



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД СРБИЈЕ**  
**Гзз 64/05**  
**15.12.2005. година**  
**Београд**

Врховни суд Србије у Београду, у већу састављеном од судија: Војимира Цвијовића, председника већа, Миломира Николића, Браниславе Апостоловић, Јованке Кажих и Весна Поповић, чланова већа, у предмету извршења повериоца ДОО "АА", које заступа пуномоћник АБ, адвокат, против дужника "ББ", које заступа законски заступник БВ, ради наплате новчаног потраживања повериоца, одлучујући о захтеву за заштиту законитости Републичког јавног тужиоца из Београда ГТ. I бр. 946/05 од 05.4.2005. године подигнутом против решења Општинског суда у Новом Пазару И. бр. 289/04 од 18.5.2004. године и И. бр. 289/04 од 19.5.2004. године и Одлуке истог суда о прихватању поравнања у предмету извршења И. бр. 289/04, у седници већа одржаној дана 15.12.2005. године, донео је

**Р Е Ш Е Њ Е**

УСВАЈА СЕ захтев за заштиту законитости па се УКИДАЈУ: Одлука Општинског суда у Новом Пазару од 18.5.2004. године о прихватању поравнања у предмету извршења И. бр. 289/04 и решења истог суда И. бр. 289/04 од 18.5.2004. године и И. бр. 289/04 од 19.5.2004. године и предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење.

**О б р а з л о ж е њ е**

У предмету извршења Општинског суда у Новом Пазару И. бр. 289/04, по предлогу повериоца против дужника ради наплате новчаног потраживања, дана 18.5.2004. године поверилац и дужник закључили су поравнање које је примљено на записник пред истим судом. Према овом поравнању, пренето је на повериоца право сукоришћења на 2300/48607 идеалних делова кат. парцеле бр. ДД према мерама и границама датим у скици вештачења од приватне агенције "ГГ", која чини саставни део поравнања, при чему је ова парцела уписана у поседовни лист бр. ВВ КО АБ као власништво Републике Србије а на коришћењу код дужника, заједно са правом власништва гаражног објекта који се налази на идеалном делу ове непокретности, као и право коришћења целе кат. парцеле бр. 4959/4, уписана у поседовни лист бр. ЋЋ КО АБ као власништво Републике Србије, а на коришћењу код дужника, што је дужник дужан признати и трпети промену поседовног стања код службе за катастар непокретности у АБ. У ставу два је констатовано да преносом права коришћења земљишта описаног у ставу један изреке поравнања, као и преноса права власништва гаражног објекта који се налази на том земљишту поверилац је у целости измирен по основу потраживања према дужнику. На истом рочишту суд је донео и решење истога пословнога броја под истим датумом, које је предмет побијања подигнутог захтева за заштиту законитости, о брисању укњижбе заложног права на непокретностима дужника уписаним у поседовним листовима бр. ВВ и ЋЋ оба КО АБ, а која је била одређена решењем Општинског суда у Новом Пазару И. бр. 403/3 од 07.8.2003. године. Решењем И. бр. 289/04 од 19.5.2004. године извршена је исправка поравнања примљеном на записник дана 18.5.2004. године у ставу један, тако што се после речи "преноси се", ставља и додају речи "на повериоца ДОО "АА", док у осталом делу поравнање остаје неизмењено.

Против решења И. бр. 289/04 од 18.5.2004. године и решења И. бр. 289/04 од 19.5.2004. године и Одлуке истог суда о прихватању поравнања у предмету извршења И. бр. 289/04, Републички јавни тужилац је подигао захтев за заштиту законитости на основу одредби чл. 413. и 414. ЗПП, налазећи да је наведеним одлукама суд дозволио промет непокретности на основу судског поравнања које је по својој садржини и циљу противно императивним законским прописима и предложио да се наведена решења преиначе тако што ће се одбити предлог странака за закључење судског поравнања.

Поверилац је доставио одговор на захтев за заштиту законитости.

Одлучујући о захтеву за заштиту законитости у смислу чл. 421. Закона о парничном поступку ("Сл. гл. РС", бр. 125/2004 од 22.11.2004. године), Врховни суд је нашао да је захтев за заштиту законитости основан.

У предмету Општинског суда у Новом Пазару И. бр. 289/04 на записнику од 18.5.2004. године унет је споразум повериоца и дужника о поравнању, по којем се преноси право сукорисништва 2300/48607 идеалних делова кат. парцеле бр. ДД према мерама и границама датих у скици приватне агенције "ГГ" која ће чинити саставни део овог поравнања, при чему је кат. парцела 3224/1 уписана у поседовном листу бр. ВВ за КО АБ као власништво Републике Србије и корисништво дужника "ББ", заједно са правом власништва гаражног објекта који се налази на идеалном делу те непокретности, као и право коришћења целе кат. парцеле ЕЕ, која је према препису поседовног листа бр. ЋЋ за КО АБ уписано као власништво Републике Србије и корисништво дужника "ББ", што је дужник дужан признати и трпети промену поседовног стања код Службе за катастар непокретности у АБ, у року од 15 дана од дана достављања

преписа овог поравнања под претњом извршења, с тим што се, према другом ставу поравнања, преносом ових права поверилац сматра намиреним у свом потраживању.

Овим се преноси право коришћења на реалном делу кат. парцеле ДД и право својине на гаражном објекту постојећем на овом делу парцеле и право коришћења на целој кат. парцели ЕЕ, која је настала деобом од парцеле бр. ЕЕ/2, иако ове парцеле представљају градско грађевинско земљиште у власништву Републике Србије а на коришћењу код дужника.

Изнад текста са садржином поравнања, суд је констатовао да прихвата предложено поравнање. Ова констатација по садржини и правном дејству има карактер судске одлуке којом се прихвата поравнање.

У складу са чл. 14. ЗИП-а у поступку извршења и обезбеђења сходно се примењују одредбе Закона о парничном поступку. Према одредбама тог Закона који је важио у време закључења поравнања, суд по службеној дужности не изриче да ли је поравнање допуштено, јер му то закон не налаже, али ако суд сматра да је поравнање противно принудним прописима, јавном поретку или правилима морала, по службеној дужности ће одлучити да се поравнање не допушта, чл. 321. ст. 5. а у вези ст. 4. Закона. Против тог решења је дозвољена посебна жалба.

Према чл. 322. ст. 1. и 2. ЗПП, споразум странака о поравнању уноси се у записник, а поравнање је закључено када странке после прочитаног записника о поравнању, потпишу записник.

Из изложеног произилази, да је одлука суда о прихватању поравнања, пре него што је текст споразума странака о поравнању, унет у записник, донета супротно закону, јер је тиме оснажен споразум странака о поравнању пре него што је такав споразум унет у записник, услед чега извршни суд по службеној дужности није оценио да ли је поравнање повериоца и дужника, онако како је унето у записник, у супротности са принудним прописима, јавном поретку или правилима морала (чл. 3. ст. 3. ЗПП), услед чега овај суд налази да је овом одлуком суд дозволио промет непокретности на основу закљученог поравнања а да није оценио да ли је исто у супротности са императивним законским прописима, са којих разлога је одлука суда о прихватању поравнања, укинута.

Одредбом чл. 237. ст. 1. Закона о извршном поступку, важећем у време заснивања заложног права и доношења решења о извршењу, је одређено, да ће суд решењем на предлог повериоца, када утврди да је споразум странка из чл. 234. Закона, постао извршан (чл. 19), одредити и спровести извршење на непокретној ствари дужника ради намирења обезбеђеног новчаног потраживања повериоца, према одредбама о извршењу на непокретности (чл. 134. до 176. Закона). У чл. 135. Закона, одређене су извршне радње од стране суда у спровођењу извршења на непокретностима, које обухватају и утврђивање вредности непокретности и услове продаје.

У чл. 144. ст. 1. и 2. Закона, је одређено да ће суд утврдити вредност непокретности путем процене вештака у висини тржишне цене, а према чл. 145. Закона, вредност непокретности се утврђује посебним решењем против кога је дозвољен приговор. По правноснажности овог решења, суд доноси закључак о продаји (чл. 147. Закона), којим одређује начин и услове продаје, а услови продаје (чл. 150. Закона), садрже или вредност непокретности утврђену решењем суда, док је у чл. 149. ст. 1. Закона, одређено да се продаја врши путем усменог јавног надметања.

Из садржине списка предмета произилази да је суд одредио и спроводио извршење на непокретностима супротно наведеним одредбама закона које су когентне природе, јер извршни суд уопште није утврдио вредност непокретности у складу са чл. 144. и 145. Закона, препуштајући да то утврде странке својим споразумом прихватањем мишљењем вештака кога су саме ангажовале, услед чега је изостало доношење закључка о продаји и одређивање услова продаје са означавањем вредности непокретности утврђене решењем суда. Из ових разлога и донета решења од стране извршног суда у поступку спровођења извршења И. бр. 289/04 од 18.5.2004. године и И. бр. 289/04 од 29.5.2004. године, су противна принудним прописима, како се то основано истиче у захтеву за заштиту законитости услед чега су морала бити укинута.

Решењем од 18.5.2004. године извршено је брисање укњижбе заложног права, иако у поравнању од истог датума стоји да је дужник дужан признати и трпети промену поседовног стања код Службе за катастар непокретности у АБ у року од 15 дана од дана достављања преписа поравнања, док је решењем од 19.5.2004. године суд извршио исправку поравнања, без присуства и сагласности уговарача, иако је поравнање па и када је закључено пред судом материјално-правни уговор странака, а оба решења су заснована на одлуци суда којом се дозвољава промет непокретности на основу поравнања, а да није оцењено да ли је исто у супротности са императивним законском прописима.

Неосновано је указивање повериоца у одговору на захтев за заштиту законитости, да поравнање представља споразум повериоца и дужника о продаји непосредном погодбом. Иако су се, према одредби чл. 149. ст. 4. ЗИП-а, важећег у време закључења поравнања, странке и заложни повериоци могли у свако доба споразумети да се продаја непокретности изврши у одређеном року непосредном погодбом, судско поравнање које су странке у овом извршном предмету постигле, нема карактер уговора о продаји непосредном погодбом у смислу одредаба ст. 5. и 6. истог члана овог закона. Ово због тога што и у случају продаје непокретности непосредном погодбом, продају врши суд, а не дужник. Уговор о непосредној погодби мора бити закључен под условима продаје (чл. 150. Закона), који су утврђени у закључку о продаји (чл. 147. Закона). Испуњеност тих услова дужан је и овлашћен да цени суд, па ако нађе да су они у свему испуњени, доноси решење о досуђењу непокретности (чл. 156. Закона). Зато купац

права својине на куљеној непокретности не стиче дериватним путем на основу уговора о продаји непосредном погодбом, него оригинарно на основу решења о досуђењу непокретности, као одлуци државног органа (чл. 20. ст. 2. Закона о основама својинско-правних односа).

На основу свега изложеног, одлучено је као у изреци ове одлуке, применом одредбом чл. 421. а у вези са чл. 406. Закона о парничном поступку.

У поновном поступку првостепени суд ће имајући у виду примедбе овог суда, оценити да ли споразум странака од 18.5.2004. године представља допуштenu диспозицију или се ради о располагању које је супротно принудним прописима у смислу чл. 321. ст. 4. а у вези чл. 3. ст. 3. Закона о парничном поступку (односно чл. 322. ст. 4. а у вези са чл. 3. ст. 3. сада важећег Закона о парничном поступку), а након тога одлучити о даљем току извршног поступка и спроведеним извршним радњама.

Председник већа - судија,

Војимир Цвијовић, с.р.

За тачност отправка

Управитељ писарнице

Мирјана Војводић

вг