



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОСНОВНИ СУД У НИШУ
32П бр. 595/17
Дана 10.12.2018. године
Н И Ш

У ИМЕ НАРОДА

ОСНОВНИ СУД У НИШУ, судија Снежана Мирковић, у правној ствари тужиоца ЈКП „Обједињена наплата“ Ниш, ул. Наде Томић бр. 7, кога заступа Зоран Митић, адвокат из Ниша, са умешачем на страни тужиоца Удружење власника локала ТПЦ „Калча“ Ниш, ул. Обреновићева бб, ламела А, трећи спрат, локал бр. 1, чији је законски заступник Драгослав Павловић, кога заступа Весна Костић, адвокат из Ниша, против туженог ул. Н бр. 14, кога заступа Марија Благојевић, адвокат из Ниша, ради дуга, вредност предмета спора 13.042,00 динара, након одржане усмене јавне и главне расправе, дана 10.12.2018. године донео је

ПРЕСУДУ

ОСТАЈЕ НА СНАЗИ закључак извршитеља Миљана Трајковића из Ниша и. ИВК бр. 968/15 од 22.06.2015. године, у делу у коме се **ОБАВЕЗУЈЕ** тужени Ниша, да тужиоцу ЈКП „Обједињена наплата“ Ниш исплати:

- износ од 1.976,00 динара са законском затезном каматом почев од 20.06.2014. године па до коначне исплате,
- износ од 1.976,00 динара са законском затезном каматом почев од 21.07.2014. године па до коначне исплате,
- износ од 1.976,00 динара са законском затезном каматом почев од 20.08.2014. године па до коначне исплате,
- износ од 1.976,00 динара са законском затезном каматом почев од 20.09.2014. године па до коначне исплате,
- износ од 1.976,00 динара са законском затезном каматом почев од 20.10.2014. године па до коначне исплате,
- износ од 1.581,00 динара са законском затезном каматом почев од 23.02.2015. године па до коначне исплате,
- износ од 1.581,00 динара са законском затезном каматом почев од 20.03.2015. године па до коначне исплате, све у року од 8 дана од дана пријема преписа пресуде.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужени из Ниша да тужиоцу ЈКП „Обједињена наплата“ Ниш накнади трошкове парничног поступка у износу од 66.242,00 динара, у року од 8 дана од дана пријема пресуде, са законском затезном каматом на износ трошкова од 63.820,00 динара од дана извршности пресуде, па до коначне исплате, па **СЕ УКИДА** закључак извршитеља Миљана Трајковића из Ниша И. ИВК бр. 968/15 од 22.06.2015. године у делу у којем се обавезује тужени да тужиоцу исплати износ од 7.090,00 динара на име трошкова извршења.

О б р а з л о ж е њ е

Тужилац је као извршили поверилац дана 12.06.2015. године поднео извршитељу предлог за извршење на основу веродостојне исправе – извода из пословних књига, против туженог као извршног дужника, ради наплате новчаног потраживања. Закључком извршитеља Миљана Трајковића из Ниша И. ИВК бр. 968/15 од 22.06.2015. године, ст. 1. изреке наложено је туженом да тужиоцу исплати на име главног дуга износ од 13.042,00 динара са законском затезном каматом од доспелости сваког појединачног потраживања до исплате и трошкове извршног поступка у износу од 7.090,00 динара, у року од 8 дана, а ст. 2. и ст. 3. одређено је извршење на целокупној имовини извршног дужника.

Тужени је дана 25.12.2015. године изјавио приговор на наведени закључак наводећи да нема правног основа за наплату трошкова из основа наведених у предлогу за извршење, јер он није закључио уговор, нити дао писмену сагласност трећем лицу да у његово име и за његов рачун обавља одржавање зграде и да на основу тога врши наплату трошкова, те да му није познато коју врсту услуга и по којој цени треба да плати. И сам тужилац је обавештењем бр. 00-10363 од 14.12.2015. године обавестио Удружење власника локала ТПЦ „Калча“ да је раскинуо уговор о вршењу послова наплате и да више није у могућности да врши обрачун и доставу фактура из разлога јер је решење о одређивању привремене мере којим је привремено уређено управљање и коришћење заједничке ствари, укинуто решењем Привредног суда у Нишу 3 И бр. 630/14 од 13.11.2015. године. Истакао је приговор застарелости потраживања.

Одлучујући о приговору извршног дужника Основни суд у Нишу је решењем 1 Ипв (Ивк) бр. 55/16 од 23.02.2016. године, ставио ван снаге напред наведени закључак у делу у коме је одређено извршење и поступак је настављен као поводом приговора против платног налога.

У наставку поступка тужилац је у поднесцима и у речи на расправи преко пуномоћника навео да је тужилац са Удружењем власника локала ТПЦ Калча закључио уговор о вршењу послова наплате дана 10.06.2014. године, којим се обавезао да врши послове испостављања рачуна и наплате рачуна за трошкове чију спецификацију сачињава и доставља наведено Удружење. Тај уговор је био на снази до 30.09.2014. године, а 27.01.2015. године тужилац је са истим Удружењем закључио нови уговор о вршењу послова наплате. Тужилац је једнострano раскинуо тај уговор јануара 2016. године, зато што је решењем Привредног суда у

Нишу 3 И бр. 630/14 од 13.11.2015. године укинута привремена мера, али умешач тај раскид није прихватио, јер то није било предвиђено уговором. Протоколом од 05.05.2017. године утврђено је да уговор није раскинут, те да се он примењује, али да се врши фактурисање само члановима Удружења, а након доношења нове привремене мере и осталим власницима локала. Нова привремена мера донета је од стране Основног суда у Нишу РЗ бр. 84/16 од 12.05.2016. године, те је након тога настављено фактурисање по уговору. Сматра да је на основу тих уговора активно легитимисан да поднесе тужбу. Наведено Удружење чине власници 248 локала у ТПЦ Калча који су потписали приступницу од укупно 458 локала. Према Статуту Удружења члановима се сматрају и власници 57 локала који нису потписали приступницу, а извршавају одлуке органа Удружења и учествују у одржавању заједничког објекта. Удружење има процентуално изражено чланство од 66,59% власника свих локала, односно 62,77% површине свих локала и исто је регистровано у Агенцији за привредне регистре за обављање делатности услуге одржавања објекта. По основу своине на локалима, сходно величини истих, власници локала су сувласници делова објекта који служе комуникацији као што су ходници, степеништа, заједнички улази, као и делови у којима се налазе водоводне, канализационе, електричне и др. инсталације и уређаји, а сувласници и на лифтовима, покретним степеништима, заједничкој клими и сл. Власници локала су се организовали у наведено Удружење да би обављали послове редовног управљања. Објекат ТПЦ Калча изградио је ГП Грађевинар, који се састоји од 458 локала у укупној површини од 18.835,07 м² и око 18.000,00 м² заједничког простора. Послове одржавања и обезбеђења заједничких уређаја је првобитно вршио ГП Грађевинар, али је над њим отворен стечајни поступак решењем Привредног суда у Нишу 2 Ст 24/13 од 24.09.2013. године. Након тога није постојало ни једно право лице које је вршило послове одржавања што је довело до престанка испоруке електричне енергије и пружања комуналних услуга, као и услуга обезбеђења, улази су били стално отворени па је објекат служио за сакупљање бескућника, наркомана и криминалаца, отпад није сакупљан чиме је била угрожена безбедност и здравље власника и корисника локала. Зато су власници локала одржали оснивачку скупштину дана 09.04.2014. године, након чега је одмах закључен уговор са фирмом „Нифон“ за физичко обезбеђење објекта, а са ЈКП „Медијана“ је постигнут договор чишћења објекта. На ванредној седници од 28.05.2014. године, потврђене су одлуке да се послови хитних интервенција повере фирмама ПД „Еуролифт“ да иста фирма изврши поправку свих врата, да се закључи уговор са фирмом „Нифон“ за физичко обезбеђење и да се због насталих трошкова испостављају месечне фактуре власницима локала који су у функцији у износу од по 100,00 динара по м², а за локале који нису у функцији у износу од по 50,00 динара по м². Данас 14.11.2014. године донета је одлука да се наведена накнада смањи на износ од по 80,00 динара по м², односно 50% од тог износа за локале који нису у функцији. На седници одржаној дана 20.05.2015. године донета је одлука да се овај износ смањи на 70,00 динара по м². У складу са наведеним одлукама вршене су услуге одржавања објекта и исплате накнаде добављачима, а како поједини власници нису вршили плаћање наведене накнаде Удружењу, Привредни суд у Нишу донео је решење 3 И бр. 630/14 од 15.01.2015. године, којим је одредио привремену меру, те овластио Удружење власника локала ТПЦ Калча Ниш да управља, користи и одржава заједничку ствар, те да у том циљу организује наплату на име одржавања заједничке ствари и пружања комуналних и других

услуга. Тужилац на територији Града Ниша има овлашћење да спроводи обједињену наплату накнаде за комуналне, стамбене и др. услуге, а правни основ за спровођење обједињене наплате је Одлука о оснивању ЈКП за обједињену наплату комуналних, стамбених и других услуга накнада. Дакле, активна легитимација тужиоца за обједињену наплату утврђена је општим актом јединице локалне самоуправе, а на основу законских овлашћења. Чланом 13 ст. 3 Закона о комуналним делатностима сматра се да је уговорни однос у пружању комуналне услуге настao започињањем комуналне услуге, да не постоји обавеза закључења уговора, па је самим тим настao облигациони однос између тужиоца и туженог. Захтев за уређење управљања и коришћења је одбијен, јер је ступио на снагу Закон о становању и одржавању стамбених зграда који се примењује од 01.01.2017. године, па је ванпарнички поступак постао непотребан. Тужилац је овлашћен да врши наплату и других услуга, а не само комуналних услуга, а за све одлуке које је донео умешач је имао потребну већину. Доказе је предложио. Трошкове је тражио.

Умешач, Удружење власника локала ТПЦ Калча Ниш је преко пуномоћника поднеском од 05.04.2017. године дао изјаву о ступању у парницу на страни тужиоца. Навео је да је наплата тужиоца од туженог регулисана уговором о вршењу послова наплате закљученог између умешача и тужиоца, а ради уређивања међусобних односа и утврђивања права и одговорности у вршењу послова испостављања рачуна и наплате истих за трошкове за чију спецификацију сачињава и доставља умешач, као наручилац посла, тужиоцу, као извршиоцу посла. Одредбом чл. 1 ст. 7 Уговор о вршењу послова наплате од 27.01.2015. године одређено је да у случају приговора корисника услуга, у овом случају туженог, на предлог за извршење на основу веродостојне исправе, које је поднео тужилац, исти одмах обавештава умешача о томе и умешач је дужан да се умеша у спор и исти води до окончања поступка уз обавезу информисања тужиоца. Умешач има правни интерес да тужилац успе у спору.

Током парничног поступка тужени је у поднесцима и у речи преко пуномоћника оспорио тужбени захтев тужиоца и по основу и по висини и истакао приговор недостатка активне легитимације тужиоца и пасивне легитимације туженог. Навео је да је тужилац Уговор о вршењу послова наплате, на који се позива, закључио са Удружењем власника локала ТПЦ Калча, као правним лицем, а не са свим власницима локала у самом тржном центру, да није члан наведеног Удружења; нити је потписао изјаву о приступању Удружењу, да је правни основ за закључење уговора о вршењу послова наплате било решење о привременој мери Привредног суда у Нишу З и бр. 630/14 од 15.01.2015. године које је укинуто решењем донетим под истим бројем од 13.11.2015. године, тако да нема правног основа тужбеног захтева тужиоца, те из тих разлога тужилац није активно легитимисана страна у овом поступку. Одредба Статута Удружења која прописује да су и власници локала који нису потписали приступници, чланови Удружења, је незаконита и супротна одредби чл. 19 ст. 3 Закона о удружењима. Истакао је да ЈКП за обједињену наплату може да врши наплату само за услуге јавних комуналних предузећа, односно услуге које припадају делатностима од општег интереса. Издати рачуни у име и за рачун Удружења ТПЦ Калча се само у незнатном делу односе на обједињену наплату услуга комуналних и јавних предузећа чији је оснивач Град Ниш, док се у већем делу односе на трошкове

пословања Удружења власника локала ТПЦ Калча Ниш, као и на обавезе тог лица за услуге које нису услуге од општег интереса, а које су пружали добављачи који немају статус јавних предузећа, већ статус нејавних привредних субјеката. Како је тужилац овлашћен да врши наплату услуга јавних комуналних предузећа чији је оснивач Град Ниш, за потребе текућег одржавања пословне зграде ТПЦ Калча, те да ту наплату може вршити само у односу на ТПЦ Калча, као посебан правни субјект у смислу Закона о одржавању стамбених зграда, то тужени није пасивно легитимисан у овој правној ствари. Не спори да је као власник локала у обавези да сноси трошкове одржавања, заједничких просторија сразмерно величини свог пословног простора. Међутим, тужилац врши наплату у име и за рачун умешача услуга које нису фактички пружене, не зна се о каквим услугама одржавања је реч, по којој цени је та услуга пружена и конкретно која. Тужилац рачуне није издавао сагласно Закону о заштити потрошача, јер не садржи спецификацију продајне цене у писаној форми ради одређивања цене за сваку од извршених услуга. Шифра 50 која је наведена у свим рачунима које је тужилац издао туженом не постоји у званичном шифрарнику услуга. Удружење је добровољна организација, те његове одлуке обавезују само чланове тог удружења, што указује да се без икаквог основа у закону врши наплата према свим власницима пословних локала у ТПЦ Калча, трошкова пословања Удружења и услуге нејавних привредних субјеката. С друге стране, тужилац врши наплату по основу уговора са умешачем иако за закључењем таквог уговора није постојао основ у закону и актима Града Ниша. Противио се учешћу умешача на страни тужиоца. На налаз вештака је имао примедбе. Доказе је предложио. Трошкове је тражио.

Суд је решењем на записнику од 08.11.2017. године дозволио учешће Удружења власника локала ТПЦ Калча Ниш као умешача на страни туженог.

Ради утврђивања чињеничног стања суд је извео следеће доказе: извод из пословних књига тужиоца на дан 10.06.2015. године, решење Привредног суда у Нишу ЗИ бр. 630/14 од 15.01.2015. године, обавештење тужиоца удружењу власника локала ТПЦ Калча Ниш бр. 00-16363 од 14.12.2015. године, уговор о вршењу послова наплате бр. 003879 од 14.06.2014. године, уговор о вршењу послова наплате бр. 00-802 од 27.01.2015. године, одлуку Удружења од 22.12.2015. године, записник са оснивачке скупштине власника локала ТПЦ Калча Ниш од 09.04.2014. године, записник са ванредне седнице скупштине власника локала од 28.05.2014. године, уговор о физичком обезбеђењу бр. 5/2014 од 08.05.2014. године, записник са друге ванредне седнице скупштине Удружења власника локала ТПЦ Калча Ниш од 14.11.2014. године са списком чланова Удружења власника локала ТПЦ Калча, записник са петнаесте седнице Управног одбора Удружења власника локала ТПЦ Калча Ниш од 20.05.2015. године, аналитичке картице од 01.01.2014. године до 31.12.2014. године и од 01.01.2015. године до 31.12.2015. године, рачуне тужиоца који су издати за спорни период, налаз вештака за економско финансијску област Александра Павловића од 13.06.2017. године, позив за седницу скупштине 19.06.2017. године, протокол од 05.05.2017. године, извештај прихода и расхода од 06.06.2017. године, уговор о плаћању накнаде за трошкове услуга одржавања и обезбеђења заједничке ствари и пословног простора којим управља и располаже Град Ниш у ТПЦ Калча у Нишу бр. 3744/2017-26 од 07.11.2017. године, информација о правима власника локала ТПЦ Калча Ниш, одговор на захтев

Миодрагу Митровићу бр. 00-7380 од 13.11.2014. године, решење Основног суда у Нишу РЗ бр. 84/16 од 19.02.2018. године, захтев Врховном касационом суду од 25.04.2018. године, преписе рачуна за спорни период, па је оценом изведенних доказа у смислу чл. 8 ЗПП-а утврдио следеће чињенично стање:

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

Међу странкама је споран основ тужбеног захтева, с обзиром да је тужени истакао приговор активне и пасивне легитимације, као и висина тужбеног захтева.

Према изводу из пословних књига тужиоца на дан 10.06.2015. године, тужени дугује тужиоцу за период од маја до септембра 2014. године и за јануар и фебруар 2015. године, укупан износ од 13.042,00 динара.

Из записника са оснивачке седнице Скупштине власника локала ТПЦ Калча одржане дана 09.04.2014. године, утврђено је да је скупштина основана након одласка предузећа Грађевинар у стечају које је вршило пружање услуга одржавања и обезбеђења објекта, те да је на тој скупштини изабрано радно председништво, председник скупштине, извршни и надзорни одбор.

Из записника са ванредне седнице Скупштине власника локала одржане 28.05.2014. године, утврђује се да је скупштина потврдила одлуке које је донео извршни одбор у периоду од 09.04.2014. године до дана заседања. Између осталог, потврђена је одлука са седнице одржане 17.04.2014. године, да Еуролифт изврши поправку свих врата како би се затварала, закрпи све отворе и да се грађевинском мрежом затворе споредни улази који су остали без врата, да до почетка прикупљања средстава скупштине, трошкове везане за хитне интервенције и нужне поправке финансира Еуролифт, а да се накнадно изврши рефундација, као и да се о свим важним одлукама власници локала – чланови скупштине информишу преко огласне табле, а док се тај услов не оствари да се материјали достављају у локале. Потврђена је и одлука донета на седници одржаној 24.04.2014. године којом се овлашћује Удружење власника локала, које је већ регистровано и има текући рачун, да врши послове прикупљања финансијских средстава и уговорања са потенцијалним добављачима и да практичну наплату повери ЈКП Обједињена наплата. Такође је потврђена одлука са седнице од 15.05.2014. године да су створене обавезе у износу од 413.000,00 динара, укључујући ПДВ и да се испоставе фактуре за мај месец свим локалима и то за локале који су у функцији 100,00 динара по квм, а за локале који нису у функцији по 50,00 динара по квм.

Из извода са сајта АПР-а који је јавно доступан суд је утврдио да је Удружење власника локала ТПЦ Калча код АПР регистровано са датумом оснивања 02.10.2007. године, ради вршења делатности осталих организација на бази учлањења, услуге одржавања објекта.

Из уговора о вршењу послова наплате бр. 00-3879 од 11.06.2014. године утврђено је да је исти закључен између Удружења власника локала ТПЦ Калча Ниш, као наручиоца посла и ЈКП Обједињена наплата, као извршиоца посла, да је

предмет уговора утврђивање права обавеза и одговорности у поверавању, организовању и вршењу послова наплате. У чл. 3 наведеног уговора извршилац се обавезао на пружање услуге ефикасне наплате по поступку и у роковима утврђеним законом. Према чл. 6 извршилац се обавезује да на основу налога за увођење у матичну евидентију, уведе корисника и за истог штампа рачун, врши наплату, води аналитичку евидентију о уплатама, подноси предлоге за принудну наплату, као и да доставља потребне извештаје наручнику послана. Из садржине уговора произилази да тужилац врши послове наплате и испостављања рачуна, према спецификацији коју сачињава и доставља наручилац послана. Чл. 9 наручилац послана овлашћује извршиоца послана да против корисника који не плате своје доспеле обавезе у поступку редовне наплате покреће у своје име а за његов рачун поступак принудне наплате и заступа га у овим споровима пред надлежним судом. Уговор је закључен на одређено време, а примењује се од 01.06.2014. године.

На седници Скупштине свих власника локала ТПЦ Калча од 14.11.2014. године донета је одлука којом је утврђена цена за трошкове одржавања који се наплаћују од власника локала, од по 80,00 динара по м², за локале који су у функцији, а по 50% од тог износа по 1м² за локале који нису у функцији.

Из уговора о вршењу послова наплате бр. 00-802 од 27.01.2015. године, утврђено је да је закључен између тужиоца и умешача, да има исту садржину као и претходни уговор, а да се примењује од 01.01.2015. године. Чл. 4 тач. 9 извршилац се обавезао да правовремено подноси предлоге за извршење на основу веродостојне исправе (картице потраживања корисника).

Решењем Привредног суда у Нишу З И бр. 630/14 од 15.01.2015. године усвојен је предлог Удружења власника локала ТПЦ Калча, овде умешача и одређена привремена мера којом је то Удружење овлашћено да организује послове управљања и коришћење заједничке ствари која се налази у ТПЦ Калча и то ходника, степеништа, улаза, подстанице, 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 трошкова сразмерно величини удела сваког заједничара или поверавање наплате надлежној градској служби за обједињену наплату комуналних и других услуга и то у односу на све доспеле, а неисплаћене обавезе заједничара, као и у односу на обавезе које ће доспети за наплату убудуће. Трајање ове привремене мере одређено је до правноснажног окончања ванпарничног поступка за уређење односа заједничара у вези са коришћењем и управљањем заједничке ствари, а истим решењем наложено је овде умешачу да у року од 30 дана од дана пријема овог решења поднесе предлог за уређење односа заједничара коришћењем и управљањем заједничком ствари. У решењу је одређено да приговор против решења не задржава извршење решења.

У налазу и мишљењу вештака економске струке Александра Павловића, који је достављен уз поднесак од 20.06.2017. године, вештак је констатовао да је укупна површина локала у ТПЦ Калча 18.840,82 м², која је подељена на 458 локала који су у власништву 348 власника. Од овог броја власника, 148 је потписало

приступнице и они су власници 248 локала чија је површина 9.796,93 м², а чланова Удружења без приступница је 57, који имају 57 локала у укупном површини од 2.028,59 м², док 143 власника располажу са 153 локала у површини од 7.015,30 м² нису чланови удружења и не учествују у одржавању. Цена одржавања је износила 100,00 динара по м² од маја до септембра 2014. године, до маја 2015. године је 80,00 динара по м², од маја 2015. године је 70,00 динара по м², а од јануара 2017. године је 50,00 динара. Вештак је дао табеларни преглед трошкова који су евидентирани у књиговодству умешача, као и називе добављача који су извршили услуге за које су трошкови настали, за период 2014. године до маја 2017. године, као и преглед фактура тужиоца према туженом за период од маја до септембра 2014. године и за јануар и фебруар 2015. године. Све услуге одржавања заједничке ствари умешач је платио добављачима. Вештак је дао мишљење да укупан дуг туженог према тужиоцу за спорни период, а по испостављеним фактурама износи 13.041,60 динара. У свом изјашњењу од 03.10.2018. године вештак је навео да се висина самих рачуна и износа који је дао у свом извештају разликују због заокруживања рачуна од стране ЈКП Обједињена наплата, те да је разлика незнатна (40 пар). Такође је навео да није могуће фактурисати услуге по врсти, јединици мере и цени у појединачним фактурама које се достављају власницима локала из разлога што су интервенције на одржавању различите у односу на појединачне месеце, с обзиром да осим трошкова који се јављају сваког месеца, постоје и трошкови који се јављају у зависности од потребе за одржавањем, што се утврђује из приложене књиговодствене документације.

Законски заступник умешача Драгослав Павловић је у свом исказу навео да када је уведен стечај у предузећу „Грађевинар“, стечајни управник је отпуштио све раднике, па и оне који су радили на обезбеђењу објекта у ТЦ Калча и истог није интересовала судбина овог простора, те је Удружење власника локала покушало да се сви власници локала уједине и преузму управљање објектом. Нису сви власници локала чланови овог удружења, већ само 62% власника. На скупштини свих власника локала донета је одлука да власници локала сносе трошкове одржавања ТЦ Калча. Након доношења одлуке свим власницима локала почела је да се фактурише обавеза плаћања заједничких трошкова. У том циљу закључен је уговор са ЈКП „Обједињена наплата“ ради наплате потраживања трошкова објекта, којим је ово предузеће било овлашћено само да врши фактурисање и наплату трошкова, те да наплаћене износе пренесе на рачун удружења. Како већи број власника није хтео да учествује у наплати трошкова одржавања објекта, Удружење је поднело предлог Привредном суду, а у складу са чл. 15 Закона о основама својинско правних односа ради уређења начина управљања и одржавања објектом. На основу предлога Привредни суд је донео привремену меру којом је обавезао све власнике да плате сва доспела и будућа потраживања у вези са одржавањем објекта. Решење је донето јануара 2015. године, а новембра 2015. године је укинуто. Поступајући по налогу Привредног суда И бр. 630/14, Основном суду у Нишу поднет је предлог за покретање ванпарничног поступка за уређење односа у вези са коришћењем и управљањем заједничком ствари, који предлог је одбачен. Након што је Основни суд одбацио предлог за уређење начина коришћења, Привредни суд у Нишу је решењем И бр. 630/14 од 13.11.2015. године, укинуо привремену меру. Након укидања решења о привременој мери ЈКП „Обједињена наплата“ је тражила раскид уговора, међутим Удружење је постигло уговор да се и даље врши фактурисање

наплата заједничких трошкова само члановима Удружењу власника локала. Основни суд у Нишу је у предмету Р3 бр. 84/2016 од 12.05.2016. године, донео привремену меру којом је овлашћено Удружење власника локала ТПЦ Калча Ниш да организује послове управљања, коришћења и одржавања заједничке ствари, као и да у том циљу организује наплату на име одржавања заједничке ствари и пружања комуналних услуга. Власницима локала фактуришу се трошкови одржавања на име физичког обезбеђења, трошкови ел. енергије, одржавања лифтова и покретних степеница, трошкови око поправке крова. Једино се не фактурише чишћење и изношење смећа, с обзиром да власници локала имају посебне уговоре са ЈКП Медиана који су закључени пре почетка активности Удружења. Након ступања на снагу Закона о становаштву и одржавању зграда којим је прописано да су сви власници посебних делова заједничког објекта, чланови скupštine tog удружења, а да се у пословним објектима где нема ни једне стамбене јединице, начин управљања објектом регулише формирањем органа у складу са Законом о удружењу, удружење власника локала је статут усагласило на скupštini 17.01.2017. године, на којој су позвани сви власници локала и сагласно одредбама тог закона донете су одговарајуће одлуке па и усклађивање статута са напред наведеним законом. Удружење власника локала је формирано још 2007. године и исто је уписано у АПР-у, а Скупштина власника локала је формирана 2014. године, али није могла да буде регистрована, зато што Закон о одржавању стамбених зграда није регулисао могућност регистрације Скупштине пословних објеката. С тим у вези Скупштина је овластила Удружење власника локала да може да у име и за рачун Скупштине власника локала врши одржавање објекта и наплату средстава за покриће тих трошкова. У трошкове који се фактуришу спада редовно одржавање покретних степеница и лифта, водоводне и канализационе инсталације, електроинсталације као и физичко обезбеђење објекта. Такође се преко ЈКП „Обједињена наплата“ плаћају и трошкови за заједничку струју и воду које нису у рачунима уведене као посебне ставке, зато што Обједињена наплата није могла у свом програму да обезбеди да се сви трошкови специфицирају у рачуну, него је предложено да то буде једна позиција која се зове обезбеђење одржавање и крупне поправке. За све крупне поправке расписују се тендери и неколико их је било расписано у претходном периоду. Одржавање ТПЦ Калче и све хитне поправке везано за водовод, канализацију и струју ради радник Удружења. Покретне степенице и лифт одржава фирма КОНЕ која је уградила степенице и лифтове. Из наплаћених средстава од власника локала преко Обједињене наплате, финансирају се сви трошкови пословања удружења који су настали за управљање, одржавање и коришћење објекта.

Туженији саслушан у својству странке је у свом исказу навео да је власник локала који се налази у ТЦ Калча, површине око 40m². ЈКП „Обједињена наплата“ је за наведени локал фактурисала и достављала рачуне које није плаћао, јер исти нису били јасни, носили су само неку шифру 50 и у самим рачунима није била одређена спецификација који се трошкови плаћају, а сматра да су исти били и неосновано високи. Приговарао је писменим путем на достављене рачуне ЈКП „Обједињена наплата“, при чему није добио никакав одговор. Није члан Удружења власника локала ТЦ Калча, већ је члан другог Удружења које је састављено од несагласних сувласника. Што се тиче навода зак. заступника умешача да су кроз рачуне фактурисане одређене поправке и преправке, а између

осталог и поправка крова, навео је да се његов локал налази на другом спрату одмах испод крова, те да исти није никада поправљан. Није му познато које су крупне поправке вршene и у чему се састоји одржавање пословног простора, које плаћа обезбеђење и која је цена за то, јер га нико није ни питао да ли је исто потребно.

Суд је наведене писмене доказе прихватио као веродостојне, јер се ради о јавним, приватним и веродостојним исправама, прихватио је и изјаву зак. заступника умешача, јер је сагласан са писменим доказима, као и налаз вештака, јер је сачињен од стране самог судског вештака на основу документације које су странке пружиле.

На основу овако утврђеног стања суд је усвојио тужбени захтев тужиоца из следећих разлога:

Оцењујући приговор недостатка активне легитимације на страни тужиоца, суд је нашао да је исти неоснован. У конкретном случају, предмет тужбеног захтева је плаћање комуналних и сличних услуга извршених за потребе ТПЦ Калча у Нишу који је у заједничкој својини власника локала. Своју активну легитимацију тужилац први из уговора о вршењу послова наплате које је тужилац закључивао са Удружењем власника локала ТПЦ Калча Ниш, као и из Одлуке о оснивању Јавног комуналног предузећа за обједињену наплату комуналних, стамбених и др. услуга и накнада (Службени лист Града Ниша бр. 51/13). Према чл. 1 наведене Одлуке, оснивач јавног комуналног предузећа је Град Ниш, који оснива јавно комунално предузеће за обједињену наплату комуналних, стамбених и других услуга и наплата. Одредбама чл. 4 и 5 исте одлуке одређено је да је делатност предузећа: обрада података, хостинг и слично, делатност целокупне обраде података које доставља корисник и израде специјализованих извештаја на бази података набављених од клијената, као и уношење података – претежна делатност; и остale помоћне делатности у пружању финансијских услуга, осим осигурања и пензијских фондова, обрада финансијских трансакција, клиринг и салдирање, укључујући трансакције обављања кредитним картицама. Чл. 8 исте одлуке прописано је да овде тужилац стиче средства за обављање делатности од накнаде за извршене услуге, а висина накнаде за извршене услуге зависи од процента наплате и одређује се уговором између тужиоца и других предузећа и установа у чије име и за чији рачун врши наплату комуналних, стамбених и др. услуга и накнада.

Сходно наведеној Одлуци право тужиоца да врши наплату накнаде за комуналне и сличне услуге (које су предмет тужбеног захтева) дефинисано је одлуком локалне самоуправе, док је од стране Удружења власника локала ТПЦ Калча у Нишу уговорима о вршењу послова наплате на тужиоца пренето право на вршење послова наплате.

Тужилац је комунално предузеће које врши услуге фактурисања и наплате других комуналних, стамбених и сличних услуга и то како за рачун других комуналних предузећа, тако и за рачун других предузећа и установа, сагласно члановима наведене Одлуке. Дакле, тужилац не врши комуналне или стамбене услуге које су предмет фактурисања, већ је његова делатност ограничена на

фактурисање и наплату других стамбених или комуналних услуга, а која подразумева да на основу достављеног списка које садржи име корисника, накнаду, услугу и сл., испостави рачун трећем лицу коме је комунална или стамбена услуга пружена и изврши наплату. За такву своју услугу која је Одлуком дефинисана као комунална услуга, тужилац закључује уговоре са другим предузећима и установама за које врши фактурисање и наплату, а не са непосредним корисником и од њега наплаћује накнаду за своју услугу.

Дакле, предмет облигационог односа између тужиоца и туженог су права и обавезе повезане са фактурисањем и наплатом комуналних, стамбених и других услуга и накнада, те је тужилац самим достављањем рачуна туженом извршио своју уговорну обавезу, што значи да предмет облигационог односа није квалитет и квантитет самих услуга, као ни начин одређивања цена услуга, јер цену не одређује тужилац већ предузеће или друго правно лице за које се врши услуга фактурисања и наплате, као што и цену осталих комуналних услуга одређује Град Ниш својим одлукама.

Имајући у виду напред наведено суд је одбио предлог тужиоца да се вештак Александар Павловић саслуша на околност да ли цене изражене у рачунима одговарају реално пруженим услугама, зашто је оригинални рачун без ПДВ-а, а исти исказан у препису рачуна, да ли је примењена одлука са друге ванредне седнице скупштине Удружене од 14.11.2014. године, које су крупне поправке рађене, по којим фактурата и ценама, који трошкови чине трошкове одржавања, а који редовног пословања умешача, те да ли је умешач тужиоцу достављао рачуне добављача који су реално пружили услуге власницима локала, налазећи да наведене околности нису од утицаја за одлучивање у овој правној ствари.

Сви приговори туженог у вези непостојања правног основа за закључење уговора између умешача и тужиоца, незаконитости одлука умешача, неправилности обрачуна, не могу се истицати у овом поступку, јер нису предмет облигационог односа између странака, те тужени те приговоре може истаћи само према умешачу и само уколико је он странка у поступку, што овде није случај. С друге стране Одлука о оснивању Скупштине власника локала и оснивању њених органа, односно тела, није оспорена ни у једном поступку, па су одлуке које је донела пуноважне и за суд.

Тужени није спорио да је власник локала у ТПЦ Калча, те је исти пасивно легитимисан у односу на захтев тужиоца за обједињено плаћање накнаде. Чињеница да тужилац и тужени нису закључили уговор такође није од утицаја, јер они и не могу закључити уговор сагласно наведеној одлуци о оснивању тужиоца, већ то чини тужилац и предузеће или установа за које се врши наплата. Корисници комуналних услуга у ТПЦ Калча су сви власници локала, као посебних делова, у односу на заједничке делове тог објекта, тако да пасивну легитимацију тужиоца не опредељује посебно закључен уговор, већ чињеница коришћења услуга.

Неоснован је приговор застарелости потраживања, јер се у конкретном случају ради о потраживању насталом на основу пружених комуналних услуга за период од маја до септембра 2014. године и за јануар и фебруар 2015. године, за

потребе пословног простора – локала туженог у ТПЦ Калча, а имајући у виду да је предлог за извршење поднет 12.06.2015. године, то наплата потраживања није застарела у смислу чл. 371 ЗОО.

Тужилац је испоставио рачуне туженом за пружене услуге одржавања ТПЦ Калча са налогом да износ на рачунима плати у року доспећа, а сагласно Одлуци о оснивању тужиоца, јер је регистрован за наведене послове наплате и овлашћен за то од стране умешача, као удружења више од половине власника локала у ТПЦ Калча, а тужени је требало да износ на рачунима по доспелости плати, јер је сувласник на заједничким деловима ТПЦ Калча, па је у обавези да трошкове одржавања сноси сразмерно величини свог дела, применом чл. 15 ст. 6 Закона о основама својинско правних односа.

Полазећи од чињенице да се у конкретном случају ради о потраживањима која су доспела за наплату, а која нису плаћена, што тужени није ни спорио, те како основаност тужбеног захтева произилази и из садржине понуђених доказа, то је суд на основу чл. 262 ст. 1 ЗОО обавезао туженог да тужиоцу исплати износ од 13.042,00 динара са законском затезном каматом од доспећа сваког појединачног рачуна, па до исплате, сходно чл. 277 ст. 1 у вези са чл. 324 ст. 1 ЗОО. Суд је имао у виду и наводе туженог да је приговарао на рачуне које је тужилац достављао, али будући да није пружио доказе о томе није их посебно разматрао.

Приликом одлучивања суд није посебно ценио: Протокол сачињен дана 05.05.2017. године између тужиоца и умешача и одлуке донете од стране Основног суда у Нишу у предмету РЗ бр. 85/16, јер су исти донети у периоду након периода за који се тражи наплата, те не могу утицати на предметни поступак; обавештење ЈКП Обједињена наплата од 14.12.2015. године упућено Удружењу којим раскида уговор, будући да изјава о раскидању уговора делује за убудуће и да услуге нису фактурисане ни наплаћиване након изјаве; аналитичке картице и салда и достављене преписе рачуна за спорни период, јер исти не представљају ни јавну ни веродостојну исправу; записнике са седница и одлуке Удружења власника локала ТПЦ Калча који нису од утицаја на спор.

Суд је одлучујући о основаности тужбеног захтева ценио и остале доказе и наводе странака током поступка, али их није посебно образлагао, јер је нашао да нису од значаја за доношење другачије одлуке у овој правној ствари.

На основу напред утврђеног чињеничног стања суд је нашао да је без значаја за решавање ове правне ствари саслушање зак. заступника тужиоца на околност наплате трошкова у ТПЦ Калча, због чега је опозвао решење да се исти саслуша.

Суд је одбио предлог туженог за прекид поступка до окончања поступка решавања спорног правног питања који ће бити покренут од стране судије Привредног суда у Нишу и окончања поступка пред Уставним судом, с обзиром да пред овим судом нема спорних правних питања у овом спору.

Са свега напред наведеног суд је одлучио да одржи на снази закључак Јавног извршитеља у смислу чл. 460 ст. 4 Закона о парничном поступку.

Одлучујући о трошковима поступка, суд је имао у виду да је тужилац успео у спору, да га је заступао пуномоћник који је адвокат, па је тужиоцу признао следеће трошкове као нужне: на име предујма плаћеног извршитељу износ од 4.320,00 динара, за састав поднеска од 05.04.2017. године и од 03.01.2018. године износ од по 6.000,00 динара, за заступање на пет одржаних рочишта износ од по 7.500,00 динара, на име вештачења износ од 10.000,00 динара и на име таксе за пресуду износ од 2.422,00 динара, што укупно износи 66.242,00 динара, те је применом чл. 153 ст. 1 и чл. 154 ЗПП-а, Закона о судским таксама и важеће АТ, обавезао туженог да ове трошкове исплати тужиоцу, а на износе трошкова од 63.820,00 динара (трошкови без судске таксе) признао је и камату од дана извршности пресуде до коначне исплате.

Усвајањем захтева за накнаду трошкова поступка, суд је применом чл. 460 ст. 4 ЗПП, одлучио да укине решење Јавног извршитеља у делу одлуке о трошковима.

Суд тужиоцу није признао трошкове за састав поднеска од 20.06.2017. године, јер се ради о поднеску уз који су достављени докази, као и за заступање на неодржаним рочиштима дана 19.04.2017. године и 21.07.2017. године, јер одлагање ових рочишта није скривио тужени.

На основу чл. 153 ст. 5 ЗПП-а умешач нема право на трошкове поступка, јер није предузимао правне радње уместо странке којој се придржио.

ОСНОВНИ СУД У НИШУ дана 10.12.2018. године, 32П. 595/17

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

Против ове пресуде може се изјавити жалба у року од 8 дана.
Жалба се подноси

овом суду за Виши суд у Нишу

Судија,
Снежана Мирковић, с.р.

ЗГО: Управитељ судске писарнице