



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОСНОВНИ СУД У НИШУ
34 П. бр. 6009/17
Дана: 18.12.2018. године
НИШ

У ИМЕ НАРОДА

ОСНОВНИ СУД У НИШУ првостепени парнични суд, судија Татјана Ристић, у парници тужиоца ЈКП "Обједињена наплата" из Ниша, ул. Наде Томић бр. 7, кога заступа Зоран Митић, адвокат из Ниша, против тужене ТПЦ „Калча“ из Ниша, ул. Пролетерска бр. 4, коју заступа Марко Ристић, адвокат из Ниша, уз учешће Удружења власника локала ТПЦ „Калча“ из Ниша, ул. Обреновићева бб, ламела А, локал бр. 1, трећи спрат, кога заступа Весна Костић, адвокат из Ниша, у својству умешача на страни тужиоца, ради дуга, вредност предмета спора 66.512,00 динара, након спроведене усмене и јавне главне расправе, у присуству пуномоћника странака и умешача, дана 18.12.2018. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДРЖАВА СЕ НА СНАЗИ решење о извршењу И. ИВК-255/17 од 10.03.2017. године, у делу којим је одређено извршење.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужена да тужиоцу, на име трошкова парничног поступка, плати износ од 58.060,00 динара, са законском затезном каматом почев од извршности одлуке, до коначне исплате, у року од 8 дана од пријема преписа пресуде, под претњом извршења.

Образложение

Тужилац је, у својству извршног повериоца Јавном извршитељу Јасмини Митић из Ниша поднео предлог за извршење на основу веродостојне исправе - извода из пословних књига, ради наплате новчаног потраживања од извршног дужника -овде тужене, које се односи на наплату трошкова одржавања и обезбеђења пословног простора у ТПЦ „Калча“ у Нишу. Уз предлог за извршење приложио је веродостојну исправу – извод из пословних књига на дан 06.03.2017. године за објекат под шифром 7322203 чији је корисник тужена, који се налази у ТПЦ „Калча“, локал бр. 00Б1, у коме су приказана месечна задужења настала у периоду од јуна 2014. године до фебруара 2017. године. Решењем Јавног извршитеља Јасмине Митић из Ниша И. ИВК-255/17 од 10.03.2017. године, ст. 1. изреке обавезана је тужена да тужиоцу у року од 8 дана исплати износе прецизно наведене у овом решењу, са законском затезном каматом од доспелости сваког појединачног месечног износа и износ од 12.871,25 динара на име трошкова извршења. Ст.2. изреке одређено је

извршење на новчаном потраживању извршног дужника, на заради или на покретним стварима.

Тужена је дана 31.05.2017. године поднела приговор и навела да је потраживање застарело, а такође је навела да није знала за постојање удружења власника локала, које наплаћује комуналне услуге, нити је била члан тог удружења већ је то сазнала када јој је уручено решење о извршењу. Њен локал не ради уназад 7-8 година и нико у том периоду није вршио наплату потраживања за комуналне услуге, него сваки власник локала плаћао посебно своје трошкове одржавања локала. Такође је приговорила и на достављање решења о извршењу.

Решењем већа Основног суда у Нишу З ИПВ (ИВК) бр. 739/17 од 11.07.2017. године усвојен је приговор тужене - извршног дужника, оспорено решење о извршењу стављено је ван снаге у делу у коме је одређено извршење, одређено је да ће се поступак наставити као поводом приговора против платног налога, а спис предмета достављен је парничном одељењу овог суда на даљи поступак.

Поступајући у складу са одредбом чл. 460. ст.2. ЗПП, овај суд је спровео главну расправу током које је тужилац, преко овлашћеног пуномоћника остао при решењу о извршењу. Навео је да је као извршилац посла са Удружењем власника локала ТПЦ „Калча“ као наручиоцем послана, дана 10.06.2014. године закључио Уговор о вршењу послова наплате и обавезао се да обавља послове испостављања рачуна и наплате трошкова по спецификацији коју сачињава и доставља наручилац послана. Овај Уговор био је на снази до 30.09.2014. године. Данас 27.01.2015. године закључен је и нови Уговор о вршењу послова наплате који је важио до јануара 2016. године. Овим уговорима, тужиоцу је дата овлашћење за покретање извршних поступака у циљу наплате трошкова одржавања од оних власника локала у ТПЦ „Калча“ који своје обавезе по испостављеним рачунима нису измирили. Удружење власника локала ТПЦ „Калча“ чине власници 248 локала од укупно 458 локала који су потписали приступнице и власници 57 локала који нису потписали приступницу, али извршавају одлуке органа Удружења и учествују у одржавању заједничког објекта, дакле више од половине власника свих локала, при чему је површина локала чији су власници чланови већа од половине укупне површине свих локала у ТПЦ „Калча“. Ово удружење регистровано је код Агенције за привредне регистре ради обављања делатности услуге одржавања објекта. У ТПЦ „Калча“ изграђено је 458 локала укупне површине 18.835,07m² а постоји и заједнички простор површине око 18000 m² који служи за комуникације, смештај опреме за грејање и хлађење, лифтове, ПП заштиту, одржавање културно-уметничких манифестација. Послови одржавања и обезбеђења заједничких уређаја и просторија најпре су били поверени инвеститору који је затим ове послове поверавао другим зависним привредним друштвима. Међутим, над ПД „Грађевинар“ ад. Ниш који је вршио послове обезбеђења и одржавања отворен је стечајни поступак, а након тога ове послове нико није обављао, што је за последицу имало престанак испоруке електричне енергије, пружања комуналних услуга, физичко – техничког обезбеђења. То је довело до тога да улази у ТПЦ „Калча“ буду отворени, портали поломљени, да се у ходницима баца отпад па је била угрожена безбедност власника локала, радника али и посетиоца овог тржног центра као и имовине у објекту. Због неисправних уређаја и инсталација постојала је опасност од пожара, поплава и других видова штете. Из ових разлога, власници локала су се организовали и преузели управљање и одржавање ТПЦ „Калча“, па су 09.04.2014. године одржали оснивачку

скупштину власника локала ТПЦ „Калча“ Ниш. Након овог, закључен је Уговор са фирмом „Нифон“ из Ниша ради физичког обезбеђења објекта, а са ЈКП „Медиана“ уговорено је и чишћење објекта. На ванредној седници скупштине дана 28.05.2014. године потврђене су одлуке извршног одбора донете у периоду од 09.04.2014. године до 28.05.2014. године и то одлука да се обављање хитних интервенција у циљу заштите објекта, имовине власника локала и живота корисника повери ПД „Еуролифт“, да ово привредно друштво изврши поправку свих врата како би се иста затварала, закрип отворе на преградама код ђубре, грађевинском мрежом затвори споредне улазе који су остали без врата, а обезбеђено је и учествовање комуналне полиције као помоћ физичком обезбеђењу, при чему све трошкове за ове хитне интервенције и нужне поправке финансирао је „Еуролифт“ а накнадно је требала да се изврши њихове рефундација; одлука да се са „Нифон“ закључи уговор о физичком обезбеђењу објекта, да послове прикупљања финансијских средстава и уговорања врши Удружење власника локала при чему фактурисање и наплату оно поверава тужиоцу. Потврђена је и одлука од 15.05.2014. године, донета на основу извештаја о извршеним хитним интервенцијама и уговора са „Нифон“ о накнади насталих обавеза, по којој ће се за месец мај свим локалима испоставити фактуре у износу од по 100,00 динара по 1m² за локале који су у функцији односно од по 50,00 динара по 1m² за локале који нису у функцији, при чему се локали који служе као магацини третирају као локали који раде. Поред тога, 14.11.2014. године на одржаној седници скупштине донета је одлука да су за финансирање потреба управљања и одржавања објекта власници локала дужни да учествују у трошковима управљања и одржавања, сразмерно површини својих локала у износу од по 80,00 динара по 1m² за локале у функцији и 50% од овог износа за локале који су затворени, не рачунајући трошкове заједничке струје. На седници Управног одбора дана 20.05.2015. године донета је одлука да се износ трошкова одржавања смањи са 80,00 на 70,00 динара по 1m². Дакле, у складу са овим одлукама органа управљања Удружења власника ТПЦ „Калча“ вршене су услуге одржавања и исте су плаћене. Ово Удружење које обухвата више од половине сувласника организовало је одржавање објекта, вршило плаћање у циљу одржавања и то утрошене заједничке струје у објекту, издатке за обезбеђење објекта, за поправке на објекту, деловима објекта и на уређајима и трошкове обједињене наплате, па је за укупне трошкове по закљученим уговорима о вршењу послова наплате испостављао рачуне. Указао је да је решењем Привредног суда у Нишу ЗИ бр. 630/14 од 15.01.2015. године, обзиром да су поједини власници локала одбили плаћање рачуна, одређена привремена мера, па је удружење власника локала ТПЦ „Калча“ овлашћено да управља, користи и одржава заједничку ствар, да у том циљу организује наплату трошкова одржавања заједничке ствари, пружање комуналних услуга и других услуга којима се обезбеђује редовно и уобичајено функционисање и коришћење заједничких ствари, наплатом трошкова сразмерно величини удела сваког заједничара или поверавањем наплате надлежној градској служби за обједињену наплату накнада за комуналне и друге услуге, у односу на све доспеле а неисплаћене обавезе заједничара као и у односу на обавезе које ће доспети у будуће. Након укидања ове привремене мере, Основни суд у Нишу дана 12.05.2016. године донео је решење РЗ бр. 84/16 којим је одредио идентичну привремену меру. У складу са закљученим уговорима, тужилац је ангажован за наплату ових трошкова од стране Удружења власника локала ТПЦ „Калча“. На основу Одлуке о оснивању ЈКП за обједињену наплату комуналних, стамбених и других услуга и накнада тужилац је основан ради обједињене наплате накнада за пружене услуге комуналних предузећа, а општим актом јединице локалне самоуправе није предвиђено закључење појединачних уговора између вршиоца и корисника комуналних услуга, па сходно чл.13. ст.3. Закона о

комуналним делатностима уговорни однос о пружању комуналне услуге настао је започињањем коришћења ист. Реч је о управљању заједничком ствари у оквиру редовног управљања и којим се не мења дотадашњи начин коришћења па се износи који се од тужене потражују односе само на нужне послове редовног управљања за плаћање заједничке струје у објекту, физичког обезбеђења и трошкова одржавања објекта, што је неопходно да би ТПЦ „Калча“ уопште могао да функционише. Удружење власника локала ТПЦ „Калча“ које чине сувласници чији сувласнички делови заједно чине више од $\frac{1}{2}$ укупне површине овлашћено је за предузимање послова редовног управљања сходно чл. 15. Закона о основама својинско правних односа а сувласници који нису сагласни у обавези су да сносе ове трошкове. Предмет тужбеног захтева у овом случају је обједињено плаћање комуналних и сличних услуга извршених за потребе ТПЦ "Калча" које обухватају одржавање употребу посебних делова објекта и заједничке потребе власника и кориснику односу на делове ТПЦ "Калча" који су у њиховој заједничкој својини а чињеница је да је тужена као власник једног од локала није доказала да је измирила своје потраживање. Такође сматра да је неоснован приговор застарелости јер се у конкретном случају треба применити десетогодишњи рок јер је у питању пословни простор који тужена поседује у ТПЦ "Калча". Такође није од утицаја навод из приговора да тужена плаћа трошкове коришћења свог локала јер се у конкретном случају тражи наплата трошкова коришћења заједничких делова у ТПЦ "Калча". У циљу доказивања висине потраживања према туженој ангажовао је вештака који је утврдио који трошкови су фактурисани туженој, у ком износу полазећи од цене која је утврђена одлукама Удружења власника ТПЦ „Калча“ као и да ли је те износе платило ово Удружење а на име одржавања заједничких делова. Неосновани су приговори активне и пасивне легитимације јер тужилац осим наплате комуналних врши наплату и других услуга и накнада. Тужена је као власник локала дужна да плаћа трошкове одржавања заједничких делова у ТПЦ "Калча", у спорном периоду је утврђивано да ли локала тужене ради или не у зависности од тога су издаване фактуре у пуном износу или половине ако локал у одређеном периоду није био у функцији. Начин одређивања цене и методологије обрачуна утврђivanе су од стране умешача на основу одлука које су достављене. Тужилац нема техничких могућности да све ставке искаже на рачуну због чега је формирана једна јединствена позиција која обухвата све трошкове одржавања управљања и коришћења заједничких делова у ТПЦ "Калча". Предложио је да суд усвоји тужбени захтев. Трошкове поступка је тражио и определио.

Тужена је остала при наводима из приговора против решења о извршењу и током парничног поступка, преко овлашћеног пуномоћника навела оспорава и основ и висину тужбеног захтева и истакла приговор и истакла приговор недостатка како активне тако и пасивне легитимације. Недостатак активне легитимације темељи на томе да пружене услуге нису комуналне услуге, те да је самим тим било потребно тачно специфитирати сваку пружену услугу као и одредити којом методологијом је утврђена висина накнаде за пружене услуге, позвао се на становиште Привредног Апелационог суда бр. З ПЖ 3363/18 од 13.06.2018. год. На налаз и мишљење вештака је истакао примедбе, јер вештак није одговорио на стручна питања и то да ли обрачуната цена одговара стварно пруженим услугама, по којој методологији се формира цена по m^2 , те је неопходно да се вештак изјасни да ли пружене услуге спадају у комуналне услуге јер на рачунима стоји као назив обавезе обезбеђење, одржавање и крупне поправке а ни једна од наведених обавеза не спада у комуналне. Супротно је сврси и циљу оснивања тужиоца, односно ЈКП ОНА наплата услуга које нису комуналне. Истакао је да нема доказа да су туженој достављани

рачуни за наводно пружене комуналне услуге. Истакао је и приговор пасивне легитимације из разлога што локал тужене није био у функцији за обрачунски период за који су били испостављени рачуни, односно да није у функцији пуних 9 година, те да је умешач био у обавези да оформи комисију која ће испитати фактичко стање, односно који локали раде, а који не раде, те да би увидом на терену видели да је локал тужене празан. Не постоји активна легитимација тужиоца да за рачун умешача врши обједињену наплату издатака које је удружење исплатило добављачима услуга и то према власницима пословних локала у том тржном центру. Град Ниш као јединица локалне самоуправе може да оснива јавна предузећа само ради обављања комуналних делатности или делатности од значаја за рад органа јединице локалне самоуправе. Тужилац је по незаконитом уговору са удружењем вршио наплату накнада према туженом, те је самим тим тужбени захтев неоснован, јер је заснован на непуноважном уговору. Тужена није члан удружења а што се види из доказа које је сам тужилац пружио. Власници пословних локала су били дужни да трошкове одржавања за радове плаћају на рачун ТПЦ "Калча" месечно у висини и роковима које одреди Скупштина ТПЦ "Калча". Позвао се на чл. 28. Закона о одржавању стамбених зграда, те како нема посебних уговора са власницима посебних делова ТПЦ "Калча" било је неопходно са сигурношћу утврдити о којим је условима реч, такође је указао и да је цена паушално одређивана на основу претпоставки што је учинио и неспорним заступник умешача, као и вештак. Терет доказивања чињеница био је на тужиоцу да су услуге заиста и пружене. Предложила је да тужбени захтев буде одбијен. Доказе је приложила и предложила, трошкове поступка је тражила и исте определила.

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

На основу навода странака суд је утврдио да међу њима није спорна чињеница да је тужена власник пословног простора – локала бр. 000Б1/38 у ТПЦ „Калча“, а да је спорно да ли је тужилац активно легитимисан, који је правни основ његовог потраживања, да ли је исто застарело, да ли је тужена пасивно легитимисана, да ли је у обавези да износе ради чијег намирења је поднет предлог за извршење исплати тужиоцу као и висина потраживања.

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

Из списка предмета Јавног извршитеља Јасмине Митић из Ниша утврђено је да је тужилац дана 09.03.2017. године поднео предлог за извршење на основу веродостојне исправе, ради наплате износа од 66.512,00 динара, по основу накнаде за комуналне услуге пружене у периоду од јуна 2014. године до марта 2017. године од тужене, на основу извода из пословних књига од 06.03.2017. године. Поступајући по овом предлогу извршитељ је донео решење о извршењу И. ИВК 255/17 10.03.2017. године, обавезао тужену да наведене износе исплати тужиоцу у року од 8 дана од дана пријема и одредио извршење ради принудне наплате истог. Поводом приговора тужене ово решење је

одлуком већа Основног суда у Нишу З ИПВ. (ИВК) бр. 739/17 од 11.07.2017. године стављено ван снаге у делу којим је одређено извршење. Према изводу из пословних књига приложеним уз предлог за извршење утврђено је да се у евиденцији тужиоца води дуг за локал тужене у ТПЦ „Калча“ бр. 000Б138 у укупном износу од 66.512,00 динара, а који представља месечне износе потраживања доспелих у периоду од 20.06.2014. године до 28.02.2017. године за услуге пружене од јуна 2014. до марта 2017. године.

Из писаних доказа у списима предмета, суд је утврдио да је дана 09.04.2014. године одржана оснивачка скupштина Удружења власника локала у ТПЦ „Калча“, и конституисани њени органи: радно председништво, председник, извршни и надзорни одбор, а према сачињеном записнику, основана је након одласка у стечај предузећа „Грађевинар“ које је до тада пружало услуге одржавања и обезбеђења објекта. Након конституисања, извршни одбор скupштине одржао је више седница и донео већи број одлука које се тичу одржавања објекта ТПЦ „Калча“. На седници одржаној дана 24.04.2014. године, донета је одлука којом се овлашћује Удружење власника локала, да фактурисање и наплату заједничких трошкова повери ЈКП „Обједињена наплата“ – овде тужиоцу, да цена одржавања објекта буде по 100,00 динара по квм, за локале у функцији и 50,00 динара по мкв за локале који нису у функцији. На ванредној седници скupштине власника локала одржаној 28.05.2014. године потврђене су одлуке које је донео извршни одбор у периоду од 09.04.2014. године до дана заседања. Између осталог, потврђена је одлука са седнице одржане 17.04.2014. године, да „Еуролифт“ изврши поправку свих врата како би се затварала закрпи све отворе, и да се грађевинском мрежом затворе споредни улази који су остали без врата, да до почетка прикупљања средстава, трошкове везане за хитне интервенције и нужне поправке финансира „Еуролифт“, а да се накнадно изврши рефундација као и да се о свим важним одлукама власници локала – чланови скupштине информишу преко огласне табле, а док се тај услов не оствари да се материјали достављају у локале. На седници одржаној 24.04.2014. године, донета је одлука којом се овлашћује Удружење власника локала, које је већ регистровано и има текући рачун, да врши послове прикупљања финансијских средстава и уговорања са потенцијалним добављачима а да практичну наплату повери ЈКП „Обједињена наплата“. Потврђена је одлука са седнице 15.05.2014. године, да су створене обавезе у износу од 413.000,00 динара, укључујући и ПДВ и да се испоставе фактуре за мај месец свим локалима и то за локале који су у функцији 100,00 динара по квм, а за локале који нису у функцији по 50,00 динара по квм.

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

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

Удружење власника локала КПЦ „Калча“ Ниш, као наручилац посла и ЈКП „Обједињена наплата“, као извршилац посла, дана 11.06.2014. године закључили су уговор о вршењу послова наплате број 00-3879 којим су утврђене права, обавезе и одговорности уговорача у поверивању, организовању и вршењу послова наплате. Чл.3 уговора, тужилац се обавезао на пружање услуге ефикасне наплате по поступку и у роковима утврђеним законом, да врши послове наплате и испостављања рачуна, према спецификацији коју сачињава и доставља наручилац посла – овде умешач, а на име заједничких трошкова одражавања и обезбеђења заједничких просторија КПЦ „Калча“. Према чл.6., тужилац се обавезује да на основу налога за увођење у матичну евиденцију уведе корисника, за истог штампа рачун, врши наплату, води аналитичку евиденцију о уплатама, подноси предлоге за принудну наплату и да доставља потребне извештаје наручиоцу посла. Према чл.9 наручилац посла овлашћује извршиоца посла да против корисника који не плате своје доспеле обавезе у остатку редовне наплате покреће у своје име а за његов рачун поступак принудне наплате и заступа га у пред надлежним судом. Овај уговор закључен је на неодређено време, а примењивао се од 01.06.2014. године.

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

Решењем Привредног суда у Нишу ЗИ бр. 630/14 од 15.01.2015. године одређена је привремена мера и привремено је уређено управљање и коришћење заједничке ствари, па је Удружење власника локала КПЦ „Калча“ овлашћено да организује послове управљања и коришћења заједничке ствари у КПЦ „Калча“ Ниш и то ходника, степеништа, улаза, подстаница, уређаја, опреме, инсталација и других заједничких просторија, да у том циљу организује наплату на име одржавања заједничке ствари и пружање комуналних услуга и других услуга којима се обезбеђује редовно и уобичајено функционисање и коришћење заједничких ствари, наплатом ових трошкова сразмерно величини удела сваког заједничара или поверивањем наплате надлежној градској служби за Обједињену наплату, накнада за комуналне у друге услуге и то у односу на све доспеле а неисплатијена обавезе заједничара као и у односу на обавезе које ће доспети на наплату у будуће. Истовремено је одређено да ће ова привремена мера трајати до правноснажног окончања ванпарничног поступка за уређење односа заједничара у вези са коришћењем и управљањем заједничком ствари и наложено је извршном повериоцу – овде умешачу да покрене ванпарнични поступак.

Решењем Основног суда у Нишу РЗ бр. 84/16 од 12.05.2016. године усвојен је предлог предлагача удружење власника локала КПЦ „Калча“ Ниш за одређивање привремене мере привременим уређењем управљања и коришћења заједничке ствари против противника предлагача Дурмиса Абединовића из Ниша и других несагласних сувласника па је Удружење власника локала КПЦ „Калча“ овлашћено да организује послове управљања и коришћења заједничке ствари у КПЦ „Калча“ Ниш и то ходника, степеништа, улаза, подстаница, уређаја, опреме, инсталација и других заједничких просторија као и да у том циљу организује наплату на име одржавања заједничке ствари и пружање комуналних услуга и других услуга којима се обезбеђује редовно и уобичајено функционисање и коришћење заједничких ствари, наплатом ових трошкова сразмерно

величини удела сваког заједничара или поверавањем наплате надлежној градској служби за Обједињену наплату, накнада за комуналне у друге услуге у односу на све доспеле а неисплаћена обавезе заједничара и у односу на обавезе које ће доспети на наплату у будуће. Одређено је да ће ова привремена мера трајати до правноснажног окончања ванпарничног поступка за уређење односа заједничара у вези са управљањем и коришћењем заједничком ствари.

Према извештају о економско финансијском вештачењу вештака Александра Павловића који је тужилац приложио током поступка обзиром да је била спорна и висина потраживања, у периоду на који се односи тужбени захтев тужилац је фактурисао туженој рачуне за објекат –локал под шифром 7322203 а након увида у пословну документацију тужиоца, у пословну документацију удружења власника локала ТПЦ „Калча“ и туженог у периоду од 01.05.2014. године до 01.03.2017. године вештак је навео да је Удружење имало трошкове по основу одржавања заједничких делова ТПЦ „Калча“ у износима које је приказао у табели бр. 1 а који су у потпуности исплаћени. Имајући у виду цену која је утврђена у одлукама удружења власника КПЦ „Калча“ по 1м2 вештак је утврдио да је тужилац правилно испостављао рачуне туженој и да је укупан дуг тужене 66.517,60 динара. Уз налаз приложио је и препис рачуна који је тужилац издао за локал тужене у наведеном периоду. Након примедби на налаз и мишљење вештак се поднеском од 13.11.2018. год. изјаснио на исте указујући да је цену коју власник локала плаћа за сваки локал по 1м2 површине локала утврдила је Скупштина удружења и то на седницама, на поновљеној седници поновљеној дана 17.01.2017. год. усвојено је снижење накнаде са 70,00 на 50,00 динара по метру квадратном. Вештак је објаснио којом методологијом је тужилац вршио обрачун.

Законски заступник умешача Драгослав Павловић из Ниша, у свом исказу пред судом навео је да нико нема уговор са Удружењем ТПЦ "Калча" осим Града, с тим што су сви власници локала поред Уговора о купопродаји закључивали Уговор са инвеститором ради одржавања заједничког објекта, ради одржавања, управљања и обезбеђења тог објекта. Објекат није у потпуности завршен јер није имао употребну дозволу, али је усељаван и ради 2013. год. септембра месеца је отворен стечај над Грађевинаром , односно инвеститором. Суд је одредио да стечајни управник буде Агенција за приватизацију, који је одредио свог поверилика, и тај поверилик када је ступио на дужност је све запослене преко социјалног програма отпуштио чак и оне који су радили физичко обезбеђење. Стечајни управник је изјавио да њега не интересује "Калча" да Грађевинар има одређени простор око 200м2 који је закључан и даље интересовање није било за "Калчу". "Калча" је остала без струје, без воде , без физичког обезбеђења. Кров је прокишињавао на више места, у "Калчи" су се уселили бескућници и наркомани, било је ђубришта на све стране. Имајући у виду такво стање а с обзиром да су као власници дали велике паре за куповину објекта покушали су да се организују, и преузму ствар у своје руке. То питање није било законски регулисано, сазвали су скупштину свих власника локала за 09.04.2014. год. и то месец дана раније објавили на свим улазима у "Калчу", доставили су обавештење свим локалима у "Клачи", и огласили позив у Народним новинама упућен свим власницима о дану одржавања скупштине. Скупштина је одржана и на њој је било присутно око 60% власника локала који раде, велики број локала није радио. Покушали су да региструју Скупштину али локална самоуправа није прихватила регистрацију скупштине. Одржали су нову скупштину за 25.05. исте године, на којој су донели одлуку да се овласти удружење које је већ постојало, да преузме управљање и

одржавање објекта и донета је одлука да сви власници локал плаћају по 100дин. по м2 ради прикупљања средстава да се "Калча" доведе у нормално стање и функционише. Радили су на поправци лифтова, крова, обезбеђењу струје , воде, платили су око 300.000,00 ЕПС-у за задње неплаћене дугове Грађевинара. Један број власника локала који није хтео да учествује и да плаћа, те су на основу чл. 15. и 16. Закона о основама својинско правних односа, поднели захтев суду да уреди питање одржавања и управљања објекта, суд је одредио привремену меру које је овластило удружење да управља објектом, да га користи, да га одржава, обавезао је све власнике локала да сразмерно величини свог власништва учествује у финансирању тих трошкова управљања , одржавања итд. Обавезао их је и да плате све до тад испостављене фактуре као и оне које ће бити испостављене у будуће, том одлуком суда је предвиђено да фактурисање и наплату врши Градска организација за Обједињену наплату, сваку одлуку су објављивали на огласну таблу, као и записнике, формирали су сајт удружења 2014. год. на коме су оглашавана сва битна питања и одлуке. Сваки извод са текућег рачуна је објављиван на сајту, где је могло да се види где иде новац. Улази су оспособљени и закључен је уговор са "Нифон-ом" ради физичког обезбеђења које од маја 2014. и даље ради од 00-24,00. Доносили су одлуке на бази плана потребних средстава о томе ко колико треба да уплати да би се обезбедила потребна средства за функционисање објекта, 1/3 власника локала не плаћа своје обавезе, те воде спорове са њима, те се из тих разлога фактурише више него што би се потрошило, зато је прва цена била 100,00 дин. па је снижена на 80,00 , затим на 70,00 а од 01.11.2018. год. је 40,00 динара. Цена од 100,00 динара је утврђена на основу плана потребних средстава, фактуришу цену која је унапред договорена и подноси се извештај о стварним трошковима на скупштини. Решења о привременој мери су у том тренутку важила сада су укинута и то је регулисано Законом о становању те је удружење уподобило своје акте и регистровало се. Скупштина тада није могла да се региструје у складу са законом како сам то напред указао. Они који су плаћали су одржавали "Калчу" а оно што буду наплатили ће ићи у инвестициони фонд ,који је по закону обавезан.

Суд је ценио и прихватио исказ заступника умешача посебно у делу да је умешач основан ради организовања послова управљања коришћења и одржавања заједничких делова објекта ТПЦ "Калча" а да се наплата трошкова реализације преко овде тужиоца. Суд је ценио исказ законског заступника умешача и у осталом делу и исти прихватио у целости, јер је јасан, логичан и уверљив.

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

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

У конкретном случају, тужена је у евиденцији тужиоца заведена као власник пословног простора – локала у ТПЦ „Калча“ у Нишу, па се не ради о услуги која је пружена домаћинству и нема места примени одредбе чл. 378. ст. 1. ЗОО на коју се током поступка позвала, па је њен приговор застарелости неоснован. У конкретном случају тужилац не потражује наплату комуналних услуга домаћинства већ је у питању пословни простор који тужена поседује у ТПЦ "Калча", те се има применити рок застарелости од 10 година. С тога је неоснован приговор на који се тужена позвала.

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

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

Предлогом за извршење обухваћена су потраживања настала у периоду од јуна 2014 године до марта 2017 године, дакле у периоду важења Уговора закљученог између тужиоца и Удружења власника локала ТПЦ „Калча“ од 11.06.2014. године и Уговора о вршењу послова наплате број 00-802 од 27.01.2015. године, који се примењивао од 01.01.2015. године. Осим тога решењем Привредног суда у Нишу и решењем Основног суда у Нишу усвојена је привремена мера па је Удружење власника ТПЦ „Калча“ било овлашћено да организује послове вршења и наплате услуга за редовно одржавање заједничке ствари, у складу са чиме је, обављање ових послова у делу фактурисања, испостављања рачуна и наплате, поверио тужиоцу. На то је био овлашћен и сходно цитираном чл. 15. Закона о основама својинско правних односа, обзиром да се ради о организовању послова који нису ван оквира редовног управљања заједничком ствари. Из

овог овлашћења умешача и садржине закључених уговора као и решења надлежних судова о привременим мерама произилази и активна легитимација тужиоца у овој парници, тим пре што се закљученим уговорима обавезао да покреће поступке принудне наплате против оних власника и корисника локала који нису измиривали своје обавезе.

Оценом изведенih доказа суд је утврдио да је неспорно да је тужена власник локала у ТПЦ "Калча", да већ дужи временски период није обављала делатност у локалу, с тим што тужена није пружила доказе да јој предметне комуналне услуге нису пружене, односно није пружила доказе за супротан закључак, на шта је била у обавези сходно чл. 231. ЗПП-а, док је с друге стране тужилац доставио доказе у виду рачуна који су фактурисани, испостављени туженој, те је тужена дужна да плати накнаду коју тужилац предметном тужбом потражује.

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

Обзиром на наведено, суд је применом одредбе чл. 460. ст.4. ЗПП, а имајући у виду да је решењем већа Основног суда у Нишу 3 ИПВ (ИВК) бр. 739/17 од 11.07.2017. решење о извршењу стављено ван снаге у делу у коме је одређено извршење, одлучено је као у ст.1. изреке.

Наводе тужене којима је оспорила легитимитет умешача, суд није посебно ценио налазећи да исти не могу бити предмет одлучивања у овој правној ствари, имајући у виду садржину решења судова којима су одређене привремене мере, тим пре што се ради о Удружењу које је регистровано код Агенције за привредне регистре као удружење за пружање послова одржавања, као и обзиром да постоје пуноважне одлуке скupštine ovog удружења. Све док је оно као такво регистровано у АПР-у важи претпоставка да је основано у складу са законским одредбама и релевантним прописима То што тужена није члан ovог удружења и што није потписала посебан уговор са тужиоцем о пружању услуге на може утицати на постојање њене обавезе која произилази из одлуке скupštine Удружења власника који су дужни да поштују сви власници локала, ако власници заједничке ствари.

Суд није посебно ценио остале наводе тужене, посебно везано за активну легитимацију тужиоца, јер се ради о заједничкој ствари чије је управљање и одржавање поверио Удружењу власника локала ТПЦ „Калча“ решењима о привременим мерама а да се овакви наводи евентуално могу тицати међусобног односа између тужиоца и умешача, и не могу бити од утицаја на постојање дуга тужене. Из ових разлога суд није посебно ценио ни исказе саслушаног законског заступника умешача, обзиром да су се исти изјашњавали о начину формирања Удружења власника локала ТПЦ „Калча“ о чему се не одлучује у овој парници. Висину потраживања, суд је утврдио приложених писаних доказа, који су у складу и са из извештајем вештака, а наводи тужене да су исти превисоко фактурисани, није ценио, имајући у виду постојање пуноважних одлука скupštine Удружења ТПЦ „Калча“.

Суд је одбио да се у наставку доказног поступак изведе доказ саслушањем сведока Ђенић Драгана, као и вештака Александра Павловића налазећи и да се без извођења ових доказа може утврдити чињенично стање у овој правној ствари.

Са изложеног одлучено је као у ст. 1. изреке пресуде.

Одлука о трошковима донета је применом одредбе чл. 153. и чл. 154. ЗПП, те је тужена обавезана да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 58.060,00 динара и то на име састава два поднеска од стране адвоката од 19.10.2017. године и 23.11.2017. године износ од по 6.000,00 динара, на име заступања на З одржана рочишта износ од по 7.500,00 динара, на 2 одложена износ од 4.500,00 динара, на име вештачења 10.000,00 динара и на име судске таксе за одлуку у износу од 4.560,00 динара, у складу са Законом о судским таксама РС, имајући у виду вредност предмета спора. Суд није тужену обавезао да тужиоцу накнади трошкове за два одложена рочишта, обзиром да је рочиште 19.12.2017. год одложено уз сагласност тужиоца, док рочиште од 24.07.2018. год. није одложено кривицом тужене стране. Осим тога, суд није тужену обавезао ни да тужиоцу накнади трошкове извршења, иако је то заступник туженог на рочишту тражио, обзиром да је решење о извршењу одржано на снази а да је њиме извршење одређено и ради намирења трошкова извршења.

На досуђене трошкове, тужиоцу је призната и камата, почев од дана извршности пресуде, обзиром да код новчаних обавеза дужник пада у доцњу по истеку париционог рока, у овом случају, када одлука суда којим је обавезан на накнаду трошкова постане извршна, у складу са чл. 277. ст. 1. и чл. 278. ст. 1. ЗОО, са којих разлога је одлучено као у ст. 2. изреке.

ОСНОВНИ СУД У НИШУ, дана 18.12.2018. године 34 П. бр. 6009/17

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

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

Судија
Татјана Ристић, с.р.

ЗТО:
Управитељ судске писарнице:

