



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 298/2017**  
**19.10.2017. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Предрага Трифуновића, председника већа, Јелене Боровац, Звездане Лутовац, Бранка Станића и Гордане Ајншпилер Поповић, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., ..., чији је пуномоћник Марко Пекић, адвокат у ..., против тужене „ББ“ ..., кога заступају др Немања Алексић и Здравко Јосић, адвокати у ..., ради утврђења недопустивости извршења, одлучујући о ревизији тужене изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду број Гж 3559/16 од 03.11.2016. године, у седници већа 19.10.2017. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ПРИХВАТА СЕ** одлучивање о ревизији тужене изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду број Гж 3559/16 од 03.11.2016. године, као изузетно дозвољеној.

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија тужене изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду број Гж 3559/16 од 03.11.2016. године.

Тужили се не досуђују трошкови одговора на ревизију.

**Образложење**

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду број Гж 3559/16 од 03.11.2016. године је одбијена као неоснована жалба тужене и потврђена је пресуда Основног суда у Новом Саду број П 8759/15 од 11.03.2016. године којом је усвојен тужбени захтев тужиље и утврђено да је недопуштено извршење на непокретности која у природи представља ... стан површине 48 м<sup>2</sup>, који се налази на ... етажи, на ... делу и пројектној документацији означеној ознаком „...“ нове ознака „...“, који се налази у више стамбеној згради у улици ... број ... у ..., парцела број ..., уписана у лист непокретности број ... КО ..., која је предмет извршног поступка који се води пред Основним судом у Новом Саду број И 5174/12. Обвезан је тужени да тужили надокнади трошкове поступка од 334.100,00 динара са законском затезном каматом од 11.03.2016. године, па до исплате у року од 15 дана.

Против правноснажне другостепене пресуде тужена је изјавила посебну ревизију на основу члана 404. Закона о парничном поступку ради уједначавања судске праксе и новог тумачења права. Уз ревизију је приложила пресуду против исте тужене са различитим пресуђењем чији је предмет утврђење недопуштености извршења.

Тужилца је дала одговор на ревизију и поставила захтев за накнаду трошкова састава одговора на ревизију.

Врховни касациони суд је оценио да су у конкретном случају испуњени услови из члана 404. став 1. ЗПП („Службени гласник РС“ број 72/11, 55/14) за одлучивање о ревизији тужене јер постоји потреба за уједначавањем судске праксе, обзиром на предмет тражене судске заштите и разлоге из којих је усвојен тужбени захтев као и наводе из ревизије тужене. Због тога је Врховни касациони суд прихватио да одлучује о ревизији тужене као изузетно дозвољеној, одлучујући као у првом ставу изреке.

Испитујући побијану одлуку на основу члана 408. ЗПП, Врховни касациони суд је оценио да ревизија тужене није основана.

Према утврђеном чињеничном стању тужилца је као купац са ВВ као продавцем, 21.08.2006. године, закључила уговор о куповини стана у изградњи и то пројектоване површине око 50 м<sup>2</sup>, на ...етажи у ... делу у пројектној документацији стан означен ознаком „...“ на парцели број ... у ..., у улици ... број ..., за уговорену цену од 51.000 евра у динарској противвредности. Потписи на уговору су оверени 21.08.2006. године код Општинског суда у Новом Саду под бројем Ов1 ... . Анексом уговора од 21.03.2008. године на коме су потписи такође оверени истога дана је конкретизован број стана са ознаком „...“ и површином од 48,35 м<sup>2</sup>. Од марта 2007. године када су се тужилин син и његова породица уселила у купљени стан рачуни за коришћење стана гласе на име тужилце. Тужилца је 30.10.2012. године поднела захтев за упис права својине на стану надлежној Служби за катастар непокретности.

Утврђено је да је 12.09.2006. године између „ГГ“ ..., чији је оснивач ВВ, као корисник кредита са туженим као даваоцем кредита закључио уговор о кредиту за износ од 350.000 евра. ВВ је као инвеститор изградње објекта у улици ... број ... у ... дао заложну изјаву оверену пред судом под бројем Ов1 ... којом је као средство обезбеђења уредног враћања кредита, заложио непокретност- зграду у улици ... број ..., која је у том моменту била у фази изградње, па је установљена извршна вансудска хипотека на непокретности са таксативно побројаним становима у складу са пројектном документацијом. Поред осталих станова, наведен је стан који је предмет овог спора означен као стан „...“ (који је касније анексом означен као „...“). У моменту давања заложне изјаве као ималац права на парцели на којој се налази зграда је био као корисник уписан ВВ без икаквих терета, предбележби или забележби. У јавне књиге је 19.09.2007. године уписана извршна вансудска хипотека на објекту у изградњи у корист хипотекарног повериоца, овде тужене.

На основу овако утврђених чињеница и одредбе члана 20. Закона о основама својинскоправних односа нижестепени судови су усвојили тужбени

захтев тужиље и прогласили недопуштеним одређено извршење на стану тужиље. Наведено је да се уписом у јавне књиге ствара законска претпоставка да је лице које је уписано и власник уписане непокретности, али да је то оборива законска претпоставка што значи да лице уписано као власник непокретности не мора бити заиста власник већ то из различитих разлога може да буде и друго лице. Дакле и лице које је законитим правним послом стекло непокретност од земљишнокњижног власника, али није извршило упис јер за такво поступање нису у том моменту постојале све правне и фактичке претпоставке. Цењено је да је тужила од марта 2007. године у државини непокретности чији је предмет извршења који је стекла по правном основу продаје као вангрунтовно право својине, односно да је тужила стекла право својине на основу уговора који је закључен пре конституисања хипотеке на предмету продаје. Цењен је квалитет државине тужиље као савесног стипендијског непокретности – стана који је предмет овог спора, а који датира пре уписа хипотеке у јавне књиге, што говори о томе да тужила има право које спречава извршење и да је оправдано пружити јој правну заштиту у оквиру постављене опозиционе тужбе јер правни посао са продавцем ВВ није био никаква симулација.

Врховни касациони суд је нашао да су нижестепени судови правилно усвојили тужбени захтев тужиље. Тужила (треће лице у поступку извршења) има право на заштиту јер се чињеница што није уписала право својине у јавним књигама на купљеном стану не може приписати њеном немару или кршењу правила о обавезности уписа. Правила о тужби ради недопустивости извршења из чл. 50 ЗИО („Сл. Гласник РС“ бр. 31/2011) штите не само имаоца права својине већ и тзв. ванкњижног власника који има пуноважан основ (уговор) и који се налази у државини непокретности. Под правом из члана 50. ЗИО подразумева се не само својинско право (својина са модалитетима) већ и право потраживања најшире схваћена (по чл. 11. став 1. тачка. 1 ЗИО потраживање означава право извршног повериоца да од извршног дужника захтева одређено давање, чињење, нечињење или трпљење).

Наиме, тужила је као купац 21.08.2006. године са ВВ као продавцем закључила уговор о куповини стана у изградњи, а он је већ 12.09.2006. године закључио уговор о кредиту са туженом банком и установљена је извршна вансудска хипотека на згради у изградњи са списком станова у њој на којем се нашао и тужилин стан. У то време нису ни били испуњени услови да тужила изврши упис купљеног стана. У описаној ситуацији је нужно одступање од правила из члана 33. Закона о основама својинско правних односа („Службени лист СФРЈ“ број 6/80, 36/90 и „Службени лист СРЈ“ број 29/96, те („Службени гласник РС“ број 115/2005) којим је прописано да се својина на непокретностима на основу правног посла стиче уписом у јавне књиге или на други одговарајући начин одређен законом. Треће лице (тужила) је заштићено правилима прописаним члановима 50 и 209 и 210 ЗИО који у материји извршења мења општа правила по начелу „*lex specialis derogat legi generali*“ (специјални закон укида општи). Дужник тужене банке је у облигационо-правном односу са тужиљом са којом има закључен уговор о изградњи стана којим се обавезао да створи услове и омогући тужили као купцу упис власништва на стану у јавне књиге.

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

Тужиљи се не досуђују трошкови састава одговора на ревизију јер ова радња није била нужна (члан 154. ЗПП).

**Председник већа-судија  
Предраг Трифуновић,с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић