11-10-2024
АДВОКАТ

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ТРЕЋИ ОСНОВНИ СУД У БЕОГРАДУ
НОВИ БЕОГРАД
II П бр. 1224/2022
Дана: 03.10.2024. 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, ул. Грамшијева бр. 8А, против туженог **Предузеће MARNEX doo Beograd, са седиштем у Београду**, ул Краља Милана бр. 31/1/1, МБ: 06305270, чији је пуномоћник Драгољуб Новаковић, адвокат из Београда-Нови Београд, Бул. Михајла Пупина бр. 10Д/20, ниско приземље, ради дуга, вредност предмета спора 46.295,20 динара, након одржане и закључене главне и јавне расправе на рочишту одржаном дана 03.10.2024. године, донео је

П Р Е С У Д У

ОДБИЈА СЕ предлог туженог за прекид поступка.

ОДРЖАВА СЕ НА СНАЗИ Решење о извршењу Привредног суда у Београду Иив. бр. 2925/21 од 18.06.2021. године којим је тужени Предузеће MARNEX doo Beograd, са седиштем у Београду, 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 46.295,20 динара, са законском затезном каматом почев од доспелости сваког појединачног потраживања и то:

- за месец март 2020. године износ од 4.629,52 динара са законском затезном каматом почев од 31.03.2020. године до исплате,
- за месец април 2020. године износ од 4.629,52 динара са законском затезном каматом почев од 30.04.2020. године до исплате,
- за месец мај 2020. године износ од 4.629,52 динара са законском затезном каматом почев од 31.05.2020. године до исплате,
- за месец јун 2020. године износ од 4.629,52 динара са законском затезном каматом почев од 30.06.2020. године до исплате,
- за месец јул 2020. године износ од 4.629,52 динара са законском затезном каматом почев од 31.07.2020. године до исплате,
- за месец август 2020. године износ од 4.629,52 динара са законском затезном каматом почев од 31.08.2020. године до исплате,

Скенирано помоћу ЦамСканнер-а

- за месец септембар 2020. године износ од 4.629,52 динара са законском затезном каматом почев од 30.09.2020. године до исплате,
- за месец октобар 2020. године износ од 4.629,52 динара са законском затезном каматом почев од 31.10.2020. године до исплате,
- за месец новембар 2020. године износ од 4.629,52 динара са законском затезном каматом почев од 30.11.2020. године до исплате,
- за месец децембар 2020. године износ од 4.629,52 динара са законском затезном каматом почев од 31.12.2020. године до исплате,

те којим је тужени обавезан да тужиоцу накнади трошкове извршног поступка у износу од 11.226,00 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 56.226,00 динара, у року од 8 дана од пријема писменог отправка пресуде, под претњом последица принудног извршења.

О б р а з л о ж е њ е

Тужилац је дана 17.06.2021. године, преко пуномоћника, поднео Привредном суду у Београду предлог за извршење против туженог ради намирења новчаног потраживања на име текућег и инвестиционог одржавања због неизмирених обавеза у укупном износу од 46.295,20 динара, са законском затезном каматом почев од доспелости сваког појединачног потраживања. Навео је да делује у складу са законским прописима, и то у складу са Законом о становању, усвојеним Статутом, као и Пословником о раду којима су прописана права и обавезе свих власника посебних делова у погледу одржавања заједничких делова зграде и земљишта које служи за редовну употребу. 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. 2925/21 од 18.06.2021. године обавезан је тужени да тужиоцу плати износ од 46.295,20 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 11.226,00 динара.

Тужени је дана 16.07.2021. године, благовремено изјавио приговор против решења о извршењу од 18.06.2021. године у којем је истакао да тужилац није активно легитимисан у овој правној ствари јер је основан само за вршење послова управљања зграде. Истакао је и приговор недостатка пасивне легитимације наводећи да он није власник ниједног посебног дела у згради 10Д ЈВС Нови Београд-ниско приземље, као ни у зградама 10Б и 10З ЈВС Нови Београд и да није члан Удружења тужиоца. Истакао је да је Микоња Рашковић власник три посебна дела у згради 10Д ЈВС Нови Београд-ниско приземље, на кат. парцели 1022/14 и да је исти од 28.12.2001. године члан Удружења власника локала и пословног простора 10Д ниско приземље на кат. парц. 1022/14 од броја 1 до 33. Напоменуо је да све зграде у ЈВС Нови Београд раздваја заједничка кат. парцела бр. 1022/5 на којој је, као и на свој осталој заједничкој својини на свим другим кат. парцелама (испод сваке зграде), као носилац права коришћења уписан Енергопројект-Високоградња АД.

Скенирано помоћу ЦамСканнер-а

Решењем Привредног суда у Београду бр. ИПВ(Ив)900/2021 од 13.08.2021. године усвојен је приговор туженог, па је одређено да се поступак по решењу о извршењу тог суда бр. Ив. 2925/21 од 18.06.2021. године наставља као парнични поступак поводом приговора против платног налога и одређен је застој извршног поступка до правноснажног окончања парнице.

У даљем току парничног поступка, тужилац је поновио да правни однос између парничних странака произилази из чињенице да тужилац, као Удружење власника локала и пословног простора зграда 10Б, 10Д и 10З ҮВС Нови Београд у складу са Законом о становању, усвојеним Статутом и Пословником о раду, заступа све власнике посебних делова на адреси на којој има регистровано седиште. Истакао је да је Удружење основано на неодређено време у циљу управљања наведеним пословним објектима који чине целину у пословном центру ҮВС на Новом Београду ради заједничких интереса власника локала и пословног простора, остварењу циљева у области организације и несметаног функционисања, редовног одржавања и сл. Даље је навео да је тужени закупац предметног пословног простора на кат. парцели бр. 1022/14 у згради 10Д, а чији је Рашковић Микоња заступник, оснивач и једини члан са уделом 100%. Поднеском од 07.07.2024. године прецизирао је тужбени захтев. Предложио је да суд усвоји тужбени захтев, с тим да је тужбу уредио у погледу означења туженог, односно навођења његовог новог законског заступника поднеском од 07.06.2024. године. Трошкове поступка је тражио и определио.

Тужени је истакао да оспорава тужбени захтев у целости, по основу и висини, посебно напоминњући да нема никаквих посебних делова у свом власништву уписаних у лист непокретности бр. 3446 КО Нови Београд и да није оснивач, нити члан Удружења тужиоца, због чега није пасивно легитимисан у овој правној ствари. Предложио је да суд прекине парнични поступак из разлога прописаних у одредби чл. 222. ст. 1. тачка 3. ЗПП. Даље је навео да су у испостављеним рачунима унети неистинити садржаји, односно да је тужилац самовољно утврђивао висину накнаде због чега су ти рачуни неистинити. Предложио је да суд одбије тужбени захтев као неоснован. Трошкове поступка је тражио и определио.

Решењем П бр. 9676/2021 од 12.01.2022. године, Привредни суд у Београду огласио се стварно ненадлежним за поступање у овој правној ствари и списе предмета доставио Трећем основном суду у Београду ради даљег поступања.

Међу парничним странкама спорна је њихова стварна легитимација, основ и висина тужбеног захтева, као и чињеница за кога тужилац фактурише предметне услуге будући да се заједничка својина и даље води на Енергопројект, а не на власнике посебних делова.

Суд је у доказном поступку извео доказе читањем опомене пред утужење од 17.04.2021. године, пријемне књиге-листа тужиоца, извода из пословних књига тужиоца са стањем на дан 23.02.2021. године, рачуна тужиоца за период од марта до децембра 2020. године, извода из АПР-а, листа непокретности бр. 3446 КО Нови Београд, биланса стања и биланса успеха тужиоца, одлуку о именовању чланова Удружења власника локала и пословног простора 10Д ниско призмеље од 18.05.2002. године, маил преписке од 20.01.2020. године, обавештења тужиоца, Одлуке управног одбора тужиоца од 03.12.2019, 25.12.2017 и 15.05.2018. године, Одлуке тужиоца о потврђивању одлуке управног одбора, записника са поновљене редовне

Скенирано помоћу ЦамСканнер-а

годишње скупштине тужиоца, Одлуке о повећању износа за текуће одржавање тужиоца, дописа Енергопројекта-Високоградња ад Београд од 23.11.2020. године, решења АПР-а од 07.05.2024. године, те саслушањем сведока Микоње Рашковића, 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 зграда 10Б, 10Д и 103 ҮВС 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 једночлано друштво са ограниченом одговорношћу чији је законски заступник-директор и једини члан друштва у утуженом периоду био Микоња Рашковић, са ранијом адресом седишта у Београду-Нови Београд, ул. Алексиначких рудара бр. 1 и садашњом адресом седишта у Београду-Врачар, ул. Краља Милана бр. 31;
- да из извода пословних књига тужиоца са стањем на дан 23.02.2021. године проистиче да тужени дугује тужиоцу износ од укупно 46.295,20 динара на име накнаде за комуналне и друге услуге за јединицу 10Д, ниско приземље 23 за временски период од марта до децембра 2020. године;
- да је тужилац задуживао туженог рачунима за плаћање комуналних услуга за период од марта до децембра 2020. године у износима од по 4.629,52 динара за простор 10Д, ниско приземље бр. 23-гаража, локал у Београду-Нови Београд, Булевар Михаила Пупина 10Д/пп23;
- да су Енергопројект-Високоградња ад и власници посебних делова зграде имаоци права коришћења катастарске парцеле бр. 1022/14, површине 3244 м2, у државној својини, у Београду-Нови Београд, Бул. Михаила Пупина, на којој је изграђен објекат 10Д-зграда пословних услуга чији су имаоци права заједничке својине Енергопројект-Високоградња ад и власници посебних делова зграде, све уписано у лист непокретности бр. 3446 КО Нови Београд;
- да је Рашковић Микоња ималац права својине на пословном простору за који није утврђена делатност бр. 23Л, површине 26 м2 и бр. 23М, површине 26 м2, као и на гаражи бр. 23Г, површине 20 м2 без уписаних терета у згради у Београду-Нови Београд, Бул. Михајла Пупина бр. 10Д, изграђене на кат. парцели бр. 1022/14, све уписано у лист непокретности бр. 3446 КО Нови Београд;
- да из Одлуке 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 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

Скенирано помоћу ЦамСканнер-а

Скенирано помоћу ЦамСканнер-а

који се шаље свим власницима путем обједињеног система наплате и то техничко обезбеђење у износу од 21,9 динара по м2;

- да је Микоња Рашковић обавестио тужиоца путем мејла дана 20.01.2020. године да рачуне за плаћање услуга шаље на туженог јер је исти закупац пословног простора;
- да из дописа Енергопројекта-Високоградња ад од 23.11.2020. године проистиче да су након извршене примопредаје физичких делова објекта у саставу блока 12- YBC, коме припада и објекат у Бул. Михаила Пупина 10Д, купцима, купци били у обавези да изврше упис права на непокретностима у надлежни катастар непокретности, на основу уговора, потврде о извршењу обавезе и сагласности да упис изврше без присуства продавца.

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 14.05.2024. године, Зоран Ковачевић изјавио је да је удружење формирано 2018. године, а касније врло брзо донет је Статут по којем је примењен Закон о становању и управљау. По том закону применили су чл. 15 који се односи на пословне зграде, а у конкретном случају се ради о 3 у Ју бизнис центру. После тог периода донете су одређене одлуке од стране скупштине по којем је установљен систем за функционисање сваке зграде па тако и предметне 3, а односи се на текуће одржавање, физичко-техничко обезбеђење, хитне интервенције и одржавање свих система који су у тој згради (лифтови, системи грејања итд). Поводом тога донете су одлуке од стране скупштине. Навео је да је заступник у 2 узастопна андата почев од 2018. године, односно 2019. године. Удружење је редовно сваког месеца испостављало рачуне по Закону о становању и одржавању зграда за текући месец, на адресе свих власника локала односно пословних простора, односно закупаца уколико се власник изјасни и достави доказ у виду уговора о закупу. Удружжење је првобитно слало рачуне Микоњи Рашковићу као власнику локала у ниском приземљу, а после тих захтева питем е маила Рашковић Микоње је прешло на туженог, односно фирму Микоње Рашковића. Истакао је да се ради о специфичном случају у којем је власник локала истовремено и власник фирме, што су проверили и из тог разлога су убудуће слали рачуне на име фирме. Микоња је уредно плаћао рачуне до тог момента када је прешао на туженог, а након тога прву рачун је плаћен од стране туженог, и након тога више ниси плаћани рачуни изузев за септембар месец 2023. године. Истакао је да је, по његовом сазнању, сигуран да је удружење формирано 2018. године, да је био сувласник пословног простора на адреси Бул. Михаила Пупина бр. 10д/вп 54 и да је скупштина тужиоца донела одлуку о одређивању цена услуга.

Саслушан у својству сведока на рочишту за главну расправу одржаном 14.05.2024. године, Микоња Рашковић је изјавио да се само једном срео са заступником тужиоца на степеништу у ЈУ бизнис центру, није знао ко је господин, већ му је био познат из виђења и причали су на тему оснивања удружења пословних зграда у центру и тада му је рекао да је спреман да учествује у томе шта год то подразумевало по закону. Пре свега је мислио на одржавање, обезбеђење и слично. После тога нису имали контакт, не сећа се да је икада стигао рачун на његово име, нити је потписао неки уговор или званично приступио Удружењу. Зна да када су почели да стижу рачуни на туженог, да је плаћено неколико рачуна који су били

Скенирано помоћу ЦамСканнер-а

симболични, а онда се одједном знатно увећао износ рачуна, са неких 1.500,00 динара на износ од око 4.000,00 динара месечно и тада је престао да плаћа, а из разлога што је основано друго удружење истог типа за пружање истих услуга, које има око 70 чланова, а којем је приступио, с тим да није сигуран да ли лично или као тадашњи законски заступник туженог и плаћао је уредно рачуне који износе 1.400,00 динара. Додао је да је власник пословног простора који се простире на два локала у продужетку, а воде се под бројем Бул. Михајла Пупина 10д/локал 23/ниско приземље. Не сећа се које је године приступио том удружењу, да седиште туженог није било на наведеној адреси, већ на Новом Београду, ул. Алексиначких рудара бр. 1, све до последње промене 07.05.2024. године и сада се налази на Врачару. Истакао је да се често дешавало цурење воде са спрата изнад и то је решавано сопственим средствима туженог, те тужилац није учествовао у било каквим трошковима. Појаснио је да је само једна канцеларија била коришћена где је и он повремено долазио а за обављање трговинске делатности туженог, да је сматрао да тужени треба да плаћа рачуне јер су исти стизали на туженог који је користио предметни локал. Истакао је да није правник и да му није познато да ли је било неких статусних промена, али зна да је удружење којем је он приступио формирано по закону, односно претпоставља да је тако, зна да је једном електронским путем одговорио тужиоцу на рачун, али се не сећа садржине. Истакао је да постоји више разлога неплаћања, први што су износи били знатно увећани од претходних, узурпирано су многи паркинг простори од стране тужиоца који су били заједнички за све, није имао никакве надокнаде од тужиоца, није имао уговор са тужиоцем тако да је сматрао да формално нема разлога да плаћа, нити раскида уговор, будући да никакав уговор није закључио, а да је потом приступио новом удружењу по вишеструко нижим ценама, да су такође и остала лица приступила новом удружењу из истих разлога а против појединих је тужилац такође водио поступке у којима је у првом степену изгубио спор. Није знао да је као власник посебног дела у обавези да сноси трошкове одржавања, али је ипак првобитно сносио трошкове и да се у катастру предметни простор не води као једна целина иако је физички један простор у питању, а у катастру се први води као пословни простор, друга просторија као магацин и иза је гаража и сви простори су такви типски само што поједини немају гаражу.

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. Исказ сведока Миконье Рашковића суд је прихватио, изузев у делу у којем је сведок навео да се само једном срео са заступником тужиоца и да после тога нису имали контакт, јер је исказ сведока у том делу у супротности са писаним доказима у списима предмета и то маил преписком од 20.01.2020. године.

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

Скенирано помоћу ЦамСканнер-а

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 посебног 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 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 најкасније 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 10З ҮВС Нови Београд прописано је да је Удружење власника локала и пословног простора зграда 10Б, 10Д и 10З ҮВС Нови Београд невладино и непрофитно удружење, основано на неодређено време ради остваривања циљева у области управљања пословним објектима 10Б, 10Д и 10З који чине једну целину "ҮВС ", заступање заједничких интереса власника локала и пословног простора, остварењу циљева у области организације несметаног 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 10З 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 питиране одредбе материјалног права и утврђено чињенично стање, суд налази да је тужбени захтев тужиоца основан.

Суд је одлуком у ставу првом изреке пресуде одбио предлог пуномоћника туженог за прекид овог парничног поступка из разлога прописаних одредбом чл. 222. ст. 1. тачка 3. ЗПП, имајући у виду да је поступак извршења иницирао од стране пуномоћника тужиоца из реда адвоката који је имао уредно потписано пуномоћје од стране тадашњег законског заступника тужиоца, а које није опозвано од стране садашњег законског заступника у току трајања ове парнице.

Стварна легитимација странака произлази 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

Скенирано помоћу ЦамСканнер-а

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. Из извода АПР-а проистиче да је тужилац основан дана 26.04.2016. године за обављање делатности осталих организација на бази учлањења, 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 10З 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 праници 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 и да није власник ниједног посебног дела зграде, али је утврдио да исти нису од утицаја на његову пасивну легитимацију. Наиме, истинити су наводи туженог да је Законом о становању и одржавању стамбених зграда прописана обавеза власника посебног дела зграде да учествује у трошковима одржавања заједничких делова зграде и земљишта за редовну употребу зграде и управљања зградом, али је истим законом у одредби чл. 41. ст. 4. прописана обавеза власника који је издао свој посебни део у закуп трећем лицу и уговорио да треће лице учествује у трошковима одржавања и управљања зградом, да обавести управника зграде да ће закупац учествовати у трошковима одржавања и управљања зградом. Уколико се узме у обзир да је тужено привредно друштво користило пословни простор на Новом Београду, у Бул. Михајла Пупина бр. 10Д/ниско приземље бр. 23 по основу уговора о закупу закљученим са власником тог простора који је у то време уједно био и власник и једини члан са 100% удела у том привредном друштву. те да је исти електронским путем дана 20.01.2020. године обавестио тужиоца да је тужени закупац простора и позвао тужиоца да будуће рачуне за плаћање адресира на туженог (што је тужилац и учинио), по оцени суда тужени је као закупац предметног пословног простора у смислу одредбе чл. 41. ст. 4. Закона о становању и одржавању стамбених зграда пасивно легитимисан и обавезан да плати износе које је тужилац фактурисао на име пружених услуга одржавања 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 10З 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 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 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, док из Одлуке тужиоца од 03.12.2019. године проистиче да је ангажовано физичко лице-техничко обезбеђење које ће месечно износити 21,9 динара по м2, те да се наведена ставка уводи на рачуну који се шаље свим власницима путем обједињеног система наплате.

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 другом изреке пресуде. Такође, суд је туженог обавезао да тужиоцу накнади трошкове извршења у износу од 11.226,00 динара, с обзиром да је тужени својим непоступањем, односно неизмиривањем обавеза према тужиоцу проузроковао покретање извршног поступка.

Суд је имао у виду да је решењем о извршењу тужиоцу на износ од 4.629,52 динара за месец септембар 2020. године, призната законска затезна камата почев од 31.09.2020. године до исплате уместо од 30.09.2020. године, али је нашао да се ради о очигледној омашци која је без утицаја на другачију одлуку будући да је опште познато да је последњи дан у сешптемру месецу тридесети, а не тридесетпрви.

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 четвртом изреке пресуде, суд је донео сходно члановима 150, 153, 154, 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 3 одржана рочишта у износу од по 18.000,00 динара и на име судске такее на пресуду у износу од од 2.226,00 динара, укупно 56.226,00 динара, сходно АТ и ТТ, важећим у време доношења одлуке, те опредељеним трошковником пуномоћника тужиоца. Тужилац нема право на трошкове састава поднеска од 03.08.2021. године којим се изјаснио на наводе из приговора туженог, као ни поднеска од 10.10.2022. године јер исти нису били нужни за постизања успеха у спору, као ни износа од 5.710,90 динара на име предујма за рад извршитеља, јер такав предујам није ни плаћен имајући у виду да је поступак извршења обустављен, а да тужилац није доставио доказ о евентуалној уплати тог износа.

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

СУДИЈА
Јелена Ћук с.р.
ЗТО

Скенирано помоћу ЦамСканнер-а