



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Прев 260/2021
17.09.2021. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Матковић Стефановић, Татјане Миљуш, Јасмине Стаменковић и др Илије Зиндовића, чланова већа, у парници по тужби тужиоца ЈКП за обједињену наплату комуналних, стамбених и других услуга и накнада Ниш, ул. Наде Томић бр. 7, чији су пуномоћници Митић Зоран и Весна Костић, адвокати у ..., против туженог P.S. Fashion Design ДОО Чачак, Милутина Мандића 29, чији је пуномоћник Јасмина В Милутиновић, адвокат у ..., уз учешће умешача на страни тужиоца Удружење власника локала ТПЦ „Калча“ Ниш, Обреновићева бб ламела А, чији су пуномоћници Митић Зоран, Весна Костић и Владимир Здравковић, адвокати у ..., ради исплате дуга, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда ЗПж 1078/20 од 27.01.2021. године, у седници већа одржаној 17. септембра 2021. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ДОЗВОЉАВА СЕ одлучивање о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда ЗПж 1078/20 од 27.01.2021. године, као изузетно дозвољеној.

УСВАЈА СЕ ревизија тужиоца, **УКИДАЈУ СЕ** пресуда Привредног апелационог суда ЗПж 1078/20 од 27.01.2021. године и пресуда Привредног суда у Чачку П 175/19 од 10.12.2019. године и предмет се враћа првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Привредни суд у Чачку је донео пресуду 1П 175/2019 дана 10.12.2019. године којом је укинуо решење о извршењу јавног извршитеља Марине Стеванчевић И.Ивк ../2019 од 24.06.2019. године у целини, одбио прецизирани тужбени захтев тужиоца да се тужени обавезе да тужиоцу плати по основу трошкова одржавања заједничких делова зграде и земљишта за редовну употребу зграде и кат. парцеле на којој се налази зграда, трошкова употребе заједничких делова зграде и трошкова управљања зградом ТПЦ „Калча“ Ниш за период од 01.04.2017. године до 31.03.2019. године износ од 185.112,00 динара са законском затезном каматом од 10.06.2019. године до исплате, као неоснован и обавезао тужиоца да туженом на име трошкова парничног поступка плати износ од 15.000,00 динара.

Привредни апелациони суд је донео пресуду ЗПж 1078/20 од 27.01.2021. године којом је одбио као неосновану жалбу тужиоца и умешача на страни тужиоца и потврдио пресуду Привредног суда у Чачку П 175/19 од 10.12.2019. године, и одбио захтев тужиоца и умешача за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Тужилац је изјавио благовремену посебну ревизију, позивом на одредбу члана 404. Закона о парничном поступку, због потребе да се размотре правна питања од општег интереса и правна питања у интересу равноправности грађана, те ради уједначавања судске праксе, којом побија пресуду Привредног апелационог суда ЗПж 1078/20 од 27.01.2021. године због погрешне примене материјалног права.

Тужени је поднео одговор на ревизију.

Врховни касациони суд је испитао дозвољеност посебне ревизије по одредби члана 404. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр 72/2011 ... 18/2020) и одлучио да дозволи посебну ревизију, због потребе за уједначавањем судске праксе.

Ревизијски суд је испитао побијану пресуду по одредби члана 408. Закона о парничном поступку и одлучио да је ревизија основана.

Према утврђеном чињеничном стању тужени је власник локала у Тржном пословном центру „Калча“ у Нишу, али није члан удружења власника локала ког су организовали власници више од половине локала у том тржном пословном центру и које је регистровано код Агенције за привредне регистре за обављање делатности одржавања објеката. Између удружења власника локала ТПЦ „Калча“ Ниш, овде умешача и тужиоца, закључен је Уговор о вршењу послова наплате, по ком је обавеза тужиоца да доставља фактуре и у своје име а за рачун наручиоца посла врши наплату по основу издатих фактура, на основу чега је тужилац туженом издао фактуре за означене обавезе на име обезбеђења, одржавања и крупних поправки у којим су фактурисани разни трошкови, као што су утрошак електричне енергије за заједничке делове објекта, трошкови физичко-техничког обезбеђења, одржавања покретних степеница, поправки водоводних инсталација и тд. Предмет спора су износи по рачунима који су издати за период од 01.04.2017. до 31.03.2019. године и тичу се комуналних услуга и других услуга и трошкова управљања, коришћења и одржавања објекта ТПЦ „Калча“. Тужени је задужен за фактурисане услуге у укупном износу од 185.112.00 динара. Даље је утврђено да власници локала сами плаћају трошкове електричне енергије и све друге комуналне услуге за своје локале, а трошкови електричне енергије и други трошкови које плаћа удружење, односно умешач на страни тужиоца, се односе само на делове тржног центра изван корисне површине локала. На основу издатих рачуна није могуће утврдити појединачне износе који се односе на услуге обезбеђења, одржавања и крупних поправки, и није познато шта се подразумева под услугама за крупне поправки које су туженом фактурисане сваког месеца. Тужилац је овлашћен да спроводи обједињену наплату накнаде за комуналне, стамбене и друге услуге на територији Града Ниша на основу одлуке о оснивању.

Према утврђењу нижестепених судова тужилац није доказао да су фактурисане услуге пружене туженом и није достављена спецификација свих услуга које се у конкретном случају пружају туженом, посебно није достављено шта представља од издатих рачуна пружање комуналних услуга, а шта остале плаћене обавезе одржавања

са тачном спецификацијом свих трошкова, конкретно нису достављени докази да је одређена услуга пружена туженом као власнику локала. Нижестепени судови сматрају да би у фактури морали бити тачно наведени услуге или заједнички трошкови за одржавање тржног центра тачно специфицирани и утврђени да су пружени туженом. Како је то изостало, закључују да тужилац није доказао облигациони однос у ком би био овлашћен, у смислу члана 262. став 1. Закона о облигационим односима, да од туженог захтева испуњење одређене обавезе. Посебно, другостепени суд сматра да је на тужиоцу био терет доказивања које су то услуге осим комуналних пружане туженом и за које трошкове одржавања је тужени као власник посебног дела морао да учествује, и то по спецификацијама које су морале бити достављене уз сваки рачун са тачно одређеном врстом и висином радова на одржавању заједничких делова ТПЦ „Калча“ које би сносио тужени, а на основу члана 15. Закона о основама својинскоправних односа.

Ревизијски суд закључује да су нижестпени судови превидели садржину потраживања које је предмет тужбеног захтева.

Према стању у списима предмета тужилац је испоставио предметне фактуре туженом, на основу уговора закљученог са умешачем на страни тужиоца. Умешач на страни тужиоца се позивом на одредбе Закона о становању и одржавању зграда бави пословима управљања пословно-тржним центром „Калча“ у Нишу, објекта у коме тужени има посебан део – локал у својини. Те рачуне је тужилац испоставио туженом као власнику локала, на име учешћа у трошковима одржавања и употребе заједничких делова зграде и катастарске парцеле на којој се зграда налази, за период од марта 2017. године до марта 2019. године, у истим износима, на по 7.710,00 динара. Према наводима тужиоца, умешач је на основу наведеног Закона овлашћен да одређује висину месечног износа који плаћају власници посебних делова за потребе извршења послова из надлежности стамбене заједнице, и то на име трошкова одржавања, коришћења и управљања заједничких делова ТПЦ „Калча“ у Нишу, коју висину је и утврдио својим одлукама. У односу на такав основ тужбеног захтева тужилац с разлогом указује на другачију судску праксу, од исказане у побијаној пресуди, према правноснажним одлукама којима су обавезани други власници посебних делова у истом објекту да тужиоцу по рачунима које је испоставио на основу уговора о вршењу послова наплате закљученог са умешачем, плате за одржавање заједничких делова објекта.

Према садржини утврђеног чињеничног стања, тужилац се уговором о вршењу послова наплате закљученим са умешачем на страни тужиоца обавезао да у своје име и за рачун умешача спроводи наплату накнаде за одржавање заједничких делова објекта, од власника и корисника локала, зашта је испоставио туженом рачуне на име трошкова који оптерећују заједничку ствар. Основ обавезе туженог као власника посебног дела зграде ТПЦ „Калча“ у Нишу је у одредбама Закона о становању и одржавању зграда, о управљању зградом, о сношењу трошкова одржавања и употребе заједничких делова зграде и катастарске парцеле на којој се налази зграда, о овлашћењима стамбене заједнице и о режиму заједничке недељиве својине на заједничким деловима зграде и уређајима у згради, чији су носиоци власници посебних делова зграде. Такође, обавеза је заснована и на одредби Закона о основама својинскоправних односа, из члана 15. став 6, да трошкове коришћења, управљања и одржавања ствари и остале терете који се односе на целу ствар сносе сувласници сразмерно величини својих делова. Иста обавеза на сношење трошкова на власницима је посебних делова зграде, који имају

право заједничке недељиве својине на заједничким деловима зграде. Када тужилац тражи да се тужени обавезе да учествује у трошковима заједничких делова зграде, њиховог одржавања и коришћења, тада није битна чињеница за одлуку о основаности тужбеног захтева које конкретно услуге су пружене туженом. Нижестепени судови су пропустили да расправе чињенице које су од значаја за основ тужбеног захтева, за учешће туженог у накнади трошкова одржавања и коришћења заједничких делова зграде.

Како нису расправљене битне чињенице о основу и висини обавезе туженог на коју се односи тужбени захтев и рачуни на које се позива тужилац, ни материјално право није правилно примењено. Другостепени суд се позива на одредбу члана 262. Закона о облигационим односима, као општу одредбу, а не примењује наведене одредбе Закона о основама својинскоправних односа и Закона о становању и одржавању зграда, која уређују сношење трошкова одржавања и коришћења заједничких делова зграде од стране власника посебног дела. Како са тог аспекта нису расправљени основи висина потраживања тужиоца и обавеза туженог, нижестепене пресуде су укинуте по одредбама члана 416. Закона о парничном поступку.

**Председник већа – судија
Бранко Станић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић