



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ОСНОВНИ СУД У НИШУ  
31.П бр. 6081/2017  
Дана, 26.03.2018. године  
Н и ш

ОСНОВНИ СУД У НИШУ, као парнични суд, судија Драгана Велетковић, у правној ствари ~~у правној ствари~~ ~~у правној ствари~~ Обреновићева ~~у правној ствари~~ коју заступа адв. Цветковић Мирко из Ниша, против туженог Удружење власника локала ТПЦ „Калча“ у ТПЦ Калчи, Ниш, ламела А, трећи спрат, Обреновићева 46, кога заступа адв. Зоран Митић из Ниша, ради сметања државине, вредност предмета споа 4.000,00 динара, по одржаној усменој, јавној и главној расправи, дана 26.03.2018. године, донео је

#### РЕШЕЊЕ

ОДБИЈА СЕ тужбени захтев тужиље ~~у правној ствари~~ из Ниша против туженог Удружење власника локала ТПЦ Калча, којим је тражио да суд утврди да је тужени сметао тужилју на тај начин што је заменио уложак браве на улазу у ТЦ Калча на пожарно степениште, на другом спрату, које тужиља користи за улаз у локал, пословни простор евидентиран бројем 119 1Б у ламели Б и тиме онемогућио несметано коришћење ствари од стране тужиље, као и да наложи туженом да престане са сметањем на овај или сличан начин и да тужилји преда кључеве од браве улазних врата са пожарног степеништа, на другом спрату, које тужиља користи за улаз у локал, пословни простор евидентиран бројем 119 1Б у ламели Б, **КАО НЕОСНОВАН.**

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужиља да туженом на име накнаде трошкова парничног поступка исплати износ од 124.500,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до коначне исплате, у року од 15 дана од дана пријема преписа пресуде под претњом принудног извршења.

#### Образложење

У тужби, поднесцима и на речи на расправи тужиља је лично и преко пуномоћника навела да је власник локала 119 1Б у ламели Б у ТПЦ Калча и за улаз у свој пословни простор користи и улазна врата са пожарног степеништа. Исти пословни простор је издала Александру Николићу који га користи. Дана 03.08.2017. године око 18 часова тужиља је обавештена од стране закупца ~~у правној ствари~~ да је

заменен уложак браве на излазу у ТЦ Калча на пожарно степениште, на другом спрату, које тужиља и закупац користе за улаз у предметни локал. Након обавештења тужиља је лично дошла, и утврдила својим кључем да је уложак браве заменен. Оваквим поступањем тужени је сметао посед ствари и коришћење пословног простора на тај начин што је без правног основа заменио уложак браве на вратима пожарног степеништа, на другом спрату, које тужиља користи за улаз у локал, пословни простор евидентиран бројем 119 1Б у ламели Б. Предложила је да суд усвоји тужбени захтев. Доказе је предложила. Трошкове је тражила и определила.

Изјашњавајући се на наводе у тужби, тужени односно пуномоћник истог је исте оспорио, и истакао је приговор недостатка активне легитимације на страни тужиље. Истакао је такође да тужиља не тражи заштиту од сметања државине на предметном локалу, већ на пожарном степеништу на улазу у ТПЦ Калча, да само пожарно степениште и улаз који води на пожарно степениште није у својини и државини тужиље нити закупца, већ представља својину и државину свих власника локала у ТПЦ Калча. Пожарно степениште није предвиђено за свакодневни улазак у објекат и излазак из њега, већ за евакуацију људи у случају пожара. Тужиља за улазак у свој локал користи и друге улазе, а ТПЦ Калча има четири главна улаза у објекат, што значи да тужиљи није онемогућен приступ у локал. Приликом контроле Управе за ванредне ситуације у Нишу дана 13.06. и 15.06.2017. године утврђено је да је неопходно да се обезбеди сигурна евакуација људи у случају пожара откључавањем врата која воде ка степеништу и да се обезбеде кључеви радницима обезбеђења ТПЦ Калча.

Пуномоћник туженог је истакао да је тужени удружење које чине власници 315 локала у Тржно-пословном центру Калча, од укупно 458 локала, које удружење је регистровано код АПР-а за обављање делатности услуга одржавања објекта, те да исто чини више од половине власника свих локала. Истакао је да тужени врши управљање ТПЦ Калча у складу са одредбама чл. 15. ст. 1. тач. 4. и ст. 2. Закона о становању и у складу са Статутом ТПЦ Калча у Нишу, те у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара. Кључеви од новопостављене браве су дати служби обезбеђења ТПЦ Калча, као и већем броју власника локала у ТПЦ Калча, међу којима је и Николић Александар као закупац предметног локала. Истакао је да су улазна врата са пожарног степеништа откључана у радно време ТПЦ Калча, а да обезбеђење иста затвара само по истеку радног времена из безбедносних разлога, и у случају потребе обезбеђење и остали имаоци кључева могу ова врата откључати и ван радног времена ТПЦ Калча. Предложио је да суд одбије тужбени захтев. Доказе је предложио. Трошкове је тражио и определио.

Неспорно је да је тужиља власник предметног локала у ТПЦ Калча, да је исти дат у закуп ~~Александра Николића~~ до септембра 2017. године, као и да је тужени извршио промену браве на улазним вратима са пожарног степеништа.

Спорно је да ли је радњом туженог дошло до сметања државине тужиље на начин како је описано у тужби, као и активна легитимација тужиље у овом спору.

Ради утврђивања спорних чињеница битних за одлуку о тужбеном захтеву суд је у доказном поступку прочитао писмене доказе у списима предмета, саслушао сведоке Александра Николића, Зорицу Стевановић, Марка Величковића и Предрага

Вељковића, као и тужиљу и представника туженог Драгослава Павловића у својству парничних странака.

Оценом навода странака и изведених доказа у смислу чл. 8. ЗПП-а, суд је о тужбеном захтеву одлучио као у изреци овог решење, и то из следећих разлога:

Предмет тужбеног захтева је утврђење да је овде тужени сметао државини тужиље на локалу 119 1Б у ламели Б у ТПЦ Калча, на начин што је заменио кључ на улазу са противпожарног степеништа на другом спрату.

Одлучујући о истакнутом приговору недостатка активне легитимације тужиље, суд је нашао да је исти неоснован јер је тужиља власник предметног локала, што међу парничним странкама није спорно и утврђује се из извода Службе за катастар непокретности приложеног у поступку. Као власник тужиља има овлашћење да држи предметни локал у смислу одредбе чл. 3. Закона о основама својинско правних односа, те у том смислу има право и на државинску заштиту.

С тим у вези, одредбом чл. 70. ст. 1. и 2. Закона о основама својинско правних односа прописано је да државину ствари поред сваког лица које непосредно врши фактичку власт на ствари (непосредна државина), има и лице које врши фактичку власт на ствари преко другог лица, коме је по основу плодуживања, уговора о коришћењу стана, закупа, чувања, послуге или другог правног посла дало ствар у непосредну државину (посредна државина).

Имајући у виду напред наведено суд је нашао да је приговор недостатка активне легитимације истакнут од туженог, неоснован.

Одлучујући да ли је у конкретном случају дошло до сметања државине тужиље, суд је утврдио следеће:

Тужиља у свом исказу у битном је навела да ју је као власника предметног локала у ТПЦ Калча дана 03.08.2017. године закупац истог обавестио да не може да отвори врата ходника од противпожарног степеништа, како на првом тако и на другом спрату, да је одмах отишла до локала и покушала је да отвори врата али да није успела, што значи да је неко заменио уметак браве. О замени браве нико је није обавестио, нити се икоме обраћала због тога, а сматрала је да је требало да је обавесте о овоме. Истакла је да овај кључ од врата за противпожарно степениште има одувек, а да је једини улаз којим долази до свог локала на другом спрату, тако и до локала свог брата на првом спрату, преко овог противпожарног степеништа. Од дана 03.08.2017. године није одлазила у свој локал у ТПЦ Калча јер нема нови кључ, није јој познато да ли је закупац локала одлазио у исти.

Законски заступник туженог Драгослав Павловић саслушан у својству странке у битном је навео да је тужени, односно Удружење власника локала ТПЦ Калча, овлашћено да управља целим објектом, да је закупац предметног локала отац тужиље затворио врата преко којих се иначе могло изаћи на противпожарно степениште са решеткама, да је велики број власника локала у Калчи из ламеле Б подносио жалбе удружењу због промаје и због противпожарног степеништа, да је

Удружење дана 31.05.2017. године поднело захтев противпожарној полицији да се изврши увид у функционалност противпожарног степеништа, по ком захтеву је донето обавештење Сектора за ванредне ситуације 03.07.2017. године у усменој форми највероватније Александру Николићу да ослободи овај пролаз, по ком налогу исти није поступио, а што је иначе било битно јер се ради о противпожарном степеништу. Због тога је на управном одбору Удружења донета одлука да се изврши замена врата, што је учињено. Кључеви од нових врата су подељени власницима локала, један кључ је дат обезбеђењу које је у Калчи све време и донета је одлука да врата буду отворена од 7 до 16 часова, а за Александра Николића дат је кључ Зорици са којом је имао добру сарадњу, и која му је одмах и дала кључ. Истакао је да тужени није онемогућио тужиљи приступ предметном локалу јер иста има улаз односно пролаз из ходника ламеле „Б“ на првом и другом спрату, да тужиља нити Александар Николић од туженог није тражио кључ.

Сведок Александар Николић, отац тужиље, у свом исказу је у битном навео да је закупац спорног локала, да је дана 03.08.2017. године затекао промењен уложак од браве, о чему је одмах обавестио тужиљу која је дошла и покушала да отвори врата али није успела. Противпожарна полиција није наложила замену предметне браве, већ му је дана 01.08.2017. године наложила да достави постојеће кључеве, што је и учинио. Након тога отказао је овај локал. Сем овог пролаза до локала није било другог пута којим би се ушло у локал, после 03.08.2017. године није одлазио у локал и након наведеног датума нису му уручени кључеви од промењене браве. Средином августа месеца 2017. године од удружења Протекта није преузео нове кључеве, већ је преузео своје старе кључеве од којих је један примерак предао противпожарној полицији, при чему је један пар кључева био код њега, а један пар кључева код тужиље. Закупни однос за предметни локал престао је септембра 2017. године. Ствари које су се налазиле у локалу биле су власништво власника локала, а из истог је покупио само своје папире, можда пре 15-ак дана и то тако што је до локала прошао ходником који је водио до противпожарног степеништа, видео је да су радници Протекте пушили и да су врата отворена. Није вратио кључеве локала тужиљи јер је иста у иностранству. Уговор о закупу са тужиљом закључио је у усменој форми.

Сведок Марко Величковић у свом исказу је у битном навео да је по пријави грађана Удружења власника локала ТПЦ Калча поступао јер је извршено узурпирање простора у случају пожара. Када је поступао по овој пријави наложио је Александру Николићу да се врата која служе за евакуацију противпожарног пута откључају, или да се набави кључ у ТПЦ Калча. Александар Николић је поступио по овом налогу и сведоку послао кључеве, које је исти након замене браве вратио јер више нису имали никакву сврху. По пријему кључева од Александра Николића покушао је да истим откључа спорна врата за противпожарне степенице, али кључ није одговарао брави која је била замењена. Након тога се обратио менаџеру ТПЦ Калча, који је заједно са обезбеђењем иста врата новим кључем отворио. Кључеви су се налазили код обезбеђења. Истакао је да је њима као инспекцији било потребно да се изврши провера проходности противпожарног пута, и пошто је установљено да је Александар Николић поступио по налогу инспекције, то је сведок истом предате кључеве вратио. Није му познато да ли су Александру Николићу предати кључеви од нове браве.

Сведок Предраг Велић у свом исказу је у битном навео да је радник обезбеђења у ТПЦ Калча последње две године, да је био присутан када је менаџер Саша са још једним радником одржавања ТПЦ Калча променио браву на спорним вратима, да су му том приликом предали кључеве за приземље, први спрат и спрат, да је као радник обезбеђења дужан да врата откључа у осам сати ујутру и иста су откључана до увече. Увек је присутан неко од радника обезбеђења који може да откључа врата.

Сведок Зорица Стевановић у свом исказу у битном је навела да је радила у удружењу Протефта последњих 6 година, да је обезбеђење Калче преузело кључеве пре пар месеци, да је Протефта имала кључ јер је врата откључавала чистачицама. Истакла је да је обезбеђење оставило кључ од спорних врата у Протефти како би био предат Александру Николићу, да му је саопштила ову чињеницу августа ил септембра, да се кључ налазио на столу у Протефти, да је кључ узет али да јој је непознато ко је Александру предао кључ, као и када је исти узео кључ.

Увидом у записник о инспекцијском надзору Управе за ванредне ситуације у Нишу од 21.06.2017. године и у записник о контролном инспекцијском надзору од 25.08.2017. године утврђује се да је дана 21.06.2017. године вршен ванредни инспекцијски надзор над спровођењем Закона о заштити од пожара од стране надлежних инспектора и у присуству Александра Николића, који је записник потписао, и да су наведеном приликом утврђене неправилности и предложена је мера за отклањање истих и то тако што је предложено надзираном субјекту Александру Николићу да откључа врата која воде ка степеништу или да обезбеди засебне кључеве радницима обезбеђења ТПЦ Калча. Приликом контролног инспекцијског надзора дана 25.08.2017. године утврђено је да је раније уочена неправилност отклоњена, уз напомену да је од стране Удружења власника локала замењена брава на првом и другом спрату, а кључеве су доставили радницима обезбеђења ТПЦ Калча.

Одредбом чл. 75. овог закона одређено је да сваки држалац ствари и права има право на заштиту од узнемиравања или одузимања државине, при чему је чл. 77. закона прописано да се судска заштита од узнемиравања, односно одузимања државине може тражити у року од 30 дана од дана сазнања за сметање и учиниоца, а најкасније у року од годину дана од дана насталог сметања.

Одредбом чл. 78. ЗОСПО прописано је да суд пружа заштиту према последњем стању државине и насталом сметању, при чему није од утицаја право на државину, правни основ државине и савесност држаоца. И држалац који је државину силом, потајно или злоупотребом поверења има право на заштиту, осим према лицу од кога је на такав начин дошао до државине.

Чланом 79. ЗОСПО прописано је да се одлуком о захтеву за заштиту од сметања државине одређује забрана даљег узнемиравања државине под претњом новчане казне, односно враћање одузете државине, као и друге мере потребне за заштиту од даљег сметања.

Пре свега осталог, суд је нашао да је тужба у овој правној ствари поднета благовремено у смислу чл. 75 ЗОСПО, имајући у виду да је предметно сметање настало дана 03.08.2017. године.

Дакле, на основу свега напред наведеног, да би суд утврдио постојање повреде, и усвојио тужбени захтев тужиоца, потребно је у конкретном случају

утврдити да је лице које тврди да до сметања државине дошло (узнемиравањем или одузимањем ствари), у тренутку сметања било држалац ствари, као и да је до сметања државине од стране туженог дошло.

У конкретном случају, није спорно да је до датума наведеног у тужби тужиља као власник предметног локала уживала мирну и несметану државину истог, до кога се долазило преко противпожарних степеница, и који локал је био издат у закуп Александру Николићу.

Из свих изведених доказа утврђено је да је тужени променио браву на вратима противпожарних степеница којима се долазило до локала тужиље, као и да је промена браве извршена без знања и сагласности тужиље.

Такође, тужени у поступку није доказао да је након промене браве на спорним вратима кључ од нове браве предао тужиљи, те је о постојању ове чињенице суд закључивао применом правила о терету доказивања из чл. 231. ЗПП-а. Наиме, ниједан од саслушаних сведока није посведочио на ову околност, нити има писмених доказа у том смислу.

Спорно је да ли су се у радњи туженог у виду промене браве на спорним вратима стекли елементи сметања поседа тужиље на предметном локалу, односно спорна је основаност тужбеног захтева.

Имајући у виду да је промена спорне браве извршена од стране туженог Удружења власника локала ТПЦ Калча, у поступку предузетом након оствареног инспекцијског надзора над спровођењем одредби Закона о заштити од пожара, и како је Статутом истог удружења одређена надлежност управљања зградом, одржавање зграде, те заштита интереса власника ТПЦ Калча, као и питање безбедности а у смислу одредби чл. 2. Статута, и како су кључеве спорних врата добили радници обезбеђења који су у ТПЦ Калча присутни свакодневно и то 24 часова дневно и на располагању власницима локала, и како је спорни пролаз сваког дана отворен од 8 до 19 часова, да се у конкретном случају ради о вратима противпожарног пута, то је суд нашао да се у конкретном случају не ради о сметању државине јер је искључена противправност и јер тужиља нема правног интереса за утврђење постојања повреде и успостављање ранијег стања, односно предаје кључа.

Из наведених разлога суд је нашао да је тужбени захтев неоснован, па је исти одбио и одлучио је као у ставу првом изреке ове пресуде.

Суд је ценио и остале наводе које су странке у току поступка износиле, као и остале доказе који су у поступку изведени, али је нашао да, имајући у виду предмет спора, исти нису од значаја за другачију одлуку суда у овој правној ствари, па их није посебно образлагао.

Имајући у виду исход спора као и нужно настале трошкове вођења предметног поступка, суд је сходно одредбама чл. 150. 153. ст. 1. и чл. 154. ЗПП-а, тужиоцу по овом основу досудио износ од 124.500,00 динара и то на име састава једног образложеног поднеска од стране адвоката 16.500,00 динара и на име заступања од стране адвоката на 6 одржаних рочишта за главну расправу по 18.000,00 динара. Суд туженом није признао трошкове састављања осталих образложених поднесака јер исти садрже наводе које је тужени могао изнети на

рочишту, те у том смислу трошкови састављања истих не представља нужне и потребне трошкове овог поступка.

**ОСНОВНИ СУД У НИШУ**  
31.П бр. 6081/2017 од 26.03.2018. године

Судија  
Драгана Величковић

**ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:**

Против овог решења дозвољена је жалба  
Апелационом суду у Нишу, преко овог суда, у  
року од 15 дана од дана пријема.

ЗТО: Управитељ судске писарнице

