



Република Србија
ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД
3 Пж 1393/20
31.03.2021. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД, у већу састављеном од судије Младена Николића, председника већа, судије Драгана Драговића и судије Светлане Ђуровић, чланова већа, у правној ствари тужиоца АА,,,,, кога заступа Ђорђе Трифуновић, адвокат из Београда, против тужених: 1) Аlimrex д.о.о. Нови Бановци, ул. Карађорђева бр 1, чији је пуномоћник Вила Игор, адвокат из Београда и 2) Алград инвест д.о.о. Београд, ул. Кнеза Милоша бр 80/7, чији је пуномоћник Катарина Вуловић, адвокат из Београда, ради утврђења недозвољености извршења, вредност предмета спора 10.000,00 динара, одлучујући о жалби тужиоца изјављеној против пресуде Привредног суда у П од године, у седници већа одржаној дана 31.03.2021. године, донео је:

ПРЕСУДУ

I - ПРЕИНАЧАВА СЕ пресуда Привредног суда у П од године и **ПРЕСУЂУЈЕ**:

УСВАЈА СЕ тужбени захтев тужиоца па се **УТВРЂУЈЕ** да је према тужиоцу недозвољено извршење по правноснажном Решењу Привредног суда у ИИ.бр. од године, и то у односу на стан бр., на првом спрату, по структури четворособан површине 121,75м², у стамбеној згради П0+СУ+П+1+ПС, у ул., у, на катастарској парцели КО, што су првотужени и друготужени дужни да признају и трпе.

II - ОБАВЕЗУЈУ СЕ првотужени и друготужени да тужиоцу солидарно исплате износ од 192.800,00 динара на име трошкова парничног поступка у року од 8 дана од дана пријема пресуде под претњом принудног извршења.

Образложење

Пресудом Привредног суда у П од године одбијен је тужбени захтев којим је тражено да се утврди да је према тужиљи недозвољено извршење по правноснажном решењу о извршењу истог суда на непокретности описаној у изреци одлуке и обавезана је тужиља да туженима солидарно надокнади трошкове поступка.

Благовременом жалбом тужиља побија наведену пресуду у целости из свих законских разлога. У смислу навода жалбе предлаже да се пресуда преиначи и тужбени захтев усвоји. Трошкове другостепеног поступка је опредељено тражила.

Испитујући побијану пресуду у смислу одредбе члана 386. Закона о парничном поступку, Привредни апелациони суд налази да је жалба тужиље основана.

Предмет тужбеног захтева је утврђење да је недозвољено извршење према тужиљи по решењу о извршењу Привредног суда у Ии-.... од године и то на

основу Уговора о купопродаји непокретности овереног пред Првим основним судом у ... Ов I бр. од године.

Међу парничним странкама неспорно је да је између тужиље као купца и друготуженог као продавца дана 30.09.2010. године закључен Уговор о купопродаји непокретности, те да је тужиља друготуженом на име купопродајне цене платила укупан износ од 204.255,18 евра, на тај начин што је у 2010. години у више наврата уплатила укупан износ од 197.973,09 евра и дана 03.05.2012. године износ од 6.282,09 евра, а да неплаћени део цене износи 130.119,82 евра.

Међу парничним странкама је спорно да ли је тужиља постала власник непокретности која је предмет Уговора о купопродаји непокретности и то стана број, површине 121.75 м², који се налази у стамбеној згради у ул. у и да ли тужиља има право ванкњижне својине које спречава извршење.

Из доказа у списима предмета и навода парничних странака током поступка првостепени суд је утврдио да је на предлог овде првотуженог као извршног повериоца дана 21.12.2016. године донето решење о извршењу Ии-.... истог суда којим је одређено извршење према овде друготуженом као извршном дужнику, ради наплате потраживања извршног повериоца и то уписом забележбе решења о извршењу у катастар непокретности на породичној стамбеној згради за коју није издата употребна дозвола, а која се састоји од подрума, сутерена, приземља, првог спрата и поткровља, на адреси у, на кат. парцели КО, укупне нето површине 1.545,45м² проценом вредности те непокретности, њеном продајом и намирењем извршног повериоца из продајне цене, а на којој непокретности је у Катастру непокретности друготужени уписан као носилац права својине. Јавни извршитељ ББ је дана 10.04.2017. године, донео закључак о спровођењу извршења ИИ-.... којим се одређује спровођење извршења одређеног решењем о извршењу Привредног суда Ии-..... од године, ради наплате потраживања овде првотуженог као извршног повериоца и то са непокретности у својини овде друготуженог као извршног дужника која је уписана у катастар непокретности КО и води се као породична стамбена зграда, а која се састоји од подрума, сутерена, приземља, првог спрата и поткровља на адреси у, смештеној на кат. парцели КО, укупне нето површине 1.545.45м² и то забележбом решења о извршењу, проценом и утврђењем вредности непокретности, продајом непокретности и намирењем извршног повериоца из износа добијеног из продајне цене, док је решењем јавног извршитеља од 14.05.2018. године одбијен приговор овде тужиље као трећег лица ради проглашења недозвољености извршења.

Даље је утврђено да су друготужени као продавац и тужиља као купац дана 30.09.2010. године закључили Уговор о купопродаји непокретности који је оверен пред Првим основним судом у дана године, а који за предмет има купопродају непокретности – стан бр на првом спрату, по структури четворособан, површине 121,75 м², у грубим грађевинским радовима са припадајућом оставом у подруму и два паркинг места, у стамбеној згради спратности П0+Су+П+1+Пс у улици у, на кат парцели КО Тужиља се уговором обавезала да да плати купопродајну цену у износу од 334.375,00 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан уплате, и то 10% у року од 7 дана од дана овере Уговора, а остатак сукцесивно најкасније до 30.06.2011. године. У члану 4 уговора је наведено да се уговор аутоматски сматра раскинутим уколико купац одустане или не изврши исплату купопродајне цене у целости у уговореном року. Друготужени се уговором обавезао да предметну непокретност изгради до 30.06.2011. године. Утврђено је да је друготужени власник непокретности која се налази на катастарској парцели у ул, став бр, површине 141,73 м², на првом спрату, четворособни стан.

На овако утврђено чињенично стање, примењујући одредбе члана 20 и члана 33 Закона о основама својинско правних односа, првостепени суд налази да из утврђеног произилази да тужилца није стекла право својине, пошто није исплатила купопродајну цену, непокретност јој није предата уз присуство воље странака да се право својине пренесе, не постоји записник о примопредаји, односно да нема ваљаног правног основа да суд утврди њено право својине. Суд указује и на чињеницу да је објекат купљен у изградњи, као будућа ствар, тако да тужилца има само облигационо право да захтева предају објекта.

У смислу наведеног првостепени суд је одбио тужбени захтев као неоснован, пошто је утврдио да тужилца није доказала да има право које спречава извршење, сходно одредби чл 108 став 1 и чл 111 став 1 Закона о извршењу и обезбеђењу.

Привредни апелациони суд је нашао основаним наводе жалбе да је на утврђено чињенично стање првостепени суд погрешно применио материјално право када је одбио тужбени захтев

Чланом 108. став 1. Закона о извршењу и обезбеђењу је прописано да треће лице које тврди да на предмету извршења има право које спречава извршење, може јавном извршитељу поднети приговор којим захтева да се извршење прогласи недозвољеним на том предмету.

Чланом 111. став 1. Закона о извршењу и обезбеђењу је прописано да треће лице може у року од 30 дана од дана пријема правоснажног решења о одбијању приговора да покрене парнични поступак против извршног повериоца ради утврђења да је извршење на предмету недозвољено.

Чланом 454. став 1. Закона о облигационим односима је прописано 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.

Чланом 4. став 1. Закона о промету непокретности је прописано да се уговор о промету непокретности закључује у писменој форми, а потписи уговарача се оверавају од стране суда.

Чланом 20. Закона о основама својинско правних односа је прописано да се право својине стиче по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем, као и да се право својине стиче и одлуком државног органа, на начин и под условима одређеним законом.

Чланом 33. Закона о основама својинско правних односа је прописано да се на основу правног посла право својине на непокретности стиче уписом у јавну књигу или на други одговарајући начин одређен законом.

Пошто је у конкретном случају уговор о купопродаји спорног стана у изградњи, закључен између тужилце као купца и друготуженог као градитеља и продавца, оверен у суду, исти представља допуштен, на закону заснован и ваљан правни основ за пренос права својине на непокретности – у складу са одредбама чл. 51. и 454. Закона о облигационим односима и члана 4. тада важећег Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“ бр. 42/98, 111/09). Према одредби члана 33. у вези члана 20. став 1. Закона о основама својинскоправних односа право својине на непокретности на основу правног посла (правни основ), стиче се уписом у јавну књигу (начин стицања). Поступак уписа у катастар непокретности спроводи се по правилима управног поступка пред надлежним органом у складу са одредбама посебног Закона о државном премеру и катастру („Службени гласник РС“ бр. 72/09...) и одредбама сада важећег Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова („Службени гласник РС“ бр. 41/18).

Правно дејство купопродајног уговора као основа за стицање својине наступа узајамним извршењем уговорних обавеза купца и продавца. Тај услов је испуњен и када је уговор извршен у претежном делу, чиме је (супротно ставу првостепеног суда) отпала

законска могућност за његов раскид (члан 131. Закона о облигационим односима). У конкретном случају, уговор о купопродаји стана у изградњи је међу странкама као уговарачима извршен у претежном делу, тако што је тужила, као купац, друготуженом као продавцу исплатила претежни део уговорене купопродајне цене (204.255,18 евра од уговорених 334.375,00 евра за површину изграђеног стана, што износи око 60% цене). Ниједна од странака као уговарача овог посла не жели раскид уговора, нити је за то испуњен законски услов. Друготужени на којем лежи обавеза и одговорност за немогућност обезбеђења грађевинских исправа као услова за упис непокретности и права у јавну књигу, тј. немогућност техничког пријема свих изграђених објеката, а тиме и спорног стана, те у вези с тим и издавања употребне дозволе, изградњу купљеног стана није довршио, а прихватио је исплату остатка цене након истека уговорног рока за раскид уговора, чиме је показао намеру да остане веран уговору до коначне исплате преосталог дела купопродајне цене. У таквој чињеничној ситуацији, оверени купопродајни уговор странака, извршен у претежном делу, представља пуноважан правни основ за стицање својине тужиле на новоизграђеном купљеном стану на коме тужила има закониту државину.

У смислу наведеног, Привредни апелациони суд налази да је погрешан закључак првостепеног суда да тужила није је доказала да има право које спречава извршење, односно да је на утврђено чињенично стање погрешно примењено материјално право, па су се по оцени овог суда стекли се услови да се првостепена одлука преиначи, па је применом одредбе члана 394. став 1. тачка 4. Закона о парничном поступку одлучено као у изреци другостепене одлуке.

Туженом су применом чл.153, 154, и 165 ЗПП на опредељени захтев досуђени трошкови целокупног поступка, и то износ од 192.800,00 динара, према важећој АТ и ТТ.

ДД/СС

ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА – СУДИЈА
Младен Николић,с.р.

За тачност отправка