



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 10392/2025
10.06.2026. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Гордане Комненић, председника већа, др Илије Зиндовића и Марије Терзић, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., коју заступа пуномоћник Гордана Катанић, адвокат из ..., против тужених „АИК Банка“ а.д. Београд, коју заступа пуномоћник Немања Алексић, адвокат из ..., ББ из ..., кога заступа пуномоћник Божо Марковић, адвокат из ... и ВВ из ..., кога заступа пуномоћник Владислав Милојевић, адвокат из ..., ради недопустивости извршења и исплате, одлучујући о ревизији тужене „АИК Банка“ а.д. Београд, изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2610/24 од 22.10.2024. године, у седници одржаној 10.06.2026. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужене „АИК Банка“ а.д. Београд, изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2610/24 од 22.10.2024. године.

Образложење

Након отворене расправе пред тим судом, апелациони суд је усвојио примарни тужбени захтев тужиље и утврдио да је недопуштено извршење правног претходника туженог „АИК Банке“ а.д. Београд, „Сбербанк Србија“, а.д. Београд, као извршног повериоца против туженог ББ из ..., као извршног дужника, ради наплате новчаних потраживања, одређено и спроведено решењем о извршењу Основног суда у Новом Саду – Судске јединице у Врбасу Иив 2920/13 од 23.10.2023. године, и уписом наведеног решења у ЛН бр. .. КО Врбас – Град, Закључком Основног суда у Врбасу Ив 2920/2013 од 18.08.2015. године, Закључком о продаји Основног суда у Врбасу Ив 2920/2013 од 24.02.2015. године, Закључком о продаји Основног суда у Врбасу Ив 2920/2013 од 11.04.2015. године и Закључком о продаји Основног суда у Врбасу Ив 2920/2013 од 20.05.2016. године на некретности уписаној у ЛН бр. .. КО Врбас – Град, двособном стану број 17, површине 58 м², који се налази у поткровљу стамбене зграде за колективно становање у Врбасу, блок ... број .., саграђеној на парцели број .. КО Врбас Град, те се утврђује да је тужила власник унапред описане непокретности, те је тужени ВВ дужан трпети да се на основу ове пресуде у јавним књигама РГЗ Службе за катастар непокретности Врбас изврши упис права својине са његовог имена на име тужиље у целости. Ставом другим изреке, обавезани су тужени да тужилји солидарно

накнаде трошкове првостепеног и жалбеног поступка у износу од 369.000,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате у року од 15 дана.

Против правноснажне другостепене пресуде тужена банка АД Београд, благовремено је изјавила ревизију због погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду применом одредбе члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 3. ЗПП („Сл. гласник РС“, бр.72/11...10/23), и утврдио да ревизија није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни суд пази по службеној дужности, а нема ни других битних повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. ЗПП, учињених пред другостепеним судом на које се неосновано указује у ревизији.

Према утврђеном чињеничном стању, тужила у својству купца и друготужена у својству продавца су дана 18.12.2007. године, сачинили купопродајни уговор о куповини стана број 17, површине 58,20 метара који се налази у Врбасу до ... број .., за цену од 10.000,00 динара. У уговору је наведено да је на предметној непокретности уписано založno право у корист „Беобанке“ доо Београд, ПЈ Врбас у износу од 50.000,00 динара и да је продавац према потвреди АД „Бачка“ од 06.11.2007. године, измирио заложни дуг у целости, да је купац у целости исплатила уговорену купопродајну цену на руке продавцу, те да је продавац дужан да дозволи купцу да ступи у посед стана закључно са 18.12.2007. године, а да се купац обавезује да редовно измирује све обавезе па и пореске обавезе почев од момента потписивања и овере уговора те да ће све трошкове овере и преписа и спровођења истог у јавним књигама сносити искључиво купац. Продавац је дао изјаву да се купац може укњижити као власник 1/1 предметне непокретности. Потписи на уговору су оверени пред судом дана 18.12.2007. године под бројем 7338/07. Тужила је на дан овере уговора на име купопродајне цене стана исплатила друготуженом износ од 19.500 евра, готовине на руке, није платила порез на промет апсолутних права, нити се обраћала пореској управи сматрајући да као купац првог стана није у обавези да плати овај порез. Није поднела пореску пријаву ради плаћања пореза на имовину за предметни стан а уплатнице за плаћање пореза које стижу на име друготуженог уредно измирује. Тужила је ступила у посед стана сутрадан од дана потписивања уговора и сада се налази у државини тог стана. Продавац јој је уредно предао кључеве од стана. У стану је након тога остао да живи њен син. Тужила је живела као подстанар у другом стану и плаћала закупнину 5.000,00 динара и наставила да живи као подстанар у том стану све до 2014. године. Након 2014. године када је сломила руку, прешла је код сина да живи у стану. Почев од 2007. године тужила је пријавила комуналном предузећу промену власника стана те су рачуни стизали на њено име.

Тужени ББ је дана 19.02.2008. године као корисник кредита закључио уговор о кредиту за куповину непокретности са „Волкс Банком“ а.д. Београд, чији је правни следбеник првотужени. Истог дана издао је пет бланко сопствених меница и овластио даваоца кредита као повериоца да је исти може попунити за износ дуга. Дуг није вратио, а за узети кредит купио је два локала у Новом Саду, на којима је успостављена хипотека у корист даваоца кредита. Зато што није вратио дуг правни претходник тужиоца покренуо је поступак за извршење пред Основним судом у Новом Саду, Судској јединици у Врбасу, ради намирења новчаног потраживања од 10.962.020,98 динара са каматом од 08.08.2013. године као и трошкове извршења. Стављен је предлог за продају спорног стана број 17, површине 58 м2. Решењем о извршењу Основног суда у Новом Саду, Судске јединице у Врбасу Ив 2920/13 од 23.10.2013. године одређено је предложено извршење продајом предметне непокретности а решење је постало правноснажно дана 06.03.2014. године. Забележба решења о извршењу и

евиденцији непокретности РГЗ Службе за катастар непокретности Врбас извршена је дана 16.09.2015. године. Решењем РГЗ Службе за катастар непокретности од 16.09.2015. године, стављена је забележка решења о извршењу Ив бр.2920/2013 од 23.10.2013. године. Продаја је заказивана више пута, а друготужени ББ је истакао у извршном поступку да је предметни стан продат сада тужиљи као купцу. Тужиља је дана 09.06.2016. године поднела извршном суду приговор трећег лица са захтевом за отклањање неправилности наводећи да некретнина која је предмет извршења не представља имовину извршног дужника ББ већ њену својину коју је стекла још 2007. године. Уз приговор је приложила купопродајни уговор од 18.12.2007. године. Друготужени ББ се изјаснио да су наводи приговора трећег лица основани и да исти сматра оправданим. Решењем извршног суда Ив 2920/13 од 25.07.2016. године, одбачен је приговор тужиље као и захтев тужиље за отклањање неправилности. Решавајући о приговору тужиље на ово решење Основни суд у Врбасу је решење Ипв.Ив 67/2016 од 05.09.2016. године приговор трећег лица делимично усвојио и наведено решење извршног суда делимично преиначио тако што је тужиља као треће лице упућена на парницу ради утврђења да је извршење на предметној непокретности недопуштено док је у преосталом делу приговор трећег лица одбијен. Решењем извршног суда од 28.09.2016. године, донето је решење о намирењу извршног повериоца из износа оствареног продајом предметне непокретности а непокретност у извршном поступку је купио трећетужени ВВ из Овде тужиљи је закључком од 13.05.2005. године наложено да најкасније у року од 15 дана од дана пријема закључка трећетуженог као купцу преда у посед предметну непокретност ослобођену од лица и ствари. Међутим, исељење из предметног стана није спроведено јер је тужиља тражила одлагање решењем од 21.06.2018. године, на рочишту је констатовано да су у стану затечена трећа лица ГГ и његова мајка АА, те да исти не дозвољавају исељење због болести АА, те је одређено да се спровођење исељења неће одржати и да ће бити друго заказано накнадно. Закључком од 17.07.2018. године, поново је одложено рочиште за исељење и одређена судска психијатријска експертиза тужиље као трећег лица путем судског вештака медицинске струке. Тужиља се и даље налазила у поседу предметне непокретности.

При овако утврђеном чињеничном стању, нижестепени суд је закључио да тужиља иако се није уписала у јавну евиденцију непокретности као власник стана закључењем са власником стана уговора о продаји непокретности (овде друготуженим) који је оверен пред судом дана 18.12.2007. године под бројем Ов 7338/07 стекла пуноважан правни основ за стицање права својине, те је извршењем обавеза преузетим наведеним уговором (исплатом купопродајне цене) и уласком у посед предметног стана у чијој се државини налазила у време покретања поступка постала ванкњижни власник предметне непокретности. На тај начин тужиља је стекла својство ванкњижног власника која је посед стана стекла као савестан стичалац својинских овлашћења по пуноважном правном основу. У таквој ситуацији иако је као власник стана остао уписан продавац овде друготужени, својинско право на стану нема уписани власник односно продавац друготужени јер је то право изгубио отуђењем непокретности извршеним пре покретања поступка извршења и пре доношења решења о извршењу и упису забележке тог решења. Тужиља је као ванкњижни власник имала право на заштиту признатог имовинског права на непокретности које је стекла закључењем и овером уговора о продаји непокретности 2007. године. Наведено имовинско право које је настало пре уписа забележке решења о извршењу спречава намирење извршног повериоца првотуженог према извршном дужнику, друготуженом, продајом спорног стана јер исти више не представља имовину извршног дужника што чини извршење продајом предметног стана недопуштеним у смислу одредбе члана 50. тада важећег

Закон о извршењу и обезбеђењу („Сл. гласник РС“, бр.31/2011...139/2014). Извршење продајом спорног стана је недопуштено зато што стан не представља имовину извршног дужника овде друготуженог. Уписом права својине у јавне књиге ствара се законска претпоставка да је уписано лице власник непокретности, али и ванкњижним власницима који имају пуноважан правни посао – уговор о стицању права својине и који се налази у државини непокретности, припада право на судску заштиту односно право да остваре заштиту од недопуштеног извршења. Институт ванкњижне својине признат је како одредбама члана 105. став 2. и 145. раније важећег Закона о извршењу и обезбеђењу („Сл. гласник РС“, бр.31/2011...139/2014), тако и важећим Законом о извршењу и обезбеђењу чланом 152. став 2. и члану 209. Тужила је у току извршног поступка истакла да је стекла право својине на предметном стану. На овакав начин се спречава да се принудним извршењем повреди право на имовину трећих лица зајемчено чланом 58. Устава РС. Тужила за време трајања извршног поступка није знала да он постоји, а трећетужени није тражио на увид предметни уговор о купопродаји након што је сазнао за постојање истог нити проверу ко је и поседа стана иако је имао правничког знања и искуства у поступцима јавне продаје непокретности (радио је код адвоката) што указује да је тужила савестан, а трећетужени несавестан купац предметне непокретности. Сходно изнетом, усвојио је тужбени захтев тужиле.

По оцени Врховног суда, на утврђено чињенично стање, нижестепени суд је правилно применио материјално право. Чињеница да је чланом 33. Закона о основама својинско-правних односа предвиђено да се право својине стиче на основу правног посла и књижењем у Служби за катастар непокретности. У конкретном случају правни основ да је тужила постала власник спорне непокретности постоји. Укњижба у Служби за катастар непокретности је доказ о евиденцији власништва. При ситуацији када власник који има правни основ, а није се укњижио као власник предметне непокретности у Служби за катастар непокретности, мора се поћи од савесности тог лица што је нижестепени суд учинио и правилно оценио да је тужила савесна и да је теретним правним послом стекла својину на предметном стану. Иста је измирила све обавезе, ушла је легално у државину предметног стана и сада се налази у државини назначеног стана. С друге стране, трећетужени као купац, није проверио да ли се тужила налази у државини стана или не. Од стране друготуженог је био упозорен у току трајања извршног поступка да је стан у међувремену продат. У том односу стицања права својине по основу правног односа и неукњижавања тог права код Службе за катастар непокретности кључну улогу има савесност лица које се позива на правни основ. Тужила је савесна, има валидан правни основ и не може се дати предност тумачењу да се може сматрати да неко није власник стана зато што није укњижен у Служби за катастар непокретности, а евидентно је да поседује правни основ за стицање својине на тој непокретности. Правилно се нижестепени суд позива и на одредбе тада важећег Закона о извршењу и обезбеђењу на одредбу члана 105. став 2. и 145. назначеног закона. Институт ванкњижне својине признавао је назначени закон и сада важећи Закон о извршењу и обезбеђењу (члан 152. став 2. и члан 209). Стога је правилно закључено да је тужила имала правни основ који спречава извршење и да је на такав начин повређено њено право на имовину зајемчено чланом 58. Устава РС.

Наводима из ревизије првотуженог не доводи се у питање правилност побијане одлуке. Чињеница је да државина непокретности не представља стварно право које спречава извршење јавном продајом непокретности ради намирења потраживања извршног повериоца. Међутим, у садејству са правним основом, а који правни основ тужила има, државина може да игра велику улогу у спречавању извршења јавном продајом предметне непокретности. То указује на сегмент савесности стицаоца својине. Чланом 60. Закона о државном премеру и катастру (став 1) било је прописано

да се стварна права на непокретност стичу, преноси и ограничавају уписом у катастар непокретности и престају брисањем уписа. И чланом 33. Закона о основама својинскоправних односа прописује да се право својине стиче уписом у јавне књиге или на други одговарајући начин предвиђен законом. Међутим, тумачење ових прописа не може бити издвојено у односу неузимања у обзир прописа који регулишу основ стицања својине. Друготужени је изгубио право својине моментом продаје предметног стана овде тужили. Уколико би се супротно тумачило дошло би се у ситуацију да упис сам од себе ствара и правни основ за стицање својине на непокретностима, што није прихватљиво. Стога се наводи из ревизије првотуженог не могу прихватити као основани. Не може се прихватити ни навод да је на овакав начин ускраћено право савесној страни да захтева остварење својих права. Ово из разлога што је у току трајања извршног поступка друготужени приложио уговор о купопродаји стана тврдећи да исти није више власник стана, па с обзиром да су остали тужени били упознати са том чињеницом и нису реаговали, то указује на њихову несавесност. У односу оцене савесности тужиле која има валидан правни основ за стицање права својине и првотуженог и трећетуженог, превагу односи савесност тужиле. Упис у катастар непокретности служи као обавештење за трећа лица, а како је у току поступка од стране тих тужених дошло до сазнања да је друготужени продао предметну непокретност и да више није власник нити у државини предметне непокретности, то се може закључити да је нижестепени суд правилно оценио да је тужбени захтев тужиле основан, па се стога ни остали наводи из ревизије првотуженог не могу прихватити као основани.

Имајући у виду напред изнето, на основу члана 414. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа - судија
Гордана Комненић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић