



**Република Србија**  
**АПЕЛАЦИОНИ**  
**СУД У БЕОГРАДУ**  
**Гж 4289/23**  
**12.6.2024. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ**, у већу састављеном од судија Јелене Стојилковић, председника већа, Татјане Лемајић и Марије Бошковић, чланова већа, у парници по тужби тужилаца АА из ... и ББ из ..., чији је пуномоћник Михајло Р. Срдих, адвокат из Београда, ул. Светозара Марковића бр. 65/7, против тужене ВВ из ..., чији је пуномоћник Владимир М. Гајић, адвокат из Београда, ул. Краља Милутина бр. 47, и Милош Андријашевић из Обреновца Љубе Ненадовића број 28, ради иселења, и по противтужби тужене-противтужиље ВВ из ..., ул. ..., чији је пуномоћник Владимир М. Гајић, адвокат из Београда, Краља Милутина бр. 47, и Милош Андријашевић из Обреновца Љубе Ненадовића број 28 против тужилаца-противтужених АА из ... и ББ из ..., чији је пуномоћник Михајло Р. Срдих, адвокат из Београда, ул. Светозара Марковића бр. 65/7, ради утврђења, одлучујући о жалби тужене-противтужиље, изјављене против пресуде Вишег суда у Београду П бр. 4693/17 од 25.04.2023. године у седници већа одржаној дана 12.6.2024. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована жалба тужене-противтужиље ВВ и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Београду П бр. 4693/17 од 25.04.2023. године у ставу првом, трећем и четвртном изреке.

**ОДБИЈА СЕ** захтев тужене-противтужиље за накнаду трошкова другостепеног поступка.

**Образложење**

Побијаном пресудом у ставу првом изреке, обавезана је тужена-противтужиља ВВ да се са свим лицима и стварима исели из стана бр. ..., укупне површине 53,70 м2 на петом спрату, стамбено-пословног објекта у ..., ул. ... изграђеног на кат. парц. бр. ... КО ... и да непокретност испражњену од лица и ствари преда тужиоцу-противтуженом АА из ... У ставу другом изреке одбијен је тужбени захтев тужиоца-противтуженог ББ којим је тражио да се обавезе тужена-противтужиља ВВ да се са свим лицима и стварима исели из стана бр. ... на петом спрату, стамбено-пословног објекта у ..., ул. ..., укупне површине 51,15 м2, изграђеног на кат. парц. бр. ... КО ... и да непокретност испражњену од лица и ствари преда тужиоцу-противтуженом. У ставу трећем изреке одбијен је противтужбени захтев тужене-противтужиље ВВ којим је тражила да се утврди да има ванкњижно право својине на једнособном стану бр. ..., укупне површине 53,70 м2 који се налази на петом спрату зграде у ул. ... у ..., на кат. парц. бр. ... КО ... која пресуда има служити као основ уписа права својине у корист тужене-противтужиље. У ставу четвртом изреке обавезана је тужена-противтужиља да тужиоцу-противтуженом АА на име трошкова парничног поступка исплати износ од 405.350,00 динара.

Против наведене пресуде тужена-противтужиља је благовремено изјавила жалбу, побијајући је у ставу првом, трећем и четвртом изреке због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Испитујући правилност ожалбене пресуде сагласно овлашћењима из члана 386 Закона о парничном поступку (“Службени гласник РС”, бр. 72/11, са изменама и допунама), Апелациони суд је оценио да жалба тужене-противтужиље није основана.

Током првостепеног поступка нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 Закона о парничном поступку, на које другостепени суд пази по службеној дужности. Супротно жалбеним наводима тужене-противтужиље у првостепеном поступку није учињена ни битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 Закона о парничном поступку, с обзиром да су у пресуди наведени разлози о битним чињеницама који су јасни и непротивречни, а изрека пресуде је разумљива и у складу са датим разлозима, тако да пресуда нема недостатака због којих се њена правилност не би могла испитати.

Према чињеничном утврђењу првостепеног суда следи да је правноснажном грађевинском дозволом од 23.12.2003.године ГГ из ... дозвољена изградња стамбено-пословног објекта у ул. ... у ..., на грађевинској парцели формираној на кат. Парц. ... КО ..., спратности П+5, укупне БПП надземних етажа 1550 м2, укупно БПП подземних етажа 1072 м2. Дана 12.08.2004.године закључен је уговор о дугорочно грађевинско-инвестиционом динарском кредиту између “НВВ bank Jugoslavija” а.д. ... као клијента, ГГ као заложног дужника и ... као јемца 2 којим је банка клијенту ставила на располагање дугорочни грађевинско инвестициони динарски кредит који ни у једном тренутку не може премашити индексирани износ од 1.500.000 евра. Дана 15.06.2006. године ГГ дао је заложну изјаву којом се неопозиво и безусловно сагласио да се на

непокретној имовини у изградњи на основу правноснажне грађевинске дозволе ради обезбеђења новчаног потраживања “HVB Bank Srbije I Crne Gore” може извршити упис заложног права-извршне вансудске хипотеке у смислу члана 15 Закона о хипотеци и то на стамбено-пословном објекту у ..., ул. ...., Општина ..., кат. Парц. ..., која је оверена пред Петим општинским судом у Београду Ов. 14866/06 од 19.06.2006. године. Наведена хипотека је у складу са Законом о хипотеци уписана код Службе за катастар непокретности Стари град решењем 952-02-12550/06 од 09.10.2006. године на целокупном објекту у изградњи, укључујући и стан бр. ... на петом спрату зграде, који је њен саставни део. Тужена противтужиља је са инвеститором ГГ и тада власником објекта у изградњи као продавцем закључила уговор о купопродаји непокретности 07.03.2008. године који је оверен пред Првим општинским судом у Београду под Ов I/1 3386/07, којим је купила делове непокретности у стамбено-пословном објекту у ул. ... описане као стан бр. ..., површине 53,70 м<sup>2</sup> за купопродајну цену од 78.000 евра и стан бр. 11, површине 51,15 м<sup>2</sup> за уговорену купопродајну цену од 75.000 евра која цена је продавцу исплаћена. У време закључења овог уговора изградња предметних станова није била завршена. Након доспелости обавезе дужника по основу наведеног уговора о кредиту у току 2011. године покренут је поступак вансудског намирења означене хипотеке и уписана је 12.09.2011. године забележба хипотекарне продаје непокретности код Службе за катастар непокретности у коме је ... у поступку вансудског извршења хипотеке купио предметни објекат у изградњи у целини, односно као купац са банком као продавцем је закључио уговор о купопродаји непокретности, оверен пред Првим основним судом у Београду 19.11.2012. године под Ов. I 8924/12, којим је ... стекло право својине на целини предметног објекта у изградњи, па самим тим и право својине на стану бр. ... као саставном делу објекта, у свему у складу са Законом о хипотеци. Банка је 27.08.2013. године ... издала клаузулу *intabulandi*, односно сагласност да може уписати своје право својине на предметној непокретности код надлежне службе за катастар непокретности без присуства продавца и наведена изјава је оверена 27.08.2013. године пред Првим основним судом у Београду под Ов 4691/13. Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Београда је 06.11.2014. године у складу са одредбама Закона о хипотеци донео решење на основу кога је грађевинска дозвола од 23.12.2013. године која је претходно била издата у корист ГГ поништена, док је нова грађевинска дозвола, односно решење о одобрењу за изградњу непокретности издата ... Наведена грађевинска дозвола издата у корист ... постала је коначна доношењем решења Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре РС од 08.07.2015. године. ... је у складу са одредбама Закона о хипотеци постало искључиви власник непокретности, није се уписало као власник непокретности, с обзиром да је био у току поступак легализације који је поднет 20.01.2014. године. ... је дописом од 04.08.2014. године понудило туженој која се налази у државини спорног стана бр. ... да стан напусти, закључи уговор о закупу или купи спорни стан, што тужена није прихватила нити је тим поводом дала било какав одговор. Пресудом Управног суда У12 889/15 од 13.09.2018. године, одлучујући у управном спору по тужбама тужилаца ДД, ЋЋ, ЕЕ, ЖЖ, ВВ, ЗЗ и ИИ, сви из ... против туженог Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре Републике Србије је у ставу првом тужба уважена и поништено је решење Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре РС бр. 351-03-00326/1015-10 од 08.07.2015. године и предмет враћен надлежном органу на поновно одлучивање. Дана 26.10.2018. године закључен је уговор о купопродаји непокретности између ... као продавца и АА као

купца солонизован код јавног бележника под ОПУ: 2445-2018, које за предмет има стамбено-пословни објекат у ..., ... (раније ...).

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је применом одредаба члана 2, 3, 11, 39 Закона о хипотеци, као и чланова 20 и 37 Закона о основама својинско-правних односа, одлучио као у изреци побијане пресуде.

По налажењу првостепеног суда, хипотека је реално средство обезбеђења и стварно право и не делује као уговор ради чијег обезбеђења се конституише (*inter partes*), већ као и сва друга стварна права делује према свима (*erga omnes*), што за последицу има постојање права првенства и права следовања. Суштина права првенства огледа се у томе што хипотекарни поверилац има првенство у намирењу потраживања обезбеђеног хипотеком у односу на све касније хипотекарне повериоце, као и на све друге хирограферне повериоце (повериоци који немају заложно право), док се суштина права следовања огледа у томе што се хипотекарни поверилац из вредности хипотекарне непокретности може намирити без обзира у чијој се својини хипотекована непокретност налази, да ли у својини хипотекарног дужника или неког сасвим трећег лица. Због апсолутног дејства овог права, односно права следовања, потребно је да сва трећа лица знају да одређено право припада хипотекарном повериоцу, што се постиже уписом хипотеке у јавне књиге, што је, у конкретном случају, учињено решењем од 09.10.2006. године и то пре него што је тужена-противтужиља закључила уговор о купопродаји спорног стана 07.03.2008. године, па како је у конкретном случају, услов публициитета био остварен, односно тужена-противтужиља је увидом у катастар непокретности могла имати сазнања о упису предметне хипотеке, не може се поставити питање конкуренције уговора који је тужена-противтужиља закључила и уговора које је правни претходник тужиоца закључио у поступку вансудског намирења хипотеке, а однос између тужене-противтужиље и претходника продавца, инвеститора ГГ је однос трећих лица за ову парницу.

Упис хипотеке на целокупном објекту је извршен 09.10.2006. године, па је након тога закључен уговор о купопродаји стана бр. ..., као саставног дела објекта, што значи да је тужена-противтужиља дужна да трпи намирење хипотекарног повериоца, што је конкретно уследило 2011. године а чија је последица закључење уговора о купопродаји непокретности у поступку хипотекарне продаје. У смислу члана 39 став 1 и 2 Закона о хипотеци, право градње утврђено правноснажним решењем од 23.12.2003. године је уступљено решењем од 06.11.2014. године које је постало коначно 08.07.2015. године, па сами тим и на посебном делу тог објекта-стану бр. ...

Како је правни претходник тужилаца ... исплатом купопродајне цене у поступку хипотекарне продаје у складу са одредбама члана 29-39 Закона о хипотеци стекао право на градњу објекта (при чему је накнадно решење о одобрењу за градњу акт декларативне природе), то основано тужбом захтева исељење тужене која се без правног основа налази у предметном стану бр. ... Тужена је дужна да трпи намирење хипотекарног повериоца јер су станови за које је закључила уговор о купопродаји непокретности у изградњи у том моменту већ били оптерећени хипотеком, те тужилац АА (као садашњи власник објекта) основано захтева исељење тужене из стана бр. ... (као његовог посебног дела) у смислу члана 37 Закона о основама својинско-правних

односа.

Исто тако нема услова за стицање права својине на стану бр. ..., од стране тужене-противтужиље јер је предмет купопродајног уговора од 07.03.2008. године који је закључен између тужене-противтужиље и инвеститора ГГ била будућа ствар, два стана у изградњи које је продавац по пријему цене у уговореном року требало да изгради и да преда купцу у својину, до тога није дошло, већ је активирана хипотека којом је био оптерећен цео стамбено-пословни објекат у изградњи, те је спроведен поступак хипотекарне продаје објекта, а туженој-противтужиљи је све то морало бити познато, с обзиром да је хипотека била уписана и има се сматрати несавесним купцем.

Супротно жалбеним наводима тужене-противтужиље првостепени суд је на правилно и потпуно утврђено чињенично стање правилно применио материјално право, дајући за своју одлуку јасне и довољне разлоге које у целости прихвата и смислу члана 396 став 2 Закона о парничном опступку и овај суд као другостепени.

Чланом 39 Закона о хипотеци прописано је да ако је предмет хипотеке објекат у изградњи, његова продаја ради намирења врши се уступањем права градње утврђеног правноснажним одобрењем за градњу, уз накнаду, и продајом ствари које су уграђене у објекат у изградњи. Орган који је издао одобрења за градњу, на захтев купца објекта у изградњи, издаће без одлагања купцу истоветно одобрење за градњу на његово име и поништити старо одобрење за градњу. У случају става два овог члана купац по самом закону ступа у сва законом дефинисана права и обавезе продавца по основу одобрења и пре издавања одобрења купцу.

У смислу наведене законске одредбе, намирење повериочевог потраживања на хипотекарно изграђеном објекту састоји се у његовом уступању у својину, ослобођеном од хипотеке и истовремено исплати купопродајне цене повериоцу. Намирење повериочевог потраживања, када је реч о неизграђеном објекту, састоји се у уступању права његове градње купцу, уз истовремену исплату купопродајне цене тог права у корист повериоца, као продавца. Дакле, овде се не продаје грађевински објекат јер њега нема, већ право на изградњу тог објекта, при чему је свеједно да ли је његова градња започета или није, већ је битно да изградња није довршена. Право градње објекта мора бити утврђено правноснажним решењем надлежног државног органа којим се одобрава изградња тог објекта. Државни орган је дужан да без одлагања изда купцу истовремено одобрење за изградњу тог објекта, и то на име купца, и да овим решењем поништи старо решење за градњу.

Купац ступа у државину права на градњу пријавом старог решења издатог продавцу, и по самом закону стиче права и обавезе које је имао продавац и то пре него што је надлежни државни орган издао ново одобрење за градњу на његово име. На тај начин се купац осигурава, као власник објекта у изградњи, односно права на његову изградњу, по основу куповине од продавца, према коме је, исплатом купопродајне цене извршио своју обавезу. Зато је накнадно одобрење за градњу акт декларативне природе, с обзиром да је куповином старог одобрења купац стекао право на градњу објекта, као и, с обзиром да је он по сили закона ступио у права и обавезе повериоца и пре него што му је уручено ново решење којим му се издаје одобрење за градњу.

У конкретном случају, правни претходник тужиоца АА ..., па самим тим и тужилац је постао власник спорне непокретности исплатом купопродајне цене након закљученог уговора о купопродаји са банком у извршењу своје обавезе из уговора о купопродаји непокретности од 19.11.2012. године и доношењем решења Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Београда од 06.11.2014. године којим је поништена грађевинска дозвола од 23.12.2003. године, која је претходно била издата у корист ГГ и издата нова грађевинска дозвола на име ... Насупрот жалбеним наводима тужене противтужиље чињеница на коју се у жалби указује да је Управни суд поништио наведено решење не утиче на правилност побијане пресуде, јер је накнадно одобрење за градњу акт декларативне природе, с обзиром на члан 39 ста 3 Закона о хипотеци.

Апелациони суд је ценио жалбене наводе тужене-противтужиље у којима истиче да првостепени суд није ценио наводе да тужена-противтужиља није била учесник поступка хипотекарне продаје, нити је на било који начин била обавештена да се води поступак хипотекарне продаје, због чега је нејасно како је суд утврдио да је она била несавесна али је сматрао да су исти неосновани.

Наиме, чланом 2 Закона о хипотеци прописано је да је хипотека заложно право на непокретности које овлашћује повериоца да у случају неизмирења дуга у року доспелости од дужника захтева наплату потраживања обезбеђеног хипотеком из вредности непокретности, пре обичних и пре каснијих хипотекарних поверилаца без обзира у чијој се својини непокретност налази, док је чланом 3 став 1 тачка 6 истог закона прописано да предмет хипотеке може бити објекат у изградњи, као и посебан део објекта у изградњи (стан, пословне просторије, гараже и друго), без обзира да ли је већ изграђен, под условом да је у складу са законом којим се уређује изградња објекта издато правноснажно одобрење за градњу. Из цитираних одредби следи да предмет хипотеке може бити објекат у изградњи, у ком случају се у складу са чланом 11 став 2 тачка 1 Закона о хипотеци то заложно право уписује тако што се на земљишту на коме се објекат гради уписује хипотека на објекту у изградњи, а по упису објекта у регистар непокретности, хипотека се по службеној дужности уписује на изграђеном објекту. Дакле, у конкретном случају је заснована извршна вансудска хипотека на објекту у изградњи, а уговор о купопродаји предметног стана закључен је у време када је она већ била установљена и уписана, те како је постојао публицитет, тужена-противтужиља увидом у јавне књиге могла је имати сазнање о упису извршне вансудске хипотеке, те се не може позивати да је била савесна приликом предметне купопродаје, односно морала је знати да је предметна непокретност оптерећена хипотеком.

Такође тужена противтужиља неосновано оспорава право тужиоца на предметном стану из кога се тражи њено иселење, истичући да у уговору који је закључила са ГГ постоји заштита од евикције, те да у заложној изјави није постојало ограничење да се врши продаја станова, посебних делова објекта под залогом, будући да напред наведено може бити предмет евентуално посебне парнице у односу на инвеститора ГГ који јој је предметну непокретност продао и са којим је уговор закључила.

Апелациони суд је ценио и жалбене наводе тужене-противтужиље у којима

истиче да првостепени суд уопште није ценио последице поништаја грађевинске дозволе од стране Управног суда али је сматрао да су предњи наводи неосновани. Наиме, околност да је у управном спору поништено решење Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре од 08.07.2015. године не може бити од утицаја на предметну парницу, с обзиром да је купац објекта у изградњи на коме је била установљена извршна вансудска хипотека по самом закону ступио у сва права и обавезе продавца на основу већ постојећег и правноснажног одобрења о изградњи (члан 39 став 3 Закона о хипотеци), накнадно одобрење за градњу је акт декларативне природе, с обзиром да је куповином старог објекта купац стекао право на градњу објекта и по сили закона је ступио у сва права и обавезе повериоца и пре него што му је уручено ново решење којим му се издаје одобрење за градњу.

Насупрот жалбеним наводима тужене-противтужиље да је стекла право ванкњижног власника на предметном стану као савестан купац, правилна је одлука првостепеног суда којом је њен противтужбени захтев одбијен као неоснован. Наиме, у конкретном случају је била уписана на објекту у изградњи вансудска хипотека која делује према свима и управо због апсолутног дејства овог права потребно је да сва трећа лица знају да одређено право припада одређеном субјекту-хипотекарном повериоцу, а што се постиже уписом у јавне земљишне књиге, односно у катастар непокретности, што је у конкретном случају и учињено и то пре него што је тужена-противтужиља закључила уговор о купопродаји, што значи да је увидом у јавне књиге могла имати сазнање о упису хипотеке, те се не може доводити у питање конкуренција уговора који је тужена-противтужиља закључила са инвеститором ГГ и уговора који је закључио правни претходник тужиоца у поступку вансудског намирења, а однос између тужене-противтужиље и њеног продавца и посредника у купопродаји непокретности је однос трећих лица за ову парницу. Последица апсолутног дејства хипотеке је постојање права следовања и права првенства, с обзиром да хипотекарни поверилац дуг може наплатити из вредности хипотекарне непокретности и против новог власника у случају да после заснивања хипотеке власник прода непокретност, те се стога не може расправљати о јачем правном основу. По правном принципу следовања хипотекарни поверилац има право намирења из заложене непокретности без обзира да ли је она променила власника и држаоца. Стога је правилна одлука првостепеног суда да нису испуњени услови из члана 20 Закона о основама својинско-правних односа за стицање права својине на предметном стану од стране тужене-противтужиље.

Жалбени навод тужиље противтужене да се она не налази у поседу стана бр... и да није пасивно легитимисана за иселење није посебно цењен сходно одредби члана 372 Закона о парничном поступку (који у ставу првом предвиђа да се у жалби не могу истицати нове чињенице и предлагати нови докази, осим ако подносилац жалбе учини вероватним да без своје кривице то није могао да изнесе, односно предложи до закључења главне расправе) будући да је овај навод први пут истакнут у жалби а тужена противтужиља није доставила доказ да то без своје кривице није могла учинити раније.

Приликом доношења другостепене одлуке, овај суд је ценио и остале жалбене наводе тужене-противтужиље али их посебно не образлаже на основу овлашћења из члана 396 став 1 и 2 Закона о парничном поступку, имајући у виду да се истима не

доводи у сумњу законитост и правилност одлуке у побијаном делу.

Правилном применом одредби чланова 153 и 154 Закона о парничном поступку, тужиоцу су досуђени само нужни и неопходни трошкови за вођење предметне парнице, а имајући у виду вредност и врсту предмета спора према важећој АТ и ТТ у време доношења судске одлуке.

Са разлога напред наведених донета је одлука као у ставу првом изреке применом члана 390 и 401 тачка 2 Закона о парничном поступку.

Захтев тужене-противтужиље за накнаду трошкова другостепеног поступка је одбијен као неоснован сходно одредби члана 165 ЗПП, будући да у жалбеном поступку није успела па је донета одлука као у ставу другом изреке.

**Председник већа-судија  
Јелена Стојилковић с.р**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић