21 -08- 2026
АДВОКАТ

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ТРЕЋИ ОСНОВНИ СУД У БЕОГРАДУ
НОВИ БЕОГРАД
11 П бр. 2332/2025
Дана: 18.05.2026. године

У ИМЕ НАРОДА

ТРЕЋИ ОСНОВНИ СУД У БЕОГРАДУ, судија Јелена Ћук, судија појединац, у парници тужиоца **Удружење власника локала и пословног простора зграда 10Б, 10Д и 103 ҮВС, са седиштем у Београду-Нови Београд**, Булевар Михајла Пупина бр. 10Д, МБ: 28203713, чији је пуномоћник Слободан Максимовић, адвокат из Београда-Нови Београд, Булевар Михајла Пупина бр. 103, МБ: 17092782, против туженог **Centro-Invest doo, са седиштем у Београду-Нови Београд,** Булевар Михајла Пупина 103, I спрат пп 127, МБ: 17092782, чији је пуномоћник Владимир Чабаркапа, адвокат из Београда, ул. Милића Ракића бр. 5/71, ради дуга, вредност предмета спора 13.508,00 динара, након одржане и закључене главне и јавне расправе на рочишту одржаном дана 18.05.2026. године, донео је

П Р Е С У Д У

ОДРЖАВА СЕ НА СНАЗИ Решење о извршењу Привредног суда у Београду Ии. бр. 1288/24 од 05.03.2024. године којим је тужени Centro-Invest doo, са седиштем у Београду- Нови Београд, обавезан да тужиоцу Удружење власника локала и пословног простора зграда 10Б, 10Д и 103 ҮВС, са седиштем у Београду-Нови Београд, на име дуга исплати износ од 13.508,00 динара, са законском затезном каматом почев од доспелости сваког појединачног потраживања и то:

- за месец јануар 2023. године износ од 3.682,28 динара са законском затезном каматом почев од 31.01.2023. године до исплате,
- за месец фебруар 2023. године износ од 3.682,28 динара са законском затезном каматом почев од 28.02.2023. године до исплате,
- за месец март 2023. године износ од 2.010,68 динара са законском затезном каматом почев од 31.03.2022. године до исплате,
- за месец април 2023. године износ од 2.010,68 динара са законском затезном каматом почев од 31.03.2022. године до исплате,
- за месец мај 2023. године износ од 2.122,68 динара са законском затезном каматом почев од 30.04.2023. године до исплате,

те којим је тужени обавезан да тужиоцу накнади трошкове извршног поступка у износу од 10.570,00 динара, све у року од 8 дана од пријема писменог отправка пресуде, под претњом последица принудног извршења.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужени да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 43.340,00 динара, са законском затезном каматом почев од дана извршности одлуке до исплате, у року од 8 дана од пријема писменог отправка пресуде, под претњом последица принудног извршења.

Скенирано помоћу ЦамСканнер-а

О б р а з л о ж е њ е

Тужилац је дана 04.03.2024. године, преко пуномоћника, поднео Привредном суду у Београду предлог за извршење против туженог ради намирења новчаног потраживања на име накнаде за текуће и инвестиционо одржавање у згради у којој се налази његов пословни простор, за период од јануара 2023. године до маја 2023. године, у укупном износу од 13.508,00 динара, са законском затезном каматом почев од доспелости сваког појединачног потраживања. Предложио је да суд усвоји предлог за изрвшење и обавеже туженог на накнаду трошкова извршног поступка.

Решењем о извршењу Привредног суда у Београду Иив.бр. 1288/24 од 05.03.2024. године обавезан је тужени да тужиоцу исплати износ од 13.508,60 динара са законском затезном каматом почев од доспелости сваког појединог потраживања до исплате, као у ставу првом изреке пресуде и одређени су трошкови извршења у износу од 10.570,00 динара.

Тужени је дана 21.05.2024. године, благовремено изјавио приговор против наведеног решења о извршењу, у којем је навео да потраживање из веродостојне исправе није ни настало. Истакао је да са извршним повериоцом није био, нити је у било каквом пословно правном односу, што повлачи за себе непостојање међусобних права и обавеза, а све сходно чињеници да није члан извршног повериоца, нити је као такав уписан у евиденцијама АПР-а. Даље је навео да није никада користио услуге извршног повериоца, нити има сазнања да је исти услуге које фактурише уопште икада и испоручио. Извршни поверилац није ни укључивао извршног дужника у рад органа, јер га није обавештавао о плановима, активностима, раду, нити га је консултовао у погледу закључења обавезујућих уговора у погледу додатних услуга обезбеђења и других наведених услуга, које се чак и не односе на пословни простор у власништву извршног дужника, а које му он упркос свему фактурише. Члан је другог Удружења које је регистровано за остваривање истих циљева, односно одржавање и унапређење заједничких делова предметног објекта, а којем уредно измирује обавезе и учествује у раду органа, које активно ради на одржавању и унапређењу објекта. Истакао је приговор активне легитимације на страни извршног повериоца, као и недостатак пасивне легитимације на страни извршног дужника, што произилази из чињенице да је извршни поверилац регистрован у АПР као једночлано удружење (без чланова), чији је стварни власник законски заступник Ковачевић Зоран, а који притом нема у својини посебан део објекта у објекту којим наводно управља. Додао је да извршни дужник у оснивачком акту, као ни у регистрима удружења у АПР-у није регистрован као члан извршног повриоца, те да извршни дужник није учествовао у усвајању оснивачког акта ни статута извршног повериоца. Такође је истакао да није никада ни потписао изјаву о приступању удружења – извршног повериоца, те да по сили закона и под принудом не може постати члан било ког удружења, као што је извршни поверилац предвидео чланом 5 измењеног Статута. Оспорио је донето решење и на основу члана 87 става 1 тачке 3 Закона о извршењу и обезбеђењу, имајући у виду да потраживање извршног повериоца никада није доспело. Извршни поверилац у својим исправама које карактерише као рачуне, као и у евиденцији АПР за адресу седишта наводи само Булевар Михајла Пупина 10Д, без навођења ознаке конкретног посебног дела иако исти има преко 150 посебних делова, што је супротно члану 30 ставу 2 тачке 1 Закона о извршењу и обезбеђењу, а што говори да је фантомско удружење, које не врши циљеве због којих је основано, нема ни ваљану адресу седишта, где би наводни чланови којима уредно доставља рачуне, могли да му пишу или дођу да се распитају о томе чиме се он то заправо бави. Истакао је и приговор застарелости потраживања сходно члану 378 ЗОО. Предложио је да суд усвоји предметни приговор, укине донето решење о извршењу и одбаци предлог за извршење.

Скенирано помоћу ЦамСцаннер-а

Тужилац се, преко пуноћника, поднеском од 07.06.2024. године изјаснио на приговор туженог и истакао да су наводи у истом неосновани и паушалног карактера. Извршном дужнику су уредно достављени рачуни на име трошкова одржавања чију садржину до данашњег дана није оспорио, односно није улагао рекламације по примљеним рачунима, те постоји обавеза да исте измири заједно са законском затезном каматом, с обзиром да обавезу није измирио по доспелости. Истакао је да је неоснован и приговор недостатка пасивне легитимације и да он апсолутно делује у складу са законским овлашћењима, пре свега Законом о становању, усвојеним Статутом, као и Пословником о раду, којима су прописани права и обавезе свих власника посебних делова у погледу одржавања заједничких делова зграде и земљишта које служи за редовну употребу. Додао је да је у складу са чл. 5 усвојеног Статута, члан Удружења свако правно и физичко лице које располаже макар једним посебним делом, пословним простором или локалом у пословним зградама 10Б, 10Д и 103 ЈБЦ. Из одредбе чл. 15 става 1 тачке 4 Закона о становању произилази да оснивање удружења не значи да се ради о некаквом удружењу ком се приступа добровољно, а да је учешће такође на добровољној основи, термин удружења је у закону настао искључиво као потреба да се код оснивања терминолошки истакну стамбене заједнице код којих у зградама нема ниједан посебан део намењен за становање. Даље је навео да су неосновани наводи извршног дужника у погледу физичког и техничког обезбеђења имајући у виду да је у питању законска обавеза Удружења власника локала и пословног простора да у складу са Уредбом о ближим критеријумима за одређивање обавезно обезбеђених објеката и начину вршења послова њихова заштите. Законски заступник Удружења делује у потпуности у складу са законским оквирима и усвојеним Статуом Удружења са редовне седнице скупштине власника од 12.02.2019. године. Чињеница да је у АПР-у регистровано још неко Удружење, чије је чланство на добровољној основи, не може бити од утицаја у погледу обавезе власника посебних делова да плаћају трошкове одржавања, с обзиром да се није десила никаква статусна промена, што се може утврдити увидом у сајт код Агенције за привредне регистре, а имајући у виду одредбе Закона о становању. Предложио је да суд одбије приговор извршног дужника и настави са поступком извршења.

Решењем Привредног суда у Београду ИПВ(Ив)684/2024 од 17.06.2024. године усвојен је приговор туженог, па је одређено да се поступак по решењу о извршењу тог суда бр. Иив. 1288/24 од 05.03.2024. године наставља као парнични поступак поводом приговора против платног налога и одређен је застој извршног поступка до правноснажног окончања парнице.

Решењем Привредног суда у Београду П 3955/2024 од 04.10.2024. године, ставом првим изреке, Привредни суд у Београду се огласио стварно ненадлежним за поступању у овој правној, ствари, па је укинуо решење о извршењу Привредног суда у Београду Иив 1288/2024 од 05.03.2024. године, у обавезујућем делу у целости. Ставом другим изреке одређено је да се након правоснажности решења списи предмета уступају стварно и месно надлежном Трећем основном суду у Београду, ради даљег поступања. На наведено решење тужилац је преко пуномоћника 25.10.2024. године изјавио жалбу, побијајући решење из свих законских разлога.

Решењем Привредног Апелационог суда Пж 236/25 од 22.01.2025. године ставом првим изреке одбијена је жалба тужиоца као неоснована и решење Привредног суда у Београду П 3955/24 од 04.10.2024. године је у целости потврђено. Ставом другим је одбијен захтев туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка као неоснован.

У даљем току парничног поступка, тужилац је остао при тужби и тужбеном захтеву. Навео је да нису настале никакве статусне промене код тужиоца, а да су се у међувремену основала два нова удружења, како би се отежало његово пословање. Навео је да је основан у складу са одредбом чл. 15 ст. 1 тачка 4 и став 2 истог члана Закона о становању и одржавању.

Скенирано помоћу ЦамСканнер-а

Даље је навео да како се ради о објекту у којем не постоји нити један посебан део намењен за становање, према закону је прописано да власници управљају зградом односно објектом преко органа правног лица, које се оснива у смислу Закона о удружењима, међутим права и обавезе тог правног лица односно законског заступника и скупштине тог удружења се примењују Закон о становању и одржавању зграде, па тако чл. 52 истог закона предвиђена поред осталог и обавезу управника да води евиденцију свих власника посебних делова. Даље је навео да чл. 63 и 64 истог закона прописана обавеза свих власника да учествују у трошковима одржавањима. Чланом 5 Статута тужиоца је прописано да је члан удружења сваки власник посебног дела у објекту без обзира да ли се ради о пословном простору, гаражи или гаражном месту, те да не стоје наводи да тужени није у било каквом односу са тужиоцем. Тачно је да је управни одбор донео одлуке о текућем инвестиционом одржавању, али у удружењу код тужиоца се налази преко 450 посебних делова, те је ради ефикасности управни одбор донео те одлуке које су потврђене каснијим одлукама скупштине удружења. Предложио је да суд усвоји тужбени захтв. Трошкове поступка је тражио и определио.

Тужени је истакао да оспорава тужбени захтев у целости и да остаје при свим наводима из поднесака. Навео је да не постоји никакав уговорни, нити законски однос између парничних странака који би произвео обавезу туженог на плаћање било каквих потраживања тужиоца. Оспорио је и саму структуру достављених рачуна јер сматра да није постојао ваљани правни основ за наплаћивање истих. Додао је да томе у прилог говори и да је одлуку за физичко-техничко обезбеђење донео ненадлежни орган и то управни одбор, док Закон о становању и одржавању зграда уређује прецизно да такву одлуку може донети само скупштина. Такође је навео да достављена одлука о потврђивању одлука управног одбора не садржи датум, као и да иста не може производити ретроактивно дејство. Даље је навео да тужилац није доказао да је предметне рачуне доставио туженом. Истакао је да је члан другог Удружења 10з, које је основано са истим циљевима и да у истом учествује редовно у раду и испуњава своје обавезе. Навео је да је један период пре учлањења у наведено друго удружење плаћао обавезе, али да након више рекламација није добио адекватне одговоре и након увида да то удружење не остварује своје циљеве, тужени је приступио другом наведеном удружењу чијим пословањем је задовољан. Даље је навео да схватање тужиоца није у складу са важећом законском регулативом, те да ни једно удружење не може бити одређено као једно и јединствено. Позвао се на чл. 55 став 1 Устава РС, који говори о слободи удруживања и у којем се јемчи слобода сваког удруживања и право да се остане изван сваког удружења. Такође чл. 82 и 84 уређују тржиште у РС као отворено и слободно, те да имају сви једнак правни положај на тржишту, те да стога тужилачко удружење не може бити једино које врши прокламоване циљеве. Ново удружење је основано како би се побољшало одржавање у центру. Управни одбор не може да дерогира закон, те не може да доноси одлуке које му закон није поверио. Предложио је да суд одбије тужбени захтев. Трошкове поступка је тражио и определио.

Међу парничним странкама спорна је њихова стварна легитимација, основ и висина тужбеног захтева.

Суд је у доказном поступку извео доказе читањем опомене пред утужење од 18.08.2023. године, пријемне књиге-листа тужиоца, извода из пословних књига тужиоца са стањем на дан 31.05.2023. године, рачуна тужиоца за период од јануара до маја 2023. године, потврде Удружење власника локала и пословног простора Булевар Михајла Пупина 103 дел бр: 06-3/2024 од 10.05.2024. године, пријаве за учлањење у Удружење власника локала и пословног простора Булевар Михајла Пупина 103 од 05.03.2021. године, извода са сајта АПР-а од 29.04.2024, Одлуке тужиоца о потврђивању одлуке управног одбора, Одлуке о повећању износа за текуће одржавање тужиоца, Одлуке управног одбора тужиоца од 15.05.2018, 03.12.2019, и 25.12.2017.

Скенирано помоћу ЦамСканнер-а

године, маил преписке од 02.08.2021. године, 07.11.2023, 13.03.2020. и 29.05.2023. године, те саслушањем законског заступника тужиоца Зорана Ковачевића и сведока Татјане Милошић Лекић, па је савесно и брижљиво ценећи исте, и то сваки доказ засебно и све доказе заједно, у смислу члана 8. Закона о парничном поступку утврдио:

- да је тужилац регистрован у АПР-у као Удружење власника локала и пословног простора зграла 10Б, 10Д и 103 ЧВС Нови Београд, са седиштем у Београду-Нови Београд, Бул. Михајла Пупина бр. 10, ради обављања делатности осталих организација на бази учлањења за организовано одржавање објекта-безбедност и заштита-спровођење еколошких стандарда;
- да је тужено предузеће основано као друштво са ограниченом одговорношћу са адресом седишта у Београду-Нови Београд, Булевар Михајла Пупина бр. 10 З/I;
- да из извода пословних књига тужиоца са стањем на дан 31.05.2023. године проистиче да тужени дугује тужиоцу износ од укупно 13.508,60 динара на име накнаде за комуналне и друге услуге за локал 103 1. спрат, 127, на адреси Булевар Михајла Пупина бр. 103/И, спрат/локал 127, Београд за временски период од јануара до маја 2023. године;
- да је тужилац задуживао туженог рачунима за плаћање комуналних услуга за период од јануара до маја 2023. године и то за јануар и фебруар у износу од по 3.682,82 динара, за март и април у износу од по 2.010,68 динара и за месец мај у износу од 2.122,68 динара, за простор Булевар Михајла Пупина 103/1, простор 103, спрат 1, локал 127;
- да је Удружење власника локала и пословног простора „Булевар Михајла Пупина 10з" које је основано 18.01.2021. године, издало потврду 10.05.2024. године да је тужени члан удружења;
- да је тужени поднео пријаву за учлањење у Удружење власника пословног простора „Булевар Михајла Пупина 10з" као 54. потписан на листи, од укупно 87 потписаних чланова;
- да је дана 18.08.2023. године тужилац послао опомену пред утужење туженом да измири неизмерене обавезе у укупном износу од 15.426,88 динара, а које обавезе се састоје за месеце јул 2022, па од јануара 2023. године закључно са мајом 2023. године;
- да је Татјана Лекић у име туженог, дана 13.03.2020. године изјавила рекламацију тужиоцу на рачуне за инвестиционо и текуће одржавање, оспоравајући износ дуга, као и ставку физичко-техничко обезбеђење и истакла да нема никаквих улагања на првом спрату 103; тужилац је истог дана у 19 часова одговорио да ће проверити наводе и салдо на рачуну, навео је да је одлука донесена на скупштини у октобру 2019. године; да је дана 08.02.2021. године у име туженог уложена рекламација тужиоцу због неажурног књижења уплата, наводећи да је дуг од 5.754,84 динара у потпуности плаћен 30.06.2021. године, те је захтевала да се уплате тачно евидентирају како би се избегле неосноване опомене пред тужбу, а на коју рекламацију је тужилац одговорио 09.08.2021. године наводећи да се рачуни аутоматски прокњижавају и да не постоји могућност да је рачун остао непрокњижен, ако је исправно унет позив на број, и да је дат налог за издавање картице за проверу њених уплата, даље је навео да је објекат 10Б одабрало другачији вид обезбеђења и по метру квадратном плаћају већи износ него објекат 10Д и 103; да је дана 29.05.2023. године законски заступник туженог упутио допис тужиоцу у којем је навео да одбија све електронске рачуне као неистините и нетачне, те обавештава да је поднета тужба суду за утврђивање ништавости уговора о припајању удружења од 15.11.2018. године; затим да је дана 07.11.2023 године тужени упутио обавештење тужиоцу којим је обавестио да је уплатио дуг из јула 2022. године и оспорио сва задужења за 2023. године, истакнуто је да тужилац избегава сазивање скупштине како би се слово З издвојило јер фалсификован процес припајања, јер није постојала већина, затим је истакнуто

Скенирано помоћу ЦамСканнер-а

непостојање радове (изношење блата), оспорена је висину фактурисаних обавеза, потреба за физичко-техничким обезбеђењем, као и начин избора председика удружења, уз захтев да се фактурисање обустави до правоснажног окончања судског спора;

- да из Одлуке Управног одобора тужиоца од 25.12.2017. године проистиче да се председник Зоран Ковачевић власнике посебне јединице – локала на адреси Булевар Михајла Пупина 10Д/вп 54, поред послова и обавеза председника Удружења ангажује као управник зграде за обављање послова по Закону о становању и одржавању зграда, уз месечну накнаду од 60.000,00 динара нето по објекту, почев од 01.01.2018. године;
- да из Одлуке Управног одбора тужиоца од 15.05.2018. године проистиче да је износ накнаде утврђен на основу табеле Прегледа минималног износа накнаде за текуће инвестиционо одржавање зграда за град Београд генерално и појединално за градску општину Нови Београд, да је минимални износ инвестиционог одржавања 6,18 динара по м2 за пословни простор без лифта, 8,03 дин. по м2 за пословни простор са лифтом и 3,17 дин. по м2 за гаражно место, те да је минимални износ за текуће одржавање 7,23 дин. по м2 за пословни простор без лифта, 9,4 дин. по м2 за пословни простор са лифтом и 3,84 дин. по м2 за гаражно место;
- да је тужилац Одлуком од 03.12.2019. године прихватио понуду за физичко-техничко обезбеђење предузећа Надзор доо и Watchout Security doo и увео нову ставку на рачуну који се шаље свим власницима путем обједињеног система наплате и то техничко обезбеђење у износу од 21,9 динара по м2, односно за унутрашње просторе 29,9 динара по м2 за случај увођења контроле приступа и видео интерфона и физичко обезбеђење 46,8 динара по м2,
- да је на седници скупштине тужиоца донета Одлука о повећању износа за текуће одржавање којом се утврђују нове цене текућег одржавања у износу од 4,00 динара по м2 по свакој ставци и то: 11,23 динара по м2 за власнике у пословним зградама без лифта, 13,4 динара по м2 за пословни простор са лифтом, 7,84 динара по м2, за гаражно место, док је накнада за управљање и заступање председника у износу од 9,80 динара по м2, остала непромењена, такође овом одлуком скупштина је потврдила и раније донете одлуке Управног одбора: Одлука о висини инвестиоционог одржавања и текућег одржавања бр. 1-1-2018 од 15.05.2018. године, Одлука о висини накнаде за послове, управљања, заступања и извршења бр. 1-6-2017 од 25.12.2017. године;

Садржину прочитаних писмених исправа суд је у потпуности прихватио као истиниту, имајући у виду да странке нису довеле у сумњу њихову истинитост и веродостојност, нити је суд посумњао у њихову аутентичност.

Саслушан у својству законског заступника тужиоца на рочишту за главну расправу одржаном 18.05.2026. године, Зоран Ковачевић је изјавио да је законски засутпник предметног удружења од 2018. Године и да тај посао обавља до данашњег дана. Удружење је основано по Закону о становању и одржавању зграда и то тако што је примењен део закона који се тиче само пословних објеката јер постоје три категорије. У том смислу власници пословних простора сва три повезана објекта на предметној адреси су се организовали, а ради се објектима 10б, 10д и 10з, с тим што су објекти 10б и 10з идентични. У том смислу успоставили су систем одржавања, систем обезбеђења, инвестиционог одржавања и хитних интервенција, а успостављен је и систем наплате у те сврхе. Даље је навео да је су у систему одржавања расписали тендер који се више пута понављао, а поред тога су успоставили систем обезбеђења. Појаснио да су тада размишљали како да тај систем буде оптималан, да не буде прескуп а да се обједине сва три објекта, јер је реч о објектима који имају и спољне и унутрашње локале, на три нивоа јер постоји високо приземље, ниско приземље и први спрат, а унутрашњи су други и трећи. Доводили су

Скенирано помоћу ЦамСканнер-а

стручна лица који су нашли модус за физичко обезбеђење који се састојао у томе да постоји 1 позиција 24 часа и 80 камера и видео мониторинг 24 часа. Тај систем је успостављен због тога што су постојали велики безбедносни ризици, па је било случајева обијања локала, а после успостављања система такође је било неколико случајева али су они реализовани хапшењем на основу овог обезбеђења. Наравно, систем обезбеђења је уведен по Закону о приватном обезбеђењу, урађен је акт о процени ризика, извршена је пројектна документација и све камере које прате површине су пријављене полицији. Истакао је да сви власници пословног простора имају обавезу плаћања месечног рачуна и свим власницима се испостављају месечни рачуни на адресу пословног простора, а за правна лица ако је на сефу онда иде преко сефа. У оквиру рачуна који долазе на пословни простор увек је на полеђини извештај о текућем месецу рада Удружења. У оквиру инвестиционог система одржавања имали су велике санације равних делова кровова где су урађене санициje преко 1000 квадрата, платоа око 1000 квадрата и слично. У оквиру текућег одржавања одржавају комплетни систем грејања заједно са подстаницом. Поред тога имају и хитне интервенције, различите проблеме са цевима, пуцање цеви, поплаве и то решавају у најкраћем року. Удружење су основали поједини власници и то искључиво због разлога опструкције рада матичног удружења овде тужиоца, јер већина власника који су основали то удружење нису плаћали рачуне. Поред тога то удружење никада није тражило статусну промену, нити на било који други начин да спроведу законски утврђен поступак. Поред тога, та удружења су добровољна, а матично није већ је обавезно што проистиче из Закона о становању и одржавању зграде. То удружење испоставља неке рачуне али не спроводе ништа. Колико му је познато, овде тужени је плаћао у једном периоду трошкове одржавања по рачунима тужиоца, јер да нису плаћали предметном тужбом би био обухваћен и претходни период. Даље је навео да је у питању велики комплекс пословних простора које обухвата предметно удружење, да има преко 400 пословних јединица и преко 20.000 m2. Не зна прецизно који је проценат наплате био од стране власника пословних простора у утуженом периоду од јануара закључно са мајем месецом 2023. године, али да мисли да је било преко 80% у том периоду. Даље је навео да је било рекламација од стране туженог за предметни период, да се на исте брзо одговора и ако се рекламације односе на текуће одржавање да исте тужилац упућује фирми која је у предметном периоду одржавала објекат. Додао је да постоји и административна особа која одговора на захтеве, рекламације, увиде у рачуне, увиде у документацију и слично. Даље је навео у утуженом периоду нису постојале финасијске могућности да се обезбеди канцеларија тужиоца, па да је седиште регистровано у објекту 10д, али да је мало касније формирана канцеларија у 10д објекту, ВП 83, за коју апсолутно сви знају и иста је навођена и у рачунима. На питање пун. туженог из ког разлога на рачунима приложеним у тужбу на меморандуму тужиоца, не постоји наведена предметна адреса као ни у регистру АПР-а и како онда тврди да власници знају односно могу знати за адресу тужиоца, исти је одговорио да су ишла различита обвештења по рачунима на адресе свих пословних простора, заказиване су скупштине, па су обавештења о скупштинама слата на адресе пословних простора. Додао је да и сва писмена од новоформираног удружења 10з се тако шаљу и на адресу овде тужиоца. Даље на питање пун. туженог како тужилац може да зна да ли је рачун или обавештење о седници заиста и испоручено власнику пословног простора, навео је да је у то време имао озбиљну базу свих власника, да зна где се сваки локал налази, да зна сваку адресу, и додао је да су конкретно опомене пре утужења слате са повратницом или препоручено путем поште. Додао је, да је и из фирме овде туженог тужилац примао мејлове. Даље је навео да је поднео иницијативу за оцену уставности статута новоформираног удружења 103 , и да је донета одлука и то да се предметно удружење не брише из АПР-а, с тим да свако удружење може бити регистровано у АПР-у, али удружење формирно у складу са Законом о становању и одржавању може бити само једно док се не изврше статусне промене. Додао је, да се он не разуме у право, те да можда није најбоље објаснио. Навео да је на видном месту локала истакнут назив удружења и пуна адреса седишта, да је написан пун назив и адреса седиша на излогу самог локала у ком се налази адреса седишта

Скенирано помоћу ЦамСканнер-а

тужиоца.

Саслушана у својству сведока на ročишту за главну расправу одржаном 18.05.2026. године,
Татјана Милошић Лемајић је навела да води књиге и финансије туженог, правног лица. Тужени је на предметној локацији у ЈУ биоскопе центру од 2006. године и све време су плаћани трошкови одржавања по рачунима овде тужиоца, све до јануара 2023. године. До престанка плаћања је дошло јер је претходно уплаћена рекламација тужиоца а и пуномоћнику тужиоца односно адвокату и то у погледу наплаћене ставке „изношење блата са крова", што је већ било фактурисано и плаћено у претходној години, јер је тако и било објашњено да ће закључно са децембром 2022. године, бити завршно плаћање те ставке везано за кров. Рекламацију су послали на мејл тужиоца, али одговор никада нису примили. Додала је да је она иначе и оснивач туженог. Даље је навела да су они тада на скупштини туженог одлучили да престану са плаћањем трошкова по рачунима овде тужиоца и да се учлане у новоформирано удружење којем они по слову и припадају. То удружење обавља све послове који су дефинисаним циљевима и плановима и овде тужиоца. Даље је навела да су примили обавештење о сазивању скупштине овде тужиоца за 28.02.2023. године у 18.00 часова у којем је наведена пуна адреса тужиоца са бројем локала, предложен је дневни ред који је обухватао 13 одлука тог удружења које је донео управни одбор истог, а скупштина у међувремену нити је сазивана нити је извршила гласање. Појаснила је да је у заказано време отворила зум платформу, мислећи да ће бити могуће онлајн одржавање седнице и нашла је на списак одлука о којима је требало изјаснити се односно гласати, с тим да се многе одлуке нису могле отворити, а одлука о измена и допунама статута је садржала само члан који се мења и речи које се мењају тако да изворног текста није било. Додала је да је она једина гласала електронски на те одлуке тог дана, и заинтригирана начином пословања, дошла је у седиште тужиоца и затекла заступника истог, овде присутног, који је у том тренутку делио канцеларију са књиговођама које не воде књиге предметног удружења, те да све што је тражила на увид од докумената, није јој достављено, на њену тврдњу да је наплаћено изношење блата, господин Зоран јој је одговорио да он то мора да наплати на неки начин. Затражио је да се потпише да је присуствовала седници, тада су је присутних њих 5-6 ме упозорили да не потписује, те она то није учинила, не знајући за своја права, јер је проглашена недоступном. Истакла је да она лично сматра да је овде тужилац незаконито туженом све време у претходном периоду и наплаћивао предметне трошкове, јер није имао верификован статут све до 30.03.2023. године, те да је незаконито стекао корист од овде туженог. Додала је да није поднела тужбу против овде тужиоца за повраћај тог новца, јер није знала да је то било незаконито и да је у току поступак за верификацију статута овде тужиоца и свих одлука са седнице. Додала је да се не ради о јединственом комплексу и да зграда 10 Б сама организује одржавање, физичко технично обезбеђење те зграде. Даље је навела да учествује у раду новоформираног удружења 10-з и да редовно плаћа рачуне, да то удружење одржавају редовно чишћење и одржавање предметне зграде, као и да моментално на позив туженог реагују. Услуге самог обезбеђења предметног објекта, то удружење не обезбеђује јер се ради о мањој површини за коју законски није прописано да има обезбеђење. Додала је да је акт о процени ризика и вршен због површине сва три објекта заједно.

Изјашњавајући се на исказ сведока, законски заступник тужиоца је навео да то што је у рачуну предвиђен трошак изношења блата са крова не значи да се под тим подразумева само изношење блата, већ да та ставка подразумева комплетну санацију крова, која је рађена због великог броја поплављених локала у објекту 10д и 10ђ, због чега је било нужно да се изврши санација крова, те да је у јануару 2023. године та ставка на рачуну подразумевала вршење

Скенирано помоћу ЦамСканнер-а

припреме за санацију која је требала да уследи и та ставка је била подељена на три једнаке месечне рате. Додао је да је изнето преко 80 кубика блата, шута, дрвећа са равног дела крова. Даље је навео да се не сећа се да ли је на конкретну рекламацију одговорио туженом, али зна да на неке јесте. Што се тиче скупштине, датум одржавања исте је био заказан за тај датум и сведок је дошла на исти, на којем није било кворума те је заказан наредни термин. Додао је да је тачно да она није хтела да потпише да присуствује скупштини и да је он понудио нову документацију.

Суд је ценио исказе законског заступника тужиоца и сведока у погледу чињеница које су битне за одлучивање, па је исказ законског заступника тужиоца у целости прихватио као истинит јер је исти јасан, објективан и сагласан писаним доказима у списима предмета. Суд је исказ законског заступника тужиоца прихватио посебно у делу који се односи на чињенична питања око начина оснивања удружења, функционисања техничког система одржавања видео надзора и физичког обезбеђења за сва три повезана објекта, као и у погледу чињенице да су туженом редовно слати месечни рачуни. Суд је у потпуности прихватио и део у коме је појаснио ставку „изношења блата са крова", да та ставка подразумева комплетну санацију крова, која је рађена због великог броја поплављених локала у објекту 10д и 10з, због чега је било нужно да се изврши санација крова, те да је у јануару 2023. године та ставка на рачуну подразумевала вршење припреме за санацију која је требала да уследи и та ставка је била подељена на три једнаке месечне рате, будући да је исти логичан, уверљив, као и да је ставка исказана само у два предметна рачуна, те да је у сагласности са писаним доказима у списима. Суд је исказ сведока прихватио у делу у којем је навела да је тужени дуги низ година уредно измиривао обавезу према тужиоцу, па да је престао са плаћањем, као и у делу у којем описује њена непосредна опажања у вези са покушајем присуствовања на седници Скупштине тужиоца и увида у документацију. Суд исказ сведока није прихватио у делу у коме сведок даје своја субјективна схватања, односно наводи да сматра да је тужилац незаконито наплаћивао предметне трошкове у претходном периоду и да је незаконито стекао корист, будући да је то искључиво правно питање, о којима одлучује суд на основу позитивноправних прописа.

Законом о становању и одржавању зграда ("Сл. гласник" РС, бр. 104/2016 и 9/2020-др. закон) прописано је да је власник посебног дела, односно власник самосталног дела зграде дужан да учествује у трошковима одржавања и употребе заједничких делова зграде и катастарске парцеле на којој се налази зграда, у мери и на начин одређен овим законом (чл. 14. ст. 4); да послове управљања зградом врше власници посебних делова преко својих органа, у зградама које немају ниједан посебан део намењен за становање. У случају из става 1. тачка 4) овог члана, власници посебних делова оснивају правно лице у складу са одредбама закона којима се уређују оснивање и правни положај удружења, док се одредбе овог закона о надлежностима, правима и обавезама скупштине и управника стамбене заједнице у управљању зградом сходно примењују на надлежности скупштине и заступника тог удружења (чл. 15. ст. 1 тачка 4) и ст. 2); да је власник посебног дела који је издао свој посебни део у закуп трећем лицу, а уговорио је да треће лице учествује у трошковима одржавања и управљања зградом, дужан је да у року од 30 дана од дана издавања посебног дела у закуп обавести управника зграде да ће закупац учествовати у трошковима одржавања и управљања зградом (чл. 41. ст. 4); да се активности на одржавању зграде врше кроз хитне интервенције, текуће одржавање и инвестиционо одржавање (чл. 58. ст. 1); да је власник посебног дела зграде дужан да учествује у трошковима одржавања заједничких делова зграде и земљишта за редовну употребу зграде и управљања зградом (чл. 63. ст. 1); да се Одлуком стамбене заједнице о прихватању трошкова одржавања заједничких делова зграде и управљања зградом прописује износ који је сваки власник псоебног дела дужан да плаћа на име свог учешћа у трошковима текућег одржавања и трошковима управљања зградом, а који не може бити нижи од износа прописаног актом о

Скенирано помоћу ЦамСканнер-а

текућем одржавању зграда који доноси јединица локалне самоуправе (чл. 64. ст. 1); да власник посебног дела зграде износ утврђен у складу са чл. 64. овог закона уплаћује на текући рачун стамбене заједнице накаснije до последњег дана у месецу за текући месец, осим уколико уговором закљученим са трећим лицем које управља и/или одржава зграду није одређено да се наплата трошкова управљања и/или одржавања зграде врши уплатом на текући рачун тог лица или преко система обједињене наплате комуналних и других услуга, у случају да је јединица локалне самоуправе успоставила такав систем (чл. 65. ст. 1).

Статутом Удружења власника локала и пословног простора зграда 10Б, 10Д и 103 ҮВС Нови Београд прописано је да је Удружење власника локала и пословног простора зграда 10Б, 10Д и 103 ҮВС Нови Београд невладино и непрофитно удружење, основано на неодређено време ради остваривања циљева у области управљања пословним објектима 10Б, 10Д и 103 који чине једну целину "ҮВС", заступање заједничких интереса власника локала и пословног простора, остварењу циљева у области организације несметнаног функционисања, редовно одржавање, безбедност и заштита, као и спровођење еколошких стандарда (чл. 1); ради остваривања циљева Удружење нарочито врши следеће послове и делатности: текуће и инвестиционо одржавање (чл. 3. тачка 1); да је члан Удружења свако физичко или правно лице које располаже макар једним посебним делом-пословним простором или локалом у пословним зградама 10Б, 10Д и 103 ҮВС Нови Београд (чл. 5); да је члан Удружења дужан да плаћа обавезе које одреде органи Удружења (чл. 7 ст. 2. тачка 3).

Имајући у виду цитиране одредбе материјалног права и утврђено чињенично стање, суд налази да је тужбени захтев тужиоца основан.

Стварна легитимација странака проистиче из њихове улоге у одређеном материјално-правном односу поводом ког се води парница, тако да странка која тражи заштиту неког свог права из тог односа има активну легитимацију, док странка према којој је то право уперено има пасивну легитимацију.

У конкретној правној ствари, активна легитимација тужиоца проистиче из одредбе чл. 15. ст. 2. Закона о становању и одржавању стамбених зграда којом је прописано да власници посебних делова у зградама које немају ниједан посебан део намењен за становање, као у конкретној правној ствари, оснивају правно лице у форми удружења, а да се све одредбе овог закона о надлежностима, правима и обавезама скупштине и управника стамбене заједнице у управљању зградом сходно примењују на надлежности скупштине и заступника тог удружења. Како је тужилац правно лице основано као Удружење власника локала и пословног простора 10Б, 10Д и 103 ҮВС Нови Београд, а Статутом тужиоца у чл. 1. прописано је да је удружење тужиоца невладино и непрофитно удружење, основано на неодређено време ради остваривања циљева у области управљања пословним објектима 10Б, 10Д и 103 који чине једну пословну целину ҮВС, Нови Београд, као и редовног одржавања, безбедности и заштите и спровођења еколошких стандарда. Имајући у виду наведено, тужилац је активно легитимисан да у овој парници тражи исплату фактурисаних износа на име пружених услуга одржавања зграде, због чега су сви наводи туженог којима се оспорава његова активна легитимација неосновани.

Са друге стране, суд је ценио наводе туженог да он није био члан удружења тужиоца, већ да је члан другог Удружења којем је редовно измиривао обавезе, али је утврдио да исти нису од утицаја на његову пасивну легитимацију. Наиме, како се седиште туженог налази на адреси Булевар Михајла Пупина бр. 103, I спрат пп 127 и како међу парничним странкама није спорно да је исти власник објекта, нити је тужени оспорио наведену околност, суд налази да је исти пасивно легитимисан сходно одредби чл. 63 Закона о становању и одржавању зграда, а којом

Скенирано помоћу ЦамСцаннер-а

одредбом је прописано да је власник посебног дела зграде дужан да учествује у трошковима одржавања заједничких делова зграде. Додатно, његова пасивна легитимација проистиче и из одредбе чл. 5. Статута тужиоца којом је прописано да је члан Удружења свако физичко или правно лице које располаже макар и једним посебним делом-пословним простором или локалом у пословним зградама 10Б, 10Д и 103 ҮВС Нови Београд.

Што се тиче навода туженог да је тужилац самовољно утврђивао износе цена пружених услуга, суд такве наводе налази за неосноване имајући у виду да из Одлуке о управног одбора тужиоца од 15.05.2018. године (потврђена другом Одлуком скупштине удружења тужиоца) проистиче да је износ накнаде утврђен на основу табеле Прегледа минималног износа накнаде за текуће инвестиционо одржавање зграда за град Београд генерално и појединачно за градску општину Нови Београд, да је минимални износ инвестиционог одржавања 6,18 динара по м2 за пословни простор без лифта, 8,03 дин по м2 за пословни простор са лифтом и 3,17 дин. по м2 за гаражно место, те да је минимални износ за текуће одржавање 7,23 дин. По м2 за пословни простор без лифта, 9,4 дин. По м2 за пословни простор са лифтом и 3,84 дин. По м2 за гаражно место, док из Одлуке тужиоца од 03.12.2019. године проистиче да је ангажовано физичко лице-техничко обезбеђење које ће месечно износити 21,90 динара по м2, те да се наведена ставка уводи на рачуну који се шаље свим власницима путем обједињеног система наплате. Затим да су цене текућег одржавања утврђене из Одлуке о повећању износа за текуће одржавање и то у износу од 4,00 динара по м2 по свакој ставци и то: 11,23 динара по м2 за власнике у пословним зградама са лифтом, 13,4 динара по м2 за пословни простор са лифтом и 7,84 динара по м2, за гаражно место.
Даље да је Одлуком од 03.12.2019. године утврђена цена за техничко обезбеђење у износу од 21,9 динара по м2.

Имајући у виду све наведено, суд је оценио да је тужбени захтев тужиоца основан па је применом одредбе чл. 460. ст. 4. ЗПП донео одлуку као у ставу првом изреке пресуде. Такође, суд је туженог обавезао да тужиоцу накнади трошкове извршења у износу од 13.508,00 динара, с обзиром да је тужени својим непоступањем, односно неизмиривањем доспелих обавеза према тужиоцу проузроковао покретање извршног поступка.

Суд је имао у виду и истакнути приговор застарелости потраживања од стране туженог, позивајући се на одредбу члана 378 Закона о облигационим односима, а према којој одредби потраживања застаревају у року у 1 године. Међутим, суд налази да је истакнути приговор неоснован, имајући у виду да се у конкретном случају не примењује једногодишњи рок застарелости из чл. 378 ЗОО. Наиме, сходно Закону о становању и одржавању зграде дефинисано је одржавање зграде као све активности којима се обезбеђује очување функција и својства зграде у складу са њеном наменом, нарочито у циљу редовног коришћења и функционисања зграде, те се одржавање зграде не може подвести под потраживање из чл. 378 ЗОО, с обзиром на то да се послови одржавања зграде не односе на појединачно домаћинство и не укључују у себи само послове одржавања чистоће, већ се односе на одржавање стамбене зграде као целине, како је то Законом о становању и одржавању дефинисано. Такође, послови одржавања зграде не представљају комуналне делатности у смислу Закона о комуналним делатностима, те се ни из тог разлога у конкретном случају на утужена потраживања не може применити рок застарелости из одредбе чл. 378 ЗОО. У конкретном случају, примењује се рок застарелост из чл. 374 ЗОО, имајући у виду да се у конкретном случају ради о промету робе и услуга између два правна лица, односно да се примењује трогодишњи рок, а који рок није протекао, с обзиром да је најстарије утужено потраживање за месец јануар 2023. године доспело дана 31.01.2023. године, а да је предлог за извршење поднет 04.03.2024. године.

Скенирано помоћу ЦамСканнер-а

Приликом доношења одлуке суд је ценио и све друге наводе парничних странака изведене доказе, али их код утврђеног чињеничног стања и заузетог правног становишта посебно не образлаже, налазећи да исти нису од утицаја на другачију одлуку суда у овој правној ствари.

Одлуку о трошковима парничног поступка, садржану у ставу другом изреке пресуде, суд је донео сходно члановима 150, 153, 154. и 163. Закона о парничном поступку, па је обавезао туженог да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка на име заступања од стране пуномоћника из реда адвоката и то за заступање на 2 одржана рочишта у износу од по 15.000,00 динара, на име састава једног образложеног поднеска износ од 10.000,00 динара и на име судске таксе на пресуду у износу од 3.340,00 динара, укупно 43.340,00 динара, сходно АТ и ТТ важећим у време доношења одлуке, те у складу са опредељеним трошковником пуномоћника тужиоца. Суд је тужиоцу на досуђени износ на име трошкова поступка, признао право на законску затезну камату почев од дана извршности одлуке до исплате, у смислу чл. 277 и 324. ЗОО.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:
Против ове пресуде дозвољена је жалба Вишем суду у Београду у року од 8 дана од пријема писаног отправка пресуде, а преко овог суда.

СУДИЈА
Јелена Ћук,с.р.

ЗТО

Скенирано помоћу ЦамСканнер-а