



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 602/2021
25.02.2021. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Бранке Дражић и Данијеле Николић, чланова већа, у парници тужилаца АА из ..., ББ из ..., ВВ из ..., ГГ из ..., ДД из ..., ЂЂ из ..., ЕЕ из ..., ЖЖ из ..., ЗЗ из ..., ИИ из ..., ЈЈ из ..., КК из ..., ЛЛ из ..., ЉЉ из ..., ММ из ..., „Ин стан градња“ ДОО из Новог Сада, НН из ..., ЊЊ из ... и ОО из ..., чији је пуномоћник Горан Ћирјаковић адвокат из ..., против тужене „Eurobank“ Београд, чији је пуномоћник Немања Алексић адвокат из ..., ради проглашења извршења недопуштеним, одлучујући о ревизији тужене изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1478/19 од 03.04.2019. године, у седници већа одржаној дана 25.02.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужене изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1478/19 од 03.04.2019. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 10/16 од 18.12.2018. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев и проглашено недопуштеним извршење у предмету Привредног суда у Новом Саду Ив 4722/2012, по предлогу тужене као извршног повериоца против Стамбене задруге „Активна градња“ из Новог Сада и ПП као извршног дужника, у односу на посебне делове зграде у улици ... број ... у ... саграђене на катастарској парцели ... и уписане у лист непокретности ... КО Ставом другим изреке, обавезана је тужена да на име накнаде трошкова парничног поступка исплати тужиоцима износ од 3.117.292,40 динара у року од 15 дана.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 1478/19 од 03.04.2019. године, ставом првим изреке, одбијена је жалба тужене и потврђена пресуда Вишег суда у Новом Саду П 10/16 од 18.12.2018. године. Ставом другим изреке, одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужена је благовремено изјавила ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Одлучујући о изјављеној ревизији, на основу члана 408. ЗПП, Врховни касациони суд је нашао да ревизија тужене није основана.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Нису основани наводи ревизије о битној повреди одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. ЗПП, учињеној у другостепеном поступку, јер другостепени суд није погрешно применио ни једну процесну одредбу, па ни одредбу члана 159. тог закона.

Решењем Привредног суда у Новом Саду Ив 4722/12 од 09.11.2015. године трећа лица - тужиоци у овом спору, упућени су на парницу за утврђење недопуштености извршења на посебним деловима зграде у улици ... број ... у ..., саграђене на катастарској парцели 4... и уписаној у лист непокретности ... КО

Према утврђеном чињеничном стању, тужиоци АА, ББ, ГГ, ЂЂ, ЗЗ, ИИ, ЈЈ, ЛЛ, ЉЉ, ММ, Привредно друштво „Ин стан градња“, НН, ЊЊ, ДД, КК и сада покојни РР, чији је следбеник тужилац ОО закључили су са Стамбеном задругом „Активa градња“ из Новог Сада уговоре о купопродаји или уговоре о удруживању средстава ради изградње станова или других посебних делова зграде у улици ... број ... у Тужиоци ВВ и ЖЖ су уговоре о купопродаји одређених посебних делова наведене зграде закључили са Привредним друштвом „Метално“ ДОО из Новог Сада које је претходно те посебне делове зграде купило од означене стамбене задруге. Сви уговори закључени су у писаној форми и потписи уговарача су оверени код суда или јавног бележника. Сви тужиоци су исплатили уговорену цену у целости, осим тужилаца ДД и КК који су исплатили само део цене, и сви се налазе у поседу посебних делова зграде који су били предмет уговора. Тужиоци се на основу тих уговора нису уписали у катастру непокретности као власници посебних делова означене зграде. По предлогу извршног повериоца - туженог у овом спору, Привредни суд у Новом Саду је решењем о извршењу на основу веродостојне исправе Ив 4722/12 од 08.10.2012. године обавезао извршне дужнике Стамбену задругу „Активa градња“ из Новог Сада и ПП из ... на солидарну исплату новчаног потраживања и одредио извршење продајом непокретности - стамбене зграде за колективно становање у улици ... број ... у ..., на катастарској парцели ... из листа непокретности ... КО ... и одређених посебних делова зграде у улици ... у ..., на катастарској парцели ... из листа непокретности ... КО ..., као и пописом, проценом и продајом покретних ствари извршних дужника. Закључком тог суда Ив 4722/12 од 24.12.2014. године, на предлог извршног повериоца замењени су средство и предмет извршења тако што је одређено да ће се извршење спровести на стамбеној згради за колективно становање у улици ... у Ова зграда је уписана у лист непокретности ... КО ... (објекат који има грађевинску дозволу), као зграда у приватној својини, а Стамбена задруга „Активa градња“ из Новог Сада је уписана као њен држалац.

На овако утврђено чињенично стање нижестепени судови су правилно применили материјално право.

У овом спору, покренутом по упуту извршног суда који је одлучивао о приговорима трећих лица изјављеним на основу члана 50. став 1. Закона о извршењу и обезбеђењу („Службени гласник Републике Србије“, број 31/11), одлучна чињеница је постојање права тужилаца које спречава извршење на непокретности - посебним деловима зграде у улици ... број ... у

Тужиоци тврде да на одређеним посебним деловима наведене зграде имају право својине. Своју тврдњу заснивају на уговорима о купопродаји, односно уговорима о удруживању средстава ради изградње стана или другог посебног дела зграде закљученим у законом прописаној форми са извршним дужником Стамбеном задругом „Активa градња“ из Новог Сада или другим продавцем који је посебан део зграде купио од означене стамбене задруге, те чињеници да су уговори извршени - цена исплаћена и предмет уговора предат у посед.

Својина и друга стварна права на непокретности стичу се, преносе и ограничавају уписом у катастар непокретности (конститутивност уписа), а престају брисањем уписа. То је изричито прописано чланом 60. став 1. Закона о државном премеру и катастру („Службени гласник Републике Србије“, број 72/09), којим је у члану 61. предвиђено и начело обавезности које обавезује имаоца права на непокретности да поднесе захтев за упис права својине на непокретности у катастар непокретности.

Према одредби члана 33. Закона о основама својинскоправних односа, на основу правног посла право својине на непокретности стиче се уписом у јавне књиге или на други одговарајући начин предвиђен законом.

У конкретном случају, уговори о купопродаји, односно уговори о удруживању средстава ради изградње станова или других посебних делова предметне зграде закључени су у форми прописаној чланом 4. Закона о промету непокретности - у писаној форми уз оверу потписа уговарача од стране суда или јавног бележника. Супротно наводима ревизије, којима се истиче да су ништави - противни принудним прописима саржаним у члану 20. став 3. Закона о извршењу и обезбеђењу, члану 31. Закона о хипотеци и члану 46. став 3. Закона о платном промету, закључени уговори су пуноважни правни послови.

Одредбом члана 20. Закона о извршењу и обезбеђењу, важећим у време када је покренут извршни поступак ради наплате новчаног потраживања тужене, уређено је питање обима извршења и обезбеђења. Наведеном одредбом је, поред осталог, прописано: да суд одређује извршење, односно обезбеђење оним средством и на оним предметима који су наведени у предлогу за извршење, односно у предлогу за обезбеђење, кад се извршење одређује на предлог извршног повериоца (став 1); да суд може, на предлог извршног повериоца или по службеној дужности, у току поступка, закључком одредити друго средство и на другим предметима извршења, односно обезбеђења уместо оних који су претходно одређени (став 2); да не производе правно дејство располагања имовином која извршни дужник учини након пријема решења о извршењу, односно закључка којим се одређује извршење (став 7).

Извршни дужник - Стамбена задруга „Активa градња“ из Новог Сада је посебним деловима зграде у улици ... у ... располагала након пријема решења о извршењу Привредног суда у Новом Саду Ив 4722/12 од 08.10.2012. године, којим није било одређено извршење на тој непокретности, односно њеним посебним деловима. Уговори које је означена стамбена задруга закључила са тужиоцима, закључени су пре доношења закључка истог суда Ив 4722/12 од 24.12.2014. године којим је измењен предмет извршења тако што је одређено спровођење извршења на згради у улици ... у ..., уместо на раније одређеним предметима извршења. Због тога, и по налажењу ревизијског суда, уговори које је извршни дужник закључио са тужиоцима нису

противни члану 20. став 7. Закона о извршењу и обезбеђењу јер предмет тих уговора у време њиховог закључења није био и предмет извршења.

Према члану 31. став 5. тачка 2. Закона о хипотеци, забележба хипотекарне продаје садржи и забрану отуђења и било које врсте правног располагања хипотекованом непокретности од стране власника. Ставом десетим истог члана предвиђена је ништавост акта о отуђењу, односно другом правном располагању хипотекованом непокретности, супротно забрани из става 5. тачка 2. тог члана.

Тужена оспорава пуноважност уговора које су тужиоци закључили са стамбеном задругом зато што су исти закључени након забележбе хипотекарне продаје зграде у улици ... у ..., извршене 07.06.2012. године у корист друге банке као хипотекарног повериоца. За хипотеку важи начело одређености (специјалности), како погледу потраживања које обезбеђује тако и у погледу њеног предмета. Предмет хипотеке може, између осталог, бити зграда али и део зграде (стан, гаража, пословни простор и др). Забележба хипотекарне продаје у корист друге банке као хипотекарног повериоца извршена је у односу на зграду, а не на посебне делове зграде, с`обзиром да у корист хипотекарног повериоца није ни био извршен упис хипотеке на посебним деловима те непокретности.

Тужена у ревизији тврди да су уговори о купопродаји одређених посебних делова предметне зграде, закључени између Привредног друштва „Метално“ ДОО као купца и означене стамбене задруге као продавца, ништави правни послови јер су закључени у време када је рачун стамбене задруге био у блокади и зато су противни члану 46. став 3. Закона о платном промету, тако да су ништави и купородајни уговори које су поједини тужиоци закључили са тим привредним друштвом као продавцем. Ове чињенице тужена није истицала до закључења главне расправе. То је по први пут учинила у жалби, супротно одредби члана 372. став 1. ЗПП, а понавља их и у ревизији и на тај начин у суштини указује на непотпуност утврђеног чињеничног стања што је супротно члану 407. став 2. истог закона.

И наводима ревизије којима се доводи у сумњу извршење уговорне обавезе тужиоца на исплату цене, противно наведеној одредби да се ревизија не може изјавити због погрешно или непотпуно утврђеног чињеничног стања, осим у случају из члана 403. став 2. ЗПП (који у овом спору није остварен), побија се утврђено чињенично стање. Околност да тужиоци ДД и КК обавезу исплате уговорне цене нису у потпуности испунили, која се истиче у ревизији, нема утицаја на правилност пресуде. Уговори тих тужилаца нису раскинути на начин прописан чланом 124. Закона о облигационим односима, нити је њихов раскид наступио по самом закону, у смислу члана 125. наведеног закона, јер рок за исплату цене у тим уговорима није предвиђен као њихов битни састојак.

Следствено изложеном, уговори које су тужиоци закључили представљају ваљане правне основе за стицање права својине на посебним деловима предметне зграде. Тужиоци нису извршили упис тог права у катастар непокретности, али они то нису могли учинити зато што у катастру непокретности није био извршен упис станова и других посебних делова зграде у улици ... у ... (из тог разлога је, решењем Републичког геодетског завода - Служба за катастар непокретности ... од 11.08.2016. године, одбијен захтев тужиле ГГ за упис права својине на стану број ... на другом спрату зграде). У таквој ситуацији, пропуст тужилаца да се у катастру непокретности

упишу као власници посебних делова зграде не може се приписати њиховом немару и непоштовању начела обавезности уписа прописаног чланом 61. Закона о државном премеру и катастру, већ објективном немогућношћу уписа тог права проузрокованом пропустом инвеститора - стамбене задруге да изврши етажирање зграде.

Међутим, тужиоци имају пуноважне уговоре и ваљане исправе за упис права својине, на основу којих ће моћи извршити упис тог права у катастру непокретности чим за то буду испуњени услови, односно у катастру буде извршен упис посебних делова зграде. Тужиоци се налазе у поседу станова и других посебних делова зграде у које их је увео продавац - инвеститор, па зато њихово право на предметним непокретностима има такав квалитет да, без обзира што из објективних разлога није уписано у јавну књигу, спречава извршење.

Из наведених разлога, на основу члана 414. став 1. ЗПП одлучено је као у изреци.

Председник већа - судија
Бранислав Босиљковић, с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић

ЈД-21/ЈВ