



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 1017/24
8.5.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ у већу састављеном од судија Ивана Негића, председника већа, Олге Арсовић и Јасне Лозук, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., ЈМБГ: ..., чији је пуномоћник Софија Рончевић, адвокат из Београда, улица Исмета Муџазиновића број 21, против туженог ББ из ..., ЈМБГ: ..., чији је пуномоћник Милош Лазаревић, адвокат из Београда, улица Новопазарска број 12/5, ради утврђења недопуштености извршења, одлучујући о жалби туженог, изјављеној против пресуде Вишег суда у Београду П 1143/22 од 4.10.2023. године, у седници већа одржаној дана 8.5.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба туженог и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Београду П 1143/22 од 4.10.2023. године у ставу првом изреке.

ПРЕИНАЧАВА СЕ решење о трошковима парничног поступка садржано у ставу другом изреке пресуде Вишег суда у Београду П 1143/22 од 4.10.2023. године, тако што свака странка сноси своје трошкове поступка.

ОДБИЈАЈУ СЕ захтев тужиоца и туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка, као неосновани.

Образложење

Ожалбеном пресудом, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиоца АА из ..., па је утврђено да је извршење одређено решењем о извршењу Првог основног суда у Београду Посл. бр. 16-И-20969/15 од 18.12.2015. године, на непокретности - петособном стану број 11, пројектоване површине 130,96 м², на другом спрату стамбене зграде у улици ... у ..., на катастарским парцелама ..., ... и ... КО ..., недопуштено. Ставом другим изреке обавезан је тужени да тужиоцу надокнади трошкове парничног поступка у износу од 1.020.000,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема пресуде, под претњом извршења.

Против наведене пресуде жалбу је благовремено изјавио тужени, побијајући је у целисти, због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно

утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права. Трошкове другостепеног поступка је опредељено тражио.

Тужилац је дао одговор на жалбу. Опредељене трошкове другостепеног поступка тражио.

Испитујући правилност ожалбене пресуде, у границама законских овлашћења из члана 386 Закона о парничном поступку, (Службени гласник РС” број 72/11 са каснијим изменама и допунама), Апелациони суд је оценио да је жалба туженог делимично основана.

У спроведеном поступку, нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка прописане одредбом члана 374 став 2 тачке 1, 2, 3, 5, 7 и 9 Закона о парничном поступку, на које овај суд, као другостепени, пази по службеној дужности, због којих би побијана одука морала бити укинута, нити се жалбом туженог основано указује на друге повреде поступка, које би могле бити од утицаја на њену законитост и правилност.

Према утврђеном чињеничном стању, тужени је поводом израдње објекта у улици ... у ..., био у пословним односима са ВВ и ГГ, те је тим поводом имао према њима одређена потраживања. Ради обезбеђења потраживања туженог, дана 30.10.2014. године, пред јавним бележником ... из Београда под ОУП: 385-2014, ВВ (сада ...) је у присуству свог супруга ГГ, оверила заложну изјаву у којој је наведено да је она ванкњижни власник хипотекарне непокретности и то петособног стана број 11, у изградњи, пројектоване површине 130,96 м², на другом спрату стамбене зграде у улици ... у ..., на катастарским парцелама..., ... и ... КО ..., на којој неопозиво и безусловно дозвољава да се, на основу извршне заложне исправе, ради обезбеђења новчаног потраживања повериоца ББ из ... од 65.000,00 евра у динарској противвредности по продајном курсу НБС за евро, са роком враћања од 17.4.2015. године, према дужнику ВВ, изврши упис заложног права извршне вансудске хипотеке првог реда, у смислу члана 15 Закона о хипотеци, у корист ББ. Поверилац је имао овлашћење да може, без даље сагласности даваоца заложне изјаве, извршити у катастру непокретности упис вансудске извршне хипотеке и овлашћење да, уколико потраживање обезбеђено хипотеком не буде плаћено у доспелости, да га може наплатити из цене добијене продајом хипотековане вредности у складу са тржишном ценом. ВВ је потом стан, који је био предмет заложне изјаве, продала ДД, по уговору који је са њом закључила и оверила 25.11.2014. године с тим да су у поседу стана као закупци и даље остали продавци ГГ и ВВ. Тужилац је на основу уговора о купопродаји непокретности ОПУ: 396-15 овереним пред јавним бележником ..., купио стан број 11, пројектоване површине 130,96м², на другом спрату стамбене зграде у улици ... у ..., постојећи на катастарској парцели број ..., ..., ... КО ..., од ДД дана 29.5.2015. године, када је сачињен записник о примопредаји стана. Пре закључења уговора о купопродаји, тужилац је извршио проверу да ли постоје нерешени захтеви на предметној непокретности и од Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Звездара дана 28.5.2015. године, прибавио уверење број 952-3-2055/15, којим се потврђује да је увидом у лист непокретности број ... КО ..., на стану број 11, на другом спрату зграде у улици ..., нема уписаних захтева, терета и решења на том стану. Тужилац је стан од ДД купио по уговору који су закључили и оверили пред јавним бележником дана 29.5.2015.

године, с тим да су у стану, и поред две обављене купопродаје, наставили и даље да живе ГГ и ВВ, као закупци. Тужени је дана 27.8.2015. године поднео РЗГ Служби за катастар непокретности Београд, захтев за упис његовог заложног права на основу извршне вансудске хипотеке коју је ВВ оверила дана 30.10.2014. године, па је по основу решења Службе за катастар непокретности Звездара број 952-02-12-335/2015 од 27.8.2015. године, дозвољен, у листу непокретности број ... КО ..., упис заложног права - извршне вансудске хипотеке на основу заложне изјаве ОПУ: 385/2014 који је оверио јавни бележник дана 30.10.2014. године, на непокретности означене у А листу, и то: кат. Парцели ..., површине 530м², кат. Парцели ... површине 256м², земљиште под зградом - објектом јер физички делови зграде 2015. године нису били укњижени. Против овог решења, ВВ раније удато ..., изјавила је жалбу коју је другостепени орган одбио и првостепено решење потврдио, а затим је покренула управни спор, који је окончан пресудом Управног суда У 4193/19 од 13.10.2020. године којим је тужба одбијена. Решењем Службе за катастар непокретности Звездара бр. 952-02-9-230/2019 од 14.2.2019. године извршено је брисање уписа извршеног решењем Службе за катастар непокретности Звездара бр. 952-02-12-335/2015 од 27.8.2015. године и дозвољен упис заложног права извршне вансудске хипотеке на основу заложне изјаве ОПУ: 385-2014 коју је оверио јавни бележник дана 30.10.2014. године, на стану број 11 у изградњи пројектоване површине 132,89 м² на другом спрату стамбене зграде у улици ... у ... у корист ББ. Ради наплате потраживања од 65.000 евра са каматом, тужени, у својству извршног повериоца, поднео је Првом основном суду у Београду, против извршног дужника ВВ, предлог за извршење на основу заложне изјаве као извршне исправе. Решењем о извршењу Првог основног суда у Београду Ии.бр. 20969/15 од 18.12.2015. године одређено је извршење према извршном дужнику ВВ, пописом и продајом стана који је био предмет заложне изјаве, као ванкњижне својине извршног дужника, на основу заложне изјаве. Закључком Јавног извршитеља ... Ии 1/2016 од 23.2.2016. године, одређена је прва продаја путем усменог надметања на наведеној непокретности а затим је, поводом приговора трећег лица, овде тужиоца, Први основни суд у Београду решењем Ипи 16/16 од 9.3.2016. године упутио треће лице, овде тужиоца, да у року од 15 дана од дана достављања решења, против извршног повериоца ББ покрене парнични поступак, ради проглашења да је извршење одређено решењем о извршењу тог суда Ии 20969/15 од 18.12.2015. године, на петособном стану број 11 у изградњи на другом спрату стамбене зграде у улици ...недопуштено.

На основу овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је применом одредбе члана 50 Закона о извршењу и обезбеђењу ("Службени гласник РС" бр. 31/11, 99/11... и 139/14), а у вези са одредбом члана 33 Закона о основама својинско-правних односа, усвојио тужбени захтев тужиоца и одлучио као у ставу првом изреке ожалбене пресуде.

Првостепени суд је оценио да је тужилац, на непокретности која је предмет спровођења извршења, стекао стварно право које спречава спровођење извршења. Наиме, првостепени суд је пошао од тога да је тужилац, као купац, са продавцем ДД, дана 29.5.2015. године, закључио пуноважан Уговор о купопродаји непокретности подобан за стицање права својине, да је продавцу исплатио износ уговорене купопродајне цене, уведен је у посед купљене непокретности, а пре закључења уговора о купопродаји, прибавио је уверење Републичког геодетског завода Службе за катастар непокретности Звездара бр. 952-3-2055/15 којим је потврђено да на спорном стану нема уписаних захтева, терета и решења, стога је тужилац, наведеним правним и фактичким

радњама, као савестан купац, стекао право својине на предметном стану, у смислу одредбе члана 33 Закона о основама својинско-правних односа. Међутим, тужилац, иако је закључио пуноважан правни посао - уговор о купопродаји са *clausule intabulandi* и исплатио уговорени износ купопродајне цене, није могао да упише стечено право својине у надлежном катастру непокретности јер у време закључења уговора о купопродаји, спорни стан није био уписан као посебни део стамбене зграде за колективно становање на коме би се могло уписати право својине новог купца. До уписа посебних делова стамбене зграде у надлежном катастру непокретности, међу којима и спорног стана, дошло је тек доношењем решења Службе за катастар непокретности Звездара бр. 952-02-20-206/2016 дана 20.1.2017. године. Наиме, тужилац је закључењем уговора о купопродаји и ступањем у посед стана стекао ванкњижно право својине на истом, са могућношћу да купљени стан укњижи у надлежном катастру непокретности када се за то стекну услови, односно када дође до уписа посебних делова стамбене зграде, па тиме његово стечено право својине над купљеним станом, ужива правну заштиту која припада власнику у односу на сва трећа лица сходно одредби члана 41. и 42. Закона о основама својинско-правних односа. Такође, приликом доношења оцене, првостепени суд је оценио наводе туженог да је уговор о купопродаји стана закључен између ДД, као купца и ВВ сада ..., као продавца, оверен пред Јавним бележником ... ОПУ: 183/14 од дана 25.12.2014. године, привидан уговор који је имао за циљ да онемогући исплату тужениковог потраживања које је имао према ВВ и ГГ, те да је сходно томе ништав и уговор о купопродаји који су закључили тужилац, као купац и ДД, као продавац, али је оценио да су ови наводи туженог без основа из разлога што уговор закључен између ДД, као купца и ВВ, као продавца, испуњава све законом предвиђене елементе, купац је исплатио продавцу износ купопродајне цене, а чињеница да је продавац стана ВВ остала у поседу стана, као купац, не води закључку да је реч о привидном уговору а тужилац, као савестан купац, не може трпети последице привидности уговора, сходно одредби члана 66 став 3 Закона о облигационим односима.

Наведено чињенично стање утврђено је потпуно и поуздано, правилном оценом изведених доказа у смислу одредбе члан 8 Закона о парничном поступку. Наводима жалбе туженог чињенично стање утврђено од стране првостепеног суда није доведено у сумњу. У жалби нису истицане нове чињенице нити понуђени и предложени нови докази у смислу одредбе члана 372 став 1 Закона о парничном поступку. На основу правилне правне оцене утврђених чињеница, правилном применом материјалног права, првостепени суд је оценио да је тужбени захтев тужиоца основан, па је исти усвојио а за своју одлуку, дао јасне и непротивречне и ваљане разлоге, које као правилне прихватаи овај суд као другостепени.

Наиме, подношење тужбе за утврђење недовољености извршења, регулисано је одредбама Закона о извршењу и обезбеђењу, а којим законом су предвиђени и разлози због којих се у парничном поступку може утврдити да је недозвољено извршење одређено решењем о извршењу. Ради се о правном средству којим се у извршном поступку штити имовина трећих лица. Ову тужбу, у смислу одредбе члана 111 Закона о извршењу и обезбеђењу, може поднети треће лице које тврди да на предмету извршења има право које спречава извршење, уколико је у складу са чланом 108. Закона о извршењу и обезбеђењу, поднело приговор трећег лица у извршном поступку, те уколико је његов приговор одбачен или одбијен. Тужбу за утврђење недозвољености

извршења (излучну тужбу) у смислу одредбе члана 81. Закона о извршењу и обезбеђењу, може поднети и извршни дужник, уколико је против решења о извршењу изјавио жалбу која је одбијена, а одбијење жалбе заснива се на чињеницама које су међу странкама спорне и које се односе на само потраживање. Које ће чињенице бити предмет оцене у парничном поступку по таквој тужби зависи, између осталог, од предмета извршења, као и од чињеничних навода тужбе у погледу права, тј. да ли тужилац тврди да је титулар права својине или неког другог права и да ли то право спречава извршење на предмету извршења. Стога је за основаност тужбеног захтева у таквим тужбама нужно утврдити да ли је тужилац титулар права које тврди да има на предмету извршења и да ли такво право спречава извршење.

У конкретном случају тужбу за утврђење недозвољености извршења поднео је тужилац, као треће лице, а тужбу заснива на наводима да је на основу пуноважног купопродајног уговора са ДД 29.5.2015. године постао власник непокретности на којој се извршење спроводи, на основу решења о извршењу извршног повериоца, овде туженог против извршног дужника ВВ, раније ... Наиме, тужилац је уговорену купопродајну цену у целости исплатио продавцу, уведен је у посед, тако да су уговорне стране у целини извршиле своје уговорене обавезе. То подразумева да тужилац од тог момента ужива правну заштиту у односу на трећа лица, у конкретном случају, у односу на туженог који је поднео захтев за упис заложног права на спорном стану на основу заложне изјаве дате од ВВ и оверене 30.10.2014. године, тек 15.6.2015. године, кад је предметни стан већ био отуђен тужиоцу. Како до уписа заложне изјаве није дошло док је ВВ, раније ... била власник спорног стана, то је отуђењем непокретности, престало правно дејство заложне изјаве, стога, тужилац, као савестан стицалац, који је претходно извршио проверу у надлежном катастру непокретности, не може да сноси штетне последице због тога што тужени није одмах, по добијању заложне изјаве ради обезбеђења свог потраживања, поднео захтев за упис заложне изјаве у надлежни катастар непокретности, обзиром да заложну изјаву може само и искључиво дати власник заложне непокретности.

Наиме, да би заложна изјава произвела правно дејство, основни услов је да је изјаву дао власник. Заложна изјава је исправа која по форми и садржини одговара уговору о хипотеци, сачињена од стране власника којом се он једнострано обавезује да поверилац, уколико дуг не буде исплаћен о доспелости, наплати своје обезбеђено потраживање из вредности непокретности на начин прописан Законом о хипотеци.

Супротно жалбеним наводима да суд није ценио побуде породице ..., ДД, њеног сина ЋЋ и тужиоца, те да ДД и тужилац никада нису постали власници непокретности, правилно је утврђено да је недопуштено извршење на спорном стану, у смислу одредаба Закона о извршењу и обезбеђењу. Наиме, спорни стан, у време доношења решења о извршењу Првог основног суда у Београду Посл. бр. 16-И-20969/15 од 18.12.2015. године, већ био у ванкњижној својини тужиоца који је био у поседу стана пре покретања извршног поступка. Стога, тужилац као савесни и законити држалац спорне непокретности, по пуноважном уговору, има право које спречава извршење у смислу одредбе члана 50 Закона о извршењу и обезбеђењу, а жалбени наводи туженог којима се оспорава овакво закључивање нису основани.

Неосновано се наводима жалбе туженог указује да тужени право на извршење

црпи из стварног права на непокретности, односно из дејства правноснажно и коначно уписане хипотеке чије дејство траје док је хипотека уписана, те да је суд требало да прекине поступак до окончања парничног поступка за брисање хипотеке који се води пред Вишим судом у Београду П 256/21 обзиром да одлука у тој парници представља претходно правно питање. Наиме, правилно је првостепени суд закључио да је ВВ дала заложну изјаву којом је оптеретила спорни стан у корист туженог с тим да је тужени, преко свог пуномоћника, поднео захтев за упис заложног права када је предметни стан већ био отуђен купцу односно овде тужиоцу који је постао власник спорног стана 29.5.2015. године, а тужени је тек након тога 15.6.2015. године, поднео захтев за упис заложног права на спорном стану у надлежни катастар непокретности. Тренутком кад је тужилац постао власник спорног стана, престало је правно дејство заложне изјаве коју је дала ВВ будући да је на спорном стану престало власништво даваоца заложне изјаве. Стога, брисање “извршне вансудске хипотеке” уписане на захтев повериоца, а на настале на основу једностране изјаве воље власника непокретности на којој давалац заложне изјаве више није власник, не представља претходно правно питање у овој парници.

Наиме, одредбом члана 20 ставом првим Закона о основама својинско правних односа прописано је прописано да се право својине стиче по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем, док је ставом другим истог члана прописано да се право својине стиче и одлуком државног органа, на начин и под условима одређеним законом. Одредбом члана 33. истог закона прописано је да се на основу правног посла право својине на непокретности стиче уписом у јавне књиге или на други одговарајући начин одређен законом.

Одредбом члана 454. став 1 Закона о облигационим односима, прописано је да се уговором о продаји обавезује продавац да пренесе на купца право својине на продату ствар и да му је у ту сврху преда, а купац се обавезује да плати цену у новцу и преузме ствар.

Сагласно наведеном да би пренос био пуноважан, преносилац ствари који преноси у својину другог лица у тренутку преноса мора бити сам власник, будући да је опште правило да нико не може пренети више права на другога него што га сам има. Претпоставка за стицање права својине правним послом је да је својина претходника уписан у земљишним књигама, односно катастру непокретности или да постоји ваљана исправа на основу које се претходник може уписати у јавну књигу. У конкретном случају, утврђено је да тужилац има јачи правни основ за стицање права својине на предметном стану, те да је то право и стекао. Сви наводи везани за ништавост усменог уговора о зајму између ВВ сада ... и туженог ББ су цењени те је првостепени суд правилно оценио да наведени парнични поступак који се водио и управни спор везано за упис заложне изјаве нису од утицаја на исход ове парнице.

Неосновани су жалбени наводи туженог којима указује да суд на основу Уверења СКН Звездара бр. 952-3-2055/15 од 28.5.2015. године којим се потврђује да на спорном стану нема нерешених захтева, базира нетачан закључак да тужилац није био савестан приликом закључења уговора са ДД. Наиме, правилно је првостепени суд оценио све околности које су од утицаја а односе се на пуноважан основ – уговор о стицању права својине, извршење уговорних обавеза и државина непокретности на основу чега је

ценио савесност тужиоца, а од чега зависи његово право на судску заштиту. Наиме, одредбом члана 63 Закона о државном премеру и катастру је прописано да да подаци о непокретностима уписани у катастар непокретности су истинити и поуздани и нико не може сносити штетене последице због тог поуздања.

Жалбени наводи туженог да тужилац нема правно перфектну *clausula intabulandi*, те да до дана закључења главне расправе није уписао своје право својине, предбележбу или забележбу постојања уговора о купопродаји, нису основани. Наиме, када постоји основ за стицање права својине, а то је пуноважан уговор о купопродаји и постоји фактичка власт стицаоца, а није стечена својина успиом, ради се институту ванкњижне својине, који је признат Законом о извршењу и обезбеђењу, чланом 105 став 2 и чланом 145. У тој ситуацији, нужно одступање од члана 33 Законама о основама својинскоправних односа произилази из члана 50 ЗИО којим је предвиђено подношење приговора и тужбе од стране трећег лица које тврди да у погледу предмета извршења има право које спречава извршење. У противном, принудним извршењем би могло бити повређено право на имовину трећих лица, зајемчено чланом 58 Устава Републике Србије.

Уписом својине у јавне књиге, сходно наведеној одредби члана 33 Закона о основама својинскоправних односа, ствара се законска претпоставка да је лице усписано у јавне књиге власник уписане непокретности. Међутим, ова претпоставка је оборива и тзв. ванкњижним власницима, који имају пуноважан основ – уговор за стицање права својине и који се налазе у државини непокретности, припада право на судску заштиту. Према наведеним околностима, тужилац је доказао да у погледу предмета извршења има право које спречава извршење, услед чега је правилно одлуком првостепеног суда тужбени захтев усвојен.

Апелациони суд је ценио и остале жалбене наводе али их имајући у виду правилно утврђено чињенично стање заузето правно становиштве првостепеног суда, те правилну примену одредби члана 3 став 3 ЗПП, посебно није образлагао на основу овлашћења из члана 396 став 1 и 2 Закона о парничном поступку имајући у виду да нису од утицаја на доношења другачије одлуке у овој правој ствари.

Из наведених разлога, Апелациони суд је на основу одредбе члана 390 Закона о парничном поступку одбио жалбу туженог и потврдио ожалбену пресуду, те одлучио као у ставу првом изреке ове одлуке.

Међутим, основано се жалбом туженог указује да је првостепени суд приликом доношења одлуке о трошковима поступка погрешно утврдио чињенично стање и на тако утврђено чињенично стање погрешно применио материјално право.

Одредбом члана 159 Закона о парничном поступку прописано је да ако у излучној парници буде усвојен тужбени захтев за излучење ствари, а суд утврди да је тужени као поверилац у извршном поступку имао оправданих разлога да сматра да не постоје права трећих лица на овим стварима, суд ће да одреди да свака странка сноси своје трошкове.

Сходно цитираној законској одредби, с обзиром да је тужени ББ, као извршни

поверилац покренуо извршни поступак, ради наплате новчаног потраживања, против извршног дужника ВВ, сада ..., са предлогом да се извршење спроведе на непокретности – спорном стану који је у ванњижном власништву тужиоца АА, то је Апелациони суд оценио да из наведених разлога тужени, као извршни поверилац, имао оправданих разлога да сматра да не постоје права трећих лица на спорном стану који је био предмет излучне парнице, због чега је, имајући у виду успех тужиоца у спору, одлучио да свака странка сноси своје трошкове парничног поступка.

Сходно напред наведеном, Апелациони суд је на основу одредбе члана 401 тачка 3 Закона о парничном поступку, преиначио одлуку о трошковима и одлучио као у ставу другом изреке ове пресуде.

С обзиром на исход жалбеног поступка, Апелациони суд је одбио као неоснован захтев туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка, па је на основу одредбе члана 165 став 1 Закона о парничном поступку одлучио као у ставу трећем изреке ове пресуде. При томе, овај суд је имао у виду да је ожалбена пресуда делимично преиначена али имајући у виду да је преиначење извршено само у делу накнаде трошкова поступка, то наведено преиначење не оправдава досуђивање трошкова жалбеног поступка. Апелациони суд је одбио и захтев тужиоца јер састав одговора на жалбу имајући у виду да није нужан и неопоходан трошак потребан ради вођења парнице.

**Председник већа-судија
Иван Негић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић