



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 845/2021
15.03.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина, председника већа, Драгане Миросављевић и Надежде Видић, чланова већа, у парници тужилаца АА из ..., ББ из ..., чији је пуномоћник Љубиша Ваљаревић, адвокат из ..., ВВ из ..., чији је пуномоћник Предраг Поповић, адвокат из ..., са умешачем на страни тужилаца ГГ из ..., чији је пуномоћник Влада Кезић, адвокат из ..., против тужених ДД из ..., као правног следбеника сада покојног ЂЂ из ..., чији је пуномоћник Неда Гајовић, адвокат из ..., ЕЕ из ... и ЖЖ из ..., ради недопустивости извршења, одлучујући о ревизији тужене ДД из ... изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 9775/19 од 18.06.2020. године, у седници већа одржаној 15.03.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужене ДД изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 9775/19 од 18.06.2020. године у делу којим је потврђена првостепена пресуда у ставу четвртном, петом, шестом и седмом изреке у делу који се односе на ову тужену.

ОДБАЦУЈЕ СЕ као недозвољена ревизија тужене ДД изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 9775/19 од 18.06.2020. године којим је потврђена првостепена пресуда у ставу првом и трећем изреке.

ОДБИЈА СЕ као неоснован захтев тужене ДД за накнаду трошкова поступка насталих поводом изјављене ревизије.

ОДБИЈА СЕ као неоснован захтев тужилаца АА и ВВ за накнаду трошкова поступка насталих поводом одговора на ревизију.

Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П 15346/2017 од 23.04.2019. године, ставом првим изреке, дозвољено је мешање ГГ из ... у својству умешача, на страни тужилаца. Ставом другим, није дозвољено преиначење тужбе као из поднеска тужилаца од 31.01.2018. године, 14.03.2018. године и 09.05.2018. године. Ставом

трећим, одбијен је предлог тужене ДД за прекид парничног поступка у односу на тужиоца ББ, до правноснажног окончања поступка који се води пред Вишим судом у Београду под пословним бројем П-2702/18. Ставом четвртим, усвојен је тужбени захтев тужилаца АА, ББ и ВВ, сви из ..., па је проглашено недопуштеним извршење одређено решењем о извршењу Првог основног суда у Београду под пословним бројем 17 ИИ 852/2013 од 14.05.2013. године на становима ..., ... и ... у улици ... број ..., на ... спрату, изграђеног на кат.парцели ... К.О. Ставом петим, обавезани су тужени ДД, ЖЖ и ЕЕ, сви из ..., да солидарно накнаде трошкове парничног поступка тужиљи АА и тужиоцу ББ у износу од 868.066,00 динара. Ставом шестим, обавезани су тужени ДД, ЖЖ и ЕЕ, сви из ..., да солидарно накнаде трошкове парничног поступка тужиљи ВВ из ... у износу од 455.783,00 динара. Ставом седмим, обавезани су тужени ДД, ЖЖ и ЕЕ, да солидарно накнаде трошкове парничног поступка умешачу ГГ из ... у износу од 78.000,00 динара, са законском затезном каматом од дана извршности до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 9775/19 од 18.06.2020. године, ставом првим изреке, одбијене су као неосноване жалбе тужене ДД и туженог ЕЕ и потврђена пресуда Првог основног суда у Београду П 15346/2017 од 23.04.2019. године у ставу првом, трећем, четвртном, петом, шестом и седмом изреке. Ставом другим, одбијени су захтеви тужене ДД, тужиље АА и тужиоца ББ за накнаду трошкова другостепеног поступка, као неосновани.

Против правноснажне пресуде донете у другостепеном поступку, тужена ДД је благовремено изјавила ревизију тако што другостепену пресуду побија у целости због битне повреде одредаба Закона о парничном поступку учињених пред првостепеним судом из члана 374. став 2. ЗПП и члана 374. став 1. Закона о парничном поступку (ЗПП) учињених пред другостепеним судом, с позивом на члан 407. став 1. тачка 1. и 3. ЗПП и због погрешне примене материјалног права, с позивом на члан 407. став 1. тачка 4. ЗПП.

Тужиоци АА и ББ су одговорили на ревизију.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у делу одлуке о главној ствари на који је ревизија дозвољена, применом одредбе члана 408. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11...18/20), и утврдио да је ревизија неоснована.

У спроведеном поступку, у односу на део другостепене пресуде на који је ревизија дозвољена, није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни касациони суд пази по службеној дужности, а битна повреда прописана одредбом члана 374. став 2. ЗПП на коју тужена у ревизији указује, није разлог због кога ревизија може да се изјави на основу одредбе члана 407. став 1. тачка 2. истог Закона. Неосновано се ревизијом тужене указује да је другостепени суд приликом одлучивања о жалби учинио битну повреду из члана 374. став 1. ЗПП.

Нижестепени судови су утврдили да су уговором о заједничкој изградњи зграде у улици ... број ... у ... на кат.парцели ... К.О, закљученим 10.02.2006. године и овереним у суду, уговарачи, сада покојни ЂЂ, правни претходник тужене ДД и ЕЕ, уговарачу ЖЖ уступили своју кућу и право коришћење плаца на којем се кућа налази, с тим да им на новосаграђеном објекту припадне површина од 180м² нето стамбеног простора,

од чега сада покојном ЂЂ 135м² нето стамбеног простора, распоређеног у три стамбене јединице и два гаражна места у подземној етажи, а ЕЕ 45м² нето стамбеног простора, што чини једну стамбену јединицу на другом и трећем спрату новосаграђеног објекта и једно гаражно место у подземној етажи, да у случају дозвољеног повећања нето стамбене површине преко 600м², инвеститорима припадне 30%, а остатак суинвеститору ЖЖ, с тим што ће структура и спратност стамбених јединица које ће припасти сваком од њих бити накнадно утврђене након израде пројектно-техничке документације, анексом уговора, који нису закључили нити су извршили физичку деобу непокретности. Уговорили су да ће сваки од њих бити слободан да свој део отуђи трећим лицима под сопственим условима и у било којој фази изградње и да ни један од њих није заинтересован за куповину дела других уговорача.

Суинвеститор ЖЖ је, као продавац, закључио уговоре о купопродаји станова у саграђеној згради, који су истог дана по закључењу и оверени код суда, и то са тужиљом АА 29.01.2007. године за стан број ... на ... спрату, и анекс уговора оверен у суду 14.03.2008. године, којим је измењен предмет уговора и означен стан на ... спрату, са тужиоцем ББ 14.03.2008. године, чији је предмет стан број ..., на ... спрату, који се и уписао код Службе за катастар непокретности као власник и са ВВ1 (сада ВВ), 30.03.2007. године, чији је предмет стан број ... на ... спрату, са ГГ 11.03.2009. године, чији је предмет стан број ... на ... спрату. У свим наведеним уговорима, констатовано је да је продавац ЖЖ власник станова по основу уговора о заједничкој изградњи стамбено-пословног објекта, овереним под I Ов.бр. .../... у Првом општинском суду у Београду дана 10.02.2006. године, са којим је упознао купце а потом их све, осим ГГ, увео у посед, и то АА по записнику од 17.07.2009. године којим је разјашњено да је предмет купопродаје стан број ..., на ... спрату зграде, јер је у анексу уговора грешком уписано да је стан на спрату, ВВ, по записнику од 13.10.2009. године у стан број ... на ... спрату, уз констатацију да су бројеви станова за ова два купца усклађени са другим идејним пројектом, и ББ, 13.06.2009. године. ЖЖ је вршио вишеструку продају истих станова због чега је правноснажном пресудом осуђен на казну затвора и наложено му је да оштећенима, међу којима нису тужиоци из ове парнице, исплати одређене износе. Сада покојни ЂЂ је повукао тужбу поднету 15.09.2014. године, ради утврђења ништавости спорних уговора о купопродаји непокретности и накнаде материјалне штете, и тужбе поднете током 2010. године против ВВ и против ББ, обе ради иселења, док је парнични поступак против АА, ради иселења, прекинут до окончања другог парничног поступка. Пресудом Вишег суда у Београду П 67/2011 од 31.05.2011. године, раскинут је уговор о заједничкој градњи између тужених из ове парнице од 10.02.2006. године.

Сада покојни ЂЂ је покренуо извршни поступак, по пресуди Вишег суда у Београду П 764/11 од 27.01.2012. године, донетој на основу признања туженог ЕЕ и због пропуштања туженог ЖЖ, којом је утврђено да је власник станова број ..., ... и ... на ... спрату зграде у улици ... број ... у ... на к.п. ... К.О. ... и два гаражна места у истој згради а тужени обавезни да га уведу у посед предметних станова и гаража. По приговору против решења о извршењу Првог основног суда у Београду од 14.05.2013. године, решењем тог суда ИИ 852/13 од 22.04.2014. године, тужиоци из ове парнице су упућени као трећа лица, да покрену парнични поступак против извршног повериоца и извршних дужника ради проглашења да је извршење одређено решењем о извршењу недопуштено. Јавни извршитељ је 13.07.2015. године спровео извршење.

Нижестепени судови, с обзиром да суинвеститори нису закључили анекс уговора којим би идентификовали станове који ће припасти сваком од њих нити извршили физичку деобу, закључују да тужени нису били у обавези да за закључење предметних уговора о купопродаји траже сагласност друга два инвеститора, да ДД, као правни следбеник сада појног ЂЂ и тужени ЕЕ нису примарни власници спорних станова како су то тврдили током поступка и да је постојала очигледна намера тужених ЕЕ и ЖЖ да сада покојни ЂЂ, који је тужбени захтев засновао на уговору од 10.02.2006. године, иако је предходно донета пресуда којом је овај уговор раскинут, и коме је било познато да су тужиоци купили станове од ЖЖ и ушли у њихов посед, успе у спору пред Вишим судом у Београду и тако осујете права тужилаца, да пресуда којом је окончана та парница, П 764/11 од 27.01.2012. године, не производи правно дејство према туженима и не представља јачи правни основ за стицање права својине у односу на основ који имају тужиоци као савесни стицаоци.

Како је на основу наведене пресуде донето решење о извршењу ИИ 852/13 дана 14.05.2013. године, а потом и Закључак о спровођењу извршења којим је наложено извршним дужницима ЖЖ и ЕЕ да испразне непокретности – станове број ..., ... и ... који су били отуђени још 2007, 2008. и 2009. године и у чијој државини нису били они, већ тужиоци, и исте предају у посед извршном повериоцу, сада пок. ЂЂ, нижестепени судови закључују да је извршење одређено на овим становима недопуштено и да је тужбени захтев основан.

По оцени Врховног касационог суда, неосновано у ревизији тужене указује да су нижестепени судови погрешно применили материјално право када су усвојили захтеве тужилаца за проглашење решења о извршењу недопуштеним.

Треће лице које сматра да на предмету извршења има такво право које спречава извршење, заштиту својих права остварује приговором и излучном тужбом (тужбом за недопустивост извршења). Чланом 50. став 1. Закона о извршењу и обезбеђењу („Службени гласник Републике Србије“, број 31/11), 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 изјави приговор судији којим тражи да се извршење на том предмету прогласи недопуштеним, док је ставом 4. истог члана прописано да судија може у току 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.

Правила о тужби ради недопустивости извршења из члана 50. Закона о извршењу и обезбеђењу штите не само имаоца права својине већ и тзв. ванкњижног власника који има пуноважан основ (уговор) и који се налази у државини непокретности. Наиме, према члану 33. Закона о основама својинскоправних односа, на основу правног посла право својине на непокретности стиче се уписом у јавну књигу или на други одговарајући начин одређен законом. Уписом својине у јавне књиге ствара се законска претпоставка да је лице уписано у јавне књиге власник уписане непокретности. Међутим, и ванкњижном власнику под одређеним условима припада право на судску заштиту. Извршење се може прогласити недопуштеним ако треће лице на ствари, која је предмет извршења докаже да има право које спречава извршење. Да би ванкњижни власник имао право које спречава извршење потребно је да има пуноважан основ - уговор о стицању права својине и да је уговор извршен,

односно да је исплатио купопродајну цену и да се налази у државини непокретности, као и да се ради о савесном лицу.

У време закључења уговора о купопродаји спорних станова у изградњи нису били испуњени услови да тужиоци изврше упис права својине у јавним књигама, док је тужилац ББ касније извршио упис права својине. Из наведених разлога у описаној ситуацији нужно је одступање од правила из члана 33. Закона о основама својинскоправних односа, јер чињеница да није извршен упис права својине у јавне књиге, због немогућности уписа, не може ићи на штету тужилаца, као савесних стицалаца спорних непокретности и лишењу права које спречава извршење на непокретности у поступку извршења. Трећа лица (тужиоци) су заштићени правилима прописаним члановима 50. и 209. и 210. Закона о извршењу и обезбеђењу, који у материји извршења мења општа правила по начелу „*lex specialis derogat legi generali*“ (специјални закон укида општи). Свако другачије тумачење одредбе члана 50. Закона о извршењу и обезбеђењу значило би повреду права на имовину. Извршење се може прогласити недопуштеним ако треће лице на ствари која је предмет извршења има право које спречава извршење. Право својине није нужно једино право које је подобно да спречи извршење. У конкретном случају тужиоци су савесни стицаоци који имају ваљан правни основ за стицање права својине (оверени уговор о купопродаји), који је извршен исплатом купопродајне цене у целости, и ступили су у посед непокретности, знатно пре него што је донета пресуда Вишег суда у Београду П 764/11 од 27.01.2012. године на основу које је донето решење о извршењу ИИ 852/13 дана 14.05.2013. године, односно закључак јавног извршитеља о спровођењу извршења Ии бр.27/2013 од од 26.03.2014.године. Зато се, супротно ревизијским наводима, тужиоци као купци који по пуноважном правном основу држе спорне станове, у односу на друга лица појављују као претпостављени власници са својинским овлашћењима и правом на њихову заштиту према другим лицима, без обзира што до доношења решења о извршењу тужиоци нису извршили упис свог права у катастру непокретности и тако стекли својину у смислу члана 33. Закона о основама својинскоправних односа и што је решење о одобрењу градње гласило на тужене ЂЂ и ЕЕ, јер ово решење није доказ о праву својине на спорним становима већ је издато на име уписаних власника земљишта који су то право унели у уговор о заједничкој градњи зграде са трећим суинвеститором, ради стицања других права, а тужиоци нису могли да укњиже своја права када су станове купили у изградњи.

Из наведених разлога, Врховни касациони суд је одлучио као у ставу првом изреке ове пресуде применом члана 414. став 1. ЗПП.

Испитујући дозвољеност ревизије на основу 410. став 2. тачка 5. ЗПП, Врховни касациони суд је оценио да ревизија није дозвољена против другостепене пресуде којом су потврђена решења садржана у ставу првом и трећем изреке првостепене пресуде, јер нису у питању решења којима се окончава поступак, односно против којих би била дозвољена ревизија по члану 420. ЗПП, због чега је на основу члана 413. ЗПП одлучено као у ставу другом изреке решења.

Трошкови поступка на име ангажовања пуномоћника, адвоката за изјављену ревизију и судске таксе туженој нису признати сходно члану 153. став 2. ЗПП, с обзиром да није успела у поступку по ревизији, а трошкови ревизијског поступка на име ангажовања пуномоћника адвоката за састав одговора на ревизију и за судске таксе тужиоцима који су одговорили на ревизију, нису признати јер нису били нужни,

сходно члану 154. ЗПП, па је Врховни касациони суд одлучио као у ставу трећем и четвртом изреке.

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић