



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 2584/25
31.7.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Јелене Стевановић, председника већа, Иване Марковић Радојевић и Весне Павловић Нинковић, чланова већа, у парничном поступку по тужби тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Немања Срзентић, адвокат из Београда, Пожаревачка бр.1, против тужених DLHNTN д.о.о. Београд, Теодора Драјзера бр.34, чији је пуномоћник Дејан Вуковић, адвокат из Београда, ул. Теодора Драјзера бр.34 и "OMEGA KOMERC PREDUZEĆE ZA PROIZVODNJU, SPOLJNU I UNUTRAŠNJU TRGOVINU D.O.O. BEOGRAD (PALILULA), ул. Османа Ђикића бр.30, ради утврђења недозвољености извршења, одлучујући о жалби туженог DLHNTN д.о.о. Београд против пресуде Вишег суда у Београду П.бр.1594/22 од 10.03.2025. године, у седници одржаној дана 31.07.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба туженог DLHNTN д.о.о. Београд и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Београду П.бр.1594/22 од 10.03.2025. године у ставу првом и трећем изреке.

УКИДА СЕ пресуда Вишег суда у Београду П.бр.1594/22 од 10.03.2025. године у ставу другом изреке и у том делу тужба **ОДБАЦУЈЕ** као недозвољена.

ОДБИЈАЈУ СЕ захтеви тужиље и туженог DLHNTN д.о.о. Београд за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Ожалбеном пресудом, ставом првим утврђује се да је недозвољено извршење уписом забележбе решења о извршењу Привредног суда у Београду И.ив.бр. 1838/2022 од 20.04.2022. године и Закључка јавног извршитеља ... И.ив. 407/22 од 26.05.2022. године, утврђивањем вредности продајом стана – дуплекс бр.45, евиденцијски број 29, корисне површине 187 м2, који се налази у стамбеној згради за колективно становање, број објекта 1 у ул. ..., кући број ... у ..., постојеће на катастарској парцели ..., уписан у лист непокретности ... КО ..., намирењем потраживања туженог DLHNTN д.о.о. Београд, од средстава добијених продајом стана, одређено решењем о извршењу Привредног суда у Београду И.ив.бр.1838/2022 од 20.04.2022. године и Закључком

јавног извршитеља ... И.ив. 407/22 од 26.05.2022. године, што је тужени DLHNTN д.о.о. Београд, дужан признати и трпети. Ставом другим укидају се решења о извршењу Привредног суда у Београду И.ив.бр. 1838/2022 од 20.04.2022. године и Закључак јавног извршитеља ... И.ив.407/22 од 26.05.2022. године и све спроведене извршне радње у предмету Ив. 407/22 јавног извршитеља ... Ставом трећим обавезује се тужени DLHNTN д.о.о. Београд, да тужиљи накнади трошкове парничног поступка у износу од 478.320,00 динара, са законском затезном каматом од извршности па до исплате.

Против наведене пресуде у целисти, жалбу је благовремено изјавио, тужени DLHNTN д.о.о. Београд, из свих законских разлога прописаних одредбом члана 373 став 1 Закона о парничном поступку. Трошкове другостепеног поступка је тражио и определио.

Тужиља је благовремено одговорила на жалбу. Трошкове другостепеног поступка је тражила и определила.

Испитујући правилност ожалбене пресуде, на основу овлашћења из члана 386 Закона о парничном поступку – ЗПП (“Службени гласник РС” бр.72/11, 55/14, 87/18, 18/20 и 10/23 др. закон) Апелациони суд је оценио да је жалба туженог делимично основана.

У спроведеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 3, 5, 7 и 9 ЗПП, на које овај суд пази по службеној дужности, а није учињена ни битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП, на коју се неосновано жалбом указује, јер пресуда није противречна нити су битне чињенице које се наводе у образложењу контрадикторне.

Међутим, у погледу одлуке о захтеву тужиље да се укину решења о извршењу Привредног суда у Београду И.ив.бр. 1838/2022 од 20.04.2022. године и Закључак јавног извршитеља ... И.ив.407/22 од 26.05.2022. године и све спроведене извршне радње у предмету Ив. 407/22 јавног извршитеља ..., првостепени суд је учинио битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 2 ЗПП-а, на коју овај суд пази по службеној дужности јер је одлучио о захтеву који није у судској надежности (члан 16 ЗПП-а).

Ово стога што је сагласно члану 111 став 4 Закона о извршењу и обезбеђењу - ЗИО („Службени гласник РС", бр. 106/15, 54/19) важећем у време подношења предлога за извршење, прописано да ако извршни поступак није окончан, а суд је правноснажном одлуком утврдио недозвољеност извршења на предмету, јавни извршитељ на предлог трећег лица, у погледу тог предмета обуставља извршни поступак и укида решење о извршењу и све спроведене радње, те како је суд одлучивао о нечему што је у надлежности извршитеља, одлучено је као у ставу другом изреке на основу члана 394 став 2 ЗПП-а у вези члана 39 ЗИО.

Према утврђеном чињеничном стању у првостепеном поступку, по предлогу извршног повериоца овде првотуженог, дана 20.04.2022. године Привредни суд у

Београду донео је решење о извршењу Ив.бр.1838/22 против извршног дужника, овде друготуженог, ради наплате износа од 372.760.331,05 динара, након чега је Закључком јавног извршитеља ... И.ив. 407/22 од 26.05.2022. године, одређено спровођење извршења по том решењу забележбом решења о извршењу Привредног суда у Београду И.ив.бр.1838/22 од 20.04.2022. године и тог Закључка јавног извршитеља продајом непокретности извршног дужника Омега комерц, између осталог, и стана дуплекса бр.45, Ев.бр.29, корисне површине 187 м², по структури четворособан, који се налази на поткровљу стамбене зграде за колективно становање у ..., ... бр..., постојеће на к.п. ... као број дела парцеле кроз број објекта 1, уписан у ЛН бр... КО ..., право својине на посебном делу у корист извршног дужника са обимом удела од 1/1 и намирење потраживања извршног повериоца од средстава добијених продајом непокретности. Тужила је дана 13.06.2022. године изјавила приговор трећег лица, који је одбијен решењем јавног извршитеља ... И.ив. 407/22 од 06.07.2022. године, а дана 18.08.2022. године извршена је у катастру забележба решења о извршењу.

Уговором о купопродаји закљученим дана 22.09.1999. године, овереним 07.12.2004. године пред Петим општинским судом у Београду, између Омега комерц д.о.о. Београд, као продавца, овде друготуженог и ББ, као купца, продавац је продао купцу апартман на ... дуплекс на 6. спрату и поткровљу без завршених грађевинских радова, укупне површине 187 м², при чему је констатовано да је продавац власник објекта у изградњи у ... у ..., на к.п. ... и ... КО ..., те да је дана 11.05.2021. године издата потврда да је исплаћена купопродајна цена, те дата *clausula intabulandi*, те да је уговором о купопродаји од 12.05.2005. године, овереним 16.05.2005. године пред Петим општинским судом у Београду продавац ББ, за које је констатовано да је власник постала на основу уговора о купопродаји од 22.09.1999. године, продала стан у ..., у ..., површине 187 м², и то апартмана... дуплекс на 6. спрату и поткровљу на к.п. ... и ... КО ..., купцу АА (сада ,,,) из ,,,, овде тужилји.

Из исказа саслушаних сведока, чије је исказе првостепени суд прихватио, утврђено је да је тужила несметано живела у спорном стану од 2005. године, према коме се понашала у потпуности као према својој имовини. Саслушана у својству парничне странке, тужила је, између осталог, у свом исказу навела да је у мају 2005. године спорни стан купила од ББ, да је њен адвокат ... сва документа прегледао и рекао да је све у реду, да нема терета и да може да купи стан, да је платила порез када је купила стан и сваког месеца плаћа порезе, а у стану живи од 2005. године и реновирала га је, да је мислила да стан укњижи, али је то одложила због здравствених проблема, да је ангажовала АК "...” 2019. године, који су јој рекли да је све у реду, али се испоставило да неки бројеви нису усаглашени, па су од судског вештака тражили да провери и испоставило се да је једини стан са том квадратуром на њеном спрату стан у коме она живи. Нико је никада није сметао у коришћењу стана, док се није појавило писмо од извршитеља, не зна да ли је њен захтев за укњижбу евидентиран на порталу катастра, а продавцу је исплатила цену у целости.

Судски вештак грађевинске струке за област грађевинарства Смиљка Мартиновић је према задатку вештачења датом од стране тужилје да физички идентификује стан бр.15 на улазу бр... у стамбеној згради за колективно становање у ..., ..., ..., закључила да се четворособан стан, површине 187 м² у стамбеној згради за

колективно становање на адреси ..., налази на улазу бр.... на 6. спрату зграде, да је стан дуплекс, као и да 6. спрат одговара етажи поткровља, како је у документима наведена спратност зграде, те да број стана ... који се наводи уговорима о купопродаји стана одговара броју ... под којим се предметни стан води. Ни тужиља као ни ББ нису уписале своје право својине на предметном стану у катастар непокретности већ је на предметном стану као власник све време уписан друготужени који тужиљи не спори њено право својине на предметном стану.

Чињенично стање је правилно и потпуно утврђено и оно жалбеним наводима није доведено у сумњу, при чему се у прилогу жалбе не достављају нови докази у смислу члана 372 ЗПП-а. Супротно жалбеним наводима, првостепени суд је утврдио чињенично стање правилном оценом предложених доказа у смислу члана 8 ЗПП-а.

Правилна је одлука првостепеног суда којом је утврдио недозвољеност извршења садржана у ставу првом изреке. Наиме, из изведених доказа неспорно је утврђено да је друготужени изградио спорни стан, да је исти још пре завршетка градње продао ББ уговором из 1999. године, након чега је ББ тај стан продала тужиљи 2005. године, која је исте године исплатила купопродајну цену у целости, реновирала стан и уселила се, те је била у мирној државини све док у току спровођења поступка извршења који је покренут 2022. године овде првотуженог против овде друготуженог није добила писмо извршитеља.

Одредбом члана 108 став 1 ЗИО прописано је да треће лице које тврди да на предмету извршења има неко право које спречава извршење може јавном извршитељу поднети приговор којим захтева да се извршење утврди недозвољеним на том предмету. Ставом другим изреке наведеног члана Закона прописано је да приговор трећег лица може да се поднесе до окончања извршног поступка. Цитирана правила о покретању парничног поступка ради утврђења недозвољености извршења из члана 108. ЗИО штите не само имаоца права својине, већ и тзв. ванкњижног власника који има пуноважан основ (уговор) стицања права својине и који има државину непокретности.

Из изведених доказа несумњиво произилази да у конкретном случају постоје околности које оправдавају пружање судске заштите тужиљи као трећем лицу у ситуацији када она заштиту свог права не може бранити општим правилима о стицању права својине из члана 33 Закона о основама својинскоправних односа - ЗОСПО ("Сл. лист СФРЈ", бр. 6/80, 36/90, "Сл. лист СРЈ" бр. 29/96, "Сл. гласник РС" бр. 115/05) којим је прописано је да на основу правног посла право својине на непокретности се стиче уписом у јавну књигу или на други одговарајући начин одређен законом. Правни значај наведене одредбе члана 108 став 1 ЗИО имајући у виду начело "lex specialis derogat legi generali" произлази да се на подношење приговора, а затим покретање парничног поступка ради утврђења недозвољености извршења овлашћује треће лице које полаже права на предмету извршења, а не само земљишнокњижни власник непокретности.

Наиме, приликом оцене да ли лице које тврди да у погледу предмета извршења има право које спречава извршење, одступа се од правила да се право својине на непокретностима на основу правног посла стичу уписом права својине у јавне књиге, већ се цени да ли треће лице има пуноважан правни основ за стицање права својине,

као и савесност приликом стицања, односно да ли је квалификовани држалац који има право на државину по основу уговора које право би спречавало извршење. Дакле, право својине није једино право које спречава извршење јер купац који на основу пуноважног правног посла уговора држи ствар има такозвану квалификовану или својинску државину које право спречава извршење. У конкретном случају у ситуацији када треће лице поседује ваљан правни основ за пренос својине и такозвану својинску државину непокретности, пре стицања права заложног повериоца у извршном поступку, не може се сматрати да је до преноса права својине на треће лице дошло након уписа заложног права извршног повериоца, због чега извршење на тој непокретности не може бити дозвољено.

Без утицаја су и жалбени наводи којима жалилац указује на одредбе члана 63 Закона о државном премеру и катастру, односно на начело поуздања у податке Катастра непокретности, односно да овде тужени не може сносити штетне последице због тога што је поуздао податке који су уписани у катастар непокретности. Ово стога што тужени као извршни поверилац не сноси штетне последице, јер и даље према свом дужнику има новчано потраживање, које ће намирити на неки други законом прописан начин.

Поред тога, правилан је закључак првостепеног суда да је тужила активно легитимисана у овој правној ствари јер је уз тужбу приложила исправе подобне да се на основу истих изврши упис права у регистар непокретности, као и налаз вештака који није оспорен у току поступка, а који је отклонио дилему да је непокретност који је тужена купила истовремено и непокретност која је предмет извршења. Одредбом члана 86 Закона о државном премеру и катастру (Сл. Гласник РС 72/09, 18/10, 65/13, 96/15, 92/23) прописано је да се упис у катастар врши на основу приватне или јавне исправе која је подобна за упис садржински и формално, из чега произилази да је катастар јавни регистар који не одлучује мериторно о постојању права својине већ о томе одлучује надлежни суд.

Разлози другостепеног суда су дати у складу са актуелном праксом Европског суда за људска права по којој другостепени суд може навести сопствене разлоге за одлуку у циљу давања образложене одлуке и права на правично суђење у складу са чланом 6 Европске конвенције за заштиту људских права и основних слобода („Сл. лист СЦГ – међународни уговори“, бр. 9/03, 5/05 и 7/05 – испр.и „Службени гласник РС – Међународни уговори 12/10) - пресуда ЕСЈП од 27.септембра 2001.године, *Hirvisaari v. Finland* (49684/99, § 30-33).

Апелациони суд је ценио и остале жалбене наводе, али их посебно не образлаже, јер код изложених разлога другостепеног суда, налази да нису од утицаја на доношење другачије одлуке на основу овлашћења из члана 396 став 1 ЗПП-а.

С обзиром на исход спора и постигнути успех странака, потврђена је и одлука о трошковима поступка из става трећег изреке, који су тужили досуђени и одмерени правилном применом одредбе чланова 150, 153, 154 и 163 ЗПП-а, као и Тарифе о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката важећих у време доношења одлуке, те

Таксене тарифе, као саставног дела Закона о судским таксама, важеће у време настанка таксене обавезе.

Са свега изложеног, применом члана 390 и 401 тачка 2 ЗПП-а одлучено је као у ставу првом изреке пресуде. Како је жалилац успео у другостепеном поступку у сразмерно незнатном делу, с обзиром на основаност захтева који ће, последично довести и до укидања решења о извршењу и закључка, као и свих спроведених радњи у извршном поступку, али за коју одлуку није надлежан суд у поступку за утврђивање недозвољености извршења, а састав одговора на жалбу није нужан трошак, на основу члана 165 у вези члана 153 и 154 ЗПП-а, одлучено је као у ставу трећем изреке.

**Председник већа-судија
Јелена Стевановић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић