-03- 2026
АДВОКАТ

Република Србија
Трећи основни суд у Београду
18.П.бр.7098/2023
Дана, 10.2.2026. године
Београд, Нови Београд

ТРЕЋИ ОСНОВНИ СУД У БЕОГРАДУ, судија Данка Спаић, као судија појединац, у парници тужиоца Удружења власника локала и пословног простора "Булевар Михајла Пупина 103" Београд, Булевар Михајла Пупина 10з, МБ 28317719, чији је пуномоћник Чабаркапа Владимир, адвокат из Београда, ул. Милића Ракића број 5/71, против туженог Удружења власника локала и пословног простора зграда 10Б, 10Д, 103, ЧВС Нови Београд, Булевар Михајла Пупина 10Д, МБ 28203713, чији је пуномоћник Слободан Максимовић, адвокат из Београда, ул. Грамшијева број 8а, ради сметања поседа, вредност предмета спора 10.000,00 динара, након одржане главне и јавне усмене расправе, закључене дана 10.2.2026. године, донео је

Р Е Ш Е Њ Е

ОДБИЈА СЕ као неоснован тужбени захтев тужиоца Удружења власника локала и пословног простора "Булевар Михајла Пупина 103" Београд, којим је тражено да се утврди да је тужени Удружење власника локала и пословног простора зграда 10Б, 10Д, 103, ЧВС Нови Београд, сметао тужиоца у мирној, фактичкој, савесној и законитој државини портирнице која се налази у углу улазног ходника објекта на адреси Булавр Михајла Пупина 10з/1, први улаз к.п. 1022/12КО Нови Београд, тако што је дана 14.11.2023. године противправно замењен цилиндар браве на вратима предметне портирнице од стране туженог чиме је онемогућено коришћење предметне портирнице од стране тужиоца.

ОДБИЈА СЕ као неоснован тужбени захтев тужиоца и у делу којим је тражено да се наложи туженом да одмах престане са сметањем државине и да успостави претходно стање државине и да му се забрани да убудуће на овај или сличан начин омета тужиоца у мирном и

Скенирано помоћу ЦамСканнер-а

фактичком коришћењу простора ближе опредељеног у ставу првом изреке.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужилац да туженом на име трошкова парничног поступка исплати износ од 65.000,00 динара, у року од 8 дана од дана пријема преписа одлуке.

О б р а з л о ж е њ е

Тужилац је поднео дана 13.12.2023. године тужбу овом суду, у којој је навео да је тужилац удружење основано ради остваривања циљева у области управљања пословним објектима у згради Булевар Михајла Пупина 10 З, ради заступања заједничких интереса власника локала и пословних простора, остварења циљева у области организације и несметаног функционисања редовног одржавања безбедности и заштите као и спровођења еколошких стандарда у наведеним објектима. Удружење туженог је основано се истим или сличним циљевима, те је у току неколико различитих судских поступака статусне природе. Оба удружење постоје и активна су и оба удружења на свој начин организују одржавање и чишћење предметног објекта на наведеној адреси. У предметном објекту на адреси Булевар Михајла Пупина 103, први улаз, постоји портирница која се налази у углу улазног ходника, у којој се између осталог, налазе инсталације за фиксну телефонију зграде, кабловску телевизију и интернет а која је у режиму заједничке својине свих власника посебних делова објекта, то јест власника пословних простора и локала. Предметна портирница коришћена је од стране тужиоца и као остава, редовно се закључавала, а кључеве поседује неколико власника локала који су и чланови удружења тужиоца. Дана 14.11.2023. године када је радница која је ангажована од стране тужиоца покушала да очисти објекат односно да уђе у предметну портирницу схватила је да је брава промењена и да у исту не може да уђе и о томе је одмах обавестила законског заступника удружења тужилаца. Након предметног догађаја заступник тужиоца је покушао да контактира заступника туженог удружења а заступник туженог удружења је послао свог радника да тужиоцу преда опрему и средства за чишћење која су остала у портирници и да га обавести да му кључ од исте неће дати, већ да ће портирницу користити само тужено удружење. На описани начин је извршено сметања државине, те је предложено да суд усвоји тужбени захтев као у изреци.

Тужени је у одговору на тужбу пре свега, указао да је тужба неблаговремена с обзиром да је према наводима тужбе сметање извршено 14.11.2023. године, а тужба је поднета 22.12.2023. године. Истакнут је приговор недостатка активне легитимације с обзиром да тужилац никада

Скенирано помоћу ЦамСканнер-а

није имао државину на предметној портирници. Удружење туженог је регистровано још 2016. године у складу са одредбама Закона о становању и одржавању зграда. Удружење туженог се бави зградама, односно зградом на адреси кућних бројева 10 Б 10 Д и 10 З што је све део јединствене целине пословног дела комплекса у ҮВС. Тужено удружење организује послове управљања и редовног одржавања заједничких површина, хитних интервенција у згради, наплате трошкова итд. Конкретно спорна просторија је портирница у којој се налазе инсталације за телефон, струју оптичку инфраструктуру, техничко обезбеђење, такође се чувају и видеоснимци надзорних камера а налазе се и кључеви за улазе у зграде у пословном центру, а намењена је и за евентуални боравак портира из безбедносних разлога. Није предвиђена као заједничка просторија и кључеви од исте се налазе код обезбеђења. Тужилац никада није био у поседу кључева описане просторије. Последње стање државине је такво да је тужени све време у државини поменуте просторије. Предложено је да суд одбије тужбени захтев. Трошкови су тражени и опредељени.

Дана 28.6.2024. године донето је решење којим је одбијен као неоснован предлог тужиоца за одређивање привремене мере, а којим је тражено да се наложи туженом да преда тужиоцу кључеве спорне портирнице. Поменуто решење је правноснажно.

На основу одредбе члана 8 Закона о парничном поступку суд је прочитао релевантне достављене писане доказе те је утврдио:

- из статута Удружења власника локала и пословног простора „Булевар Михајла Пупина 103“ (тужилац) следи да је удружење основано 18.1.2021. године, основано је поводом пословне зграде Булевар Михајла Пупина број 10 З;

-из регистра АПР утврђено је да је дана 26.4.2016. године основано Удружење власника локала и пословног простора зграда 10Б 10Д И 10З, Булевар Михајла Пупина 10 (тужени).

Из исказа законског заступника тужиоца, Божидара Петровића, следи да фактичку власт на спорној протирници има има удружење тужиоца, које је основано фебруара 2021. године. Наиме, они су од туженог удружења тражили кључеве портирнице да би исту користили на шта им је адвокат одговорио да не може. Указао је и да се међу парничним странкама воде парнични поступци везани за статусна питања. Након што је удружење туженог одбило да им да кључеве предметног објекта, кључеве су прибавили од чланова удружења и у исту су ушли, те су

Скенирано помоћу ЦамСканнер-а

остварили фактичку власт. Користили су је све до половине новембра када им је чистачица рекла да не могу да уђу више, да је промењена брава. У предметној просторији им је остала опрема за чишћење, мердевине. Користили су је, довели су је у ред и у њу су одлагали ствари. Тужени уопште нису долазили у исту. Чланови удружења су имали кључ портирнице јер се ради о заједничкој својини.

Из исказа Зорана Ковачевића, законског заступник туженог, следи да се тужени почев од 2018. године стара о локалима и пословним просторима у згради на адреси из тужбе. Предмет овог спора је портирница која се налази у згради 10з/1. У њој се налази техника за видео надзор и фиксна телефонија. Предметна портирница је одувек била у државини туженог удружења, кључ је одувек био код портира и још увек је, те они над том просторијом имају фактичку власт која се огледа у томе да у тој просторији држе техничке ствари и остале ствари које треба да буду безбедне. Удружење тужилаца представља групу грађана који желе без одлуке скупштине станара да преузму предметни објекат. Њихов зак. заступник му је једном тражио кључ предметне портирнице, али му сведок није дао кључеве, јер је то заједничка својина свих станара и у њој се налази осетљива опрема. Истакао је да су они легално удружење које од самог почетка управља спорним објектом, док је удружење тужилаца настало касније са дискутабилним мотивима. Истакао је и да удружење тужилаца као правно лице не може да има право приступа поменутој портирници, свако физичко лице има право да приступи, али правно не. Такође је истакао да је спорни простор под надзорним камерама, да се налази у самом улазу у зграду и да се користи по потреби, да се остављају пропратне ствари, фарба кад се кречи, материјали за поправке итд и да је увек закључан. У скорије време није мењана брава на спорној просторији. Додао је и да су баш пре него што ће кренути у суд долазили представници Телекома којима су отворили портирницу ради намештања опреме.

Из исказа сведока Милана Кукрића, председника удружења тужиоца следи да је предмет поступка локал, портирница, који је био запуштен и никада није коришћен. Удружење тужиоца га је средило, заменили су стакло отприлике јуна месеца 2023. године. Кључ од локала-портирнице има он и још пет чланова Удружења. Међутим, након што су средили локал, портирницу, пар месеци након тога председник удружења туженог је дошао и променио цилиндар на брави и није им дао да користе више спорни простор. Изјавио је и да мисли да им је кључеве спорне портирнице дао првобитно управник пословног простора 10з.

Скенирано помоћу ЦамСканнер-а

Из исказа сведока Александра Ковачевића, обезбеђења зграде у којој се налази спорна портирница следи да је фирма у којој он ради, закључила уговор о обезбеђењу са туженим удружењем током 2018. године. Има делимична сазнања о предмету спора, не зна да ли су тужиоци икада имали државину на предметној просторији али зна да има један кључ од исте почев од 2018. године. Кључ им је дао представник туженог. Према његовим сазнањима у предметни обекат улазе само лица која су најављена од стране управника туженог. Они се најаве и обезбеђење им откључа. Радник у смени откључава објекат, неколико пута је и он обилазио исти, тачније 4 пута почев од 2018. године. Предметни простор је важан јер се у њему налази видео надзор и опрема Телекома.

Писане доказе у списима које је напред прочитао суд је у потпуности прихватио, будући да веродостојност истих није доведена у питање.

Записник број 8/2023 од 27.6.2023. године са пратећим фотографијама који је састављен од стране комисије коју између осталог, чине Кукрић Милан, Божидар Петровић, законски заступник тужиоца, суд није узео у обзир имајући у виду да је пуномоћник тужиоца поменути доказ доставио на рочишту на коме је закључена главна расправа, а не на првом рочишту, а ради се о писмену састављеном 2023. године, а све сходно одредбама члана 314 став 1 и 2 Закона о парничном поступку.

Исказ законског заступника тужиоца Божидара Петровића суд није прихватио из разлога који следе. Наиме, именовани је у свом исказу навео да је удружење тужиоца основано 2021. године, те да има државину на предметној портирници коју никада није имало удружење туженог, међутим управо је кључеве од спорне портирнице, како је навео, тражио од удружења туженог које је основано 2016. године. Исказ именованог је у потпуности оповргнут исказима законског заступника туженог удружења и сведока Александра Ковачевића, које је овај суд прихватио као логичне, јасне и доследне из којих је утврђено да управо удружење туженог има државину на предметној портирници почев од 2018. године, да кључеве исте не поседује удружење тужиоца и да брава на истој није била мењана у скорије време. Надаље, исказ именованог је у супротности и са исказом сведока Милана Кукрића, председника удружења тужиоца, у делу који се односи на утврђивање околности ко је тачно тужиоцу односно представнику истог дао кључеве спорне портирнице, Божидар Петровић је навео да је то учинио неко од чланова удружења, а сведок Кукрић да су кључеве добили од управника пословног

Скенирано помоћу ЦамСканнер-а

простора 10з.

Исказ Зорана Ковачевића, законског заступника туженог удружења суд је као што је већ наведено у потпуности прихватио, као јасан и детаљан, те логичан. Из истог је утврђено да се почев од 2018. године удружење туженог стара о локалима и пословним просторима у згради на адреси из тужбе, да се у спорној портирници која се налази у згради 10з/1, налази техника за видео надзор и фиксна телефонија, као и да је предметна портирница одувек била у државини туженог удружења, и да они на тој просторији имају фактичку власт почев од 2018. године будући да у њој држе техничке и остале ствари. Кључеве портирнице не поседује удружење тужиоца. Такође из исказа именованог је утврђено да брава на спорном простору није мењана у скорије време. Исказ именованог је сагласан у наведеном делу и са исказом сведока Александра Ковачевића који ради као обезбеђење у објекту у коме се налази спорна портирница и који је као неутрално лице у свом исказу навео да је фирма у којој он ради закључила уговор о обезбеђивању са туженим удружењем, да постоји један кључ спорне протирнице почев од 2018. године који није мењан који кључ је радницима обезбеђења дао представник туженог удружења и да у исти улазе лица када их најави неко из удружења туженог.

Исказ сведока Милана Кукрића суд није прихватио будући да је исти компромитован исказом законског заступника туженог удружења и сведока Александра Ковачевића из разлога који се горе описани.

Суд је ценио исказ сведока Александра Ковачевића који ради као обезбеђење објекта у коме се налази спорна портирница, те је исти прихватио, налазећи да је исти јасан, доследан и да није усмерен на успех било које стране у поступку. Именовани сведок је навео да поводом предметне портирнице постоји један кључ почев од 2018. године, који није мењан, да је обезбеђењу тај кључ дао представник удружења туженог који је и закључио уговор о обезбеђењу са фирмом сведока и да се у предметној протирници налазе важне ствари – видео надзор, опрема Телекома. Такође из исказа именованог следи да у предметну портирницу улазе лица али само ако их обезбеђењу најави представник туженог удружења.

Одредбом члана 70 Закона о основама својинскоправних односа ("Сл. лист СФРЈ", бр. 6/80, 36/90, "Сл. лист СРЈ", бр. 29/96,"Сл. гласник РС", бр. 115/2005) прописано је да државину ствари има свако лице које непосредно врши фактичку власт на ствари. Државину ствари има и

Скенирано помоћу ЦамСканнер-а

лице које фактичку власт на ствари врши преко другог лица, коме је по основу плодоуживања, уговора о коришћењу стана, закупа, чувања, послуге или неког другог правног посла дало ствар у непосредну државину (посредна државина). Одредбом члана 75 истог закона прописано је да сваки држалац ствари и права има право на заштиту од узнемиравања или одузимања државине. Одредбом члана 78 истог закона прописано је да суд пружа заштиту према последњем стању државине и насталом сметању, при чему није од утицаја право на државину, правни основ државине и савесност државине. Одредбом члана 79 истог закона прописано је да се одлуком о захтеву за заштиту од сметања државине одређује забрана даљег узнемиравања државине под претњом новчане казне, односно враћања одузете имовине, као и друге мере потребне за заштиту од даљег сметања.

Одредбом члана 450 Закона о парничном поступку, прописано је да се расправљање по тужби због сметања државине ограничава само на претресање и доказивање чињеница последњег стања државине и насталог сметања, а искључено је претресање права на државину, о правном основу, о савесности или несавесности државине или о захтевима за накнаду штете.

Из спроведеног доказног поступка ограниченог на питања прописана напред цитираним чланом 450 Закона о парничном поступку, пре свега исказа напред именованих сведока и достављених писаних доказа следи да тужиоци нису имали државину на спорном простору-портирници која се налази у углу улазног ходника објекта на адреси Булевар Михајла Пупина 10з/I. Наиме, из напред спроведеног доказног поступка, следи да је удружење туженог удружење основано 2016. године и да почев од 2018. године поседује кључеве предметне портирнице и у њој се налазе ствари битне и важне за функционисање целог стамбено-пословног објекта. Управо члан удружења туженог је и обезбеђењу објекта предао кључеве спорне портирнице што је и утврђено из исказа законског заступника туженог и сведока Александра Ковачевића, обезбеђења објекта у коме се налази спорна портирница. Чланови удружења туженог су ти који омогућавају и трећим лицима да уђу у спорну портирницу, односно потребна је њихова дозвола за улазак у исту. Такође, из исказа које је суд прихватио је утврђено да брава на спорном простору није мењана, дакле није било ни чина сметања поседа, што је и ирелевантно у конкретном случају будући да тужилац на коме је био терет доказивања није доказао да је имао последњи државину на спорној портирници (члан 231 Закона о парничном поступку који члан прописује да странка која тврди да има неко право сноси терет доказивања чињеница које су битне за настанак или остваривање права, док странка која оспорава постојање неког

Скенирано помоћу ЦамСканнер-а

права, сноси терет доказивања чињеница које су спречиле настанак или остваривање права).

Наиме, за постојање државине није неопходна стална просторна повезаност држаоца са предметном ствари већ је од значаја такозвана „поседовна воља“ односно воља држаоца да ствар држи ради остваривања неког свог интереса, тачније фактички однос тужиоца према предметном објекту. Из спроведеног доказног поступка следи да фактичку власт на портирници има удружење туженог, да се кључеви исте налазе код чланова удружења туженог које је кључеве портирнице уступило и обезбеђењу целокупног објекта а обезбеђење потом по дозволи чланова удружења туженог и трећа лица пушта у спорну портирницу. Дакле, фактичку власт на ствари од оснивања има удружење туженог, никакве промене браве није било у скорије време, будући да је сведок Александар Ковачевић јасно навео да једним те истим кључем почев од 2018. године улази у спорну портирницу.

Следом изнетог, суд је донео одлуку као у изреци применом напред цитираних чланова.

Суд је ценио и остале доказе и наводе, те је имао у виду да су парничне странке одустале од предлога да се изведе доказ саслушањем сведока предложених на првом рочишту. Поред тога, тужба није неблаговремена будући да је предата пошти 13.12.2023. године.

Одлуку као у ставу трећем суд је донео применом одредбе чланова 153 и 154 Закона о парничном поступку, те су туженом признати трошкови на име ангажовања пуномоћника адвоката и то за састав једног образложеног поднеска износ од 10.000,00 динара, на име приступа на три одржана рочишта износ од по 15.000,00 динара и једно неодржано износ од 10.000,00 динара, све укупно 65.000,00 динара, према АТ у време доношења одлуке а имајући у виду опредељену вредност спора у тужби.

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

С У Д И Ја
Данка Спанић

Скенирано помоћу ЦамСканнер-а