



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 6367/2022
29.04.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина, председника већа, Драгане Миросављевић, Надежде Видић, Гордане Комненић и Весне Мاستиловић, чланова већа, у парници тужиље Стамбене заједнице ..., чији је пуномоћник Марина Ристић, адвокат из ..., против туженог АА из ..., чији је пуномоћник Мирјана Здравковић, адвокат из ..., ради дуга одлучујући о ревизији тужиље изјављеној против пресуде Вишег суда у Неготину Гж 18/22 од 20.01.2022. године, у седници одржаној 29.04.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ДОЗВОЉАВА СЕ одлучивање о ревизији тужиље изјављеној против пресуде Вишег суда у Негоину Гж 18/22 од 20.01.2022. године, као о изузетно дозвољеној.

ПРЕИНАЧУЈУ СЕ пресуда Вишег суда у Неготину Гж 18/22 од 20.01.2022. године и пресуда Основног суда у Неготину П 620/21 од 08.10.2021. године, исправљена решењем истог суда П 620/21 од 07.12.2021. године, тако што се обавезује тужени да тужили преко текућег рачуна број ... на основу неплаћених рачуна исплати: износ од 1.900,00 динара по рачуну од 08.12.2019. године, са законском затезном каматом од 01.01.2020. године до исплате, износ од 1.900,00 динара по рачуну од 20.01.2020. године са законском затезном каматом од 01.02.2020. године до исплате, износ од 1.900,00 динара по рачуну од 04.02.2020. године, са законском затезном каматом од 01.03.2020. године до исплате, износ од 1.900,00 динара, по рачуну од 10.03.2020. године са законском затезном каматом од 01.04.2020. године до исплате, износ од 1.900,00 динара по рачуну од 06.04.2020. године са законском затезном каматом од 01.05.2020. године до исплате и износ од 1.900,00 динара по рачуну од 11.05.2020. године са законском затезном каматом од 01.06.2020. године до исплате, док се одбија захтев туженог за накнаду трошкова поступка.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужени да тужили на име трошкова целог поступка исплати износ од 40.500,00 динара, у року од 8 дана, од пријема отправка пресуде.

Образложење

Пресудом Основног суда у Неготину П 620/21 од 08.10.2021. године, исправљене решењем истог суда П 620/21 од 07.12.2021. године, одбијен је, као

неоснован, тужбени захтев тужиље којим је тражила да се обавезе тужени да јој преко текућег рачуна, на основу неплаћених рачуна исплати појединачно наведене износе са каматом ближе наведено у овом ставу изреке. Ставом другим изреке, обавезана је тужиља да туженом на име трошкова поступка плати 69.800,00 динара.

Пресудом Вишег суда у Неготину Гж 18/22 од 20.01.2022. године, одбијена је, као неоснована жалба тужиље и потврђена првостепена пресуда.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужиља је благовремено изјавила ревизију, због погрешне примене материјалног права и предложила да се ревизија сматра изузетно дозвољеном, на основу члана 404. ЗПП, ради уједначавања судске праксе.

Тужени је поднео одговор на ревизију.

По оцени Врховног суда испуњени су услови за одлучивање о посебној ревизији тужиље, ради уједначавања судске праксе, на основу члана 404. став 1. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11 ... 18/20), са којих разлога је одлучено као у ставу првом изреке.

Врховни суд је испитао правилност побијане пресуде, на основу члана 408. ЗПП и утврдио да је ревизија тужиље основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности

Према утврђеном чињеничном стању, у лист непокретности број .. КО ..., улица ..., на парцели .. уписана је стамбено-пословна зграда, док су у В2 листу уписани подаци о посебним деловима те стамбено-пословне зграде, између осталих, као посебан део уписан је пословни простор, чији је власник тужени и представља посебан део регистроване Стамбене заједнице ..., која је регистрована решењем Општинске управе општине Неготин, Одељења за општу управу, имовинско и стамбено комуналне послове од 25.01.2018. године. Пословни простор туженог има засебан улаз и нема приступ заједничком улазу, степеништу и лифту. Тужени је сам платио све трошкове санације канализације, док трошкове чишћења и одржавања његовог пословног простора плаћа закупац пословног простора. На Скупштини Стамбене заједнице ... донета је одлука о пружању услуга текућег и инвестиционог одржавања, у складу са којом је тужени до децембра 2019. године редовно плаћао обавезе по том основу.

Полазећи од тако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је одбио као неоснован тужбени захтев тужиље, применом одредби Закона о становању и одржавању зграда, са образложењем да у испостављеним рачунима за спорни период није исказана висина и начин утврђивања трошкова које тужени треба да плати. Осим тога првостепени суд је сматрао да тужени није у обавези да тужиљи плати тражени износ по испостављеним рачунима за спорни период, јер је тужени власник пословног простора у стамбеној згради, који простор представља посебну функционалну целину, са посебним улазом и издвојен је од стамбеног дела зграде и да на тај начин нема приступ заједничким деловима зграде, а самим тим и да плати тражене трошкове, као и да тужиља не испуњава своје обавезе према туженом, јер трошкове чишћења и

одржавања његовог пословног простора плаћа закупац пословног простора, а тужени је лично платио трошкове санације канализације, а од стране тужиље тражено му је да он сам плати трошкове санације крова на његовом пословном простору.

Другостепени суд је одбио, као неосновану жалбу тужиље и потврдио првостепену пресуду, са образложењем да тужиља, на којој је терет доказивања, није пружила доказе о томе на које се конкретне трошкове текућег и инвестиционог одржавања односи накнада коју потражује од туженог, јер се накнада на име текућег и инвестиционог одржавања плаћа према стварно учињеним трошковима, због чега је сматрао да тужени није у обавези да тужиљи плати трежене износе.

По оцени Врховног суда, становиште нижестепених судова засновано је на погрешној примени материјалног права.

Послови управљања зградом и одржавања зграде дефинисани су Законом о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС“, бр. 104/16). Одржавање зграде јесу све активности којима се обезбеђује очување функција и својстава зграде у складу са њеном наменом, а нарочито у циљу редовног коришћења и функционисања зграде. Активности на одржавању зграде врше се кроз хитне интервенције, текуће одржавање и инвестиционо одржавање. Текуће одржавање је извођење радова који се предузимају ради спречавања оштећења која настају употребом зграде или ради отклањања тих оштећења. Ови радови састоје се од прегледа, поправке, предузимања превентивних и заштитних мера, односно свих радова којима се обезбеђује одржавање зграда на задовољавајућем нивоу употребљивости. Инвестиционо одржавање јесте извођење грађевинско занатских односно других радова у зависности од врсте објеката у циљу побољшања услова коришћења зграде у току експлоатације.

Према Закону о становању и одржавању зграда власници посебног дела, односно власници самосталног дела зграде имају обавезу плаћања месечне накнаде на име трошкова управљања и одржавања зграде. Трошкови управљања и одржавања зграде дефинисани су чланом 14. став 1. тачка 4. Закона, којим је прописано да је власник посебног дела, односно власник смосталног дела зграде, дужан да, између осталог учествује у трошковима одржавања и употребе заједничких делова зграде и катастарке парцеле на којој се налази зграда, у мери и на начин одрђен овим законом. Чланом 41. закона прописано је да су чланови скупштине стамбене заједнице сви власници посебних делова. Чланом 42. став 1. тачка 5) истог закона прописано је да скупштина стамбене заједнице, између осталог, одређује висину месечног износа који плаћају власници посебних делова за потребе извршења послова из надлежности стамбене заједнице, и то на име трошкова одржавања, трошкова за рад органа стамбене заједнице и других трошкова, а тачком 18) да скупштина стамбене заједнице доноси одлуку о висини накнаде за инвестиционо одржавање заједничких делова зграде и земљишта које служи за редовну употребу зграде. Чланом 44. став 1. Закона, прописано је да скупштина стамбене заједнице доноси одлуке обичном већином гласова присутних чланова који имају право гласа по одређеном питању, осим ако овим законом није другачије прописано. Чланом 63. истог закона, прописана је обавеза власника посебног дела зграде да учествује у трошковима одржавања заједничких делова зграде и земљишта за редовну употребу зграде и управљања зградом, као и критеријуми по којима се тај допринос обрачунава, док је чланом 64. прописан начин утврђивања трошкова и утврђивања њихове висине. Чланом 65. став 1. наведеног

законa, прописано је да власник посебног дела зграде износ утврђеног у складу са чланом 64. овог закона уплаћује на текући рачун стамбене заједнице најкасније до последњег дана у месецу за текући месец, осим уколико уговором закљученим са лицем којим 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.

У конкретном случају у регистар стамбених заједница уписана је тужиља, а ББ као професионални управник тужиље. На скупштини стамбене заједнице одлучено је о трошковима за текуће и инвестиционо одржавање стамбене заједнице, па како је тужени власник пословног простора у стамбено-пословној згради, иако његов пословни простор има засебан улаз и нема приступ заједничком улазу, степеништу и лифту, то се не може прихватити као правилан закључак нижестепених судова да тужени није у обавези да плати трошкове за текуће и инвестиционо одржавање стамбене заједнице и да је стим у вези потребно да се ради о трошковима који су били стварни. Основ обавезе туженог, као власника посебног дела зграде, је у напред цитираним одредбама Закона о становању и одржавању зграда, а осим тога, обавеза је заснована и на одредбама Закона о основама својинскоправних односа из члана 15. став 6. према ком члану трошкова коришћења, управљања и одржавања ствари и остале терете који се односе на целу ствар носе сувласници сразмерно величини својих делова. Иста обавеза плаћања трошкова је и на власницима посебних делова зграде, који имају право заједничке недељиве својине на заједничким деловима зграде.

С обзиром да се према Закону о становању и одржавању зграда одлуком стамбене заједнице о прихватању трошкова прописује износ који власници посебних делова издвајају на име свог доприноса, а који износ је лимитиран актом јединице локалне самоуправе у смислу да не може бити мањи од актом прописаног износа, то обавеза власника посебних делова не зависи од стварно учињених трошкова стамбене заједнице, већ од одлуке скупштине којом је утврђена обавеза и висина те обавезе и иста је сваког месеца фиксна и има карактер доприноса власника посебних делова и њиховог учешћа у заједничкој обавези одржавања заједничких делова стамбене заједнице чији су чланови, због чега је и тужени у обавези да плати тражени износ тужиљи и са којих разлога је применом члана 416. став 1. ЗПП одлучено као у ставу другом изреке.

Тужиља је успела у поступку по ревизији, због чега јој на основу члана 165. став 2. у вези члана 163. став 2., 153. став 1. и 154. став 2. ЗПП, према опредељеном захтеву припадају трошкови целог поступка и то за састав тужбе у износу од 6.000,00 динара, приступ на четири одржана рочишта у износу од по 7.500,00 динара и једном неодржаном рочишту у износу од 4.500,00 динара, све прама важећој Адвокатској тарифи у време пресуђења.

На основу изнетог, Врховни суд је одлучио као у ставу трећем изреке.

**Председник већа – судија
Добрила Страјина, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић