



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 8/2022
08.06.2022. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Иване Рађеновић и Бранка Станића, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Мирослав Тешкић, адвокат из ..., против туженог „Hold CO Two DOO Beograd – Stari Grad“ из Београда, чији је пуномоћник Милица Жаркић, адвокат из ..., ради недопустивости извршења, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1439/21 од 22.09.2021. године, у седници одржаној дана 08.06.2022. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1439/21 од 22.09.2021. године.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1439/21 од 22.09.2021. године, одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена пресуда Вишег суда у Ужицу П 62/20 од 10.03.2021. године, а одбијени захтеви странака за накнаду трошкова другостепеног поступка. Том првостепеном пресудом, ставом првим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је недозвољено извршење продајом непокретности по закључку јавног извршитеља Ђорђа Доганцића из ..., ИИ 522/19 од 17.03.2020. године о утврђивању тржишне вредности непокретности и закључку о одређивању јавне продаје путем усменог надметања ИИ 522/19 од 17.03.2020. године на стану у стамбено-пословној згради изграђеној на кат. парцели ... КО ..., ул. ... бр. ..., број зграде ..., број улаза ..., ... спрат, број посебног дела ..., површине 50м² укњиженог и 24,34 м² ванкњижно, што је тужени дужан признати. Ставом другим изреке, тужилац је обавезан да туженом на име накнаде трошкова парничног поступка исплати 164.194,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате.

Против наведене правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући правилност побијане пресуде, на основу члана 408. ЗПП („Сл. гласник РС“, бр.72/11...18/20), Врховни касациони суд је нашао да ревизија није основана.

Доношењем побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, нити пак повреда из члана 8. у вези члана 374. став 1. цитираног закона јер је чињенично стање оно које је утврђено у првостепеној пресуди.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је дана 30.05.2008. године издао и у Општинском суду у Ужицу под бројем Ов .../... оверио заложну изјаву, којом је установио извршну вансудску хипотеку првог реда на двособном стану у ..., површине 54 м² број посебног дела ... који се налази на ... спрату стамбено-пословне зграде број ..., ... број ..., на кат. парцели број ... уписаној у ЛН ... КО ..., ради обезбеђења потраживања „Банке Интеза“ АД Београд према привредном друштву „Капител“ ДОО Ужице, по основу уговора о дугорочном оквирном кредиту од 27.05.2008. године са анексом уговора од 26.10.2009. године. Тужилац није измирио дуг по наведеном кредиту, а своје потраживање према тужиоцу „Банка Интеза“ АД Београд је уступила туженом на основу уговора о уступању потраживања закљученом у форми јавно –бележничког записа ОПУ .../... од 15.12.2017. године пред Јавним бележником из Београда. Овим уговором су на туженог као примаоца потраживања пренета и сва средства обезбеђења у смислу члана 437. ЗОО. На основу елабората о процени тржишне вредности стамбене јединице тужиоца од 20.07.2005. године сталног судског вештака Слободана Нешковића из ..., произлази да је исти сачињен за потребе поступка закључења уговора о кредиту између банке као даваоца кредита и тужиоца као корисника кредита и да је у време његовог сачињавања и процене тржишне вредности стана тужиоца укњижене површине 54 м², доградња већ била извршена, за површину од 20,34 м². Те да овај дограђени део стана представља саставни и неодвојиви део тужиоцевог стана, односно једну архитектонску и функционалну целину као стамбене јединице, која након доградње има укупну површину 74,34 м².

Решењем о извршењу Основног суда у Ужицу ИИ 453/19 од 05.07.2019. године на основу извршне исправе – заложне изјаве овде тужиоца одређено је извршење ради намирења новчаног потраживања извршног повериоца по основу уговора о дугорочном оквирном кредиту од 27.05.2008. године и уговора о уступању потраживања ОПУ .../... од 15.12.2017. године закљученог пред јавним бележником, уписом, проценом и продајом непокретности тужиоца као извршног дужника, на двособном стану површине 54 м² број посебног дела ... на ... спрату стамбено пословне зграде број ..., ... бр. ... у ..., те намирењем извршног повериоца из продајне цене. Истим решењем је одређен упис забележбе решења о извршењу код СКН Ужице, као и да ће извршење спровести јавни извршитељ Ђорђе Доганџић из На наведено решење, тужилац је изјавио жалбу у којој је истако да према одредби члана 20. став 3. Закона о хипотеци уговор о уступању потраживања не производи правно дејство према трећим лицима јер извршни поверилац није уписан у регистар непокретности, да заложна изјава нема својство извршне исправе према извршном повериоцу, те да се у заложној изјави и у листу непокретности као површина стана тужиоца наводи 54 м², док је стварна површина истог 74,34 м². Решењем Вишег суда у Ужицу Гжи 199/19 од 13.09.2019. године, потврђено је решење Основног

суда ИИ 453/19 од 05.07.2019. године, а жалба извршног дужника одбијена. Тужилац је дана 06.08.2020. године, 28.09.2020. и 05.10.2020. године, Јавном извршитељу Ђорђу Доганџићу, поднео захтеве за отклањање неправилности у предмету ИИ 522/19. Решењима јавног извршитеља ИИ 522/19 од 19.10.2020. године која нису правноснажна, одбијени су захтеви извршног дужника – овде тужиоца за отклањање неправилности у том предмету.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, а имајући у виду чињеницу да је решење Вишег суда у Ужицу Гжи 199/19 од 13.09.2019. године којим је одбијена његова жалба као извршног дужника изјављена на решење Основног суда у Ужицу ИИ 453/19 од 05.07.2019. године, тужиоцу достављено 23.09.2019. године, правилно су нижестепени судови извели закључак да тужбени захтев тужиоца није основан. Налазећи да тужилац није поднео тужбу у законом прописаном року од 30 дана од дана достављања решења о одбијању жалбе из члана 81. Закона о извршењу и обезбеђењу („Сл. гласник РС“, бр.106/15...9/20), обзиром да је тужба у овој правној ствари поднета 05.06.2020. године. Међутим и поред неблаговремености тужбе (што је поуздано утврдио и оценио другостепени суд) тужбени захтев је неоснован јер је обзиром на то да извршни поступак и даље траје, тужилац имао могућност, уколико сматра да су учињене одређене неправилности у поступку доношења спорних закључака о продаји и утврђењу вредности непокретности, да према одредби члана 148. став 2. у вези става 1. Закона о извршењу и обезбеђењу, поднесе захтев за отклањање неправилности у року од 15 дана од дана када је радња предузета или требала да буде предузета, што није учинио, а не да због тога подноси тужбу за утврђење недозвољености извршења.

Следом изложеног, нижестепени судови су заузели правно становиште да спровођење извршења продајом непокретности по закључку јавног извршитеља ИИ 522/19 од 17.03.2020. године и закључку истог о одређивању јавне продаје путем усменог јавног надметања ИИ бр.522/119 од 17.03.2020. године није недозвољено јер се спроводи у границама одређеним решењем о извршењу на основу члана 134. Закона о извршењу и обезбеђењу. Имајући у виду да је решењем о извршењу одређено извршење на стану површине од 54 м², ценили су наводе тужиоца да није постојао основ за утврђење вредности стана у површини која прелази ову површину, односно за одређивање јавне продаје стана површине која је већа за 20,34 м² (укупна површина стана износи 74,34 м²) и закључили да се у конкретном случају примењује члан 5. Закона о хипотеци који омогућава тзв. екстензивност хипотеке, односно да се хипотека проширује и на сва побољшања и повећања вредности непокретности до којих је дошло после заснивања хипотеке.

Тачан је ревизијски навод тужиоца да у конкретном случају нема места примени екстензивног дејства хипотеке из члана 5. Закона о хипотеци јер тужилац није накнадно побољшао хипотековану непокретност већ је она таква била још у време заснивања исте, али ови наводи не утичу на доношење другачије одлуке у овој правној ствари. С обзиром на то да је предмет хипотеке двособни стан за који је утврђено да представља јединствену архитектонску и функционалну стамбену целину (54 м² земљишнокњижно и 20,34 м² ванкњижно власништво тужиоца). Предмет хипотеке на основу члана 3. тачка 4. Закона о

хипотеци, може бити посебан део зграде на коме постоји право својине, односно друго право које садржи право располагања, тако да предмет хипотеке може бити стан на коме постоји земљишно књижно и ванкњижно власништво, односно ствари које (делом) нису у правном режиму својине. Зато нема незаконитог поступања спровођењем извршења продајом и намирењем хипотекарног повериоца из вредности хипотековане непокретности која представља јединствену стамбену целину.

Из изложених разлога, Врховни касациони суд је одлучио као у изреци пресуде на основу члана 414. ЗПП.

**Председник већа-судија
Звездана Лутовац,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић