



Република Србија  
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД  
Рев 6338/2021  
09.12.2021. године  
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Бранке Дражић и Данијеле Николић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Борислав Шушњар адвокат из ..., против тужених ББ из ..., чији је пуномоћник Соња Хаџи Борјановић адвокат из ... и ВВ из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3665/15 од 22.06.2016. године, у седници већа одржаној дана 09.12.2021. године, донео је

### РЕШЕЊЕ

**УКИДА СЕ** пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 3665/15 од 22.06.2016. године и предмет **ВРАЋА** другостепеном суду на поновно одлучивање о жалби.

### Образложење

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 613/2014 од 05.05.2015. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев и у односу на тужену ББ проглашено недопуштеним извршење одређено решењем о извршењу И 1707/2012 од 11.04.2012. године продајом непокретности уписане у лист непокретности ... КО ... - парцела .../..., земљиште под зградом (зграде број 1, 2 и 4) и земљиште уз зграде у површини од 8 ари 93м<sup>2</sup> са породичном стамбеном зградом и помоћним зградама у улици ... број ..., својина извршног дужника ВВ у ½ дела, док је овај тужбени захтев одбијен у односу на туженог ВВ. Ставом другим изреке, обавезана је тужена ББ да исплати тужиоцу трошкове парничног поступка у износу од 110.300,00 динара у року од 15 дана од дана правноснажности пресуде.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 3665/15 од 22.06.2016. године, ставом првим изреке, усвојена је жалба тужене ББ и преиначена пресуда Основног суда у Новом Саду П 613/2014 од 05.05.2015. године у побијаном усвајајућем делу и делу одлуке о трошковима поступка, тако што је у односу на тужену одбијен тужбени захтев којим је тражено да се прогласи недопуштеним извршење одређено решењем о извршењу И 1707/2012 од 11.04.2012. године продајом непокретности уписане у лист непокретности ... КО ... – парцела .../..., земљиште под зградом (зграде број 1, 2 и 4) и земљиште уз зграду у површини од 8 ари 93м<sup>2</sup> са породичном стамбеном зградом и помоћним зградама у улици ... број ..., својина извршног дужника ВВ у ½ идеална дела, као и захтев тужиоца да се тужена обавезе на накнаду трошкова првостепеног поступка у износу од 110.300,00 динара, а тужилац обавезан да туженој ББ накнади

трошкове првостепеног поступка у износу од 76.500,00 динара са законском затезном каматом почев од дана првостепеног пресуђења до исплате, у року од 15 дана под претњом извршења. Ставом другим изреке, обавезан је тужилац да накнади туженој ББ трошкове жалбеног поступка у износу од 60.000,00 динара у року од 15 дана под претњом извршења.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Одлучујући о изјављеној ревизији на основу члана 403. став 2. тачка 2. и члана 408. ЗПП, Врховни касациони суд је нашао да је тужиочева ревизија основана.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је уговором о купопродаји Ов. .../... од 20.07.2011. године од туженог ВВ и ГГ - сувласника са по  $\frac{1}{2}$  идеална дела непокретности уписаних у зк. ул. ... КО ... и привремени лист непокретности ..., односно записник о излагању бр. ...-.../... од 14.03.2011. године купио парцелу .../... површине 9 ари 26м<sup>2</sup> и викенд кућу површине у основи 121м<sup>2</sup> на означеној парцели у ..., улица ... број ... . Уговором је предвиђено да ће тужилац својину и државину на предметној непокретности стећи након исплате продајне цене у целости, када стиче и право да изврши упис свог права својине у јавну књигу. Анексом купопродајног уговора, овереним код суда 24.01.2012. године под Ов. .../..., предмет продаје идентификован је као породична стамбена зграда кућни број ... у улици ... у ... у основи површине 148м<sup>2</sup> и две помоћне зграде грађевинске површине од 29м<sup>2</sup> и 12м<sup>2</sup>, саграђене на парцели .../... КО ... - земљиште под зградама и земљиште уз зграде, и парцела .../... - виноград прве класе укупне површине 9 ари 26м<sup>2</sup>, све уписано у лист непокретности ... означене катастарске општине. Овим анексом измењена је висина продајне цене и констатовано да је тужилац до тада исплатио део у укупном износу од 122.700 евра и да ће остатак цене у износу од 12.485 евра бити исплаћен из тужиочевих средстава до 31.03.2012. године, а остатак у износу од 40.900 евра из средстава кредита. Тужилац је цену у целости исплатио 05.07.2012. године, када је и ступио у посед купљене непокретности. На предлог тужене ББ донето је 11.04.2012. године решење о извршењу И 1707/2012 којим је одређено извршење продајом сувласничког удела извршног дужника - туженог ВВ на непокретностима уписаним у лист непокретности ... КО ..., ради намирења новчаног потраживања извршног повериоца. Наведено решење извршни суд је доставио Републичком геодетском заводу - Служби за катастар непокретности 11.04.2012. године, а његова забележба у катастру непокретности извршена је по решењу завода од 16.10.2012. године. Извршни суд је решењем И 1707/2012 од 13.01.2014. године упутио треће лице (тужиоца) на парницу против извршног повериоца ради проглашења да је одређено решење недопуштено. Тужилац је 05.02.2015. године поднео захтев за упис права својине на предметној непокретности.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је применом члана 50. Закона о извршењу и обезбеђењу усвојио тужбени захтев у односу на тужену ББ, извршног повериоца. По налажењу тог суда, тужилац има право својине на непокретности која је предмет извршења, стечено пуноважним уговором о купопродаји

извршеним у целости пре забележбе решења о извршењу у катастру непокретности, које спречава извршење.

Другостепени суд је преиначио првостепену пресуду тако што је тужбени захтев одбио и у односу на тужену ББ. Жалбене наводе тужене о погрешној примени материјалног права, засноване на ставу жалиоца да се право својине на непокретности на основу правног посла стиче тек уписом у јавне књиге (члан 33. Закона о основама својинскоправних односа) и да она има право да намири своје потраживање из продајне цене предметне непокретности и у случају када треће лице стекне својину на непокретности након забележбе решења о извршењу (члан 107. став 3. Закона о извршењу и обезбеђењу), другостепени суд цени као прихватљиве, али сматра да нису од пресудног значаја за основаност тужбеног захтева. По становишту тог суда, тужбом за недопустивост извршења не штити се само право својине трећег лица које је уписано у јавне књиге, већ и друга имовинска права тог лица која нису уписана у јавне књиге а јача су од права извршног повериоца да своје новчано потраживање наплати продајом непокретности која је у јавним књигама уписана као својина извршног дужника.

Следствено томе, по схватању другостепеног суда, за оцену да ли треће лице има право које спречава извршење на одређеној непокретности, односно да ли има јаче право у односу на право извршног повериоца на наплату новчаног потраживања, битно је да ли је у периоду од доношења решења о извршењу до његове забележбе предметна непокретност била стварно, а не само формално, у својини и државини извршног дужника или је већ тада прешла у имовину трећег лица. Процена јачег права врши се на основу начела савесности и поштења у заснивању права и обавеза, односно начела забране злоупотребе права, тако да формални упис права својине извршног дужника, у периоду од доношења решења о извршењу до његове забележбе у јавну књигу, може користити извршном повериоцу као основ његовог права на намирење само ако је савестан - ако не зна или не може знати да формални упис не одговара стварном стању и да на истој непокретности постоји имовинско право трећег лица које је савесно стечено.

У конкретном случају, стицање права својине тужиоца на предметној непокретности одложено је до дана исплате цене у целости. У то време тужилац није био савестан јер је 11.04.2012. године - достављањем решења о извршењу органу који води катастар непокретности ради његове забележбе могао знати да је тужена ББ стекла право намирења на спорној непокретности, с`обзиром да из члана 125. став 2. Закона о државном премеру и катастру непокретности произилази законска претпоставка да је упис дана, часа и минута пријема захтева за забележбу морао бити извршен одмах након пријема решења о извршењу. Зато, по налажењу другостепеног суда, почев од момента забележбе пријема захтева за упис решења о извршењу, што је морао бити 11.04.2012. године или најкасније следећи дан, сваком лицу заинтересованом за ту непокретност, па и тужиоцу, могло је бити познато да је донето решење о извршењу тако да је без икаквог значаја за тужиочеву савесност чињеница да је решење о забележби решења о извршењу донето 16.10.2012. године.

По становишту ревизијског суда, основано се тужиочевом ревизијом указује на непотпуно утврђено чињенично стање (члан 407. став 2. ЗПП) битно за правилну

примену материјалног права и изложено правно становиште другостепеног суда да је несавесни стицалац спорне непокретности.

Одредбом члана 50. став 1. Закона о извршењу и обезбеђењу („Службени гласник Републике Србије“ број 37/11), који се примењује у овом случају, прописано је да лице које тврди да у погледу предмета извршења има право које спречава извршење може све до окончања извршног поступка да судији изјави приговор којим тражи да се извршење на том предмету прогласи недопуштеним. Према ставу четвртном тог члана, судија може у току целог поступка треће лице, чије право оцени вероватним, а које је извршни поверилац оспорио или се о њему није изјасни, решењем упутити да у року од 15 дана од његовог достављања покрене парнични поступак против извршног повериоца ради проглашења да је извршење на том предмету недопуштено. Правило о тужби ради недопустивости извршења из наведене одредбе штити не само имаоца права својине, већ и тзв. ванкњижног власника који има пуноважан основ (уговор) за стицање права својине и који се налази у државини непокретности.

Тужилац има пуноважан правни основ за стицање права својине на непокретности које су предмет извршења - уговор о купопродаји од 20.07.2011. године са анексом од 24.01.2012. године, закљученим пре доношења решења о извршењу којим је одређено извршење јавном продајом предметних непокретности. По основу наведених правних послова тужилац је право својине и државине стекао по исплати цене у целости - 05.07.2012. године, након доношења решења о извршењу а пре његове забележбе у катастар непокретности. Према одредби члана 107. став 3. Закона о извршењу и обезбеђењу, уписом у јавну књигу извршни поверилац стиче право да своје потраживање намири из непокретности и у случају да треће лице касније стекне на истој непокретности право својине.

Правно становиште другостепеног суда о тужиоцу као несавесном стицаоцу, чије је право слабије у односу на право тужене ББ на наплату новчаног потраживања продајом спорне непокретности, засновано је на чињеници да је решење о извршењу достављено органу који води катастар непокретности 11.04.2012. године и одредби члана 125. став 2. Закона о државном премеру и катастру непокретности којом је прописано да тај орган уписује годину, месец, дан, час и минут пријема захтева за упис, и истовремено на непокретности на коју се односи захтев уписује забележбу времена пријема и број захтева. Међутим, та чињеница није поуздано утврђена увидом у спис И 1707/2012 (доказ предложен у одговору на тужбу коју првостепени суд није извео), нити је тужена доставила извод из листа непокретности број ... КО ... са свим уписима (забележбама) извршеним у складу са члановима 81. и 82. Закона о државном премеру и катастру у вези са чланом 125. истог закона. Зато је чињенични закључак другостепеног суда да је забележба пријема решења о извршењу извршена 11.04.2012. године (истог дана када је то решење донето) или најкасније сутрадан, за сада само на нивоу претпоставке.

Из наведених разлога, другостепена пресуда је морала бити укинута и предмет враћен другостепеном суду на поновни поступак.

У поновном поступку другостепени суд ће оценити наводе жалбе којим тужена ББ оспорава и утврђено чињенично стање, између осталог и тврдњом да је 11.04.2012.

године извршена забележба пријема захтева за упис решења о извршењу, коју тај суд прихвата иако она није поуздано утврђена у поступку који је претходио доношењу првостепене пресуде.

Сходно изложеном, на основу члана 416. став 2. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа - судија  
Бранислав Босиљковић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић