



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 3731/25
14.1.2026. године
Београд

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Миленије Петричевић, председника већа, Јасне Лозук и Марије Бошковић, чланова већа, у парници тужилаца АА из ..., ББ из ..., ВВ из ..., ГГ из ..., ДД из ..., ..., ЂЂ из ..., ЕЕ из ..., ЖЖ из ..., ЗЗ из ..., ИИ из ..., ЈЈ из ..., КК из ..., ЛЛ из ..., и ЉЉ из ..., чији је заједнички пуномоћник Александар Манчев, адвокат из Београда, Љермонтова 6, против тужених ММ d.o.o. Београд, ..., чији је пуномоћник Спасенија Лазаревић, адвокат из Београда, Сарајевска 81, адвоката НН из ..., чији је пуномоћник Немања Ђукић, адвокат из Београда, Мите Ружића 46в и Привредног друштва за производњу, трговину и услуге ЊЊ д.о.о., ..., са седиштем ..., чији је пуномоћник Андреа Видовић, адвокат из Београда, Ломина 31, ради недопустивости извршења, одлучујући о жалби тужилаца, изјављеној против пресуде Вишег суда у Београду П 2111/23 од 12.05.2025. године, у седници већа одржаној дана 14.01.2026. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДА СЕ пресуда Вишег суда у Београду П 2111/23 од 12.05.2025. године и предмет **ВРАЋА** истом првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Побијаном пресудом, ставом првим изреке одбијен је тужбени захтев да се прогласи да није допуштено извршење у погледу предмета извршења, одређено решењем Другог основног суда у Београду 3 П 138/15 од 18.03.2015. године, ради наплате новчаног потраживања и трошкова извршног поступка и трошкова спровођења извршења, забележбом решења о извршењу, проценом вредности непокретности и продајом непокретности стамбено – пословног објекта у изградњи, спратности По1+По2+Пр+6, постојећег на грађевинској парцели формираној од кат. Парцеле ... КО ... у улици ..., кат. Парцели ... КО ..., по основу решења о одобрењу за изградњу IX-04 бр.351-283/08 од 05.08.2008. године, издатог од стране Градске управе Града Београда – Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове, Сектора за спровођење планова и припрему за грађење, правноснажно 25.08.2008. године и потврде о пријему документације IX-18 број 351.2-409/2008 од 28.01.2009. године и одлуке о повећању оснивачког капитала Привредног друштва ... д.о.о. од 13.11.2008. године, као неоснован. Ставом другим изреке, обавезани су тужиоци да првотуженом ММ” d.o.o. ...

3731/25

накнади трошкове парничног поступка у износу од 73.500,00 динара. Ставом трећим изреке, обавезани су тужиоци да друготуженом адвокату НН из ... накнаде трошкове парничног поступка у износу од 112.500,00 динара, са законском затезном каматом почев од дана наступања услова за извршење до исплате. Ставом четвртим изреке, обавезани су тужиоци да трећетуженом Привредном друштву за производњу, трговину и услуге ЊЊ д.о.о. ... накнаде трошкове парничног поступка у износу од 112.500,00 динара, са законском затезном каматом почев од дана наступања услова за извршење до исплате.

Против наведене пресуде жалбу су благовремено изјавили тужиоци, из свих разлога прописаних одредбом члана 373. став 1. Закона о парничном поступку. Жалбене разлоге су образложили и жалбени предлог изнели.

Испитујући побијану пресуду у смислу одредбе члана 386. Закона о парничном поступку – ЗПП (“Службени гласник РС”, бр. 72/11, са каснијим изменама и допунама), Апелациони суд у Београду је оценио да је жалба тужилаца основана.

Према утврђеном чињеничном стању, ради обезбеђења потраживања хипотекарног повериоца “UniCredit banka” а.д. Србија на стамбено – пословном објекту П01 + П02 + ПР + 6 у изградњи, који се налази на грађ. парцели формираној од кат. Парцеле ... КО ... у улици ... у ..., укупне БРГП свих етажа објекта 3845,06 м2, 19.06.2009. године и 06.10.2010. године уписане су две хипотеке првог реда у теретном “Г” листу за наведену катастарску парцелу. Претходно је Град Београд – Градска управа Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове, Сектар за спровођење планова и припрему за грађење решењем о одобрењу за изградњу IX-04 број 351-283/08 од 05.08.2008. године издао Привредном друштву “...” д.о.о. Из ... одобрење за изградњу наведеног стамбено – пословног објекта. Након уписа хипотека у катастра непокретности, тужиоци су са привредним друштвима “...” и “...” као инвеститорима, закључили и оверили уговоре о купопродаји посебних делова предметног објекта у изградњи у улици ... и то тужила 33 Ов.бр.147248/10 дана 20.11.2010. године, за стан број 7, површине 46,11 м2 на III спрату у ламели А, за купопродајну цену у износу од 74.700,00 евра и Ов.бр. 169398/10 дана 29.12.2010. године, за стан број 10, на IV спрату површине 37,03 м2 у ламели Б, за купопродајну цену у износу од 54.000,00 евра; тужилац ЉЉ Ов. бр. 122119/11 дана 09.08.2011. године, за стан број 7, површине 37,03 м2 на III спрату у ламели Б, за купопродајну цену у износу од 54.000,00 евра; тужилац АА Ов.бр. 31603/12 дана 24.02.2012. године, за стан број 13, на V спрату у ламели А површине 45,14 м2 и гаражног места број 6, површине 12,50 м2 на нивоу -1, за купопродајну цену у износу од 74.000,00 евра; тужилац ЕЕ Ов.бр. 92232/13 дана 21.05.2013. године, за стан број 6, површине 57 м2 на III спрату у ламели А, за купопродајну цену у износу од 57.000,00 евра; тужилац ББ Ов.бр. 111441/13 дана 12.06.2013. године, за локал број 2 у приземљу у ламели Б, површине 41,50 м2, за купопродајну цену у износу од 35.000,00 евра; тужилац КК Ов.бр. 130407/13 дана 10.07.2013. године, за стан број 4, површине 41,50 м2 на II спрату у ламели А, за купопродајну цену у износу од 34.000,00 евра; тужилац ВВ Ов.бр. 165947/13 дана 11.09.2013. године, за стан број 4, на II спрату у ламели Б, површине 37,02 м2, за купопродајну цену у износу од 58.000,00 евра; тужилац ЋЋ Ов.бр. 21526/14 дана

08.01.2014. године, за стан број 9, површине 56,01 м² на IV спрату у ламели А, за купопродајну цену у износу од 53.760,00 евра; тужила ЈЛ Ов.бр. 21499/14 дана 08.01.2014. године, за стан број 2, површине 50,42 м² на II спрату и паркинг места број 1, површине 11,73 м² све у ламели А стамбено – пословног објекта, за купопродајну цену у износу од 50.000,00 евра; тужилац ЈЈ Ов.бр. 1063/14 дана 16.01.2014. године, за стан број 11, на V спрату у ламели А, површине 50,42 м², за купопродајну цену од 50.000,00 евра; тужилац ГГ Ов.бр. 42288/14 дана 30.07.2014. године, за стан број 3, на II спрату у ламели А, површине 56,98 м², за купопродајну цену у износу од 50.000,00 евра; тужилац ЖЖ ОПУ бр. 402-2016 дана 07.03.2016. године, за стан број 13, површине 37 м² на V спрату, локал број 3, површине 19 м² у приземљу и паркинг места број 10, 11 и 12, површине по 11,73 м² на нивоу подрума -1, као и паркинг места број 3 у нивоу подрума -2, све у ламели Б за купопродајну цену и то за стан број 13 у износу од 3.000.000,00 динара, локал број 3 у износу од 600.000,00 динара и за паркинг места 3, 10, 11 и 12 у износу од по 100.000,00 динара; тужилац ББ ОПУ бр. 402-2016 дана 30.03.2016. године, за локал број 4, у приземљу ламеле Б, површине 41,50 м² и паркинг места број 2, у нивоу подрума -2 у ламели Б, за купопродајну цену у износу од 23.000,00 евра; Тужиоци су као купци исплатити у целости купопродајне цене, а након овере уговора су се уселили у станове који су били предмет ових уговора и у државини су истих. Како инвеститори нису редовно измиривали доспела дуговања обезбеђена хипотеком, поверилац “UniCredit banka” а.д. Србија је 09.02.2015. године, поднео предлог за извршење на основу извршне исправе ради намирења потраживања проценом вредности и продајом хипотековане непокретности у изградњи у улици ... против извршног дужника “ЊЊ” д.о.о. (стари назив “...” д.о.о.), на основу кога је Други основни суд у Београду решењем ИИ.бр.138/15 од 18.03.2015. године, одредио извршење на предметном објекту у изградњи. У току извршног поступка, над извршним дужником Привредним друштвом ЊЊ д.о.о. отворен је стечајни поступак који је обустављен решењем Привредног суда у Београду 9 Ст.135-2016 од 31.10.2018. године, јер је стечајни дужник продат као правно лице. Такође, извршни поверилац “UniCredit banka” Србија а.д. је 10.02.2021. године, закључењем уговора о уступању потраживања са накнадом, предметно потраживање уступио адвокату НН који је у децембру 2022. године то потраживање унео као неновчани улог у новоосновано привредно друштво “ММ” д.о.о. овде туженог, који је постао нови извршни поверилац. Тужиоци су као трећа лица у извршном поступку поднели приговор тврдећи да су ванкњижни власници посебних делова хипотековане непокретности, те да то њихово право спречава извршење у погледу предмета извршења, због чега су упућени на парницу ради проглашења извршења недопустивим решењем Другог основног суда у Београду ИИ.бр.138/15 од 18.03.2015. године.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је одбио тужбени захтев тужилаца, позивајући се на одредбе члана 33. Закона о основама својинскоправних односа, сматрајући да тужиоци немају право својине на непокретности на којој је одређено извршење, нити неко друго право које у смислу одредбе члана 50. Закона о извршењу и обезбеђењу, спречава извршење. Полазећи од чињенице да је законом прописано да се право својине на непокретности стиче уписом у јавну књигу, а да тужиоци који су имали оверене уговоре о купопродаји и посед предметних станова, нису уписали у јавну евиденцију непокретности своја права,

првостепени суд је закључио да нису стекли право својине на предметним становима, те да им стога не припада право на судску заштиту. У односу на друготуженог, првостепени суд је одбио тужбени захтев због недостатка пасивне легитимације, сматрајући да тужени адвокат НН није странка у извршном поступку, јер је Привредно друштво ММ d.o.o. постао нови поверилац у извршном поступку а пре подношења тужбе у овој правној ствари.

Међутим, по оцени Апелационог суда у Београду, наведени закључак првостепеног суда се не може прихватити као правилан, јер је због погрешне примене материјалног права чињенично стање остало непотпуно утврђено, на шта се основано указује наводима жалбе тужилаца.

Према одредби члана 33. Закона о основама својинскоправних односа, на основу правног посла право својине на непокретности стиче се уписом у јавну књигу или на други одговарајући начин одређен законом. Уписом својине у јавне књиге ствара се законска претпоставка да је лице уписано у јавне књиге власник уписане непокретности, међутим, супротно закључку првостепеног суда и ванкњижним власницима (који имају пуноважан основ – уговор за стицање права својине и који се налазе у државини непокретности) припада право на судску заштиту. Извршење се може прогласити недопуштеним ако треће лице на ствари, које је предмет извршења докаже да има право које спречава извршење. Да би ванкњижни власник имао право које спречава извршење потребно је да има пуноважан основ – уговор о стицању права својине и да је уговор извршен, односно да је исплатио купопродајну цену и да се налази у државини непокретности, као и да се ради о савесном лицу. Тужиоци су са правним претходником туженог ПД “ЊЊ” д.о.о. ... у периоду од 20.11.2010. године до 30.03.2016. године закључили уговоре о купопродаји станова у предметном објекту – пословно-стамбеној згради у ... у улици ..., на коме су потписи уговарача оверени, исплатили су купопродајну цену, а одмах потом и ступили у државину предметних станова, из чега следи да су у непосредној државини станова као посебних делова стамбено-пословног објекта на наведеној локацији. Имајући у виду напред наведено, као и код чињенице да су тужиоци упућени на парницу ради утврђења да је извршење на предметним становима недопуштено, за сада се не може прихватити као правилан закључак првостепеног суда да тужиоци немају право на правну заштиту као трећа лица, а околност што тужиоци нису уписани као власници предметних станова није одлучна чињеница, посебно у ситуацији када сам стамбени објект не поседује употребну дозволу и није уписан у евиденцији непокретности, већ је од одлучујућег утицаја околност које се односе на пуноважан основ – уговор о стицању права својине, извршење уговорних обавеза и државина непокретности, на основу чега се цени савесност тужилаца и од чега зависи и право на судску заштиту. У описаној ситуацији је нужно одступање од правила из члана 33. Закона о основама својинскоправних односа јер то одступање произлази из одредаба члана 50. Закона о извршењу и обезбеђењу којима се на подношење приговора и тужбе ради недопустивости извршења овлашћује треће лице које полаже права на предмету извршења, а не само уписани власник. У противном, принудним извршењем би могло бити повређено право на имовину трећих лица зајемчено чланом 58. Устава РС, у овом случају имовинска права тужилаца. С обзиром да првостепени суд није правилно применио материјално право и

како је због тога и даље остало спорно право тужилаца на судску заштиту, јер првостепени суд своју одлуку није засновао на чињеницама које је утврдио (делимично) у вези са државином предметних станова од стране тужилаца, како у погледу врсте државине, тако и у погледу времена државине, с тим у вези и са савесношћу тужилаца, од чега зависи њихово право на судску заштиту, то се не може прихватити као правилан закључак да тужиоци немају право на судску заштиту.

Како се из наведених разлога побијана одлука не може сматрати правилном и законитом, то је морала бити укинута и предмет враћен првостепеном суду на поновно суђење, применом члана 392. став 2. ЗПП.

У поновном поступку, првостепени суд ће имати у виду претходно изнете примедбе употпунити чињенично стање, те имајући у виду одредбе материјалног права размотрити и утврдити чињенице које су странке изнеле, ценићи доказе који су достављени и предложени, и на основу савесне и брижљиве оцене сваког доказа засебно и свих доказа као целине, поново оценити постојање законских услова за утврђење недопустивости извршења. Пошто поступи по изнетом, првостепени суд ће на основу правилно и потпуно утврђеног чињеничног стања, правилном применом материјалног права, одлучити о захтеву тужилаца, имајући у виду и остале жалбене наводе.

Укинута је применом одредбе члана 401. тачка 3. ЗПП и одлука о трошковима парничног поступка садржана у ставовима другом, трећем и четвртном изреке побијане пресуде, јер зависи од исхода спора и успеха странака у њему.

**Председник већа - судија
Миленија Петричевић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић