



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 2156/2020
02.12.2020. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Јелене Боровац и Драгане Маринковић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Мирослав Пуповац, адвокат у ..., против тужених „Eurobank“ а.д.Београд, „Imo Property Investments“, а.д.Београд и Републике Србије, Основног суда Стара Пазова, Судска јединица у Инђији, кога заступа Државно правобранилаштво, Одељење у Новом Саду, ради проглашења извршења недопуштеним, ништавости уговора и утврђења права својине, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду број Гж 3164/19 од 15.11.2019. године, у седници одржаној 02.12.2020. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду број Гж 3164/19 од 15.11.2019. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Сремској Митровици број П 330/2017 од 19.04.2019. године је одбијен као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се прогласи недопуштеним спровођење извршења на непокретности која је уписана у лист непокретности број ... КО ... - део ..., приземна породична зграда број ... у ..., у улици ... број ..., саграђена на парцели .../..., земљиште под зградом – објектом од 01 а 68 м2, приземна зграда за коју није позната намена број ..., саграђена на парцели број .../..., земљиште под зградом – објектом од 41 м2, приземна зграда пословних услуга саграђена на парцели број .../..., земљиште под зградом – објектом од 01 а 68 м2, земљиште уз зграду – објекат од 05 а 00 м2, парцела број .../... њива I класе, површине 02а 97м2, а све у власништву тужиоца АА и да се укину све радње и одлуке суда које су у вези са одређивањем спровођења извршења на предметној непокретности, уписом продаје и zaloжног права у катастар непокретности, те да се укине закључак Судске јединице Инђија број Ив 4918/11 од 11.02.2013. године и све одлуке у вези са продајом и предајом у извршном поступку, а све у извршном поступку који се води пред Основним судом у Старој Пазови – Судска јединица у Инђији број Ив 4918/11, а што су тужени дужни да признају и трпе (став 1). Другим ставом изреке је одбијен као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је ништав уговор о купопродаји непокретности закључен у Инђији 08.09.2016. године између Основног суда у Старој Пазови – Судска јединица у Инђији и „Imo Property Investments“, а.д. Београд који за предмет има непокретности које се налазе у ... у улици ... број ..., број парцеле .../..., уписане у лист непокретности број ... КО ... - део ..., и да не производи

правно дејство, а што су тужени дужни да признају и трпе. Трећим ставом изреке је одбијен као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је ништав споразум о продаји непосредном погодбом закључен у ... 21.07.2006. године између „Eurobank“ a.d. Београд и „Imo Property Investments“ a.d. Београд који за предмет има непокретност која се налази у ..., улица ... број ..., број парцеле .../..., уписаних у лист непокретности број ... КО ... – део ... и да не производи правно дејство, а што су тужени дужни да признају и трпе. Четвртим ставом изреке је одбијен као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је тужилац једини и законити власник непокретности ближе описане у првом ставу изреке, те да на основу ове пресуде упише своје право својине у јавне књиге, а да су тужени дужни да признају и да трпе и да су дужни да омогуће тужиоцу мирно уживање права својине. Петим ставом изреке је одбијен као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезу тужени да му предају непокретност слободну од ствари и лица описану у првом ставу изреке. Шестим ставом изреке је одбијен као неоснован евентуални тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се поништи уговор о купопродаји непокретности закључен у ... 08.09.2016. године између Основног суда у Старој Пазови – Судска јединица у Инђији и „Imo Property Investments“ a.d. Београд, који за предмет има непокретност ближе описаној у првом ставу изреке услед рушљивости те да уговор не производи правно дејство, а што су тужени дужни да признају и трпе. Седмим ставом изреке је одбијен као неоснован евентуални тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се поништи споразум о продаји непосредном погодбом закључен у ... 21.07.2016. године између „Eurobank“ a.d. Београд и „Imo Property Investments“ a.d. Београд, који за предмет има непокретност ближе описану у првом ставу изреке, а што су тужени дужни да признају и трпе. Осмим ставом изреке је одбијен као неоснован евентуални тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезу тужени да тужиоцу на име штете исплате износ од 100.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, са законском затезном каматом почев од подношења тужбе, па до коначне исплате. Деветим ставом изреке је одбијен као неоснован кумулативни тужбени захтев за накнаду трошкова парничног поступка постављен од стране тужиоца којим је тражио да се обавезу тужеи да тужиоцу солидарно накнаде трошкове парничног поступка са законском затезном каматом од пресуђења па до исплате. Десетим ставом изреке је обавезан тужилац да туженом „Eurobank“ a.d. Београд накнади трошкове парничног поступка у износу од 332.620,36 динара у року од 15 дана од дана правноснажности пресуде, док се за износ од 93.600,00 динара захтев овог туженог одбија као неоснован. Једанаестим ставом изреке је обавезан тужилац да туженом „Imo Property Investments“ a.d. Београд накнади трошкове поступка у износу од 41.820,36 динара. И дванаестим ставом изреке је обавезан тужилац да туженој Републици Србији, Основном суду Стара Пазова, Судска јединица у Инђији накнади трошкове парничног поступка у износу од 41.820,36 динара.

Апелациони суд у Новом Саду је пресудом број Гж 3164/19 од 15.11.2019. године жалбу тужиоца одбио као неосновану и потврдио пресуду Вишег суда у Сремској Митровици.

Тужилац је против правноснажне пресуде донете од стране другостепеног суда изјавио благовремену ревизију из свих законом предвиђених разлога.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 72/11 и 55/14), па је оценио да ревизија тужиоца није основана.

У поступку пред нижестепеним судовима није учињена битна повреда парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју се у ревизијском поступку пази по службеној дужности.

Из утврђеног чињеничног стања произилази да су ББ као продавац и ВВ као купац, те ГГ као плодуживалац, 23.02.2009. године закључили уговор о купопродаји непокретности – приземне стамбене зграде површине 238 м² и пословне зграде површине 164 м², која се налази у ... у улици ... број ..., саграђене на парцели број .../..., уписане у књ. уложак број ... КО ..., по цени од 55.000 евра. Плодуживалац је дала сагласност да се уговор закључи и овери, те да се њено право плодуживања у $\frac{1}{4}$ дела описаних непокретности избрише у јавним књигама, а продавац је дао сагласност да купац у јавним књигама изврши пренос власништва са имена продавца на своје име. Уговор је оверен 25.02.2009. године у Општинском суду у Инђији.

Између ВВ као продавца и тужиоца као купца је 16.03.2011. године закључен преуговор о купопродаји описаних непокретности за уговорену цену од 100.000 евра. Предуговор није оверен у суду. Између њих је закључен уговор о замени непокретности без накнаде 13.07.2011. године, којим је ВВ пренео тужиоцу у својину спорну непокретност, а за узврат од тужиоца добио непокретности ближе означене у уговору о замени. Уговорне стране су дале међусобне сагласности да друга страна може извршити пренос власништва на своје име у јавним књигама. Уговор о замени је оверен у Првом основном суду у Београду 14.07.2011. године.

Извршни поверилац, овде тужена „Eurobank“ a.d. Београд је поднела предлог за извршење против извршног дужника ББ, те је решењем Основног суда у Сремској Митровици, Судска јединица Инђија број Ив 4918/11 од 27.04.2011. године на основу веродостојне исправе – менице обавезан извршни дужник ББ да у року од три дана исплати потраживање извршном повериоцу у износу од 4.418.504,53 динара, са законском затезном каматом и трошковима извршења, а да ће се у супротном спровести извршење пописом, проценом и продајом покретних ствари извршног дужника. Закључком број Ив 4918/11 од 03.06.2011. године, а на предлог извршног повериоца, обустављен је поступак извршења на покретним стварима извршног дужника и поступак је настављен продајом спорних непокретности извршног дужника уписаних у лн. број ... КО ... – део ... Тим закључком је утврђено да је доношењем решења о извршењу број Ив 4918/11 од 27.04.2011. године извршни поверилац „Eurobank“ a.d. Београд стекла заложно право на непокретностима извршног дужника, те да је дат налог РГЗ СКН Инђија, да на непокретностима описаним и уписаним у лн број ... КО ... – део ..., изврши упис забележбе овог закључка у јавну књигу утврђењем вредности и продајом непокретности, с тим да уписана забележба остаје на снази до правноснажног окончања извршног поступка. У време доношења овог закључка извршни дужник ББ је био власник спорне непокретности са правом коришћења парцеле .../... на којој су изграђени објекти. Закључак је уручен извршном дужнику ББ 09.04.2013. године. Извршни суд је 13.05.2013. године донео закључак о утврђивању тржишне вредности непокретности који је достављен пуномоћнику извршног повериоца, а извршном дужнику је достава извршена путем огласне табле суда јер се није налазио на пријављеној адреси. Извршни дужник је 25.08.2015. године захтевао од извршног суда отклањање неправилности у поступку извршења у ком захтеву је навео да је непокретност која је предмет извршења, он продао 23.02.2009. године ВВ. Основни суд у Старој Пазови – Судска јединица у Инђији Суд је 07.10.2015. године је решењем

одбио захтев извршног дужника за отклањање неправилности, а то решење је потврђено од стране ИП већа тога суда 13.11.2013. године. На два рочишта за јавну продају непокретности извршног дужника није било заинтересованих понуђача, те је 07.04.2016. године извршни поверилац суду доставио споразум о непосредној погодби закључен 21.07.2016. године између „Eurobank“ a.d. Београд и „Imo Property Investments“ a.d. Београд, те је 11.07.2016. године суд донео закључак о продаји непосредном погодбом. Након што је купац „Imo Property Investments“ a.d. Београд исплатио уговорену цену, донет је 26.10.2016. године закључак којим се извршном купцу „Imo Property Investments“ a.d. Београд као најповољнијем понудиоцу, додељује непокретност извршног дужника ББ уписана у лн. број ... КО ... – део ... Истог дана је донет закључак о предаји непокретности извршном купцу, а извршном дужнику је наложено да је преда слободну од лица и ствари, а РГЗ СКН Инђија је наложено да изврши упис права својине предметне непокретности у корист купца, да изврши брисање забележбе принудне јавне продаје непокретности и да изврши брисање уписаних терета, те је решењем од 26.10.2016. године обустављен извршни поступак по предлогу извршног повериоца. РГЗ СКН Инђија је одбио налог суда, уз образложење да је као власник предметне непокретности уписан овде тужилац АА, који се уписао као власник 2017. године, након чега је првостепени суд 20.02.2017. године донео закључак којим је наложио РГЗ СКН Инђија да спроведе упис права својине предметне непокретности са имена тужиоца на туженог „Imo Property Investments“ a.d. Београд, што је РГЗ СКН Инђија и спровео 26.05.2017. године.

Након куповине предметних непокретности тужилац није знао како да их користи, те су оне остале некоришћене до 2017. године када му је од стране ДД (са његовим адвокатом) саопштено да постоје проблем са предметном непокретношћу, па је тужилац тек тада поднео захтев за укњижбу (након предаје непокретности и доношења закључка о обустави извршног поступка од 26.10.2016. године). Тужилац је у извршном поступку истакао приговор трећег лица који није прихваћен зато што је закаснио са његовим подношењем.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су одбили како примарне тако и евентуалне тужбене захтеве тужиоца, правилном применом материјалног права.

Одредбом члана 60. Закона о државном премеру и катастру („Службени гласник РС“ број 72/09... 15/2015) је прописано да се својина и друга стварна права на непокретностима стичу, преносе и ограничавају уписом у катастар непокретности (конститутивност уписа), а да престају брисањем уписа (став 1). Одредбом члана 62. истог закона је предвиђено да су подаци уписани у катастар непокретности истинити и поуздани и да нико не може сносити штетне последице због тог поуздања. Начело обавезности је предвиђено чланом 61. истог закона, те обавезује имаоца права на непокретности да поднесе захтев за упис права својине у катастар непокретности.

Одредбом члана 33. Закона о основама својинскоправних односа је прописано да се на основу правног посла, право својине на непокретностима стиче уписом у јавне књиге или на други одговарајући начин предвиђен законом.

Утврђено је да је тужилац на основу уговора о замени непокретности без накнаде закљученим 13.07.2011. године са ВВ, стекао право на упис власништва спорне непокретности у јавним књигама. Међутим, то право тужилац није искористио, те стога

није ни постао власник, јер је за стицање власништва неопходно да његово право буде уписано у јавне књиге (члан 33. Закона о основама својинскоправних односа). Наиме, само закључење уговора о замени непокретности није било довољно за стицање својине у конкретном случају без уписаног права у јавним књигама. Одредбом члана 117. став 1. Закона о државном премеру и катастру је прописано да је ималац права на непокретности дужан да у року од 30 дана од настанка промене поднесе захтев за спровођење промене Служби. Утврђено је да је тужилац захтев за укњижбу поднео након предаје непокретности туженом „Imo Property Investments“, а.д. Београд и након доношења закључка о обустави извршног поступка од 26.10.2016. године. Тужилац је у извршном поступку истицао приговор трећег лица, али је и са њим закаснио тако да је његов приговор одбијен. Правилно су нижестепени судови ценили да је тужилац у извршном поступку имао могућности да исцрпљује све правне лекове против одлука које се могу побијати правним лековима прописаним Законом о извршењу и обезбеђењу („Службени гласник РС“ број 31/11), који се примењује у конкретном случају и то све до окончања извршног поступка, што тужилац није учинио, тако да неосновано у ревизији истиче неправилности наводно учињене у извршном поступку. Нижестепени судови су пошли од чињенице да је тужена „Eurobank“ а.д. Београд као извршни поверилац поднела предлог за извршење на основу веродостојне исправе – менице против извршног дужника ББ, ради исплате дуга, који је у то време био власник спорних непокретности, да није постојала ни забележба постојања било каквих права трећих лица на спорним непокретности, те је изведен правилан закључак да тужилац није имао право које спречава извршење.

Правилан је такође закључак нижестепених судова, да је тужени „Imo Property Investments“, а.д. Београд право својине на спорним непокретностима стекао оригинарним путем на основу члана 20. став 2. Закона о основама својинскоправних односа на основу одлуке суда досуђењем и предајом непокретности као купцу у извршном поступку (члан 131. став 1. ЗИО), односно доношењем закључка број Ив 4918/11 од 26.10.2016. године. Према томе, правилно су одлучили нижестепени судови када су одбили тужбени захтев тужиоца да се утврди да је он једини и законити власник спорних непокретности, као и да се тужени обавезу да му непокретност предају у посед или пак накнаде штету у висини њене вредности.

Ревидент понавља у ревизији наводе које је истицао и у жалби о којима се другостепени суд јасно и образложено изјаснио. Врховни касациони суд је оценио да се наводима ревизијом не доводи у питање правилност пресуђења.

На основу изложеног одлучено је као у изреци на основу члана 414. став 1. ЗПП.

**Председник већа - судија
Звездана Лутовац, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић