



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 699/2023
07.03.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Миљуш и Татјане Матковић Стефановић, чланова већа, у парници по тужби тужиоца ИТГ Комуникације ДОО Београд – Земун, чији су пуномоћници Ана Матић и Милорад Матић, адвокати у ..., против туженог Јавног извршитеља АА ПР из Београда, ..., ради накнаде штете, вредност предмета спора 14.685.100,00 динара, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда 1Пж 7138/21 од 30.11.2022. године, у седници већа одржаној 07.03.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

Ревизија тужиоца изјављена против пресуде Привредног апелационог суда 1Пж 7138/21 од 30.11.2022. године **СЕ ОДБИЈА**, као неоснована.

Образложење

Привредни суд у Београду је донео пресуду 6П 1017/2020 дана 24.03.2021. године, којом је у I ставу изреке дозволио објективно преиначење тужбе повећањем тужбеног захтева на износ од 14.685.100,00 динара; у II ставу изреке одбио тужбени захтев да обавезе туженог да тужиоцу исплати износ од 14.685.100,00 динара са законском затезном каматом на појединачне износе, као неоснован и у III ставу изреке обавезао тужиоца да туженом плати износ од 233.424,00 динара на име трошкова парничног поступка. Допунским решењем (означеним као „пресуда“) 6П 1017/2020 од 15.05.2021. године Привредни суд у Београду је обавезао тужиоца да туженом поред износа од 233.424,00 динара на име трошкова спора исплати још и износ од 90.000,00 динара.

Привредни апелациони суд је пресудом 1Пж 7138/21 од 30.11.2022. године, одбио као неосновану жалбу тужиоца и потврдио пресуду Привредног суда у Београду П 1017/2020 од 24.03.2021. године допуњену пресудом Привредног суда у Београду П 1017/2020 од 15.05.2021. године, у ставовима II и III изреке и одбио захтев туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне другостепене пресуде тужилац је изјавио дозвољену и благовремену ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка и због погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду по одредбама члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр.72/2011 ... 10/2023) и закључио да ревизија није основана.

Побијана пресуда је донета без битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Разлози ревидента о битној повреди одредаба парничног поступка свде се на тврдњу о незаконитом одбијању доказних предлога тужиоца, чиме сматра да је онемогућен да докаже свој тужбени захтев по висини. Међутим, првостепени суд је одлучио које ће од доказа које су странке предложиле да изведе, на основу овлашћења из одредбе члана 229. Закона о парничном поступку, а приговор на поступање првостепеног суда, на одлуку о одбијању доказних предлога од стране првостепеног суда, не спада у законом предвиђене разлоге за ревизију, по одредбама члана 407. Закона о парничном поступку.

Према чињеничном стању утврђеном од стране првостепеног суда на основу кога је донета побијана пресуда, решењем Првог основног суда у Београду И 26428/13 од 27.08.2013. године, одређено је извршење ради намирења новчаног потраживања извршног повериоца „Sberbank Srbija“ АД Београд, против извршног дужника „Cube real estate“ ДОО Београд, и то уврђивањем вредности и продајом непокретности извршног дужника – 35470/100000 дела зграде, те намирењем потраживања извршног повериоца из износа оствареног продајом непокретности. Закључком Трећег основног суда у Београду И 26428/13 од 12.06.2015. године је утврђена тржишна вредност непокретности извршног дужника, као неусељиве. Затим је Трећи основни суд решењем И 339/2017 од 06.07.2017. године обуставио спровођење извршења пред судом, одређеног решењем о извршењу Првог основног суда у Београду И 26428/13 од 27.08.2013. године, и на предлог извршног повериоца одредио да извршење одређено наведеним решењем спроведе јавни извршитељ, овде тужени, те је поступак спровођења извршења настављен код овде туженог. Тужени је огласио продају непокретности у 35470/100000 дела зграде, у ком закључку је назначио да се предметна непокретност продаје као неусељива, да није слободна од лица и ствари, да се продаје сусвојина у идеалном делу и да евентуални купац ступа у сувласнички однос са трећим лицима на целокупној непокретности. Дато је објашњење да на непокретности постоје права трећих лица која остају и после њене продаје - закључени уговори о закупу, те да би евентуални купац ступио у права и обавезе закуподавца. Заинтересована лица су упућена да уз одговарајућу стручну помоћ остваре увид у лист непокретности Катастра непокретности и да могу да разгледају предметну непокретност. Закључком од 20.02.2019. године тужени је доделио тужиоцу као најповољнијем понудиоцу непокретност која је била предмет продаје, након чега је донео закључак ИИ 89/2018 дана 22.02.2019. године, којим предаје предметни удео непокретности у својини извршног дужника овде тужиоцу, констатује гашење заложних права, стварних права и стварних терета на предметној непокретности продајом непокретности и налаже РГЗ СКН Нови Београд да упише право својине на име купца, овде тужиоца. У закључку је утврђено да тужилац стиче државину на предметном уделу уписом права својине у јавне књиге у његову корист. Тужилац је поднео захтев за отклањање неправилности у спровођењу извршења наведеним закључком, по коме је Трећи основни суд у Београду донео решење ИОН 13/19 дана 11.12.2019. године, којим је делимично усвојио захтев за отклањање неправилности тако што је променио став IV закључка туженог од

22.02.2019. године тако да исти гласи да се утврђује да купац стиче својину на предметном уделу непокретности уписом права својине у јавне књиге у његову корист и додао став V, у коме је одређено да је извршни дужник дужан да непокретности преда купцу одмах након доставе закључка о предаји непокретности. Трећи основни суд у Београду је решењем од 01.12.2020. године одбио приговоре извршног дужника и овде тужиоца и одбацио приговор туженог против решења тог суда ИОН 13/19 од 11.12.2019. године. Из образложења извршења од 01.12.2020. године произилази да је извршни дужник дужан да преда непокретност купцу одмах након доношења закључка о предаји непокретности, а што се има учинити фиктивном предајом у посредну државину. Тужилац је од туженог, поднесцима од 18.04.2019. године, 13.01.2020. године и 15.05.2020. године, захтевао да му преда купљену непокретност, односно да га уведе у посед и да приступи исељењу извршног дужника и свих лица који се налазе у предметној непокретности. Закључком ИИ 89/18 од 10.03.2020. године, тужени је одредио спровођење решења Трећег основног суда у Београду ИОН 13/19 од 11.12.2019. године предајом супоседа делова предметне непокретности купцу, овде тужиоцу. Тим закључком наложено је извршном дужнику да одмах по пријему закључка добровољно поступи по истом, иначе ће се приступити принудном извршењу 27.03.2020. године (у време пандемије „Корона вируса“), када се тужилац није појавио, нити обезбедио лиценцираног бравара. Након тога је тужени приступио увођењу тужиоца у посед и констатовао записником о предаји у посредну државину од 01.03.2021. године да је спровођење извршења било без успеха због онемогућавања од стране извршног дужника. Потом је одредио спровођење извршења предајом у посредну судржавину непокретности тужиоцу и наложио извршном дужнику да поступи по закључку, а у супротном приступиће се принудном извршењу уз асистенцију полиције дана 17.03.2021. године. Судови констатују да нема доказа шта се догодило дана 17.03.2021. године.

На основу тако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је закључио да је тужени поступао савесно, стручно, законито и одговорно у спровођењу поступка увођења тужиоца као купца у посредну државину фиктивном предајом непокретности и да нема одговорности на страни туженог за штету на име измакле користи коју је тужилац могао основано очекивати, те одбио тужбени захтев.

Другостепени суд је потврдио одлуку првостепеног суда са образложењем да тужени није злоупотребио своја овлашћења, да Законом о извршењу и обезбеђењу није предвиђена обавеза јавног извршитеља да назначи која лица имају уговоре о закупу непокретности, нити да донесе посебан закључак којим би утврдио да купац ступа у права и обавезе закупаца. Даље, сматра да тужени није злоупотребио овлашћења ни када је навео да ће купац стећи државину над предметној непокретношћу уписом права својине у јавну књигу, јер се предметна непокретност продавала као неусељива, па носилац права својине на непокретности, који то право стиче уписом у јавну књигу, своју фактичку власт на ствари врши преко лица које има непосредну државину на ствари. Тужени није могао да уведе тужиоца у непосредну државину и исели лица из непокретности јер непокретност није подељена међу сувласницима, па би тиме повредио и права закупаца. Другостепени суд сматра да чињеница да је усвојен захтев тужиоца за отклањање неправилности против закључка јавног извршитеља не значи да је тужени злоупотребио своја овлашћења. Неуспешност спровођења извршења не може се приписати у кривицу туженом, јер је тужени тек доношењем решења по захтеву за отклањање неправилности стекао правну сигурност за одлучивање о једино могућем

законитом увођењу тужиоца у државину. Коначно, сматра битним да тужилац није доказао да би у случају и да је уведен у непосредну државину непокретности направио споразум о начину коришћења са сувласницима и да би постојао тачно одређен део непокретности коју би могао самостално да издаје у закуп. Тужилац је 24.02.2020. године, поднео предлог за уређење начина коришћења заједничке ствари, а није доставио доказ да се обраћао осталим сувласницима или закупцима ради убирања закупнине сходно његовом уделу.

Ревидент оспорава правилност закључака нижестепених судова. Истиче да је купио сувласнички удео на непокретности, а да тужени као извршитељ није вршио своја службена и јавна овлашћења те тужиоца није увео у посед ни до дана закључења главне расправе, због чега је тужилац претрпео штету у виду измакле користи, јер непокретност чији је власник није могао да издаје у закуп. Како му то сувласници не омогућавају, покренуо је поступак пред судом ради уређења начина коришћења заједничке ствари. Од тренутка када је тужилац стекао својину на непокретности на оригинаран начин, одлуком туженог, прошло је две године за које време није спроведено извршење на начин да тужени одузме посед непокретности лицу које је изгубило сусвојину у извршном поступку као извршни дужник и осталим лицима која свој правни основ коришћења не могу доказати и да уведе у супосед овде тужиоца.

Врховни суд закључује да ревизија није основана.

Предмет тужбеног захтева јесте накнада штете коју тужилац тврди да трпи као измаклу корист од закупнине коју би као сувласник на непокретности могао да наплаћује, у чему је спречен тиме што га тужени није увео у супосед непокретности. У ревизији, тужилац понавља да тужени није вршио своја службена и јавна овлашћења, тужиоца није увео у посед, те је тужилац претрпео штету у виду измакле користи, јер непокретност чији је власник није могао да издаје у закуп.

Врховни суд сматра да штета коју тужилац тврди да трпи, у виду измакле користи, тиме што не убира закупнину од издавања у закуп непокретности чији је сувласник постао у извршном поступку, није у узрочно последиочној вези са ступањем у непосредан посед тужиоца у све честице непокретности сразмерно стеченом сувласничком уделу.

Према одредбама Закона о извршењу и обезбеђењу („Сл. гласник РС“ бр. 31/2011...139/2014), извршење продајом непокретности ради наплате новчаног потраживања одређује се на идеалном делу непокретности на којој је извршни дужник сувласник (члан 106). Продајом непокретности не престаје закуп непокретности, ако је пре доношења решења о извршењу закључен уговор о закупу и непокретност предата у државину закупцу. Купац ступа у права и обавезе закуподавца (члан 112.) Приликом утврђивања вредности непокретности, водиће се рачуна и о томе колико непокретност мање вреди због тог што на непокретности остају одређена права и после продаје (члан 117.) Сагласно тада важећој одредби члана 124. Закона о извршењу и обезбеђењу, услови продаје садржали су назначење да на непокретности постоје закључени уговори о закупу, те да би евентуални купац ступио у права и обавезе закуподавца. Након продаје непокретности путем јавног надметања, тужени је донео закључак о предаји предметног удела у непокретности, који је, након отклањања неправилности, садржао налог извршном дужнику да тужиоцу, купцу, одмах по достављању закључка о предаји

непокретности, преда државину непокретности, сагласно члану 131. Закона о извршењу и обезбеђењу, и да се стицање својине тужиоца на непокретности упише у катастар непокретности. Сама чињеница да је отклоњена неправилност у закључку туженог јавног извршитеља о предаји својинског удела на непокретности тужиоцу може бити основ за накнаду штете. Међутим, штета по тужиоца у виду измакле користи од издавања непокретности у закуп, у мери у којој је постао сувласник, није настала од непредузимања радњи од стране туженог као извршног дужника у спровођењу извршења, које у време закључења главне расправе и даље траје.

Одредбама Закона о извршењу и обезбеђењу, на које се ревидент позива, из члана 133. и члана 134, после доношења закључка о предаји непокретности извршитељ ће наложити извршном дужнику да непокретност испразни и преда купцу, и приступиће извршењу рад испражњења и предаје непокретности, те ће иселити и друга лица која се у непокретности налазе, осим лица из члана 111. до 113. истог Закона. Међутим, у конкретном случају продат је удео у непокретности као неусељивој, односно оптерећеној закупом. Надаље, тужилац је само један од сувласника, у чијој државини непокретност остаје и по стицању сусвојине тужиоца. Тужилац је стекао право на судржавину доношењем закључка о предаји непокретности и тиме, као сувласник и ималац права на судржавину, има право да захтева исплату од осталих сувласника оног дела закупнине која њему припада, а и право да од сваког ко користи непокретност захтева оно што му као сувласнику непокретности припада. Дакле, у томе га не спречавају радње или евентуални пропусти јавног извршитеља ради фактичке предаје супоседа на непокретности. Та права тужиоца као сувласника и судржаоца заснована су на одредбама Закона о основама својинскоправних односа о односима поводом сусвојине и Закона о облигационим односима о употреби туђе ствари у своју корист.

Околности које ревидент излаже у разлозима ревизије, да евентуално постоје непосредни држаоци непокретности који не спадају у закупце којима уговор о закупу није престао продајом непокретности, и нису сувласници непокретности, а нису предали непокретност тужиоцу, нису и конкретно утврђене чињеничне околности.

Дакле, изостанак онога што су, евентуално, остали сувласници на непокретности стекли од убирања закупнине, а што према сувласничком уделу припада тужиоцу, није у узрочно последичној вези са радњама туженог као јавног извршитеља, па нема основа у одредбама члана 154. Закона о облигационим односима, нити члана 326. Закона о извршењу и обезбеђењу, те је ревизија тужиоца неоснована, и одлучено је као у изреци применом одредбе члана 414. Закона о парничном поступку.

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

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић