



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 5774/2022
13.03.2024. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Јелице Бојанић Керкез, председника већа, Весне Станковић и Бранислава Босиљковића, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Слободан Цветковић, адвокат из ..., против тужених „Sberbank Srbija“ Београд, чији је пуномоћник Немања Алексић, адвокат из ..., ББ из ..., чији је пуномоћник Божо Марковић, адвокат из ... и ВВ из ..., чији је пуномоћник Владислав Малетић, адвокат из ..., ради утврђења недопустивости извршења и утврђења права својине на непокретности, одлучујући о ревизији тужиље изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1804/21 од 30.09.2021. године, у седници одржаној 13.03.2024. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДА СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 1804/21 од 30.09.2021. године у ставовима другом и трећем изреке и предмет враћа истом суду на поновно суђење.

Образложење

Решењем Врховног касационог суда Рев 596/2019 од 17.06.2021. године, укинута је претходно донета пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 4196/17 од 05.04.2018. године, и предмет враћен другостепеном суду на поновно одлучивање о жалбама тужених које су изјављене против пресуде Основног суда у Врбасу П 1170/2016 од 26.09.2017. године.

У поновном поступку, Апелациони суди у Новом Саду, након одржане расправе донео је пресуду Гж 1804/21 од 30.09.2021. године којом је: ставом првим изреке укинуо наведену првостепену пресуду; ставом другим изреке одбио примарни тужбени захтев тужиље да се утврди да је недопуштено извршење извршног повериоца „Sberbank Srbija“ АД Београд, против извршног дужника ББ из ..., ради наплате новчаног потраживања одређено и спроведено решењем о извршењу Основног суда у Новом Саду, Судска јединица у Врбасу Ив 2920/13 од 23.10.2013. године и уписом наведеног решења у ЛН бр. .. КО Врбас – Град, закључком Основног суда у Врбасу Ив 2920/13 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 20.05.2015. године, на некретности уписаној у лист непокретности број ..

КО Врбас Град, двособан стан број .., површине 58 м², који се налази у поткровљу стамбене зграде за колективно становање у Врбасу, блок .., саграђеној на парцели број .. КО Врбас – Град, те да се утврди да је тужила власник наведене некретнине што би тужени ВВ био дужан трпети да се на основу пресуде изврши упис права својине са његовог имена на име тужиле у целости; ставом трећим исказао да се спис предмета враћа првостепеном суду ради одлучивања о евентуалном тужбеном захтеву и трошковима целокупног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужила је благовремено изјавила ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. овог закона која је учињена у поступку пред другостепеним судом, погрешено и непотпуно утврђеног чињеничног стања од стране другостепеног суда и погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је утврдио да је ревизија тужиле дозвољена на основу члана 403. став 3. тачка 3. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11 ... 18/20 и 10/23 – други закон), па је испитао побијану пресуду на основу члана 408. тог закона и утврдио да је ревизија основана.

У поступку доношења побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеним чињеницама, тужени ББ је 19.02.2008. године закључио уговор о кредиту са „VoklsBank“ АД Београд, чији је правни следбеник „Sberbank Srbija“ АД Београд, истог дана даваоцу кредита предао пет бланко сопствених меница и овластио даваоца кредита да исте може поунити на износ дуга са свим припадајућим обавезама и трошковима по основу наведеног уговора о кредиту и да може безусловно и неопозиво, без протеста и трошкова, вансудски извршити наплату из свих његових новчаних средстава односно друге имовине. Зато што дуг по уговору друготужени није измирио, првотужена „Sberbank Srbija“ је суду поднела предлог за извршење на основу веродостојне исправе – менице, ради намирања новчаног потраживања у износу од 10.962.020,98 динара са законском затезном каматом почев од 08.08.2013. године до исплате и трошкова извршења, продајом двособног стана означеног подацима као у изреци пресуде, уз поднети препис листа непокретности бр. .. КО Врбас – Град у коме је као власник стана уписан извршни дужник ББ. Предложено извршење продајом стана је одређено решењем о извршењу Основног суда у Новом Саду – Судска јединица у Врбасу Ив 2920/13 од 23.10.2013. године, које је постало правноснажно 06.03.2014. године. Забележба решења о извршењу у катастру непокретности извршена је 16.09.2015. године.

Спровођењу извршења је приступљено доношењем закључка од 18.08.2015. године којим је утврђено да тржишна вредност предметног стана износи 28.430 евра или 3.434.707,63 динара, закључка о продаји од 12.11.2016. године којим је одређена прва продаја предметног стана за 04.02.2016. године, која је проглашена безуспешном јер није било заинтересованих купаца, закључка од 23.02.2016. године којим је заказана друга продаја и одређено да почетна цена непокретности износи 30% од процењене тј. 1.030,412,29 динара. Друга продаја заказана за 31.03.2016. године због неиспуњених услова није спроведена. На рочишту за другу јавну продају одржаном

28.04.2016.године у присуству трећетуженог ВВ из ... који је претходно извршио уплату јемства у износу од 344.000,00 динара и пријавио се као купац, извршни дужник је истакао да је предметни стан у својини трећег лица, у прилог томе суду дао на увид оверени купопродајни уговор закључен 18.12.2007. године и навео да купац није стан превео на своје име. Поводом овог истицања, трећетужени ВВ из ..., по занимању дипломирани правник, тада адвокатски приправник код адвоката из ..., са искуством у јавним продајама непокретности (учествовао у поступцима принудне продаје непокретности пред судом и јавним извршитељем 30-40 пута и једну непокретност је већ купио у поступку јавне продаје), није тражио на увид документацију достављену од стране извршног дужника, већ је само затражио да му судија потврди да се предметни стан води као власништво извршног дужника и да нема приговора трећег лица, не тражећи да се изврши провера поседа стана, а ни претходно није извршио физички преглед предмета продаје. Закључком донетим на рочишту 28.04.2016.године предметни стан је додељен трећетуженом као купцу за купопродајну цену у износу од 1.010.412,29 динара. Преостали износ купопродајне цене од 686.412,29 динара трећетужени је уплатио у депозит суда 04.05.2016. године. Након ове уплате, извршни суд је донео закључак 20.05.2016. године о предаји предметне непокретности купцу и наложио надлежној служби катастра да изврши упис права својине на стану у корист трећетуженог као купца.

Тужилја је 09.06.2016. године поднела извршном суду приговор трећег лица са захтевом за отклањање неправилности, који су одбачени решењем суда Ив 2920/13 од 25.07.2016. године, а по њеном приговору ово решење је делимично преиначено решењем Ипв. Ив 67/2016 од 05.09.2016. године и тужилја је као треће лице упућена на парницу ради утврђења да је извршење на предметној непокретности недопуштено. Ову парницу тужилја је покренула 26.10.2016.године. Извршни суд је 28.10.2016. године донео решење о намирењу извршног повериоца из износа оствареног продајом предметног стана.затим донео закључак од 06.12.2016. године о принудном извршењу према извршном дужнику испражњењем и предајом предметног стана банци као извршном повериоцу, закључак од 30.05.2018. године којим је обавезао извршног дужника и тужилју као треће лице да купцу предају у посед предметни стан и одредио принудно извршење исељењем свих лица и испражњењем ствари, те на записнику 21.06.2018. године констатовао да су у стану затечена трећа лица ГГ и његова мајка АА који не дозвољавају исељење због болести АА и да се спровођење исељења неће одржати, то ни у даљем није учињено, а закључком од 17.07.2018. године одређена је судско-психијатријска експертиза тужилје путем судског вештака медицинске струке. Из предметног стана тужилја није исељена.

Према подацима датим у поступку, тужилја АА рођена је 1956. године у ..., где и живи, остваривала је минималну зараду за сво време од закључења уговора о купопродаји стана 18.12.2007. године до поднете тужбе, као и захтева поднетог 25.05.2016. године за укњижбу права својине на предметном стану, који је одбијен решењем надлежне Службе за катастар непокретности од 13.06.2016. године. Решењем истог органа од 10.06.2016. године, дозвољен је упис права својине на стану у корист трећетуженог ВВ, на основу судског решења о предаји непокретности њему као купцу. По благовремено поднетој пореској пријави и донетом решењу о утврђењу пореза на промет апсолутних права, трећетужени је 11.07.2016. године извршио уплату утврђеног износа пореза од 25.760,31 динара. Према записнику о процени тржишне вредности стана надлежне филијале Пореске управе од 27.05.2016. године, тржишна

вредност предметног стана износи 43.149,23 динара по м², што за површину стана од 58 м² износи 2.502.655,34 динара.

Тврдњу тужиле да је за стан исплатила стварно уговорену купопродајну цену од 19.500 евра у 1997.години, што је потврдио и продавац стана ББ, другостепени суд није прихватио, критички ценећи њену платежну способност и дајући значај чињеници да је у уговору од 18.12.2007.године наведена купопродајна цена од 10.000,00 динара што је представљало динарску противвредност 127,55 евра у време закључења уговора, а није прихватио као тачну ни тврдњу да је тужилца у посед стана ступила одмах након закључења уговора у децембру 2007. године, како је уговором предвиђено, са образложењем да тужилца на ту околност осим свог исказа није пружила нити предложила друге доказе који би могли бити релевантни, нити се то може закључити из приложених рачуна о комуналним и другим услугама.

У правним разлозима одлуке о неоснованости тужбеног захтева о ком је одлучио, другостепени суд се позвао на одредбе чланова 33. Закона о основама својинско-правних односа, чланова 58а. став 1., 58б. став 1. тачка 3., члана 58. став 2. Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима („Службени гласник РС“ бр. 83/92 ... 25/2002) важећег у време закључења уговора о купопродаји, чланова 60. став 1. и 75. Закона о државном премеру и катастру („Службени гласник РС“ бр. 72/2009, 18/2010 и 65/2013) важећег у време одређивања извршења на предметној непокретности, чланова 104., 105. став 1. и 107. став 1. и 3. тада важећег Закона о извршењу и обезбеђењу („Службени гласник РС“ бр. 31/2001 ... 139/2014). У датом образложењу суд је навео да тужилца није стекла право својине на предметном стану јер иако је за то имала све услове (стан је у време продаје 2007.године био уписан на друготуженог) није у законом прописаном року поднела захтев за укњижбу права својине, нити је доказала да је на истом имала право које спречава извршење, односно да је стекла право ванкњижне својине, тако што је купопродајни уговор био извршен у целости (исплаћена купопродајна цена и узет посед стана) пре него што је одређено извршење на предметном стану и извршена забележба решења о извршењу у евиденцији непокретности. Позвао се и на одредбу члана 20. став 2. Закона о основама својинско-правних односа о стицању права својине на основу одлуке државног органа, уз закључак да би другачија одлука представљала повреду права на имовину трећетуженог који је право својине на предметном стану стекао у судском поступку на основу одлуке државног органа, а да у моменту стицања права својине нису постојале околности које би спречавале спровођење извршења. Такву околност, по оцени другостепеног суда, не представља чињеница да је извршни дужник на дан друге продаје предочио чињеницу постојања купопродајног уговора којим је предметни стан отуђио тужилци пре извршног поступка, а у којем она пре одржавања продаје није изјавила приговор трећег лица, иако је знала за постојање извршног поступка продајом предметног стана пре одржавања продаје.

Ревизијом се основано доводи у питање правилност закључка другостепеног суда да тужилца није савестан купац предметног стана, као питању од утицаја на исход спора, јер се извршење може прогласити недопуштеним ако на страни тужиле постоји право које спречава извршење, како је ревизијски суд указао у претходно донетој одлуци и навео разлоге који опредељују став о праву на заштиту вангрунтовне својине и услова који се захтевају за утврђење да оно постоји. Основано се наводима ревизије указује и да је од стране другостепеног суда учињена битна повреда одредаба

парничног поступка из члана 374. став 1. у вези члана 230. ЗПП од утицаја на доношење законите и правилне пресуде. Чланом 230. став 1. ЗПП је прописано да се не доказују чињенице које нису оспорене. Битне чињенице које нису оспорене у овој правној ствари јесу чињенице о садржини и времену закључења пуноважног уговора о купопродаји непокретности на ком су потписи уговорника оверени 18.12. 2007. године. И то, уз издату клаузулу интабуланди садржаној у самом уговору, којој ван разумне сумње места не би било да међусобно уговорана цена стана није била исплаћена. Пажњу завређују и наводи о исплаћеној реално уговореној купопродајној цени стана од стране тужиље као купца и предатом поседу стана од стране продавца, о вишегодишњем трајању мирне државине стана на страни тужиље, што посредне становањем тужиљиног сина, што непосредне личним становањем тужиље, у континуитету од закључења уговора 18.12. 2007. године, којим је уговорена предаја посуда стана са тим даном. Имајући у виду да није било службених радњи које би омогућиле разгледање стана од стране потенцијалних купаца пре оглашавања друге продаје, нити је то тражено пре доношења закључка о додели стана трећетуженом као купцу на јавној дражби одржаној 28.04.2016. године, а да садржина неформалне обавести тужиљи од стране продавца стана да му је потребан примерак купородајеног уговора којим је стан њој отуђио, није утврђена, нејасно је на чему је заснован закључак да је тужиља пре рочишта за другу продају предметног стана имала сазнања да је у току поступак извршења продајом стана, као ни каквих конкретно сазнања. Из изнетих разлога, основано су ревизијом тужиље оспорени закључци другостепеног суда као неодрживи.

У виду треба имати регулативу о праву које спречава извршење по Закону о извршењу и обезбеђењу („Службени гласник РС“ 31/11) који је важио у време покретања поступка извршења. Овим законом у члану 50. став 1. је прописано 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, а по ставу 4. истог члана судија може током целог поступка да треће лице упуту да против извршног повериоца покрене парнични поступак ради проглашења да је извршење на том предмету недопуштено. У овом случају, тужиља је покренула парницу по наведеном основу у односу на предметни стан. Право које спречава извршење по члану 50. став 1. Закона о извршењу и обезбеђењу је пре свега стварно право, односно право својине. Основни закон који регулише стицање права својине је Закон о основама својинско-правних односа. Уколико постоји основ за стицање права својине ради се о институту тзв. „ванкњижне својине“ коју је увео наведени Закон о извршењу и обезбеђењу чланом 105. став 2. у вези члана 145., те се и у том случају може остварити право на заштиту ако је вангрунтовна својина стечена пре покретања поступка извршења, односно тражилац заштите постао власник спорног стана пре покретања поступка извршења. Ово независно од околности што није био уписан као власник у јавним књигама. Закон није утврдио губитак права ако се захтев за упис не поднесе у одређеном року. О постојању права се одлучује на основу чињеница које се имају утврдити у складу са правилима о терету доказивања и оцене о правном значају битних чињеница.

У поновном поступку, другостепени суд ће отклонити повреду на коју је указано, имати у виду примедбе изнете у овом решењу, као и изнето у претходном решењу ревизијског суда, па ће на основу чињеничног стања које утврди, изнова

одлучити о основаности примарног тужбеног захтева, одговарајућом применом материјалног права.

**Председник већа – судија
Јелица Бојанић Керкез, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић