



Република Србија

ОСНОВНИ СУД У НИШУ

З П 6398/17

17.04.2018. године

Н И Ш

У ИМЕ НАРОДА

ОСНОВНИ СУД У НИШУ, судија Нела Алексић, у парници тужиоца ЈКП "Обједињена наплата" Ниш, кога заступа адв. Костић Весна из Ниша, против туженог , кога заступа адв. Јовановић Милош из Ниша, са умешачем на страни тужиоца Удружење власника локала ТПЦ „Калча“, кога заступа адв. Костић Весна из Ниша, ради дуга, вредност спора 15.974,00 динара, након одржане усмене и јавне главне расправе, донео је дана 17.04.2018. године следећу

ПРЕСУДУ

УСВАЈА СЕ тужбени захтев тужиоца ЈКП „Обједињена наплата“ Ниш према туженом из Ниша, па се одржава на снази решење извршитеља Анђелковић Андрије из Ниша И.Ивк. 235/2017 од 14.03.2017. године у делу у коме се налаже туженом да тужиоцу у року од 8 дана исплати:

-износ од 1.880,00 динара са каматом по Закону о затезној камати почев од 25.04.2015. године до исплате,

-износ од 1.880,00 динара са каматом по Закону о затезној камати почев од 21.05.2015. године до исплате,

-износ од 1.645,00 динара са каматом по Закону о затезној камати почев од 21.06.2015. године до исплате,

-износ од 822,00 динара са каматом по Закону о затезној камати почев од 21.07.2015. године до исплате,

-износ од 822,00 динара са каматом по Закону о затезној камати почев од 21.08.2015. године до исплате,

-износ од 822,00 динара са каматом по Закону о затезној камати почев од 22.09.2015. године до исплате,

-износ од 822,00 динара са каматом по Закону о затезној камати почев од 01.11.2015. године до исплате,

-износ од 822,00 динара са каматом по Закону о затезној камати почев од 01.12.2015. године до исплате,

-износ од 822,00 динара са каматом по Закону о затезној камати почев од 01.01.2016. године до исплате,

-износ од 822,00 динара са каматом по Закону о затезној камати почев од 01.09.2016. године до исплате,

-износ од 822,00 динара са каматом по Закону о затезној камати почев од 01.10.2016. године до исплате,

-износ од 822,00 динара са каматом по Закону о затезној камати почев од 01.11.2016. године до исплате,

-износ од 822,00 динара са каматом по Закону о затезној камати почев од 01.12.2016. године до исплате,

-износ од 822,00 динара са каматом по Закону о затезној камати почев од 01.01.2017. године до исплате,

-износ од 822,00 динара са каматом по Закону о затезној камати почев од 01.02.2017. године до исплате,

-износ од 705,00 динара са каматом по Закону о затезној камати почев од 01.03.2017. године до исплате.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужени

иоцу ЈКП

„Обједињена наплата“ Ниш и умешачу Удружење власника локала ТПЦ „Калча“ Ниш солидарно плати трошкове парничног поступка у износу од 40.580,00 динара, са законском затезном каматом почев од дана извршности ове пресуде до коначне исплате, у року од 8 дана по пријему пресуде, па се укида решење извршитеља Анђелковић Андрије из Ниша И.Ивк. 235/2017 од 14.03.2017. године у делу у коме се налаже туженом да тужиоцу исплати износ од 9.019,60 динара на име трошкова извршења у року од 8 дана.

О б р а з л о ж е њ е

Тужилац је дана 13.03.2017. године извршитељу за подручје Вишег суда у Нишу Анђелковић Андрији поднео предлог за извршење на основу веродостојне исправе против извршног дужника из Ниша, ради наплате износа од 15.974,00 динара са законском затезном каматом, на основу кога је извршитељ донео решење о извршењу И.Ивк. 235/2017 од 14.03.2017. године, којим је усвојио предлог за извршење. Против наведеног закључка о извршењу извршни дужник је поднео приговор у коме је истакао да о локал, што се може проверити у Агенцији за привреду и говора овај суд је донео решење 1 Ипв (Ивк) 485/17 од 05.07.2017. године којим је ставио ван снаге наведено решење извршитеља од 14.03.2017. године у делу којим је одређено извршење, па је предмет је преведен у парницу, тако да се предлог за извршење сматра тужбом.

У даљем току поступка тужилац је поднеском од 16.10.2017. године, навео да је тужилац као извршилац посла са Удружењем власника 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 извршиоцу послова. Наведени уговор је био на снази до 30.09.2014. године. Данас 27.01.2015. године тужилац је са Удружењем власника локала ТПЦ «Калча» Ниш

закључио нови Уговор о вршењу послова наплате, а који је прецизирао Протоколом од 05.05.2017. године. 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» Ниш је удружење које чине власници тренутно 248 локала у ТПЦ «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 локла 62,77%, што значи да удружење чине више од половине власника свих локала, чији локали укупно имају површину већу од половине укупне површине свих локала у ТПЦ «Калча». Наведено удружење је регистровано код Агенције за привредне регистре за обављање делатности услуге одржавања објекта. Осим наведеног, Удружење власника локала ТПЦ Калча је након ступања на снагу Закона о становању и одржавању зграда извршило усаглашавање својих аката са истим, те почев од 2017. године врши и послове управљања зградом, односно ТПЦ Калча у складу са одредбом чл. 15 ст. 1 тач. 4 и ст. 2 истог члана Закона о становању и одржавању зграда. Одредбом чл. 15 ст. 1 Закона о основама својинскоправних односа прописано је да сувласници имају право да заједнички управљају стварју, ставом 2. да је за предузимање послова редовног управљања ствари потребна сагласност сувласника чији делови заједно чине више од половине вредности ствари. Одредбом чл. 15 ст. 6 Закона о основама својинскоправних односа прописано је да трошкове коришћења, управљања и одржавања ствари и остale терете који се односе на целу ствар сносе сувласници сразмерно величини својих делова. По основу својине на локалима, сходно величини истих, 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, топловодне подстанице, заједнички електро уређаји, заједничке клима коморе, црпне станице, уређаји и апарати за противпожарну заштиту и просторије у којима се налазе. Због потребе одржавања напред наведених делова објекта власници локала ТПЦ „Калча“ и то власници више од половине локала и по броју и по површини, су се организовали у виду Удружења власника локла ТПЦ Калча и основом чл. 15 ст. 2 Закона о основама својинскоправних односа су овлашћени да предузимају послове редовног управљања. Скупштина Удружења власника локала ТПЦ Калча је 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 м² од локала који су у функцији и 50% од тога од локала који су затворени и нису активни. На седници Управног одбора Удружења власника локала од 20.05.2015. године донета је одлука да се износ трошкова одржавања смањи са 80 на 70 динара по 1 м². У складу са наведеним одлукама органа управљања Удружења власника локала вршене су услуге одржавања у ТПЦ Калча од стране ангажованих добављача, а којима су вршена плаћања за пружене услуге, међу којима и тужиоцу. За укупне трошкове одржавања тужилац је власницима локала испостављао рачуне. Осим наведеног,

општепозната је чињеница, да тужилац на територији града Ниша има овлашћење да спроводи обједињену наплату накнаде за комуналне, стамбене и друге услуге и накнаде на територији Града, а правни основ за спровођење обједињене наплате је Одлука о оснивању ЈКП за обједињену наплату комуналних, стамбених и других услуга и накнада. Активна легитимација тужиоца за обједињену наплату утврђена је општим актом јединице локалне самоуправе, а на основу законског овлашћења из Закона о комуналним делатностима. Такође, општим актом јединице локалне самоуправе није предвиђено закључење појединачних уговора између вршиоца и корисника комуналних услуга, те се сходно одредби чл. 13 ст.3 Закона о комуналним делатностима сматра да је уговорни однос о пружању комуналне услуге настао започињањем коришћења комуналне услуге због чега постоји пасивна легитимација на страни туженог као корисника комуналне услуге. Тужени је власник локала у ТПЦ Калча те је пасивно легитимасан у овој парници.

Пуномоћник тужиоца предложио је усвајање тужбеног захтева. Накнаду парничних трошкова је тражио и определио.

Тужени је током поступка изјавио да је од тужиоца уписано форми у складу са чл. 76 ст. 3 Закона о заштити потрошача затражио објашњење и спецификацију испостављених рачуна. Пошто није добио одговор, тужени у складу са чл. 76 ст. 4 овог закона може да одбије плаћање до достављања спецификације из става 3. овог закона, те је одбио да исте плати. Такође је навео да тужилац није овлашћен да наплаћује спорно потраживање.

Пуномоћник туженог је предложио да се тужбени захтев одбије као неоснован, јер је одлука о висини трошкова којим се задужују власници локала незаконита. Накнаду парничних трошкова је тражио.

Удружење власника локала ТПЦ „Калча“ Ниш је у поднеску од 16.10.2017. године дало изјаву да жeli да ступи у парницу на страни тужиоца, па је суд на рочишту од 23.01.2018. године донео решење да се дозвољава учешће умешача у овој парници. Пуномоћник умешача је предложио усвајање тужбеног захтева. Накнаду парничних трошкова је тражио.

Суд је извео предложене доказе, те је оценом истих у смислу чл. 8 ЗПП одлучио као у изреци пресуде.

Увидом у извод из пословних књига тужиоца на дан 06.03.2017. године утврђено је да је тужени задужени износом од 15.974,00 динара на име пружених комуналних услуга за период од марта 2015. закључно са јануаром 2017. године.

Увидом у Уговор о вршењу послова наплате бр. 00-3879 од 11.06.2014. године утврђено је да је исти закључен дана 10.06.2014. године између Удружења власника локала ТПЦ Калча Ниш, као наручиоца посла, и ЈКП Обједињена наплата Ниш, као извршиоца посла. Предмет уговора је утврђивање права, обавеза и одговорности у поверивању, организовању и вршењу послова наплате.

Увидом у Уговор о вршењу послова наплате бр. 00-802 од 27.01.2015. године утврђено је да је исти закључен дана 27.01.2015. године између Удружења власника локала ТПЦ Калча Ниш, као наручиоца посла, и ЈКП Обједињена наплата Ниш, као

извршиоца посла. Предмет уговора је уређење међусобних односа и утврђивање права и одговорности у вршењу послова испостављања рачуна и наплате истих за трошкове чију спецификацију сачињава и доставља наручилац посла извршиоцу послова. Послови наплате подразумевају послове редовне и прунудне наплате. Пословима редовне наплате сматрају се послови наплате по испостављеним рачунима који су плаћени у валути одређеној рачуном, као и након валуте а пре подношења предлога за извршење на основу веродостојне исправе. Послови принудне наплате подразумевају остваривање наплате подношењем предлога за извршење на основу веродостојне исправе.

Увидом у Протокол сачињен дан 05.05.2017. године између ЈКП за обједињену наплату и Удружења власника локала ТПЦ Калча Ниш, утврђено је да су се уговорне стране сагласиле да ЈКП Обједињена наплата Ниш настави факурисање и примену Уговора о вршењу послова наплате од 27.01.2015. године.

Увидом у Одлуку Управног одбора Удружења власника локала ТПЦ Калча од 22.12.2015. године утврђено је да се истом констатује да у ТПЦ Калча Ниш постоји 458 локала у укупној површини 18.840,82 м², који су власништво 348 власника. Чланови удружења са потписаним приступницама су 148 власника, који располажу са 248 локала у површини од 9.796,93 м². Чланови удружења који нису потписали приступнице су 57 власника, који располажу са 57 локала у површини од 2.028,59 м². Власници који су несагласни-противници и не учествују у одржавању заједничке ствари су 143 власника који располажу са 153 локала у површини од 7.015,30 м². На основу наведених података закључује се да Удружење има 205 власника локала, који располажу са 305 локала и 11.825,52 м² или 305 гласова у склопу свих власника локала, с обзиром да један локал има један глас. На основу пребројаних приступница и евиденције чланова удружења утврђује се да удружење на основу броја локала има 66,59 % гласова, а на основу површине локала 62,77%.

Увидом у решење Агенције за привредне регистре БДУ 252/2015 од 05.11.2015. године утврђено је да је у овај регистар уписано Удружење власника локала ТПЦ Калча Ниш које обавља услуге одржавања објекта.

Увидом у записник са оснивачке скупштине власника локала ТПЦ Калча одржане у Нишу дана 09.04.2014. године утврђено је да је усвојена Одлука о оснивању и конституисању Скупштине власника локала ТПЦ Калча.

Увидом у Уговор о физичком обезбеђењу од 08.05.2014. године утврђено је да је исти закључен између Nifon Securiti д.о.о. Ниш, као извршиоца и Удружења власника локал ТПЦ Калча, као наручиоца, којим је уговорено да физичко обезбеђење ТПЦ Калча врши извршилац уз уговорену накнаду и начин плаћања.

Увидом у записник са ванредне седнице скупштине власника локала од 28.05.2014. године утврђено је да је донета одлука, на основу створених обавеза према добављачима, да се испоставе фактуре за мај месец свим локалима и то за локале који су у функцији по 100,00 динара по 1 м², а за локале који нису у функцији по 50,00 динара по м².

Увидом у записник са друге ванредне седнице скупштине удружења власника локала ТПЦ Калча утврђено је да су за финансирање потреба управљања и одржавања објекта ТПЦ Калча, не рачунајући трошкове заједничке струје кад буде активирана, власници локала дужни да учествују у трошковима управљања и одржавања сразмерно

површини својих локала и то 80,00 динара по 1 м² од локала који су у функцији, и 50% од тога од локала који су затворени и нису активирани.

Увидом у записник са 15 сецнице управног одбора удружења власника ТПЦ Калча утврђено је да је донета одлука да се цена са 80,00 динара по м², смањи на 70 динара.

Увидом у решење Привредног суда у Нишу 3 И 630/14 од 15.01.2015. године утврђено је да је одређена привремена мера ради обезбеђења неновчаног потраживања привременим уређењем управљања и коришћења заједничке ствари, те се овлашћује извршни поверилац Удружење власника локала ТПЦ Калча Ниш да организује послове управљања и коришћења заједничке ствари која се налази у ТПЦ 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 пружања комуналних услуга и других услуга којима се обезбеђује редовно и уобичајено функционисање и коришћење заједничке ствари-наплатом ових трошка с сразмерно величини удела сваког заједничара, или поверавањем наплате надлежној градској служби за обједињену наплату накнада за комуналне и друге услуге, и то у односу на све доспеле и неисплаћене обавезе заједничара, као и у односу на обавезе које ће доспети на наплату убудуће. Трајање привремене мере је одређено до правноснажног окончања ванпарничног поступка за уређење односа заједничара у вези са коришћењем у управљањем заједничком ствари, а извршном повериоцу удружењу власника локала ТПЦ Калча је наложено да у року од 30 дана од дана пријема овог решења подносе предлог за покретање ванпарничног поступка за уређење односа заједничара у вези коришћењем и управљањем заједничком ствари.

Увидом у решење Основног суда у Нишу РЗ 84/16 од 12.05.2016. године утврђено је да је одређена привремена мера ради обезбеђења неновчаног потраживања привременим уређењем управљања и коришћења заједничке ствари, па је овлашћен предлагач Удружење власника локала ТПЦ Калча Ниш да организује послове управљања и коришћења заједничке ствари која се налази у ТПЦ 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 пружања комуналних услуга и других услуга којима се обезбеђује редовно и уобичајено функционисање и коришћење заједничке ствари-наплатом ових трошка с сразмерно величини удела сваког заједничара, или поверавањем наплате надлежној градској служби за обједињену наплату накнада за комуналне и друге услуге, и то у односу на све доспеле и неисплаћене обавезе заједничара, као и у односу на обавезе које ће доспети на наплату убудуће. Трајање привремене мере је одређено до правноснажног окончања ванпарничног поступка за уређење односа заједничара у вези са коришћењем и управљањем заједничком ствари, а извршном повериоцу Удружењу власника локала ТПЦ Калча је наложено да у року од 30 дана од дана пријема овог решења подносе предлог за покретање ванпарничног поступка за уређење односа заједничара у вези коришћења и управљања заједничком ствари. Привремена мера ће трајати до правноснажног окончања ванпарничног поступка за уређење односа заједничара у вези са коришћењем и управљањем заједничком ствари. Наложено је предлагачу да покрене ванпарнични поступак за уређење и коришћење заједничких пословних просторија у року од 90 дана од пријема решења.

Увидом у Решење Основног суда у Нишу РЗ 84/16 од 19.02.2018. године утврђено је да је обустављен поступак обезбеђења неновчаног потраживања привременом мером и укинута привремена мера одређена решењем РЗ 84/16 од 12.05.2016. године, јер је поступак за уређење начина управљања и коришћења заједничке ствариправноснажно окончан доношењем решења о одбачају предлога.

Увидом у Уговор о купопродаји непокретности Ов.бр.2145/2002 оверен пред Општинским судом у Нишу дана 09.04.2002. године утврђено је да је исти закључен између Анђелковић Петронија из Медошевца, као продавца и из Ниша, као купца. Предмет купопродаје је локал у Нишу, у ТПЦ „Калча“ и то локал број 94, ламела Д на другом спрату површине 25 м2.

Судски вештак економско-финансијске струке аде налазу и мишљењу од 17.10.2107. године навео да је у по записнике са седница Скупштине власника локала на којима су донете одлуке о цени одржавања објекта ТПЦ „Калча“, па је навео да је на седници од 28.05.2014. године донета Одлука да се локалима испостављају фактуре и то за локале који су у функцији 100,00 динара по м2, а који нису у функцији по 50,00 динара по м2, да је на другој ванредној седници донета одлука да се одржавање наплаћује 80,00 динара по м2 за локале који раде, а за локале који не раде 50% од тога, да је на седници од 20.05.2015. године донета одлука да се цена са 80,00 динара смањи на 70 динара по м2, а да је на седници од 17.01.2017. године усвојено снижење накнаде са 70,00 на 50,00 динара по м2. Вештак је нашао да је умешач у спорном периоду платио све рачуна за добављаче ЕПС Снабдевање, Еуролифт, Нифон Секјурити, Обједињену наплату, и др. Даље је вештак нашао да је тужилац испоставио туженом фактуре за период од марта 2015. године закључно са јануаром 2017. године у укупном износу од 15.980,00 динара, које тужени није платио, а да је тужилац за март и април 2015. године користио цену од 80,00 динара по м2, за мај 2015. године 70,00 динара по месецу, за период од јуна 2015. до децембра 2016. године по 35,00 динара по м2, и за јануар 2017. године 25,00 динара по м2, што је у складу са напред наведеним одлукама о јединственој цени пружања услуга обезбеђења, одржавања и крупних поправки.

Увидом у рачуне тужиоца на име локал 94 у Калча утврђено је да је тужилац издао рачуне за месец јануар 2015. године у износу 1.880,00 динара, за фебруар 2015. године 1.880,00 динара, за март 2015. године 1.880,00 динара, за април 2015. године 1.880,00 динара, за мај 2015. године 1.645,00 динара, за месеце јун, јул, август, септембар, октобар, новембар 2015. године, јули 2016. године, август, септембар, октобар, новембар, децембар 2016. године по 822,00 динара, и јануар 2017. године 705,00 динара.

Увидом у решење Вишег суда у Нишу 5 Гж 1322/15 од 08.10.2015. године утврђено је да је одбијена као неоснована жалба Удружења власника локала ТПЦ „Калча“ Ниш и решење Основног суда у Нишу 4 РЗ бр. 74/15 од 13.05.2015. године потврђено, а наведеним решењем одбачен је као неуредан предлог предлагача Удружења власника локала ТПЦ Калча којим је предложено да се овласте да организују послове управљања, коришћења и одржавања заједничке ствари у ТПЦ Калча, јер није пружио доказе да су предлогом обухваћени сви учесници, односно сви заједничари.

Увидом у решење Вишег суда у Нишу 4 Гж бр. 2774/17 од 12.05.2017. године утврђено је да је одбијена као неоснована жалба предлагача Удружења власника локала ТПЦ Калча Ниш и потврђено решење Основног суда у Нишу 2Р1 358/16 од 17.02.2017. године, којим је одбачен предлог предлагача, јер постављени предлог не спада у судску надлежност. Наиме, Законом о становању и одржавању зграда регулисан је поступак организовања одржавања и управљања зградом, као и поступак наплате трошкова потребних за одржавање. Наиме, чл. 15 наведеног закона прописано је да у зградама које немају ниједан посебан део намењен за становање послове управљања зградом врше власници посебних делова преко својих органа. У овом случају власници посебних делова оснивају право лице у складу са одредбама закона којима се уређује оснивање и правни поступак на удружења, док се одредбе овог закона о надлежностима, правима и обавезама скупштине и управник са стамбене заједнице у управљању зградом сходно примењују на надлежности скупштине и заступника тог удружења. Обавеза одржавања зграде је прописана чл. 60 наведеног закона.

Законски заступник умешача Павловић Драгослав из Ниша, изјавио је да је један од власника локала у ТПЦ "Калча". Тренутно је председник Управног одбора Удружења власника локала које управља објектом и врши његово одржавање. На тој позицији је од новембра 2014. године. ТПЦ Калча је грађен од ГП "Грађевинар" који је био и инвеститор и који је продао све локале. Приликом купопродаје локала сваки власник локала је био присиљен да потпише и Уговор о одржавању ТПЦ "Калча", тако да је "Грађевинар" тај посао обављао док је постојао и радио. Нажалост „Грађевинар" никада није у потпуности завршио објекат, нити добио употребну дозволу, иако су скоро сви локали били усељени још 90-их година. 2013. године Привредни суд је увео стечај у ГП "Грађевинар", одредио стечајног управника из Крагујевца и он је одмах по именовању отпустио све запослене из "Грађевинара", тако да је престала да постоји и Служба која је бринула о обезбеђењу и одржавању ТПЦ "Калча". Није било заједничке струје, јер "Грађевинар" није платио исту месецима уназад, тако да се овај тржни центар претворио у једно сметлиште, где су се окупљали бескућници, наркомани и слично. Објекат је био стално отворен, нико није закључавао врата нити су иста могла да се закључавају, јер су врата била разваљена. С обзиром да је стечајни управник изјавио да га ТПЦ "Калча" не интересује, ништа друго није преостало него да се власници локала организују и спашавају објекат. Још 2007. године формирало је једно удружење власника локала које је имало задатак да води спор за "Грађевинаром" ради завршетка објекта и добијања употребне дозволе, али људи који су водили то удружење нису препознали потребу предузимања мера на хитном спашавању објекта. Почетком јануара 2014. године, фирма "Еуролифт", која је његова фирма, уселила се у своје просторије у ТПЦ "Калча" и он је онда иницирао да се окупе и на неки начин активирају удружење. Прва идеја је била да формирају Скупштину свих власника локала и иста је основана са жељом да се региструје и отвори текући рачун, али у то време закон није предвиђао такву врсту организације за пословне објекте. Из тог разлога су сазвали скупштину власника локала која је овластила већ постојеће удружење, да управља објектом и организује одржавање истог. Тада су и донели одлуку да сви власници плаћају одређени износ, на име одржавања објекта, у то време 100,00 динара по м2, за локале који раде, а за локале који не раде 50,00 динара по м2. Почело је фактурисање и наплата, али се нажалост велики број

власника локала није одазивао. Пре тога су закључили уговор са Обједињеном наплатом која је вршила фактурисање и наплату појединачно од сваког власника локала. Примедбе су биле да је износ висок. Удружење се обратило Привредном суду, ради решења ситуације, па је Привредни суд донео решење које се налази у списима предмета и које је трајало до новембра 2015. године, а тим решењем је било предвиђено да послове фактурисања и наплате треба да препусте "Обједињеној наплати" и обавезани су сви власници локала да требају да измире дотадашња дуговања и да плаћају будуће. Решење је укинуто новембра 2015. године. После тога је Основни суд донео слично решење. 17. јануара 2017. године ово Удружење је, поступајући по Закону о становању и одржавању зграда, уподобило своја нормативна акта са тим законом. Новац који је прикупљан од власника локала је трошен искључиво за намене објекта. Плаћена је струја коју је "Грађевинар" дуговао да би се струјомери пребазили на име Удружења. Тужилац врши наплату потраживања у складу са уговорима које је удружење закључило са овим предузећем. Власници локала плаћају укупну цену за одржавање објекта, где спада и струја, заједничка вода, одржавање лифтова, поправке и слично, физичко обезбеђење, на основу Одлуке коју је донело Удружење у висини цене по једном м² сваког локала појединачно. Сви позиви за седнице удружења се објављују на огласној табли и на сајту удружења. Све одлуке се такође објављују на исти начин, као и сви дневни изводи са текућег рачуна о извршеним плаћањима. Потпуно је транспарентно, шта се троши и како се троши. У Калчи има 458 локала. У спорном периоду чланови удружења су чинили скупштину, а у то време је удружење имало око 62% власника свих локала. Одлуке су доношене већином од 50%+1 од свих чланова удружења. Удружење је привременом мером било овлашћено да управља објектом. Касније је Удружење доносило одлуке о смањивању цене и све те одлуке су достављене суду.

Тужени *Л* из Ниша, саслу

поседује локал у ТПЦ „Калча“, кога је купио по Уговор:

Петронија. Он је тај локал дао под закуп фирмама „Индиго Дрим“, који су га држали негде до јануара или фебруара 2015. године. 26.09.2014. године он је поднео захтев председнику тужиоца. Он је био члан Удружења, али је из истог избачен, јер је тужилац констатовао да није власник локала. Тужилац нема правног основа за наплату потраживања, јер су изгубили све спорове, не издаје спецификацију рачуна, а издавалац рачуна је дужан да прикаже спецификацију. Његов локал има површину 23 квадрата. Иначе, због нефункционисања „Калче“ његов објекат не може да ради, јер нема проветравања и због тога, сада не може да га изда. Неколико месеци његов локал није радио, а њему су они фактурисали рачуне као да је радио, а он их је обавестио дописом да локал не ради. Сваки локал има свој водомер и струјомер, а постоји и заједничка струја за осветљење, а Дистрибуција ту заједничку струју фактурише умешачу. Постоји заједничка вода, али је њена цена јако ниска. Објекат је доводен у небезбедно стање, да сваког момента може да дође до хаварије и угрожавања људства и материјалних добара.

Увидом у захтев председнику удружења власнику локала ТПЦ Калча упућен од стране туженог, утврђено је да се тужени 26.09.2014. године, обраћао истом са захтевом за достављање различитих информација, а не и са захтевом за достављањем спецификација рачуна, а наведени захтев поднет је пре спорног периода.

Суд је пре свега решио претходна питања у овом спору: да ли је умешач легитимисан са закључи уговор са тужиоцем, и да ли постоји правни основ да тужилац испоставља рачуне туженом.

Умешач је правно лице, Удружење, регистровано у Агенцији за привредне регистре, чији су чланови лица која су власници више од половине локала у ТПЦ „Калча“, а ти локали чини више од половине укупне површине ТПЦ „Калча“. Према томе, умешач може да доноси одлуке које се тичу редовног управљања заједничком ствари, а то су све врсте одржавања заједничких делова ТПЦ „Калча“, применом чл. 15 ст. 2 Закона о основама својинскоправних односа. Као регистровано удружење чија је делатност одржавање објекта, умешач има овлашћење да врши послове управљања и коришћења заједничке ствари у ТПЦ „Калча“, и да у том циљу врши наплату свих трошка насталих у одржавању заједничке ствари, између осталог поверавањем наплате ЈКП „Обједињена наплата“. Умешач има законско овлашћење да закључи уговор са тужиоцем којим ће овластити тужиоца на наплати свих трошка за пружене комуналне услуге, односно трошкове одржавања ТПЦ „Калча“ од свих власника локала у овом ТПЦ, па самим тим тужилац има основ за испостављање рачуна туженом и легитимисан је да покрене поступак против туженог. Наиме, тужилац и умешач су закључили уговор о вршењу послова наплате који је важио у спорном периоду и то Уговор од 27.12.2015. године који и сада важи.

С друге стране и тужени је пасивно легитимисан за вођење ове парнице, с обзиром да је власник локала број 94, ламела Д у ТПЦ „Калча“, што је утврђено увидом у уговор о купопродаји истог.

Неосновани су наводи туженог да тужилац није овлашћен да врши наплату на основу Уговора закљученог са умешачем, и да је основан само да наплаћује услуге од комуналних предузећа, што умешач није. Ово из разлога што је Одлуком о оснивању јавног комуналног предузећа за обједињену наплату комуналних, стамбених и других услуга и накнада („Сл. лист града Ниша“, бр. 29/10, 145/16 – пречишћен текст) предвиђено да се оснива за обједињену наплату комуналних, стамбених и других услуга и накнада.

Како је суд потврдно решио претходна правна питања, то је даље ценио основаност и висину потраживања тужиоца према туженом.

Тужилац је наплату трошка обезбеђења, одржавања и крупних поправки вршио сразмерно величини удела сваког заједничара, па је тако туженом фактурисање извршио у складу са површином његовог локала од 23,50 м², јер је одлукама умешача одређивана јединствена цена по м² за сваки локал. Износ цене по 1 м² је у складу са донетим одлукама од стране умешача. Тужени није пружио доказ да му наведене услуге нису извршене.

Имајући све ово у виду постоји облигациони однос између тужиоца и туженог по коме је тужилац испоставио рачуне туженом за пружене услуге обезбеђења, одржавања и крупнијих поправки ТПЦ Калча са налогом да износ на рачунима плати о року доспећа, а сагалсно одлуци о оснивању тужиоца, јер је регистрован за наведене послове наплате, а овлашћен за то и од стране умешача, као удружења више од половине власника локала у ТПЦ „Калча“, и туженог који је требао да износ на рачунима плати у року доспећа, јер је сувласник на заједничким деловима ТПЦ „Калча“, па је у обавези да трошкове одржавања сноси сразмерно велични свог локала,

сагласно чл. 15 ст. 6 Закона о основама својинскоправних односа. Како тужени није исплатио ове трошкове за период од марта 2015. године закључно са јануаром 2017. године, у износима из рачуна тужиоца, које је потврдио и вештак, то га је суд на то обавезао овом пресудом применом чл. 17 ЗОО.

Суд је усвојио и захтев за исплатом законске камате применом чл. 277 и 324 ЗОО, јер је на сваком рачуну назначен датум доспећа обавезе плаћања.

Неосновано је позивање туженог на чл. 76 ст. 3 Закона о заштити потрошача, односно да није дужан да плати рачуне јер му тужилац на његов захтев није доставио спецификацију испостављених рачуна, с обзиром да тужени није пружио доказ да је такву спецификацију заиста и тражио. Наиме, наведеном законском одредбом је предвиђено да у случају да се уговорна обавеза продавца састоји из више услуга које се посебно наплаћују, продавац је дужан да на захтев потрошача достави спецификацију продајне цене у писаној форми ради утврђивања цене за сваку од извршених услуга. У конкретном случају тужени није пружио доказ да је од тужиоца тражио такву спецификацију, а с друге стране одлукама умешача је донета јединствена цена по м² за све услуге обезбеђења, одржавања и поправки у ТПЦ „Калча“, тако да се те услуге не наплаћују посебно.

Суд налази и да је неосновано позивање пуномоћника туженог на незаконитост одлуке умешача о висини трошкова којим се задужују власници локала, јер за то није пружио доказе, односно одлуку надлежног органа о утврђивању незаконитости одлука.

Одлука о одржавању на снази решења о извршењу извршитеља у делу у коме се налаже туженом да плати главни дуг са законском затезном каматом од дана доспелости до коначне исплате, донета је применом чл. 460 ст. 4 ЗПП.

О трошковима поступка одлучено је на основу чл. 153 ст. 1 и 154 ЗПП, а трошкове чине: састав једног поднеска тужиоца од 16.10.2017. године 6.000,00 динара, састав једног поднеска умешача од 16.10.2017. године, приступ пуномоћника тужиоца на два одржана рочишта (23.01.2018. и 17.04.2018. године) по 7.500,00 динара, трошкови извршног поступка 7.042,00 динара, трошкови вештачења 10.000,00 динара, судска такса за одлуку 2.538,00 динара, што све укупно износи 46.580,00 динара. Тужиоцу нису признати трошкови за приступ пуномоћника на једном неодржаном рочишту дана 26.10.2017. године, с обзиром да је ово рочиште одложено кривицом тужиоца, јер поднесак од 16.10.2017. године није предао благовремено, у законском року од 15 дана пре рочишта. Такође му нису признати ни трошкови за састав два поднеска од 27.10.2017. и 29.12.2017. године, јер ови трошкови нису били нужни, с обзиром да је пуномоћник тужиоца и умешача наводе из ових поднесака могао изнети и на главној расправи, која је усмена и непосредна.

Како је суд одлучио о свим трошковима поступка, извршног и парничног, то је применом чл. 460 ст. 4 ЗПП, одлучио да укине решење извршитеља у делу трошкова извршног поступка.

Тужиоцу је на трошкове парничног поступка, призната законска затезна камата почев од дана извршности одлуке, сходно одлуци Уставног суда број Уж 9130/2013 од 19.11.2015. године, према којој дужник (парнична странка) пада у доцњу када одлука о трошковима парничног поступка постане правноснажна (било протеком рока за жалбу, уколико се странка није жалила, било доношењем правноснажне одлуке по жалби) и

када протекне рок за њено добровољно испуњење. Долазак дужника у доцњу се у оваквој ситуацији подудара са тренутком када одлука суда, којом је он обавезан да накнади парничне трошкове, постаје извршна. То за собом последично даје право повериоцу из извршне исправе да од дужника потражује и затезну камату сагласно одредби чл. 277 ст. 1 ЗОО од дана извршности одлуке о трошковима.

ОСНОВНИ СУД У НИШУ, дана 17.04.2018. године, З П 6398/17.

Судија
Нела Алексић

ПРАВНА ПОУКА: Против ове пресуде може се изјавити жалба у року од 8 дана по пријему Вишем суду у Нишу, а преко овог суда.

Тачност отпраљка оверава
Управитељ судске писарнице

ДН-а: -адв. Костић Весни из Ниша
-адв. Јовановић Милошу из Ниша

Од тужиоца наплатити судску таксу за одлуку у износу од 2.538,00 динара.