



Република Србија  
ПРИВРЕДНИ СУД У ЧАЧКУ  
Посл. Бр. 1. П. 255/2017  
Дана, 17.04.2018. године  
Чачак

### У ИМЕ НАРОДА

**ПРИВРЕДНИ СУД У ЧАЧКУ**, судија Данка Мајсторовић, у спору мале вредности, у правној ствари тужиоца ЈКП ЗА ОБЈЕДИЊЕНУ НАПЛАТУ КОМУНАЛНИХ, СТАМБЕНИХ И ДРУГИХ УСЛУГА И НАКНАДА, Ниш, ул. Наде Томић бр. 7, кога заступају пуномоћници Митић Зоран и Костић Весна, адвокати из Ниша, ул. Вожда Карађорђа бр. 14/1, умешач на страни тужиоца УДРУЖЕЊЕ ВЛАСНИКА ЛОКАЛА ТПЦ „Калча“, Ниш, ул. Обреновићева бб, ламела А, чији је пуномоћник Митић Зоран и Костић Весна, адвокати из Ниша, ул. Вожда Карађорђа бр. 14/1, против туженог Д

кога заступају пуномоћници Горан Стаменић, Милан Јовановић и Милош Корићанин, адвокати из Чачка, Градско шеталиште бр. 185/1, ради дуга, вредност предмета спора 128.544,00 динара, на рочишту одржаном дана 17.04.2018. године, у присуству за тужиоца адвокатског приправника Филипа Ђендића, код адвоката Николе Недељковића, по заменичком пуномоћју адвоката Митић Зорана и Костић Весне, из Ниша, и Душице Поповић, заменика директора туженог, донео је

### ПРЕСУДУ

I/ Решење јавног извршитеља Мирослава Ињца И. ИВК. бр. 77/2017 од 09.05.2017. године, **ОДРЖАВА СЕ НА СНАЗИ**, у делу којим је обавезан овде тужени **Д**, као дужник, да овде тужиоцу као повериоцу, ЈКП ЗА ОБЈЕДИЊЕНУ НАПЛАТУ КОМУНАЛНИХ, СТАМБЕНИХ И ДРУГИХ УСЛУГА И НАКНАДА, Ниш. плати износ главног дуга, и то:

- износ од 10.284,00 динара са законском затезном каматом почев од 01.05.2017. године до исплате,
- износ од 10.284,00 динара са законском затезном каматом почев од 20.05.2015. године до исплате,
- износ од 8.998,00 динара са законском затезном каматом почев од 20.06.2015. године до исплате,
- износ од 8.998,00 динара са законском затезном каматом почев од 20.07.2015. године до исплате,
- износ од 8.998,00 динара са законском затезном каматом почев од 20.08.2015. године до исплате,
- износ од 8.998,00 динара са законском затезном каматом почев од 21.09.2015. године до исплате,

- износ од 8.998,00 динара са законском затезном каматом почев од 31.10.2015. године до исплате,
- износ од 8.998,00 динара са законском затезном каматом почев од 30.11.2015. године до исплате,
- износ од 8.998,00 динара са законском затезном каматом почев од 31.12.2015. године до исплате,
- износ од 8.998,00 динара са законском затезном каматом почев од 31.01.2016. године до исплате,
- износ од 8.998,00 динара са законском затезном каматом почев од 29.02.2016. године до исплате,
- износ од 8.998,00 динара са законском затезном каматом почев од 31.03.2016. године до исплате,
- износ од 8.998,00 динара са законском затезном каматом почев од 30.04.2016. године до исплате,
- износ од 8.998,00 динара са законском затезном каматом почев од 31.05.2016. године до исплате,
- као и трошкове извршног поступка у износу од 15.000,00 динара, па је наведену обавезу тужени дужан тужиоцу испунити у року од осам дана од дана пријема преписа пресуде, под претњом принудног извршења.

**II/ ОБАВЕЗУЈЕ СЕ** тужени да тужиоцу на име трошкова парничног поступка плати износ од 86.671,00 динара, у року од осам дана од дана пријема преписа пресуде, са законском затезном каматом почев од дана извршности пресуде до дана исплате, све под претњом принудног извршења.

#### О б р а з л о ж е њ е

Решењем јавног извршитеља Мирослава Ињца И. ИВК. бр. 77/2017 од 09.05.2017. године, обавезан је тужени као извршни дужник да тужиоцу, као извршном повериоцу по основу извршених комуналних услуга плати износ од 128.544,00 динара са законском затезном каматом на сваки појединачни износ дуга као и трошкове извршног поступка у износу од 18.708,37 динара, све у року од осам дана, под претњом спровођења извршења на новчаним средствима извршног дужника.

Против наведеног решења тужени, као извршни дужник је изјавио приговор, у којем је навео да му је извршни поверилац дана 03.04.2015. године послao опомену у којој је навео да је дуг за стамбено комуналне услуге 34.049,00 динара, на коју опомену је дана 09.04.2015. године извршни дужник одговорио извршном повериоцу, оспоравајући активну легитимацију и истовремено тражећи да му се достави основ за наплату потраживања. Навео је да извршни дужник нема стамбено пословни простор већ пословни простор, односно локал у ТЦ „Калча“. Такође је навео да је извршни поверилац у допису који му је послao дана 22.07.2015. године навео да само врши наплату комуналних, стамбених и других накнада и услуга у складу са званичним информацијама добијеним од предузећа удружилаца, а на основу склопљеног уговора. Истакао је да поверилац није доказао основ за наплату потраживања. У приговору је истакао и приговор застарелости потраживања. Навео је да извршни поверилац није испоставио рачун за извршену услугу, осим рачуна за месец март 2016. године, на који је извршни дужник приговорио и послao извршном повериоцу захтев за обуставу достављања рачуна јер исти нема основ за наплату. Како даље наводи, у складу са Законом о порезу на додату вредност, услуга не може бити фактурисана уколико није извршена, наводећи да поверилац није пружио никакву услугу извршном дужнику. Такође, навео је и да није приступио ни једном удржијењу, те да локал у власништву извршног дужника има засебан улаз. У прилог оспоравања, навео је да је дана 05.01.2015. године са радњом за чишћење и одржавање „Маки-Мар“ закључио уговор о чишћењу и одржавању чистоће у пословном

простору, као и чишћење и одржавању заједничких површина објекта. Навео је да се пред Основним судом у Нишу у предмету Р. бр. 158/2015 води поступак о начину уређења заједничке ствари односно ТЦ „Калча“ Ниш, у коме је предлагач Удружење за заштиту права власника и корисника тржно-пословног центра „Калча“ против противника предлагача Удружење власника локала тржнопословног центра „Калча Ниш“, који још увек траје. Како постоје два удружења власника локала ТЦ Калча, а дужник није члан ни једног удружења, нејасно је ко од два удружења има право да било шта наплаћује, као и да ли је услуга по спорним рачунима извршена, тако да извршни дужник нема обавезу према извршном повериоцу јер исти није доказао активну легитимацију. Истакао је и да са извршним повериоцем није закључио уговор, па тиме нема ни основа да исти било шта потражује од дужника. Због свега наведеном предложио је да се решење И.ИВК. бр. 77/2017 од 09.05.2017. године у целини стави ван снаге.

По приговору извршног дужника, овде туженог, решењем већа овог суда ИПВ (Ивк) бр. 4/2017 од 21.08.2017. године, стављено је ван снаге решење извршитеља Мирослава Јњца И. ИВК. бр. 77/2017 од 09.05.2017. године, у делу којим су одређени средство и предмет извршења, укинуте су спроведене извршне радње и даљи поступак је настављен као по тужби.

Током поступка тужилац је остао при тужби и тужбеном захтеву. Наводи да је као извршилац посла са Удружењем власник локала ТПЦ „Калча“ Ниш, као наручиоцем посла, закључио Уговор о вршењу послова наплате дана 10.06.2014. године, којим се тужилац обавезао да врши послове испостављања рачуна и наплате истих за трошкове чију спецификацију сачињава и доставља наручилац посла, а који уговор је био на снази до дана 30.09.2014. године. Дана 27.01.2015. године, тужилац је са наведеним Удружењем закључио нови уговор о вршењу послова наплате. Наведеним уговорима је тужиоцу од стране Удружења власника локала ТПЦ „Калча“ Ниш, 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. Удружење власника локала ТПЦ „Калча“, је удружење које чине власници тренутно 248 локала у Тржно пословном центру „Калча“ у Нишу, који су потписали приступнице за приступ удружењу, од укупно 458 локала. Према броју локала Удружење има процентуално изражено чланство од 66,59% власника свих локала, а према површини локала чланство од 62,77%, што значи да Удружење чини више од половине власника свих локала, чији локали имају површину већу од половине укупне површине свих локала у ТПЦ „Калча“. Наведено удружење је регистровано код Агенције за привредне регистре за обављање делатности услуга одржавања објекта. По основу својине на локалима, власници локала у ТПЦ „Калча“, су сувласници делова објекта који служе комуникацији - ходници, степеништа, заједнички улази, заједнички кровни покривач и делови објекта у којима се налазе водоводне, канализационе, електричне и друге инсталације, уређаји, електрична бројила за заједничку струју и друга опрема, као што су лифтови, покретне степенице и друго. Због потребе одржавања наведених делова објекта, власници локала ТПЦ „Калча“, и то власници више од половине локала у ТПЦ „Калча“, и по броју и по површини су се организовали у Удружење власника локала ТПЦ „Калча“, и по основу члана 15. став 2. Закона о основама својинско правних односа су овлашћени да предузимају послове редовног управљања. Тужилац наводи да је у ТПЦ „Калча“, ГП „Грађевинар“ АД, Ниш, изградио 458 локала у укупној површини од 18.835,07 м<sup>2</sup>, као и око 18.000 м<sup>2</sup> заједничког простора који служи за комуникације, одржавање заједничких манифестација, за лифтове, за ПП заштиту и другу опрему, те да су послови одржавања и обезбеђења заједничких уређаја и просторија у овом пословном центру најпре били поверени инвеститору који је ове послове поверавао другим зависним правним лицима. Међутим, како је над истим отворен стечај, то је запосленима престао радни однос, послове одржавања ТПЦ „Калча“, нису вршила ни зависна привредна друштва, што је за последицу имало престанак испоруке електричне енергије, пружање комуналних услуга и услуга физичког обезбеђења, па су улази у ТПЦ „Калча“, били отворени 24 часа, многи портали су били поломљени, у мрачним ходницима су се окупљали бескућници, наркомани, у ходницима се бацало смеће, што је све угрожавало безбедност власника локала, запослених у њима као и посетилаца, због чега су се власници локала организовали и преузели управљање и одржавање ТПЦ „Калча“, те су дана 09.04.2014. године сазвали и одржали Оснивачку скупштину власника локала ТПЦ „Калча“, након чега је

закључен уговор са фирмом „Нифон“ из Ниша за физичко обезбеђење објекта, а са ЈКП „Медијана“ уговорено је чишћење објекта. Наводи да је скупштина Удружења власника локала ТПЦ „Калча“, дана 14.11.2014. године, донела одлуку да су за финансирање потреба управљања и одржавања објекта ТПЦ „Калча“, власници локала дужни да учествују у трошковима управљања и одржавања сразмерно површини својих локала у износима од 80 динара по 1 m<sup>2</sup> од локала који су у функцији и 50% од локала који нису у функцији, да би на седници Управног одбора Удружења власника локала ТПЦ „Калча“, од 20.05.2015. године била донета одлука да се износ трошкова одржавања смањи са 80 на 70 динара по 1 m<sup>2</sup>. Наводи да је правни основ за спровођење обједињене наплате накнаде за услуге комуналних предузећа Одлука о оснивању ЈКП за обједињену наплату комуналних, стамбених и других услуга. Активна легитимација тужиоца за обједињену наплату утврђена је општим актима јединице локалне самоуправе, а на основу законског овлашћења, тачније члана 13. Закона о куманалним делатностима. Такође, наводи да општим актом јединице локалне самоуправе није предвиђено закључење појединачних уговора између вршиоца и корисника комуналних услуга. Наводи да су неосновани наводи туженог да је Уговор од 27.01.2015. године раскинут. Обједињена наплата је својим обавештењем од 14.12.2015. године само изразила намеру да једнострano раскине Уговор о вршењу послове наплате, међутим како истим није предвиђена могућност једнострanog раскида уговора то је Удружење власника локала ТПЦ „Калча“, одбило раскид уговора о чему је тужилац обавештен, па је сарадња настављена. Наводи да је са Удружењем власника ТПЦ „Калча“, потписао дана 05.05.2017. године Протокол о даљем поступању у погледу примене Уговора о вршењу послова наплате који је закључен дана 27.01.2015. године, а којим је потврђено да уговор није раскинут. Дакле, наведени Уговор није раскинут, и исти је важио и након јануара 2016. године, односно важио је и у периоду на који се тужбени захтев односи, те је тужилац активно легитимисан и за вођење овог парничног поступка. Због наведеног сагласан је са предлогом трећег лица и предлаже да суд дозволи учешће у парници Удружењу власника локала ТПЦ „Калча“, као умешачу на страни тужиоца. Такође, наводи да је тумачење туженог да тужилац може да врши обједињену наплату само за услуге јавних комуналних предузећа или не и за потребе других правних субјеката неоснован. У том смислу наводи да сам назив тужиоца као и члан 1 Одлуке о оснивању тужиоца говори да је исти основан не само за наплату комуналних услуга, већ и за наплату комуналних, стамбених и других услуга и накнада. Указује да тужени без обзира што није члан Удружења има обавезу плаћања заједничких трошкова, односно трошкова одржавања заједничких делова ТПЦ „Калча“, као зграде у којој тужени има посебни део, односно локал, а све сходно одредби члана 15. Закона о основама својинско правних односа. Тужилац је приговорио на личност вештака, наводећи да вештак треба да буде лице са листе сталних судских вештака Вишег суда у Нишу, имајући у виду да се пословни објекат за чије се одржавање заједничких делова потражују трошкови налази у Нишу, да се услуге одржавања пружају у Нишу, да се целокупна документација налази у Нишу, те да би вештачење од стране вештака створило велике трошкове, посебно ако се има у виду да вештак треба да изађе на лице места.

Поднеском од 29.09.2017. године, Удружење власника локала ТПЦ „Калча“, дао је изјаву о ступању у парницу на страни тужиоца са свим правима и овлашћењима као умешача у складу са одредбама члана 215. – 219. Закона о парничном поступку. Навео је да је наплата од туженог између осталог регулисана и Уговором о вршењу послова наплате закљученог између овде 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 овде умешач као наручилац посла тужиоцу као извршиоцу. Навео је и да је одредбом члана 1. Уговора од 27.01.2015. године, одређено да се у случају приговора корисника услуга, у овом случају туженог, на предлог за извршење који је поднео тужилац, исти одмах обавештава умешача о томе, с тим што је умешач – Удружење дужно да се умеша у спор и исти води до окончања поступка.

На рочишту одржаном дана 06.02.2018. године, суд је дозволио учешће умешача у овом поступку, Удружења власника локала ТПЦ „Калча“, Ниш.

Поднеском од 29.04.2018. године, тужилац и (умешач) су се изјаснили на налаз и мишљење вештака. Наводе да немају примедби на укупан износ обрачунатог дуга туженог према тужиоцу. Не споре да се потраживање тужиоца односи на фактурисане услуге

обезбеђења, одржавања и крупне поправке, али наводе и да тужилац нема могућности да у свом систему врши фактурисање појединачних позиција, имајући у виду да се ради о трошковима одржавања заједничких делова у ТПЦ „Калча“, већ се фактурисање врши под једном позицијом описано. Указују да се сви рачуни корисницима па и овде туженом достављају обичном поштом па се не захтева доказ да су и уручени примаоцу. Међутим, наводе вештака да тужилац не располаже писаним исправама као доказима да су фактурисане услуге заиста и пружене, тужилац сматра у супротности са достављеном документацијом, с обзиром да је умашач доказао које су услуге пружене, односно који су све трошкови одржавања заједничких делова у ТПЦ „Калча“ плаћени. Доказ о томе да су услуге пружене, односно да је одржавање учињено су докази о плаћеним трошковима – плаћена заједничка струја, плаћена поправка лифта, плаћено обезбеђење, плаћено одржавање покретних степеница и др. Указује да вештак на страни бр. 6, наводи да је умешач доставио „црвени регистратор“ са копијама рачуна из 2015. и 2016. године, по којима је Удружење задужено за вредност материјала и услуга утрошених за одржавање тржног центра, и истиче да се управо у том „црвеном регистратору“ и аналитичким картицама налазе докази о пруженим услугама. Наиме, није потребно, а ни практично, да сваки од 458 локала у ТПЦ „Калча“ потпише умешачу отпремнику да је на пр. плаћена заједничка струја. Појашњава да се одржавање не врши унутар самих локала, већ власници свих локала као сувласници користе заједничке делове, инсталације и уређаје у ТПЦ „Калча“, те су дужни да сносе трошкове за њихово одржавање. У односу на наводе вештака да се предметни локал налази у приземљу тржног центра са спољним улазом у локал, те да се комуникација са потрошачима одвија без уласка у унутрашњи простор ТПЦ „Калча“, наводи да се вештак није позвао на чињеницу да према Пројекту архитектуре објекта инвеститора ГП „Грађевинар“, на северној фасади објекта, на којој страни се налази локал туженог, није предвиђен улазак у локале са спољне стране, те да сам ТПЦ „Калча“, осим главних улаза у објекат, нема предвиђене спољне улазе у поједине локале, те које извршио пробијање врата према улици и да ли је то учињено законито или не, није предмет овог поступка. Такође, истиче се и да је нетачна констатација вештака да тужени за обављање своје регистроване пословне активности у локалу нема потребе да користи унутрашњи простор ТПЦ „Калча“, на који се односе трошкови одржавања које је Удружење власника локала платио добављачима. Појашњава, да то да ли се локал налази у приземљу или на спрату, да ли и са које стране постоји улаз у локал и слично, нису чињенице које утичу на обавезу власника локала да сносе трошкове одржавања заједничких делова у ТПЦ „Калча“, с обзиром да је исти заједнички објекат свих власника посебних делова, а који су сувласници заједничких ходника, крова, инсталација и др. Приговарају и на констатацију вештака да се може закључити да издати рачуни власницима локала нису засновани на стварним месечним трошковима одржавања ТПЦ „Калча“, као и на калкулације вештака у погледу процената наплаћених потраживања у односу на месечне трошкове и просечне месечне трошкове по његовом обрачуну. Наиме вештак није имао у виду да је Удружење власника локала ТПЦ „Калча“, приликом финансирања и плаћања трошкова ограничено висином прикупљених новчаних средстава, односно наплаћених потраживања, што практично значи да су од наплаћених потраживања плаћени само најнужнији трошкови одржавања. Међутим, и поред свих примедби на налаз вештака, исти не предлажу да суд позива вештака ради допунског налази, с обзиром да се примедбе односе само на правна питања која ће ценити суд. Пуномоћник тужиоца предлаже да суд усвоји тужбени захтев. Трошкове поступка тражи, определено, са законском затезном каматом од дана извршности одлуке до исплате.

Тужени је током поступка остао при наводима из приговора. Противи се предлогу за учешће трећег лица у парници сматрајући да треће лице Удружење власника локала ТПЦ „Калча“ нема правни интерес за учешће у парници. Треће лице свој правни интерес за учешће у парници заснива на Уговору о вршењу послова наплате од 27.01.2015. године који је раскинут дана 14.12.2015. године, те с тога нема правног интереса трећег лица за учешће у овој парници. С тога предлаже да суд одбије предлог трећег лица за учешће у овој парници. Сматра да Уговор од 27.01.2015. године, не може бити поново закључен по основу некаквог Протокола. Удружење је непрофитабилна организација и приступ удружењу је добровољан. Не постоји начин нити основ у било ком закону да неко на основу некакве већине у удружењу одлучује да наплаћује трошкове удружења. Наводи да тужени није закључио никакав уговор

нити је приступио удружењу. Сматра да је у складу са чланом 19 Закона (ненаводећи тачно о коме Закону је реч) за чланство у удружењу потребно да буде потписана приступница, односно изјава о приступању, те да се не може постати члан удружења ако тако одлучи већина. Сматра да тужилац нема активну легитимацију да врши обједињену наплату трошкова текућег одржавања ТПЦ „Калча“ и трошкове Удружења, те да тужилац има право да врши обједињену наплату накнада за комуналне услуге јавних предузећа или које су пружене у односу на пословни објекат ТПЦ „Калча“, у целини или у односу на заједничке делове те зграде као посебном објекту у складу са Законом о одржавању стамбених зграда, али не према појединачним власницима посебних делова те зграде. Такође, предлаже да суд прекине поступак с обзиром да није завршен поступак у предмету Основног суда у Нишу, Р.З. 84/2016. Посебно указује да је тужилац јавно предузеће које је основано од стране града Ниша, Одлуком о оснивању Јавног комуналног предузећа за обједињену наплату комуналних, стамбених и других услуга и накнада („Сл. лист града Ниша“ бр. 66/2013, 86/2005). Указује да према наведеној Одлуци висина накнаде за извршene услуге овог предузећа зависи од процента наплате и одређује се Уговором између ЈКП и других предузећа и установа у чије име и за чији рачун врши наплату комуналних, стамбених и других услуга и накнада. Одлуком о утврђивању висине накнаде за обављање послова обједињене наплате за комунално стамбене услуге, које плаћају јавна и јавно комунална предузећа („Сл. лист града Ниша“ бр. 94/2006 и 10/2015), утврђена је висина накнаде за обављање послова обједињене наплате за комунално стамбене услуге које плаћају јавна и јавно комунална предузећа. Указује и да према одредбама Закона о јавним предузећима и обављању делатности од општег интереса, јавно предузеће је предузеће које обавља делатност од општег интереса, а које оснива држава, односно јединица локалне самоуправе или аутономна покрајина. Указује да из наведених одредби јасно произилази да тужилац може само да врши обједињену наплату и то само за услуге јавних комуналних предузећа, али ту делатност не може да врши за потребе других правних субјеката, односно удружења и слично. Наводи да тужилац није доказао на који начин су наведене услуге извршene према туженом. Тужени је такође доставио изјашњење на налаз и мишљење вештака, па наводи с обзиром да тужилац није доставио спецификацију отпремне поште, то значи да рачуне на основу којих потражује од туженог износ од 128.544,00 динара никада није доставио туженом. Наводи да је вештак у свом налазу неспорним утврдио да тужилац никада није доставио туженом спецификацију услуга које су фактурисане, као и да су цене паушално одређиване, а да је тужилац као непрофитабилна организација остварио нето приход од 107.125,86 динара. Није доказано да су рачуни достављени туженим, ни да је било која услуга пружена туженом. Сматра да ни по једном основу не може да сноси трошкове Удружења ТПЦ „Калча“, чији није члан. На завршном рочишту остао је при свим раније изнетим наводима. Предлаже да суд одбије тужбени захтев.

Суд је у току доказног поступку извео доказе, увидом у исправе приложене списима предмета, и то: решење АПР Бд. 97991/2010 од 06.09.2010. године, поднесак тужиоца упућен туженом, насловљен као Опомена од 03.04.2015. године са одговором туженог од 09.04.2015. године, допис туженог упућен ТПЦ „Калча“, од 08.05.2015. године, допис туженог упућен тужицу бр. 01/160003905 од 06.05.2016. године, насловљен као захтев за обуставу достављања рачуна, допис тужиоца упућен туженом од 20.07.2015. године, захтев предсеника Управног одбора Удружења власника локала ТПЦ „Калча“ упућен тужиоцу од 25.12.2014. године, поднесак председника Управног одбора ТПЦ „Калча“ упућен члановима Скупштине Удружења власника локала ТПЦ „Калча“, допис тужиоца упућен Удружења власника локала ТПЦ „Калча“ од 14.12.2015. године, Уговор о чишћењу и одржавању чистоће у пословном простору закључен дана 05.01.2015. године, између радње за чишћење и одржавање објеката „Маки – Мар“ Ускоковић Светомир ПР и овде туженог, Уговор о вршењу послова наплате закључен дана 10.06.2014. године између Удружења власника локала ТПЦ „Калча“ и овде тужиоца, Уговор о вршењу послова наплате закључен дана 27.01.2015. године између Удружења власника локала ТПЦ „Калча“ и овде тужиоца, одлуку Управног одбора Удружења власника локала ТПЦ „Калча“ од 22.12.2015. године, Записник са оснивачке скупштине власника локала ТПЦ „Калча“ од 09.04.2014. године, Уговор о физичком обезбеђењу бр. 5/2014 закључен дана 08.05.2014. године у Нишу, између „Nifon security“ ДОО, Ниш, и Удружења власника локала ТПЦ „Калча“, Записник са ванредне седнице Скупштине власника локала

одржане

дана 28.05.2014. године, Записник са одржане друге ванредне седнице Скупштине Удружења власника локала ТПЦ „Калча“ ,Записник са 15 седнице Управног одбора Удружења власника локала ТПЦ „Калча“, аналитичке картице Удружења власника локала ТПЦ „Калча“, препис рачуна издатих од стране тужиоца овде туженом за период од месеца марта 2015. године до месеца априла 2016. године, вештачење од стране судског вештака Александра Павловића из Ниша, које је списима предмета доставио тужилац, Протокол сачињен дана 05.05.2017. године у Нишу, између овде тужиоца и Удружења власника локала ТПЦ „Калча“, извештај Основног суда у Нишу Р. 3 84/2016 од 14. 3. 2018. године, извео доказ вештачењем од стране судског вештака економско финансијске струке Драгана Манговића. па је утврдио следеће чињенично стање:

Увидом у решење Агенције за привредне регистре Бд. 97991/2010 од 06.09.2010. године, утврђено је да је извршена промена података о привредном субјекту, овде туженом, тако што је Душица Поповић уписана као заменик директора туженог.

Увидом у поднесак тужиоца упућен туженом, насловљен као Опомена од 03.04.2015. године, утврђено је да тужилац позива туженог да дуг у износу од 34.049,00 динара плати у року од осам дана, под претњом принудног извршења.

Из одговора туженог од 09.04.2015. године, утврђено је да тужени оспорава било какав дуг, наводећи да нема уговор закључен са Удружењем, нити је пак члан истог.

Дописом туженог упућен ТПЦ „Калча“, од 08.05.2015. године, тужени оспорава испостављене рачуне од 31.01.2015. године, од 28.02.2015. године и од 31.03.2015. године.

Дописом који је насловљен као Захтев за обуставу достављања рачуна, упућен тужицу бр. 01/160003905 од 06.05.2016. године, тужени тражи од тужиоца да обустави да му доставља рачуне за обезбеђење, одржавање и крупније поправке за његов локал који се налази у ТПЦ „Калча“.

Увидом у допис тужиоца упућен туженом од 20.07.2015. године, утврђено је да тужилац у вези захтева туженог за обуставу достављања рачуна, истог упућује да се може обратити Извршном одбору Удружења власника локала ТПЦ „Калча“.

Из дописа председника Управног одбора Удружења власника локала ТПЦ „Калча“ који је упућен тужиоцу од 25.12.2014. године, утврђено је да исти захтева наставак испостављања фактура за рачун Удружења власника локала и њихову наплату, те да се у прилогу истог доставља списак власника локала чланова удружења који су потписали нове приступнице као и списак власника локала који приступнице нису потписали.

Увидом у поднесак председника Управног одбора ТПЦ „Калча“ упућен члановима Скупштине Удружења власника локала ТПЦ „Калча“, утврђено је да се исти обавештавају о поступцима који су у току пред Привредним судом у Нишу у коме је Удружења власника локала ТПЦ „Калча“, странка, о покренутом ванпарничном поступку за коначно уређење начина управљања и одржавања ТПЦ „Калча“, о проблемима везаним за управљање и одржавање истог, уз позив власницима локала који нису потписали приступницу да то учине.

Према допису тужиоца који је упућен Удружењу власника локала ТПЦ „Калча“, тужилац обавештава Удружење да од дана 10.12.2015. године није више у могућности да поступа по уговору о вршењу послова наплате који је закључен са Удружењем дана 27.01.2015. године, те да се исти има сматрати раскинутим.

Уговор о чишћењу и одржавању чистоће у пословном простору закључен између радње за чишћење и одржавање објекта „Маки – Мар“ Ускоковић Светомир ПР и овде туженог, закључен је дана 05.01.2015. године. По истом месечна цена одржавања износи 5.000,00 динара, а тужени је дужан да уплату изврши до 05. у месецу за претходни месец. Уговор је потписан и оверен од обе уговорне стране.

Уговор о вршењу послова наплате између Удружења власника локала ТПЦ „Калча“ и овде тужиоца, закључен је дана 10.06.2014. године. Предмет Уговора је утврђивање права, обавеза и одговорности у поверивању, организовању и вршењу послова наплате.

Нови Уговор о вршењу послова наплате закључен је дана 27.01.2015. године између Удружења власника локала ТПЦ „Калча“, у својству наручиоца посла, и овде тужиоца, у својству извршиоца посла. Према члану 1. истог, уговорне стране уређују међусобне односе и

утврђују права и одговорности у вршењу послова испостављања рачуна и наплате истих за трошкове чију спецификацију сачињава и доставља наручилац посла извршиоцу посла. Уговор је закључен на неодређено време, а примењује се од 01.01.2015. године. Уговор је потписан и оверен од обе уговорне стране.

Одлуком Управног одбора Удружења власника локала ТПЦ „Калча“ од 22.12.2015. године, констатовано је да у ТПЦ „Калча“ постоји 458 локала, да су 148 власници чланови Удружења са потписаним приступницама који располажу са 248 локала, да чланови Удружења који нису потписали приступнице су 57 власници који располажу са 57 локала, те да су власници који су несагласни – противници и не учествују у одржавању су 143 власника који располажу са 153 локала, те да се закључује да Удружење има 205 власника локала који располажу са 305 локала или 305 гласова у Скупштини свих власника локала, па се утврђује да удружење има 66,59% гласова а на основу површине локала 62,77%.

Основачка скупштина власника локала ТПЦ „Калча“ одржана је у Нишу, дана 09.04.2014. године, према Записнику са основачке скупштине.

Предмет Уговора о физичком обезбеђењу бр. 5/2014, закључен дана 08.05.2014. године у Нишу, између „Nifon security“ ДОО, Ниш, и Удружења власника локала ТПЦ „Калча“, је организација и спровођење физичког обезбеђења на објекту ТПЦ „Калча“. Према члану 2. Уговора, физичко обезбеђење објекта ТПЦ „Калча“, у интервалу од 24 часа дневно, 365 дана у години, са једним извршиоцем у дневној смени и два извршиоца у ноћној смени поверено је „Nifon security“ ДОО, Ниш. Уговор је потписан и оверен од обе уговорне стране.

Ванредна седница Скупштине власника локала одржана је дана 28.05.2014. године, према записнику који је сачињен дана 28.05.2014. године.

Друга ванредна седница Скупштине Удружења власника локала ТПЦ „Калча“ одржана је дана 14.11.2014. године.

Седница Управног одбора Удружења власника локала ТПЦ „Калча“ (петнаеста) одржана је дана 20.05.2015. године.

Из приложених аналитичких картица Удружења власника локала ТПЦ „Калча“, утврђени су износи који су по различитим основама (пруженим услугама) плаћени другим привредним субјектима – „ЕПС Снабдевање“ Београд, „Еуролифт“ ДОО, Ниш, Nifon security“ ДОО, Ниш, „Електропривреда Србије“ ЈП Лазаревац, „Коне“ ДОО, Београд, као и износи који су уплаћени овде тужиоцу.

Увидом у преписе рачуна издатих од стране тужиоца за период од месеца марта 2015. године до месеца априла 2016. године, утврђено је да исти гласе на овде туженог, да су исти издати по основу обезбеђења, одржавања и крупних поправаки, и у истима је назначен износ и валута.

Тужилац је списима предмета доставио налаз и мишљење вештака економско финансијске струке Александра Павловића из Ниша. Увидом у исти утврђено је да је тужилац правилно испостављао рачуне туженом, имајући у виду утврђену цену одлукама Удружења власника локала ТПЦ „Калча“, по метру квадратном. Тужени обавезе по фактурама није платио, а укупан дуг износи 128.550,00 динара.

Увидом у Протокол сачињен дана 05.05.2017. године у Нишу, између овде тужиоца и Удружења власника локала ТПЦ „Калча“, утврђено је да су се исти сагласили да након доношења новог решења о одређивању привремене мере, тужилац настави са издавањем рачуна свим власницима локала у ТПЦ „Калча“, у складу са Уговором о вршењу послова наплате од 27.01.2015. године, те да исти уговор остаје на снази.

Из извештаја Основног суда у Нишу од 14. 3. 2018. године утврђено је да је у наведеном предмету обустављен поступак обезбеђења неновачног потраживања Удружења власника локала ТПЦ „Калча“ Ниш, привременом мером те да је привремена мера одређена решењем од 12. 05. 2016. године укинута.

Судски вештак економско финансијске струке Драган Манговић, доставио је налаз и мишљење дана 19.03.2018. године. Према истом, тужилац по основу извода бр. 324299 од 06.03.2017. године, потражује од туженог износ од 128.544,00 динара, које потраживање се односи на 14 издатих фактура које су издате по налогу Удружења власника локала на име задужења туженог за процењене трошкове одржавања ТПЦ „Калча“, у периоду од 01.03.2015. године до 30.04.2016. године. Потраживање тужиоца се односи на фактурисане услуге

обезбеђења, одржавања и крупне поправке, с тим што уз рачуне није достављена спецификација пружених услуга по датуму и вредности услуга. Фактурисане услуге су обрачунате према површини локала по месечним ценама одржавања које је усвојила Скупштина на основу процене Удружења власника локала о очекујућим трошковима одржавања ТПЦ „Калча“. Тужилац је висину потраживања определио на основу достављене спецификације Удружења власника локала везано за површину поједињих локала и процењеним трошковима одржавања исказаним у виду месечне цене одржавања по м2. Докази да је тужилац спорне рачуне доставио туженом нису достављени. Тужилац не располаже појединачним писаним исправама као доказима да су фактурисане услуге заиста и пружене туженом, са разлога што тужилац као извршилац посла поступа искључиво по налогу Удружења власника локала као наручиоца посла у складу са одредбама Уговора о вршењу наплате. У налазу се наводи да Удружење власника локала ТПЦ „Калча“, не располаже појединачним документима у виду отпремница или других исправа на којима је тужени потврдио да су му пружене услуге обезбеђења, одржавања и крупних поправки.

Оценом изведенih доказа, како појединачно, тако и скупно, у смислу члана 8. Закона о парничном поступку, суд је утврдио чињенично стање и одлучио као у изреци пресуде, из следећих разлога:

Предмет тужбеног захтева је потраживање тужиоца према туженом за плаћање главног дуга у износу од 128.544,00 динара, на име пружених комуналних и сличних услуга извршених за потребе Тржно пословног центра „Калча“, у Нишу, а који се односе на одржавање и употребу заједничких делова објекта који су у заједничкој својини власника локала, и то: ходници, степениште, заједнички улази, заједнички кровни покривач, делови објекта у коме се налазе водоводне, канализационе, електричне и друге инсталације, уређаји, електрична бројила за заједничку струју и друга опрема, лифтови, покретне степенице, заједнички електро уређаји, апарати за противпожарну заштиту, а све то за период од 01.03.2015. године закључно са 30.04.2016. године.

Међу странкама је неспорно да је тужени власник локала у Тржном центру „Калча“ у Нишу, површине 124,46 м2.

Неспорно је да се предметно потраживање односи на пословни објекат туженог који се налази у Нишу, у Тржно пословном центру „Калча“.

Неспорно је и да тужени није члан Удружења власника локала Тржно пословног центра „Калча“, чије је учешће као умешача у овом поступку предложено.

Такође, неспорна је чињеница да су се власници више од половине локала у Тржно пословном центру „Калча“, по броју и површини, организовали у Удружење власника локала ТПЦ „Калча“ које је регистровано у Агенцији за привредне регистре за обављање делатности услуга одржавања објекта.

У циљу наплате дуговања на име накнаде за редовно одржавање заједничког простора, Удружење власника локала Тржно пословног центра „Калча“ закључило је са тужиоцем нови Уговор о вршењу послова наплате дана 27.01.2015. године, на неодређено време, са почетком примене од 01.01.2015. године.

Протокол закључен између овде тужиоца и Удружења власника локала ТПЦ „Калча“, којим је утврђено да Уговор о вршењу послова наплате од 27.01.2015. године, остаје на снази те да ће тужилац наставити са издавањем рачуна свим власницима локала у ТПЦ „Калча“, сачињен је дана 05.05.2017. године у Нишу, те се да закључити да је наведени Уговор од 27.01.2015. године био на снази у односу на овде спорни период, од 01.03.2015. године до 30.04.2016. године.

Међу странкама је спорна активна легитимација тужиоца, висина и основ тужбеног захтева, и да ли тужени користи услуге тужиоца и које услуге.

Активна легитимација тужиоца, односно овлашћење да спроводи обједињену наплату накнаде за комуналне, стамбене и друге услуге и накнаде, произилази из Одлуке о оснивању Јавног комуналног предузећа за обједињену наплату комуналних, стамбених и других услуга и накнада („Сл. лист града Ниша“ бр. 29/2010 и 2/2012). Према одредбама члана 1. и 3. напред наведене одлуке, град Ниш оснива Јавно комунално предузеће за обједињену наплату комуналних, стамбених и других услуга и накнада са седиштем у Нишу.

Одредбом члана 9. став 2. Закона о комуналним делатностима, дато је овлашћење

јединицама локалне самоуправе да на основу одлуке своје Скупштине о начину обављања комуналне делатности, повере обављање истих вршиоцима комуналне делатности.

Одредбом члана 13. став 1. Закона о комуналним делатностима, прописано је да Скупштина јединице локалне самоуправе одлукама прописује начин обављања комуналне делатности, као и општа и посебна права и обавезе вршилаца комуналне делатности и корисника комуналних услуга на својој територији укључујући и начин плаћања цене комуналних услуга.

Ставом 5. наведеног члана, прописано је да одлука Скупштине јединице локалне самоуправе, која прописују општа и посебна права и обавезе вршилаца комуналне делатности и корисника комуналних услуга непосредно се примењује на све уговорне односе вршилаца комуналне делатности с корисницима комуналних услуга као општи услови пословања.

Према ставу 6. истог члана, ако одлуком Скупштине јединице локалне самоуправе о обављању комуналне делатности није предвиђено закључење појединачних уговора између вршиоца и корисника комуналних услуга, сматра се да је уговорни однос о пружању комуналне услуге настао започињањем коришћења комуналне услуге, односно почетком пружања комуналне услуге у складу са прописима којима се ближе уређује обављање те комуналне делатности.

Дакле, активна легитимација тужиоца, као право истог да врши обједињену наплату накнаде за комуналне и сличне услуге, установљена је општим актом јединице локалне самоуправе а на основу законских овлашћења.

Пасивну легитимацију туженог у односу на захтев тужиоца за обједињену наплату комуналних услуга не опредељује посебно закључен уговор са сваким од пружаоца услуга, већ чињеница коришћења комуналних услуга, с тим што легитимацију корисника комуналних услуга у Тржном центру „Калча“ у Нишу, имају власници (корисници) локала као посебних делова објекта.

Тужени није оспорио чињеницу да је власник локала у Тржно пословном центру „Калча“ у Нишу, те је исти пасивно легитимисан у односу на захтев тужиоца за обједињено плаћање накнаде за комуналне и сличне услуге.

Навод туженог да је утужено потраживање застарело није основан, имајући у виду да се потраживање тужиоца односи на 2015. годину и 2016. годину, као и да до дана покретања поступка (предлогом од 14.03.2017. године) није протекао трогодишњи рок застарелости, у смислу одредбе члана 374. Закона о облигационим односима.

Суд је ценио налаз и мишљење вештака економске струке Драгана Манговића, налази да је исти стручан, јасан, заснован на писаној документацији, сагласно правилима срuke и задатку датом од суда, те је утврдио да према истом дуг туженог по основу 14 рачуна, у периоду од 01.03.2015. године до 30.04.2016. године износи 128.544,00 динара.

При одлучивању суд је ценио наводе туженог да његов локал има засебан улаз, односно спољни улаз, те да посетиоци могу ући у локал директно без уласка у ТПЦ „Калча“, који наводи су оцењени неоснованим и без утицаја на другачију одлуку суда, с обзиром да се локал истог налази у оквиру ТПЦ „Калча“, при чему је небитно да ли посетиоци његовог локала улазе кроз неки од главних улаза у ТПЦ „Калча“, или директно „са улице“, односно кроз засебни улаз.

Удружење власника локала ТПЦ „Калча“, у овом поступку је умешач, није тужилац, па су неосновани наводи туженог да није члан тог Удружења, те да по основу те чињенице и да са Удружењем нема закључен било какав уговор, не дuguје овде утужени износ.

С обзиром да тужени као власник локала у ТПЦ „Калча“, није пружио доказе да је предметно дуговање на име трошкова редовног управљања и одржавања заједничких делова објекта измирио за тражени период и у износу утврђеном решењем јавног извршитеља, суд је исти оставио на снази и применом члана 262. став 1. Закона о облигационим односима обавезао туженог на исплату појединачних месечних износа са законском затезном каматом од дана долaska у доцњу, све применом члана 460. став 4. Закона о парничном поступку, па је одлучено као у ставу I изреке пресуде, признајући истом и трошкове извршења настале у поступку пред јавним извршитељем у траженом износу од 15.000,00 динара.

Суд је ценио и остale наводе приговора туженог, али исти немају утицаја на другачију одлуку суда.

Одлуку у ставу II изреке пресуде, суд је донео применом члана 150, 153, 154 и 163 Закона о парничном поступку, тако што је тужиоцу, који је успео у спору, признао трошкове поступка на име заступања од стране адвоката на четири одржана рочишта у износу од по 7.500,00 динара и на једно неодржано у износу од 4.500,00 динара, за састав четири образложена поднеска износ од по 6.000,00 динара, све по АТ, по основу трошкова вештачења у траженом износу од 10.000,00 динара, по основу судске таксе на пресуду у износу од

18.171,00 динара, по ТТ, што укупно чини износ од 86.671,00 динара.

Суд није прихватио захтев тужиоца за накнаду трошкова на име заступања на укупно седам одржаних рочишта с обзиром да је истих било четири, као ни по основу приступа на три неодржана рочишта јер је било једно неодржано рочиште. Такође, није прихватио захтев тужиоца за накнаду трошкова на име састава шест поднесака од стране адвоката, с обзиром да су била четири образложена поднеска.

Суд је на износ досуђених трошкова досудио и законску затезну камату применом члана 277. став 1. Закона о облигационим односима и члана 324. став 2. Закона о облигационим односима, из разлога што су трошкови новчана обавеза и по својој природи законска облигације и што је тужилац стављањем захтева за накнаду трошкова поступка у смислу члана 163. став 1. Закона о парничном поступку позвао туженог на испуњење обавезе накнаде трошкова, и на тај начин створио услове у смислу члана 324. став 2. Закона о облигационим односима за наступање дужничке доцње.

**ПРАВНА ПОУКА:** Против ове пресуде може се изјавити жалба Привредном Апелационом суду у Београду у року од осам дана од дана пријема преписа пресуде, а преко овог суда.

Судија,  
Данка Мајсторовић

