



Република Србија  
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД  
Рев 3750/2022  
16.11.2022.године  
Београд

## У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина, председника већа, Гордане Комненић и Драгане Миросављевић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Михајло Срдић, адвокат из ..., против туженог ББ из ... – ..., чији је пуномоћник Драган Благојевић, адвокат из ..., ради иселења, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3984/20 од 02.09.2021. године, у седници већа одржаној дана 16.11.2022. године, донео је

## ПРЕСУДУ

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована, ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3984/20 од 02.09.2021. године.

## Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 528/19 од 23.10.2019. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиоца и обавезан тужени да се са свим лицима и стварима исели из стана број ..., на ... спрату стамбено пословног објекта у Улици ... број ... у ..., укупне површине 39,45м<sup>2</sup>, изграђеног на катастарској парцели ... КО ..., уписан у лист непокретности бр. ... КО ... и да непокретност испражњен од лица и ствари преда у посед тужиоцу. Ставом другим изреке, обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове поступка у износу од 171.050,00 динара са законском затезном каматом почев од наступања услова за извршење па до коначне исплате.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 3984/20 од 02.09.2021. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована, жалба, туженог и потврђена првостепена пресуда. Ставом другим изреке, одбијен је захтев туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужени је благовремено изјавио ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права, са предлогом да се о ревизији одлучи у смислу члана 404. ЗПП.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду, у смислу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11...18/20) и утврдио да ревизија туженог није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП, на коју се указује у ревизији туженог, није прописана као ревизијски разлог у смислу члана 407. ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању, између „...“ банка ..., као даваоца кредита и Друштва „ВВ“ доо као корисника кредита, ГГ као јемца 1. и Друштва „ВВ“ доо као јемца 2. закључен је 12.08.2004. године Уговор о дугорочном грађевинско-инвестиционом динарском кредиту број Р .../..., ради чијег обезбеђења је инвеститор изградње објекта у Улици ... број ..., на катастарској парцели број ... КО ..., уписаној у лист непокретности ... КО ..., спратности П+5, укупне БГП надземних етажа 1550м<sup>2</sup> и укупне БГП подземних етажа 1072м<sup>2</sup>, дао заложну изјаву оверену пред Петим општинским судом у Београду Ов .../... од 19.06.2006. године, којом се сагласио да се на целокупном стамбено – пословном објекту у изградњи конституише хипотека у корист означене банке као хипотекарног повериоца. Хипотека је уписана код Службе за катастар непокретности Стари град решењем ...-...-...-.../... од 09.10.2006. године на целокупном објекту у изградњи. Тужени је, као купац, са Предузећем „ВВ“ доо ... као продавцем закључио Уговор о купопродаји, оверен код Другог општинског суда у Београду Ов број .../... дана 31.10.2007. године, чији је предмет стан број ... на ... спрату, површине 39,45м<sup>2</sup> у Улици ... број ... у ... у стамбено – пословном објекту, на катастарској парцели ... КО ... .

Након доспелости обавезе дужника по основу Уговора о кредиту, у току 2011. године, покренут је поступак вансудског извршења хипотеке намирнења означене хипотеке и уписана је 12.09.2011. године забележба хипотекарне продаје непокретности код Службе за катастар непокретности. Предузеће „ДД“ доо као купац и „...Bank“ ... као продавац закључили су Уговор о купопродаји непокретности 19.01.2012. године који је оверен пред Првим основним судом у Београду под Ов бр. .../..., којим је „ДД“ доо стекао право својине на целокупном објекту у изградњи, укључујући и право својине на спорном стану број ... који се налази у наведеном објекту. „... Bank“ је предузећу „ДД“ доо као купцу дала сагласност да се укњижи у катастар непокретности као власник непокретности овереном изјавом од 27.08.2013. године. Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове Града Београда издао је, дана 06.11.2014. године, решење на основу кога је поништено решење о одобрењу за изградњу од 23.12.2003. године које је претходно било издато у корист инвеститора ГГ, док је ново решење о одобрењу за изградњу непокретности издато Предузећу „ДД“ доо које је поднело захтев за легализацију објекта 20.01.2014. године, о ком захтеву није одлучено. Тужилац је са предузећем „ДД“ доо из ... закључио 26.10.2018. године Уговор о купопродаји непокретности – стамбено-пословног објекта у Улици ... број ... за купопродајну цену у износу од 700.000 евра, који уговор је солемнизован решењем Јавног бележника ОПУ: 2445/2018.

Имајући у виду овако утврђено чињенично стање нижестепени судови су усвојили тужбени захтев за иселење туженог из спорног стана. Према становишту

нижестепених судова, хипотека, као сва друга стварна права, делује према свима, што за последицу има постојање права првенства и права следовања и због апсолутног дејства овог права потребно је да сва трећа лица знају да одређено право припада хипотекарном повериоцу, што се постиже уписом хипотеке у јавне књиге, а што је у конкретном случају и учињено решњем од 09.10.2006. године, пре него што је тужени закључио уговор о купопродаји спорног стана 31.10.2007. године. Зато је тужени дужан да трпи намирeње хипотекарног повериоца, које је уследило 2011. године и чија последица је закључење уговора о купопродаји непокретности у поступку хипотекарне продаје којим је „ДД“, правни претходник тужиоца, стекао право својине на читавом објекту у улици ... бр ... . У време продаје спорног стана туженом је морало да буде познато да постоји уписан терет у виду извршне вансудске хипотеке, јер је извршна вансудска хипотека била уписана у јавне књиге у време када је тужени вршио куповину стана у изградњи, па се не може доводити у питање конкуренција уговора који је тужени закључио и уговора којим је правни претходник тужиоца закључио у поступку вансудског намирeња. С обзиром да је правни претходник тужиоца стекао својину на целокупном објекту у поступку хипотекарне продаје, у свему у складу са одредбама члана 29-39. Закона о хипотеци, то тужилац као власник објекта у коме се спорни стан налази може захтевати исељење туженог.

Врховни касациони суд налази да су нижестепени судови на утврђено чињенично стање, правилно применили материјално право доносиоци побијану одлуку.

Неосновано се у ревизији указује да тужилац није власник спорне непокретности јер не поседује правноснажан доказ о власништву.

Чланом 39. Закона о хипотеци прописано је да ако је предмет хипотеке објекат у изградњи, његова продаја ради намирeња врши се уступањем права градње утврђеног правоснажним одобрењем за градњу, уз накнаду, и продајом ствари које су уграђене у објекат у изградњи. Орган који је издао одобрења за градњу, на захтев купца објекта у изградњи, издаће без одлагања купцу истоветно одобрење за градњу на његово име и поништити старо одобрење за градњу. У случају става 2. овог члана купац по самом закону ступа у сва законом дефинисана права и обавезе продавца по основу одобрења и пре издавања одобрења купцу.

У смислу наведене законске одредбе, намирeње повериоцевог потраживања, када је реч о неизграђеном објекту, састоји се у уступању права његове градње купцу, уз истовремену исплату купопродајне цене тог права у корист повериоца, као продавца. Дакле, овде се не продаје грађевински објекат, јер њега нема, већ право на изградњу тог објекта, при чему је свеједно да ли је његова градња започета или није, већ је битно да изградња није довршена. Право градње објекта мора бити утврђено правоснажним решењем надлежног државног органа којим се одобрава изградња тог објекта. Државни орган је дужан да без одлагања изда купцу истоветно одобрење за изградњу тог објекта, и то на име купца, и да овим решењем поништи старо решење за градњу.

Купац ступа у државину права на градњу пријавом старог решења издатог продавцу, и по самом закону стиче права и обавезе које је имао продавац, и то пре него што је надлежни државни орган издао ново одобрења за градњу на његово име. На тај начин се купац осигурава, као власник објекта у изградњи, односно права на његову

изградњу, по основу куповине од продавца, према коме је, исплатом купопродајне цене, извршио своју обавезу. Зато је накнадно одобрење за градњу акт декларативне природе с обзиром да је куповином старог одобрења купац стекао право на градњу објекта, као и с обзиром да је он по сили закона ступио у права и обавезе повериоца.

У конкретном случају правни претходник тужиоца је постао власник спорне непокретности након закључења уговора о купопродаји са банком, и доношењем решења Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Београда од 06.11.2014. године којим је поништена грађевинска дозвола од 23.12.2003. године, која је претходно издата у корист ПГ и издата нова грађевинска дозвола за изградњу стамбено-пословног објекта на кат. парцели ... КО .. на правног претходника тужиоца, који је са тужиоцем закључио 26.10.2018. године уговор о купопродаји објекта у улици ... бр. ... у ... у коме се налази и спорни стан, те је тужилац, супротно ревизијским наводима активно легитимисан да захтева иселење туженог из спорног стана.

У преосталом делу ревизијски разлози се фактички односе на погрешно и непотпуно утврђено чињенично стање, због којих разлога се ревизија у смислу члана 407. став 2. ЗПП не може изјавити.

Из наведених разлога одлучено је као у изреци пресуде, на основу члана 414. став 1. Закона о парничном поступку.

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

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић