржавање јер су једино тако могли да купе локал, при чему је објаснило да је Грађевинар одржавао простор, а Удружење само организује одржавање. Обзиром да се власницима локала износ фактурише по метру квадратном, цену коју је одредила скупштина Удружења власника локала „Обједињена наплата“ није могла да разграничава на више позиција из ког разлога је у рачунима све обухваћено једном ставком – обезбеђење, одржавање и крупне поправке. У цени која се фактурише власницима локала од стране Удружења није обухваћена накнада за чишћење и изношење смећа, јер о овим услугама постоје појединачни уговори са ЈКП“Медиана“.

Сведок Драган Ђенић у свом исказу навео је да има локал у ТПЦ“ Калча“, да је био активан члан удружења у ранијем периоду и у управи тог удружења, које је формирано како би се обезбедила употребна дозвола и решавали проблеми са одражавањем јер су инвеститори одржавања објекта поверили „Грађевинару“ који је наплаћивао бројне услуге за одржавање и чишћење. Како је та фирма била у реструктуирању била је ослобођена плаћања струје, воде, чишћења. Након стечаја над „Грађевинаром“ настали су проблеми поводом струје, воде чишћења, које је удружење покушало да реши, пре свега проблеме у вези воде. Већина власника је прихватила да угради своје водомере, а они који то нису учинили паушално су плаћали. Други проблем је било чишћење, већина власника локала прихватила је да закључи појединачне уговоре са ЈКП „Медиана“. Трећи проблем је била струја, коју није решен јер је „Грађевинар“ био власник заједничког бројила и оно није могло да буде пребачено на удружење. Тада проблем је постојао све до априла 2014 године када је Павловић дошао у удружење и предложио да се формира скупштина зграде чије би одлуке биле обавезујуће па оснивачка седница одржана је 09.04.2014 године. Према закону, та скупштина је морала да буде регистрована, међутим у Закону о становаштву не постоји категорија пословне зграде и то је био разлог што Општина Медијана није прихватила регистрацију. Сазвана је нова

скупштина, председник скупштине је био Љубиша Јањић, Срђан Лакетић је био председник извршног одбора, они су са Павловићем кренули да решавају неке проблеме. Међутим, када је општина одбила регистрацију, скупштина је одлучила да се искористи постојеће Удружење власника локала, да се обнови, јер је имало жиро рачун и могло да функционише. Проблем је настао када на оснивачкој скупштини и то на обе, није била присутна већина власника, а одлуке су донете за високе цене од 100 динара по метру квадратном. Удружење је потписало уговор са ЈКП „Обједињеном наплатом“, да за рачун удружења издају рачуне почетком јуна 2014 године, издати су и рачуни за мај месец, а када су власници локала добили те рачуне и видели цену дошло је до притиска на „Обједињену наплату“ да се утврди да ли Удружење има подршку већине или нема. Обједињена наплата се обратила Удружењу дописом, па како није могла да докаже већину уговор је једнострано раскинут. У новембру месецу након раскида тог уговора, одржана је скупштина на којој је било 30 власника или са већом површином локала и бројем локала, и тада се донела одлука да се цена смањи на 80 динара по м2. Пошто се није видело на шта се тих 80 динара односи, а послове је у том тренутку преузела фирма „Еуролифт“, чији је власник Павловић, који је уједно био и заступник удружења, многи су реаговали јер су сматрали да се ради о сукобу интереса. После раскида уговора, у септембру месецу све до јануара 2015. године нико од власника није добио ни један рачун. Јануара 2015 године донета је привремена мера од стране Привредног суда, која је омогућила удружењу да може да потпише други уговора са „Обједињеном наплатом“. Рачуни су слати до краја 2015 године, док привремена мера није одбијена. Извршен је покушај информисања власника локала о одлукама Удружења, направљен је сајт, међутим ништа се битније у очувању ТПЦ „Калча“ није десило, а оно што се платило је мање од оног што се фактурисало. Обзиром да се и против њега води поступак по истом правном основу познато му је да је на основу одлуке да се фактурише свима који раде 100 динара и 50 динара онима који не раде, за 7 месеци је фактурисан износ од 1.500.000,00 динара па се појављује разлика од 7.000,000,00 динара и то је остало ненаплаћено. Трошкови су приказани на три ставке, одржавање, обезбеђење и крупне поправке, крупне поправке нису могле да се раде јер је за то потребна сагласност свих, остале су две категорије, и када се оне саберу износе 13,8 – 28,00 динара по м2, а фактурисало се 100 односно 80 динара. То је разлог што су се власници локала побунили. У марту месецу 2015. године многи чланови су оформили друго удружење које су назвали Удружење за заштиту власника локала које и данас функционише и чији је и он члан. Трошкове за одржавање заједничких делова у „ТПЦ Калча“ још увек не плаћа обзиром на поступке пред судом. Чишћење заједничких делова организовано је посебним уговорима, изношење смећа се фактурише посебним рачунима, а преостало се односи на струју у заједничким деловима и одржавање степенице, лифта, физичког обезбеђења, што плаћају чланови удружења који су то прихватили. Обзиром да за не постоји употребна дозвола, претпоставка је да је изграђено око 460 локала, а удружење власника локала је нашло да постоји 458 локала. Није му познато колико чланова има удружење власника локала, а друго удружење има 115 регистрованих чланова,. Организовање одржавања, односи се на рад лифта, степеница, а за пресу и њену оправки није упознат. И то друго удружење покушало је да се укључи у одржавање, подносило је предлог за одређивање привремене мере за исти посао, али са тиме није успело.

Суд је ценио и прихватио изведене писане доказе, па је из записника са оснивачке седнице Скупштине власника локала одржане дана 09.04.2014. године, утврдио да је конституисана Скупштина власника локала ТПЦ „Калча“, при чему одлука о оснивању Скупштине власника локала и оснивању њених органа односно тела, нису оспорене ни у једном поступку, па су пуноважне и за суд. Суд је прихватио као доказ и записник Скупштине власника локала са ванредне седнице одржане дана 28.05.2014. године, из кога је утврдио да су донете одлуке да се изврше хитне интервенције и поправке врата, брава, лифта, као и да се организује чишћење заједничких делова пословног простора, да се цене извршених интервенција и поправки наплате од власника локала, у висини трошка за наплату, истовремено је овлашћено Удружење власника локала да врши послове прикупљања финансијских средстава и уговарања са потенцијалним добављачима, а да практичну наплату повери тужиоцу. На основу ове одлуке ванредне скупштине Удружење власника локала ТПЦ Калча, овлашћено је да закључи уговор са ЈКП наплата, о наплати трошка одржавања објекта.

Код овако утврђеног чињеничног стања, суд је нашао да решење о извршењу треба одржати на сази, из следећих разлога:

У конкретном случају, тужена је у евиденцији тужиоца заведена као власник пословног простора – локала у ТПЦ „Калча“ у Нишу, па се не ради о услуги која је пружена домаћинству и нема места примени одредбе чл. 378. ст. 1. ЗОО на коју се током поступка позвала, па је њен приговор застарелости неоснован. Осим тога и сама тужена је током поступка указивала да се не ради о накнади за комуналне услуге а наведена законска одредба тиче се рока застарелости потраживања накнаде за комуналне услуге када је та услуга извршена за потребе домаћинства.

У Закону о основама својинско правних односа, у чл.13. ст.1.прописано је да више лица имају право сусвојине на неподељено ствари када је део сваког од њих одређен сразмерно према целини (идеални део), у чл. 14. ст.1. и ст.2. да сувласник има право да ствар држи и да је користи заједно са осталим сувласницима сразмерно свом делу, не повређујући права осталих сувласника. Према чл. 15. истог Закона, сувласници имају право да заједнички управљају стварју, за предузимање послова редовног управљања стварју потребна је сагласност сувласника чији делови заједно чине више од половине вредности ствари, а ако се не постигне сагласност, а предузимање посла је неопходно за редовно одржавање ствари, о томе одлучује суд, док за за предузимање послова који прелазе оквир редовног управљања (отуђење целе ствари, промена намене ствари, издавање целе ствари у закуп, заснивање хипотеке на целој ствари, заснивање стварних службености, веће поправке и сл.) потребна сагласност свих сувласника, који могу поверити управљање стварју једном или неколицини сувласника или трећем лицу.Трошкове коришћења, управљања и одржавања ствари и остале терете који се односе на целу ствар сносе сувласници сразмерно величини својих делова. Осим тога, у чл. 18. истог Закона прописано је да у случајевима и под условима одређеним законом може постојати право заједничке својине, а у чл.19 ст.2. да на заједничким деловима зграде и уређајима у згради власници посебних делова зграде имају право заједничке недељиве својине.

Сагласно наведеним законским прописима, обзиром да се ради о трошковима насталим по основу редовног одржавања заједничке ствари – заједничког простора у ТПЦ „Калча“, то власници и корисници свих локала на том простору имају право заједничке својине, па су дужни да трошкове коришћења, одржавања и управљања ствари и остале терете сносе сразмерно величини својих делова.

Предлогом за извршење обухваћена су потраживања настала у периоду од маја 2014 године до јануара 2017 године, дакле у периоду важења Уговора закљученог између тужиоца и Удружења власника локала ТПЦ „Калча“ од 11.06.2014. године и Уговора о вршењу послова наплате број 00-802 од 27.01.2015. године, који се примењивао од 01.01.2015. године. Осим тога решењем Привредног суда у Нишу и решењем Основног суда у Нишу усвојена је привремена мера па је Удружење власника ТПЦ „Калча“ било овлашћено да организује послове вршења и наплате услуга за редовно одржавање заједничке ствари, у складу са чиме је, обављање ових послова у делу фактурисања, испостављања рачуна и наплате, поверио тужиоцу. На то је био овлашћен и сходно цитираном чл. 15. Закона о основама својинско правних односа, обзиром да се ради о организовању послова који нису ван оквира редовног управљања заједничком ствари. Из овог овлашћења умешача и садржине закључених уговора као и решења надлежних судова о привременим мерама произилази и активна легитимација тужиоца у овој парници, тим пре што се закљученим уговорима обавезао да покреће поступке принудне наплате против оних власника и корисника локала који нису измиривали своје обавезе.

Како из свега наведеног произилази да је тужилац активно легитимисан, да његово потраживање није застарело, да се ради о трошковима редовног управљања и одржавања заједничке ствари, које је тужена, као заједничар, у обавези да сноси сразмерно свом уделу и да исте није платила, при чему супротно није истицала, суд је нашао да потраживање ради чијег је намирена покренут поступак извршења постоји.

Обзиром на наведено, суд је применом одредбе чл. 460. ст.4. ЗПП, а имајући у виду да је решењем већа Основног суда у Нишу 2ИПВ (ИВК) бр.522/17 од 08.05.2017. решење о извршењу стављено ван снаге у делу у коме је одређено извршење, одлучено је као у ст.1. изреке.

Наводе тужене којима је оспорила легитимитет умешача и указала да исти није основан у складу са законом, да није био овлашћен да закључује уговоре са појединим правним лицима ради обављања послова оправке и одржавања у спорном простору, суд није посебно ценио налазећи да исти не могу бити предмет одлучивања у овој правној ствари, имајући у виду садржину решења судова којима су одређене привремене мере, тим пре што се ради о Удружењу које је регистровано код Агенције за привредне регистре као удружење за пружање послова одржавања, као и обзиром да постоје пуноважне одлуке скупштине овог удружења. Све док је оно као такво регистровано у АПР-у важи претпоставка да је основано у складу са законским одредбама и релевантним прописима То што тужена није члан овог удружења и што није потписала посебан уговор са тужиоцем о пружању услуге на може утицати на постојање њене обавезе која произилази из

одлуке скупштине Удружења власника који су дужни да поштују сви власници локала, ако власници заједничке ствари.

Суд није посебно ценио ни наводе тужене да је приговарала на рачуне које је јој је испостављала ЈКП „Обједињена наплата“ обзиром да за ове своје тврђење није пружила доказе, што је била дужна да учини, сходно правилима из чл. 231 ЗПП. као наводе тужене да је ЈКП „Обједињена наплата“ основана одлуком Града Ниша ради наплате комуналних услуга пружених од стране јавних комуналних предузећа и да није овлашћена да врши наплату по основу уговора закљученим са лицима које не представљају јавног комунално предузеће, јер се ради о заједничкој ствари чије је оправљање и одржавање поверено Удружењу власника локала ТПЦ „Калча“ решењима о привременим мерама а да се овакви наводи евентуално могу тицати међусобног односа између тужиоца и умешача и не могу бити од утицаја на постојање дуга тужене. Из ових разлога суд није посебно ценио ни исказе саслушаног законског заступника умешача и сведока, обзиром да су се исти изјашњавали о начину формирања Удружења власника локала ТПЦ „Калча“ о чему се не одлучује у овој парници. Висину потраживања, суд је утврдио приложених писаних доказа, који су у складу и са иззвештајем вештака, а наводи тужене да су исти превисоко фактурисани, није ценио, имајући у виду постојање пуноважних одлука скупштине Удружења ТПЦ „Калча“.

Одлука о трошковима донета је применом одредбе чл. 153. и чл. 154. ЗПП, те је тужена обавезана да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 41.614,00 динара и то на име састава поднеска од стране адвоката од 20.06.2017. године износ од 6.000,00 динара, на име заступања на 4 одржана рочишта износ од по 7.500,00 динара, на 1 одложен износ од 4.500,00 динара и на име судске таксе за одлуку у износу од 3.114,00 динара, у складу са Законом о судским таксама РС, имајући у виду вредност предмета спора. Суд није тужену обавезао да тужиоцу накнади трошкове за састав поднеска од 24.08.2017. године и 27.10.2017. године јер исти нису били неопходни и нужни, обзиром да су понављани наводи изнети током ранијег поступка, као ни трошкове вештачења јер извођење овог доказа суд није одредио, при чему је о висини тужбеног захтева могло бити одлучено и на основу писаних доказа. Осим тога, суд није тужену обавезао ни да тужиоцу накнади трошкове извршења, иако је то заступник туженог на рочишту тражио, обзиром да је решење о извршењу одржано на снази а да је њиме извршење одређено и ради намирења трошкова извршења.

ОСНОВНИ СУД У НИШУ, дана 22.03.2017. године 33 П.бр. 3748/17

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:
Против ове пресуде може
се изјавити жалба у року
од 8 дана од дана пријема,
Жалба се подноси преко
овог суда.

Судија
Анка Митровић Стојановић с.р.



ЗГОД:
Управитељ судске писарнице:

09.06.2018.