



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Прев 1723/2022**  
**26.01.2023. године**  
**Београд**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Миљуш, Татјане Матковић Стефановић, Јасмине Стаменковић и Владиславе Милићевић, чланова већа, у правној ствари тужиоца АА из ..., кога заступа Бошко Ковачевић, адвокат из ..., против тужених ББ из ..., кога заступа Слађана Алексић, адвокат из ... и РП ЗИДАР ДОО Шид, ради утврђења да је извршење недозвољено, вредност предмета спора 2.700.000,00 динара, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж.бр. 4979/21 од 24.02.2022 године, у седници већа одржаној дана 26.01.2023. године, донео је

**РЕШЕЊЕ**

**I ДОЗВОЉАВА СЕ** одлучивање по ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж.бр. 4979/21 од 24.02.2022 године.

**II УКИДАЈУ СЕ** пресуда Привредног апелационог суда Пж.бр. 4979/21 од 24.02.2022 године и пресуда Привредног суда у Сремској Митровици П 151/2020 од 02.02.2021. године и предмет се враћа првостепеном суду на поновно суђење.

**Образложење**

Пресудом Привредног суда у Сремској Митровици П 151/2020 од 02.02.2021. године, у ставу I изреке одбијен је тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да није дозвољено извршење одређено решењем првостепеног суда Ии 64/2019 од 26.06.2019. године на двособном стану ознаке .. улаз .. који се налази у Шиду, ул. ... бр. ..., а који је изграђен на парцели број .. КО Шид уписан у листу непокретности број .. КО Шид, те којим је тражио да се обавезе тужени да му накнади трошкове парничног поступка у износу од 100.150,00 динара.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж.бр. 4979/21 од 24.02.2022 године одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена пресуда Привредног суда у Сремској Митровици П 151/2020 од 02.02.2021. године. Одбијен је као неоснован и захтев првотуженог за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против пресуде Привредног апелационог суда Пж.бр. 4979/21 од 24.02.2022 године тужилац преко пуномоћника из реда адвоката је благовремено изјавио ревизију на основу члана 404 Закона о парничном поступку, ради уједначавања праксе а због погрешне примене материјалног права.

Према одредби члана 404. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11...18/20, у даљем тексту ЗПП) ревизија је изузетно дозвољена због погрешне примене материјалног права и против другостепене пресуде која не би могла да се побија ревизијом, ако је по оцени Врховног касационог суда потребно да се размотре правна питања од општег интереса или правна питања у интересу равноправности грађана, ради уједначавања судске праксе, као и ако је потребно ново тумачење права (посебна ревизија). О дозвољености и основаности посебне ревизије одлучује Врховни касациони суд у већу од пет судија.

Врховни касациони суд је утврдио да су у предметном случају испуњени услови из члана 404. Закона о парничном поступку за одлучивање о посебној ревизији туженог а то, због уједначавања судске праксе.

Према утврђеном чињеничном стању, на предлог првотуженог, у својству извршног повериоца, против друготуженог, као извршног дужника, Привредни суд у Сремској Митровици донео решење о извршењу Ии 64/2019 од 26.06.2019. године ради намирења потраживања у износу од 473.588,17 динара, износа од 375.579,22 динара, износа од 888.679,10 динара, износа од 185.200,00 динара и свих трошкова извршног поступка, на непокретности друготуженог и то двособном стану ознаке .. улаз .. који се налази у Шиду, ул. ... бр. .., а који је изграђен на парцели број .. КО Шид уписан у листу непокретности број .. КО Шид. Закључком јавног извршитеља у Инђији Драгана Маричића бр. И.И-47/2019 од 18.07.2019. године, одређено је спровођење извршења одређеног решењем о извршењу Привредног суда у Сремској Митровици од 26.06.2019. године, уписом тог решења о извршењу и закључка од 18.07.2019. године, забележбом јавне продаје, утврђењем вредности и продајом непокретности и то двособног стана ознаке .. улаз .. који се налази у Шиду, ул. ... бр..., а који је изграђен на парцели број .. КО Шид уписан у листу непокретности број .. КО Шид у својини извршног дужника у 1/1 дела и немирењем извршног повериоца из износа оствареног продајом. Наложено је РГЗ СКН Шид да изврши забележбу јавне продаје непокретности која је предмет извршења. Решење о извршењу је јавни извршитељ доставио електронски СКН Шид дана 10.07.2019. године.

Тужилац је у предмету Ии 47/2019 изјавио приговор дана 24.07.2019. године, који је одбачен решењем Ии 47/2019, а решењем Привредног суда у Сремској Митровици Ипв (И) 12/19 од 01.04.2020. године усвојен приговор тужиоца, укинута решење јавног извршитеља Драгана Маричића Ии 47/19 од 05.08.2019. године и приговор тужиоца одбијен. Тужилац је поднео тужбу ради утврђења да предметно извршење није дозвољено.

Право које спречава извршење тужилац заснива на чињеници да је са друготуженим закључио Уговор о купопродаји непокретности од 22.07.2013. године, који је истог дана оверен пред Основним судом у Сремској Митровици под Ов бр. 28759/13 од 22.07.2013. године. Уговором је прописано да странке регулишу међусобне односе у вези са купопродајом стана у власништву продавца у Шиду, блок .., ул. ... који је саграђен на парцели број .. Ко Шид укупне површине 59,24м<sup>2</sup> и носи ознаку .., а све уписано у лист непокретности број .. КО Шид. Према одредбама уговора наведени стан продавац продаје купцу по уговореној цени од 6.000,00 евра који износ ће купац уплатити на текући рачун продавца.

Нижестепени судови закључују да тужилац није доставио доказе из којих се може утврдити да је тужиочево право својине на предметној непокретности уписано у јавну књигу или да је право стекао на други одговарајући начин одређен законом, нити постоје докази да је тужилац право својине на предметној непокретности стекао пре него што је забележба у јавној књизи извршена, па је применом одредаба чл. 20. Закона о основама својинско правних односа, чл. 60. Закона о државном премеру и катастру и чл. 20, 104. и 107. Закона о извршењу и обезбеђењу, одбијен тужбени захтев тужиоца.

Према оцени ревизијског суда, овакав закључак нижестепених судова се за сада не може прихватити као правилан.

Основано се у ревизији тужиоца истиче да су нижестепени судови одлуку засновали искључиво на одредбама Закона о основама својинскоправних односа а не на одредбама Закона о извршењу и обезбеђењу који је у овој врсти спора *lex specialis*.

Тужилац у конкретном случају поседује уговор о купопродаји непокретности закључен је у законом прописаној форми, који је пуноважни правни основ за стицање права својине на непокретности која је предмет извршења. Чињеница је да тужилац није уписао право својине на основу овог уговора у јавне књиге, али према оцени ревизијског суда у овој врсти спора он и као ванкњижни власник, ужива правну заштиту која припада власнику, како у односу на трећа лица тако и у односу на продавца. Тачно је да је одредбом члана 20. Закона о основама својинскоправних односа, прописано да се право својине стиче по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем, док је чланом 33. истог закона, прописано да се на основу правног посла право својине на непокретности стиче уписом у јавну књигу.

Међутим у овим ситуацијама је дозвољено одступање од члана 33 Закона о основама својинскоправних односа а што произлази из одредбе члана 108 Закона о извршењу и обезбеђењу, који регулише претпоставке за приговор трећег лица и садржину приговора. Наведеном одредбом у ставу 1 је прописано да треће лице које тврди да на предмету извршења има неко право које спречава извршење може јавном извршитељу поднети приговор којим захтева да се извршење утврди недозвољеним на том предмету. Дакле, није прописано да то треће лице мора бити земљокњижни власник. Свако друго тумачење ове норме значило би повреду права на имовину, нарочито ако то лице поседује уговор о купопродаји који је оверен и ако је ступило у посед непокретности.

Нижестепени судови су закључили да тужилац није доказао ни да је од момента закључења предметног уговора, који по закону представља ваљан правни посао, покушао да изврши упис у јавне књиге, нити да постоје оправдани разлози због којих упис свог права није могао извршити. Тужилац је према образложењу побијане одлуке, поднео СКН Шид поднесак непознате садржине, који не представља доказ да је предао захтев за упис права својине. Међутим, за сада се ни овај закључак не може прихватити, са разлога што уопште није утврђено када је објекат – зграда у којој се налази предметни стан, уписана у јавним књигама и да ли су постојали објективни разлози због којих тужилац није поднео захтев за упис права својине на непокретности на основу овереног уговора или такви разлози нису постојали, што ће се све узети у обзир приликом доношења одлуке.

Следом изложеног, Врховни касациони суд налази да због погрешне примене материјалног права, чињенично стање није у потпуности утврђено, због чега се побијана пресуда не може преиначити, већ се морају укинути обе пресуде и предмет вратити првостепеним суду на поновно суђење.

У поновном поступку првостепени суд ће ускладу са примедбама које су изнете у овом решењу, утврдити све чињенице које су од значаја за пресуђење и донети нову одлуку о тужбеном захтеву.

На основу процесних овлашћења из члана 416 Закона о парничном поступку, Врховни касациони суд је одлучио као у изреци решења.

**Председник већа – судија  
Бранко Станић,с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић