



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 13187/2022
27.03.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Иване Рађеновић и Владиславе Милићевић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Тијана Шијан, адвокат из ..., против тужене ББ из ..., чији је пуномоћник Синиша Новковић, адвокат из ..., ради утврђења и накнаде штете, одлучујући о ревизији тужене изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 825/22 од 31.03.2022. године, исправљене решењем истог суда Гж 825/22 од 25.08.2022. године, у седници одржаној 27.03.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужене изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 825/22 од 31.03.2022. године, исправљене решењем истог суда Гж 825/22 од 25.08.2022. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 287/2020 од 17.11.2020. године, ставовима првим и другим изреке, усвојен је тужбени захтев, па је утврђено да је тужилац власник у целости стамбеног објекта (у копији плана означен бројем 1) спратности: подрум, приземље и поткровље (По+Пр+Пк), нето површине 275,70 м², бруто површине 328,59 м², у Петроварадину, ул. ... бр. ..., саграђеног на кат.парц. бр. .. КО Петроварадин, што је тужена ВВ дужна трпети и истом се не противити да се у РГЗ СКН Нови Сад 3 изврши упис преноса права власништва са њеног имена на име тужиоца. Ставом трећим изреке, тужена је обавезана да тужиоцу преда у посед предметну некретнину, слободну од лица и ствари са свим примерцима кључева. Ставом четвртим изреке, тужена је обавезана да тужиоцу накнади трошкове поступка од 592.986,50 динара са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 825/22 од 31.03.2022. године, која је исправљена решењем истог суда Гж 825/22 од 25.08.2022. године, ставом

првим изреке, констатовано је да се поднесак ББ од 24.12.2021. године има сматрати предлогом за понављање поступка. Ставом другим изреке, усвојен је предлог тужене ББ за понављање поступка у овој правној ствари и укинута је пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 1661/21 од 02.09.2021. године. Ставом трећим изреке, одбијена је жалба и потврђена првостепена пресуда. Ставом четвртим изреке, одбијени су захтеви парничних странака 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.

Врховни суд је испитао побијану пресуду, на основу одредбе члана 408. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, број 72/11... 18/20 и 10/23 – други закон), па је нашао да ревизија тужене није 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, док се на друге битне повреде одредаба парничног поступка ревизијом одређено не указује, при чему другостепена пресуда садржи оцену жалбених навода који су од одлучног значаја.

Према утврђеном чињеничном стању, ГГ као извршни поверилац поднела је 27.01.2012. године Основном суду у Новом Саду предлог за извршење на основу извршне исправе – пресуде Основног суда у Новом Саду П 54346/10 од 06.06.2011. године, против ДД као извршног дужника, ради наплате новчаног потраживања (од 4.358.325,00 динара), пописом, утврђивањем вредности и јавном продајом непокретности – породичне стамбене зграде саграђене на кат.парц. бр. .. - ванкњижно власништво дужника, која у природи представља породичну кућу површине 110 м² у Петроварадину, ул. ... број .. . Решењем о извршењу Основног суда у Новом Саду И 380/12 од 31.01.2012. године одређено је предложено извршење. Наведено решење извршном дужнику је уручено у суду 09.02.2012. године (о чему је сачињена службена белешка). Решењем И 380/12 од 30.10.2013. године констатована је промена означења предмета извршења, тако што су уместо парцеле бр. .. означене парцеле од .. до .. и наложено РГЗ-у да изврши забележбу решења о извршењу од 31.01.2012. године у смислу наведеног решења. Решењем РГЗ-а СКН Нови Сад 1 од 08.05.2013. године одбијен је захтев Основног суда у Новом Саду за упис забележбе решења о извршењу И 380/12 од 31.01.2012. године. У извршном поступку судски вештак за област грађевинарство је у налазу од 11.12.2012. године утврдио укупну вредност предмета продаје – тадашње кат.парц. бр. .. КО Петроварадин (на којој је извршни дужник сувласник у 3883/5629 дела) и објеката који се налази на њој у износу од 7.406.243,00 динара. У допунском налазу од 05.05.2015. године дао је процену на дан 04.05.2015. године и то за: некретнину основе 148 м², кат.парцелу бр. .. на којој се налази спорна некретнина и кат.парц. бр. ..., .. и .. у укупном износу од 5.646.580,00 динара (47.000 евра). Закључком суда од 19.05.2015. године утврђена је вредност непокретности уписане у ЛН .. КО

Петроварадин - кат.парц. бр. .. површине 148 м² под објектима и 906 м² винограда, кат.парц. бр. .. површине 404 м² винограда, кат.парц. бр. .. површине 309 м² винограда и кат.парц. бр. .. површине 12м² винограда, власништво извршног дужника, у укупном износу од 5.646.580,00дин. Закључком Основног суда у Новом Саду И 380/12 од 17.08.2015. године одређена је прва јавна продаја са почетном ценом од 3.387.948,00 динара (60% од процењене вредности). Предметне непокретности продате су на другој јавној продаји која је одржана 20.06.2016. године са почетном ценом од 1.693.974,00 динара (30% од процењене вредности непокретности) и закључком од 20.06.2016. године констатовано је да је најбољу понуду у износу од 2.161.987,784 динара на наведеним непокретностима уписаним у ЛН .. КО Петроварадин, власништво извршног дужника у 3883/5629 дела, дао купац овде тужилац, па су му описане непокретности додељене. Закључком од 06.07.2016. године, наведене некретности предате су у власништво тужиоцу, те наложено РГЗ СКН да изврши пренос права власништва са извршног дужника у корист купца, овде тужиоца, да изврши брисање забележбе извршног поступка, те да одмах након пријема закључка преда у посед предметну некретнину купцу. Записником од 01.11.2016. године је од стране службеног лица суда констатовано да су на лице места изашли он и адвокат купца Татјана Шијан, да је на адреси затечен извршни дужник, да су пописане покретне ствари затечене у објекту, а затим констатовано да је на објекту у ... бр. .. бравар променио браву, да се два кључа предају адвокату купца, а један остаје код службеног лица.

Утврђено је да је између ДД као продавца и ЂЂ (оца супруге продавца) као купца закључен уговор о купопродаји, оверен пред Основним судом у Новом Саду под Ов 1227/12 од 02.02.2012. године. У уговору је констатовано да је продавац сувласник са 2023/5629 дела непокретности уписане у ЛН бр. .. КО Петроварадин – парц. бр. ..., ванкњижни власник стамбене зграде у Петроварадину, ул. ... број ..., саграђена на парц. бр. ..., сувласник у 68/2914 дела на парц. бр. .. и у 446/904 дела на парц. бр. ..., да наведено продаје купцу по договореној цени од 3.800.000,00 динара и да се цена исплаћује одмах. Између ДД као продавца и ВВ као купца закључен је анекс 1 уговора о купопродаји, солемнизован пред јавним бележником Синишом Соро под ОПУ 2300/2017 од 30.11.2017. године, којим је уговор измењен у делу који се односи на предмет купопродаје, те да је продавац пренео купцу право својине на 3483/5629 дела непокретности земљиште под зградом – објектом површине 1а 48м², уписано у ЛН бр. .. КО Петроварадин, и то: виноград 1. класе површине 9а 06 м² на парцели ..., виноград 1. класе површине 4а 04м² на парцели ..., виноград 1. класе површине 3а 90м² на парцели ..., виноград 1. класе површине 12м² на парцели .. КО. У анексу уговора констатовано је и да је купац на парцели .. озаконио објекат по решењу Градске управе за урбанизам од 08.09.2017. године.

Решењем о наслеђивању Основног суда у Новом Саду О 1703/17 од 08.05.2017. године (правноснажно 05.06.2017. године), расправљена је заоставштина иза пок. ЂЂ, који је преминуо ...2016. године, и на заоставштини коју су чиниле парц. бр. ..., .. и .., сувласништво оставиоца у 3483/5629 дела, као и објект на парцели број .., број зграде 1, искључиво власништво оставиоца, за наследника је оглашена ВВ. Према подацима из ЛН .. КО Петроварадин од

22.02.2018. године, на парцелама бр. ..., .. и .. уписана је као сувласник, између осталог, ВВ у 3483/5629 делова, док је на парцели бр. .. уписана породична стамбена зграда, број зграде 1, објекат изграђен без одобрења за градњу у ... улици, приватна својина чији власник, односно држалац, није утврђен. У Г листу у подацима о теретима и ограничењима извршена је забележба поднетог захтева од стране Основног суда у Новом Саду за провођење промене носиоца права на објекту на основу закључка Основног суда у Новом Саду број И 380/12 од 30.12.2016. године, као и поднетог захтева за провођење промене уписа објекта по Закону о озакоњењу чији је подносилац Град Нови Сад од 20.09.2017. године. Решењем РГЗ СКН одбијен је захтев за упис тужиоца као власника непокретности по закључку Основног суда у Новом Саду јер извршни дужник ДД није уписан као власник, већ је као власник уписана ВВ (чији је правни следбеник тужена) у 1/1 дела на предметној породичној стамбеној згради, изграђеној на парц.бр. ..., који објекат је уписан према Закону о озакоњењу објеката. ВВ је преминула ..2021. године што је био разлог за понављање другостепеног поступка окончаног доношењем пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1661/21 од 02.09.2021. године (која је укинута овом другостепеном пресудом).

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је усвојио тужбени захтев тужиоца, закључивши да су предмет извршног поступка биле предметне парцеле и објекат, као и да је тужилац формално уведен у посед предајом кључева објекта. Како је након подношења предлога за извршење и доношења решења о извршењу од 31.01.2012. године а пре уручења извршном дужнику (09.02.2012. године), извршни дужник уговором о купопродаји од 02.02.2012. године отуђио непокретности на којима је одређено извршење, ЂЂ (који је у међувремену преминуо и за наследника на наведеним непокретностима оглашена ВВ - супруга извршног дужника), првостепени суд је оценио да је сада пок. ЂЂ био ванкњижни власник предметних непокретности (будући да није уписао право својине које му је уговором о купопродаји пренето), које је тужилац у међувремену стекао у извршном поступку, па зато није стекао право својине у смислу одредбе члана 33. Закона о основама својинско-правних односа, већ је у тренутку смрти имао само правни основ стицања и државину непокретности, због чега на ВВ (правног претходника тужене) није могао пренети више права него што и сам има. Додатна аргументација првостепеног суда је да се уговорне стране у овом правном послу не могу сматрати савесним, с обзиром да се извршни поступак водио на основу извршне исправе којој је претходио поступак из ког је она проистекла, због чега је извршни дужник био упознат са својим дуговањем и могућности покретања поступка принудног извршења, као и да је правни посао закључио са оцем своје супруге, што чињеницу да је решење о извршењу примио након закључења уговора о купопродаји и тврдње да уговорне стране нису имале сазнања о извршном поступку и да уговор није закључен у циљу избегавања наплате повериоачевог потраживања, чини без значаја приликом оцене њихове савесности.

Побијаном пресудом другостепени суд је, полазећи од тога да је решењем о дозволи извршења Основног суд у Новом Саду И 380/12 од 31.01.2012. године

извршење одређено на парцелама од .. до .. и спорном стамбеном објекту, да је допуном налаза судског вештака за област грађевинарство процењена вредност непокретности које су предмет извршења на износ од 5.646.580,00 динара (на дан 04.05.2015. године), који обухвата вредност спорног објекта и парц.бр. .. на којој се објекат налази, као и парцела бр. .., .. и .., те да је закључком суда од 19.05.2015. године утврђена вредност непокретности, које су биле предмет извршења у износу од 5.646.580,00 динара, закључио да је с обзиром на то да купопродајна цена која је утврђена закључком о продаји обухвата и вредност стамбеног објекта, да је предмет јавне продаје у извршном поступку И 380/12 био и спорни објекат. То потврђује и чињеница да су кључеви спорног објекта након јавне продаје предати адвокату купца овде тужиоца. Оценио је такође да то што у закључку о продаји и закључку о предаји донетим у наведеном извршном поступку није изричито наведен спорни стамбени објекат, да представља формални недостатак који не утиче на закључак шта је тачно био предмет јавне продаје у том извршном поступку.

По оцени Врховог суда неосновани су наводи ревизије о погрешној примени материјалног права.

Одредбом члана 20. Закона о основама својинскоправних односа – ЗОСПО прописано је да се право својине стиче се по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем (став 1), право својине стиче се и одлуком државног органа, на начин и под условима одређеним законом (став 2). Чланом 33. истог закона прописано је да на основу правног посла право својине на непокретност стиче се уписом у јавну књигу или на други одговарајући начин одређен законом.

У време када је покретнут извршни поступак, чији је предмет извршења била предметна непокретност примењивао се Закон о извршењу и обезбеђењу („Службени гласник РС“, бр. 31/2011... 139/2014). Одредбама овог закона прописано је у члану 4. став 1. да извршитељ спроводи извршење на основу решења о извршењу које доноси основни суд са подручја вишег суда, односно привредни суд за које је извршитељ именован. Одредбом члана 74. истог закона прописано је да странка и учесник могу поднеском захтевати од суда, односно извршитеља да отклоне неправилности учињене у току и поводом спровођења извршења (став 1). Ако нађе да је захтев из става 1. овог члана основан, суд ће решењем утврдити, а ако је то могуће отклонити, односно наложити отклањање неправилности насталих одлукама и радњама судског извршитеља или извршитеља (став 5). Према члану 131. тог закона, након полагања цене у случају продаје непокретности јавним надметањем, односно по полагању цене у случају продаје непосредном погодбом суд, односно извршитељ доноси закључак да се непокретност преда купцу и да се у јавну књигу упише право својине у његову корист (став 1). Закључак о предаји непокретности доставља се свим лицима којима се доставља и закључак о продаји, као и пореској управи (став 2). Против овог закључка може се поднети захтев за отклањање неправилности о коме одлучује суд решењем, у складу са чланом 74. овог закона (став 3).

Одредбом члана 50. истог закона прописано је да лице које тврди да у погледу предмета извршења има право које спречава извршење може све до окончања извршног поступка да изјави приговор судији, којим тражи да се извршење на том предмету прогласи недопуштеним. Ако извршитељ спроводи извршење, судија приговор доставља и њему (став 1). Судија може током целог поступка треће лице, чије право оцени вероватним, а које је извршни поверилац оспорио или се о њему није изјаснио, решењем да, упути да у року од 15 дана од дана достављања решења против извршног повериоца, покрене парнични поступак ради проглашења да је извршење на том предмету недопуштено (став 4).

Сагласно цитираним законским одредбама, заштита странке јасно је дефинисана и обезбеђена кроз прописана правила о поступку по захтеву за отклањање неправилности, као правном средством које странке, али и учесници извршног поступка могу користити у фази спровођења извршења, које могу бити учињене како одлукама тако и радњама, као и о приговору трећег лица, као лица које тврди да у погледу предмета извршења има право које спречава извршење. У конкретном случају тужилац тужбом тражио се утврди да је власник на непокретности – стамбеном објекту нето површине 275,70 м², бруто површине 328,59 м² у Петроварадину, ул. ... бр. ..., саграђеног на парц. бр. .. КО Петроварадин, те да се тужена обавезе да тужиоцу у посед преда предметну некретнину, слободну од лица и ствари са свим примерцима кључева. Имајући у виду утврђено чињенично стање (да је решењем о извршењу Основног суда у Новом Саду И 380/12 од 31.01.2012. године одређено извршење на парцелама од .. до .. и спорном стамбеном објекту, да је допуном судског вештака за област грађевинарство процена вредност непокретности у износу од 5.646.580,00 динара на дан 04.05.2015. године, дата за: вредност спорног објекта, за кат.парц.бр. .. на којој се објекат налази и парц.бр. ..., .. и ..., те да је на основу овог налаза закључком суда од 19.05.2015. године утврђена вредност непокретности које су биле предмет извршења у износу од 5.646.580,00 динара), то је и по оцени Врховног суда, правилан је закључак нижестепених судова да купопродајна цена која је утврђена закључком о продаји обухвата и вредност стамбеног објекта.

С обзиром на изложено, неосновани су ревизијски наводи о погрешној примени материјалног права да тужилац није стекао право својине на основу одлуке државног органа (члан 20. ЗОСПО) и члана 131. став 1. ЗИО, јер се право својине на предметним непокретностима у извршном поступку могло стећи искључиво на основу закључка о предаји у коме би изричито писало које некретнине се предају купцу, а да закључак о предаји предметну стамбену зграду не помиње. Наиме, животно је нелогично и правно неутемељено да је извршење у предмету И 380/12, између осталог, спроведено на кат.парц. бр. .. површине 148 м² под објектима, како је то наведено у закључку о предаји, а да тим закључком није обухваћен и стамбени објекат површине 148м². Имајући у виду наведено, те чињеницу да током спровођења извршења извршни дужник, као ни тужена, нити сада пок. ВВ нису подносиле захтев за отклањање неправилности на основу цитиране одредбе члана 74. став 1. ЗИО, као ни приговор који спречава извршење у смилу цитиране одредбе члана 50. став 1. ЗИО, правилан је закључак нижестепених

судова да је предмет јавне продаје у извршном поступку И 380/12 био и спорни стамбени објекат, што потврђује и чињеница да су кључеви спорног објекта након јавне продаје предати адвокату купца, овде тужиоца.

Без утицаја на другачију одлуку су и наводи ревизије да нема идентитета у погледу стамбене зграде означене у предлогу за извршење (148 м²) на основу ког је дозвољено извршење и стамбене зграде која је предмет парничног поступка (275,70 м² нето, 238,59 м² бруто). Наиме, током трајања овог поступка тужена није истакла противвтужбени захтев, у коме би навела да је након закључења уговора о купопродаји од 02.02.2012. године извршено улагање на доградњи и проширењу постојећег стамбеног објекта и у прилог својих навода пружила доказе који би били цењени од стране суда, те стога наведено може евентуално бити предмет неког другог поступка.

Одлука о трошковима поступка донета је правилном применом одредби чланова 153. став 1. и 154. ЗПП.

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

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић