



**Republika Srbija**  
**VRHOVNI SUD SRBIJE**  
**Gzz 65/05**  
**09.02.2006. godina**  
**Beograd**

Vrhovni sud Srbije u Beogradu, u veću sastavljenom od sudija: Slobodana Dražića, predsednika veća, Biljane Dragojević, Vlaste Jovanović, Jelene Borovac i mr Ljubice Jeremić, članova veća, u pravnoj stvari poverioca "AA", čiji je punomoćnik advokat AB, protiv dužnika "BB", čiji je zakonski zastupnik BV, u postupku izvršenja na nepokretnosti radi naplate novčanog potraživanja, odlučujući o zahtevu za zaštitu zakonitosti Republičkog javnog tužioca, podignutog protiv odluke Opštinskog suda u Novom Pazaru od 14.05.2004. godine o prihvatanju poravnanja poverioca i dužnika u predmetu I.br.290/04 i rešenja istog suda I.br.290/04 od 14.05.2004. godine, u sednici održanoj dana 09.02.2006. godine, doneo je

## **R E Š E N J E**

Zahtev za zaštitu zakonitosti se USVAJA i UKIDAJU se odluka Opštinskog suda u Novom Pazaru od 14.05.2004. godine o prihvatanju poravnanja poverioca i dužnika u predmetu izvršenja I.br.290/04 i rešenje istog suda I.br.290/04 od 14.05.2004. godine o brisanju uknjižbe založnog prava, a predmet se vraća tom sudu na ponovan postupak.

## **O b r a z l o ž e n j e**

U predmetu izvršenja Opštinskog suda u Novom Pazaru I.br.290/04, radi naplate poveriočevog novčanog potraživanja obezbeđenog založnim pravom na nepokretnosti dužnika, poverilac "AA" i dužnik "BB" zaključili su poravnanje dana 14.05.2004. godine. Ovim poravnanjem utvrđeno je da tržišna cena 1367/48607 idealnih delova kat.parc.VV1, upisane u posedovnom listu br.GG1 KO DD i cele kat.parc.ĐĐ1, upisane u posedovnom listu br.EE1 KO DD, zajedno sa građevinskim objektima na istom zemljištu, prema skici "ŽŽ", iznosi 9.436.612,50 dinara, dok ukupno potraživanje poverioca po osnovu glavnice i obračunate kamate iznosi na isti dan 9.192.444,00 dinara, pa je sa dužnika na poverioca preneto pravo sukorisništva u označenom obimu na kp.br.VV1 i pravo korišćenja cele kp.br.ĐĐ1, kao i pravo vlasništva građevinskih objekata na opisanom zemljištu, uz obavezu dužnika da trpi promenu posedovnog stanja i upis prenetih prava na poverioca kod Službe za katastar u DD, kao i istovremenu obavezu poverioca da na ime razlike tržišne cene iste nepokretnosti - zemljišta i objekata plati dužniku iznos od 244.168,50 dinara, u roku od tri dana od zaključenja poravnanja. Poravnanje navedene sadržine prihvaćeno je odlukom izvršnog sudije i uneto u zapisnik od 14.05.2004. godine, nakon čega su ga stranke potpisale. Na istom zapisniku je doneto i rešenje o brisanju uknjižbe založnog prava na nepokretnosti dužnika, određene rešenjem tog suda I.br.65/04 od 13.02.2004. godine, koje je odricanjem stranaka od prigovora odmah postalo pravnosnažno.

Republički javni tužilac je na osnovu čl.414. ZPP ("Sl.glasnik RS" br.125/04) podigao zahtev za zaštitu zakonitosti iz razloga što je zaključenim sudskim poravnanjem izvršen promet nepokretnosti bez zakonom propisanog postupka i protivno prinudnim propisima materijalnog prava. Nalazeći da je suprotno odredbi čl.3. stav 3. ZPP sud uvažio nedozvoljeno raspolaganje stranaka, koje za posledicu ima poravnanje kao ništav pravni posao, predložio je da se sudska odluka i rešenje kojima je dozvoljeno zaključenje poravnanja i brisanje upisa založnog prava, preinače i predlog stranaka za zaključenje poravnanja i brisanje uknjižbe, odbiju.

Poverilac je dao odgovor na zahtev za zaštitu zakonitosti, osporavajući njegovu osnovanost, sa predlogom da se odbije.

Odlučujući o zahtevu za zaštitu zakonitosti na osnovu čl.421. u vezi čl.491. stav 5. ZPP ("Sl.glasnik RS" br.125/2004 od 22.11.2004. godine - stupio na snagu 23.02.2005. godine) Vrhovni sud Srbije je našao da je zahtev za zaštitu zakonitosti osnovan.

Prema stanju u spisima poverilac i dužnik su dana 18.09.2003. godine zaključili ugovor o zajmu, na osnovu kojeg je poverilac dužniku pozajmio iznos od 8.000.000,00 dinara. Radi obezbeđenja poveriočevog novčanog potraživanja iz ovog ugovora zasnovano je založno pravo na nepokretnosti dužnika sporazumom stranaka na zapisniku pred Opštinskim sudom u Novom Pazaru u izvršnom predmetu I.br.65/04 dana 13.02.2004. godine, a istovremeno je na osnovu tog sporazuma doneto i postalo pravnosnažno rešenje suda o određivanju upisa založnog prava. Na predlog poverioca Opštinski sud u Novom Pazaru je u predmetu I.br.290/04 dana 14.05.2004. godine doneo rešenje o izvršenju, kojim je odredio izvršenje na nepokretnosti dužnika radi namirenja obezbeđenog novčanog potraživanja poverioca. Rešenje o izvršenju je postalo pravnosnažno danom donošenja jer su se, prisutni bez poziva, punomoćnik poverioca i zakonski zastupnik dužnika odrekli prava na prigovor. Na njihov predlog je odmah nastavljeno sa postupkom sprovođenja izvršenja. Za potrebe identifikacije i utvrđenja vrednosti nepokretnosti dužnika na kojoj se sprovodi izvršenje i visine poveriočevog dospelog neizmirenog novčanog potraživanja, stranke su pribavile i obezbedile dokaze, koje je sud tom prilikom izveo. Zatim su stranke postigle sporazum o visini poveriočevog potraživanja i tržišnoj vrednosti nepokretnosti dužnika, prema datom obračunu i proceni veštaka, kao i u pogledu obaveze poverioca da dužniku namiri nastalu razliku tih vrednosti. Posle ovih konstatacija sud je na zapisniku od 14.05.2004. godine doneo odluku da prihvata poravnanje stranaka, jer nije u suprotnosti sa imperativnim zakonskim odredbama. Nakon toga je sadržina poravnanja uneta u zapisnik koji su stranke i potpisale.

Sudskim poravnanjem od 14.05.2004. godine stranke su utvrdile postojanje poveriočevog potraživanja u obračunatom novčanom iznosu (9.192.444,00 dinara) i utvrđenu vrednost nepokretnosti dužnika (9.436.612,50 dinara), pa su izvršile prenos prava sukorisništva od 1367/48607 idealnih delova kat.parcele VV1 i prava korišćenja cele kat.parc.ĐĐ1, kao i prava vlasništva građevinskih objekata na njima, sa dužnika na poverioca, sa obavezom dužnika da trpi upis prenetih prava u katastru nepokretnosti na poverioca i obavezom poverioca da dužniku isplati razliku u iznosu od 244.168,50 dinara. Posle konstatacije da je zaključenim poravnanjem potraživanje poverioca u celini namireno, sud je na predlog stranaka doneo dana 14.05.2004. godine i rešenje o brisanju uknjižbe založnog prava na nepokretnostima dužnika, određene rešenjem I.br.65/04 od 13.02.2004. godine. Odricanjem od prigovora prisutnih punomoćnika odnosno zastupnika stranaka, rešenje je postalo pravnosnažno.

Sporazum poverioca i dužnika o poravnanju, prihvaćen od strane suda u postupku izvršenja radi namirenja poveriočevog obezbeđenog novčanog potraživanja na nepokretnosti dužnika, ima sadržinu i pravnu prirodu ugovora o prometu nepokretnosti, pri čijem zaključenju nije poštovana procedura propisana prinudnim normama procesnog i materijalnog prava, što se osnovano ističe u zahtevu za zaštitu zakonitosti. Poravnanjem se sa dužnika na poverioca vrši prenos prava sukorisćenja na određenom realnom delu kat.parc.br.VV1, označenom kao idealnom, i prava korišćenja cele kat.parc.br.ĐĐ1, nastale deobom kp.br.ĐĐ2, iako se radi o gradskom građevinskom zemljištu u državnoj svojini Republike Srbije, na kojem je dužnik samo korisnik. Gradsko građevinsko zemljište u državnoj svojini nalazi se pod posebnim režimom regulisanim Zakonom o planiranju i izgradnji objekata i Zakonom o sredstvima u svojini Republike Srbije, pa sve promene na njemu, kao i raspolaganje opterećenjem i otuđenjem tog zemljišta, moraju biti izvršeni u odgovarajućem postupku uz učešće, odluke i saglasnost ovlašćenih državnih organa i organizacija, u skladu sa ovim i drugim materijalnim propisima. U konkretnom slučaju, za prenos prava na zemljištu i objektima koji se vrši sporazumom o poravnanju između poverioca i dužnika u spisima nedostaju potrebne isprave o statusu konkretnog građevinskog zemljišta i potrebne saglasnosti u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji i Zakona o preduzećima (čl.398.a), što je od značaja za ocenu dozvoljenosti raspolaganja sadržanog u poravnanju. Izostao je i postupak javnog nadmetanja ili prikupljanja pismenih ponuda, odnosno zaključenja sporazuma neposrednom pogodbom, koji je propisan odredbama čl.6. Zakona o sredstvima u svojini Republike Srbije ("Sl.glasnik RS" br.53/95 ... br.32/97) i čl.14. Zakona o premetu nepokretnosti ("Sl.glasnik RS" br.42/98), kao i odredbama Zakona o izvršnom postupku koje regulišu postupak sprovođenja izvršenja na nepokretnosti.

Odredbom čl.237. stav 1. Zakona o izvršnom postupku, važećeg u vreme zasnivanja poveriočevog založnog prava i donošenja rešenja o izvršenju, propisano je da se izvršenje radi namirenja poveriočevog obezbeđenog novčanog potraživanja na nepokretnoj stvari dužnika, određuje i sprovodi prema odredbama čl.134. do 176. ovog Zakona, koje regulišu izvršenje na nepokretnosti. Navedenim odredbama predviđene su obavezne izvršne radnje koje sud preduzima u sprovođenju izvršenja na nepokretnosti, među kojima su i utvrđenje vrednosti nepokretnosti (čl.144. i čl.145. Zakona) i određivanje načina i uslova prodaje (čl.147., čl.149. i čl.150. Zakona). Vrednost nepokretnosti utvrđuje se na osnovu procene veštaka u visini tržišne vrednosti posebnim rešenjem suda, protiv kojeg je dozvoljen prigovor. Po pravnosnažnosti tog rešenja sud donosi zaključak o prodaji kojim određuje način i uslove prodaje. Prema odredbi čl.149. istog Zakona, prodaja nepokretnosti se vrši putem usmenog javnog nadmetanja na ročištu određenom za prodaju, s tim što se stranke i založni poverioci mogu u svako doba sporazumeti da se prodaja nepokretnosti izvrši u određenom roku neposrednom pogodbom.

Sud je u ovoj izvršnoj stvari odredio i sproveo izvršenje radi namirenja poveriočevog obezbeđenog novčanog potraživanja na nepokretnosti dužnika protivno navedenim prinudnim propisima. Vrednost nepokretnosti nije utvrđena u skladu sa odredbama čl.144. i 145. ZIP, već su stranke sporazumom prihvatile mišljenje veštaka koga su same angažovale. Nije donet zaključak o prodaji sa određenim uslovima prodaje i označenjem vrednosti nepokretnosti utvrđene rešenjem. Sudsko poravnanje koje su poverilac i dužnik u sprovođenju izvršenja zaključili ne može se smatrati ugovorom o prodaji nepokretnosti neposrednom pogodbom u smislu odredaba čl.149. stav

4., 5. i 6. ZIP. Prodaju nepokretnosti dužnika u postupku izvršenja uvek sprovodi sud, bez obzira da li se ona vrši putem usmenog javnog nadmetanja ili neposrednom pogodbom. On kontroliše da li ugovor o prodaji nepokretnosti neposrednom pogodbom ispunjava uslove prodaje u smislu čl.147. i 150. ovog procesnog Zakona, ali i uslove materijalnog prava. Ako oceni da su ispunjeni svi uslovi za punovažnost prodaje, na osnovu čl.156. ZIP donosi rešenje o dosuđenju nepokretnosti. Zbog toga, prodaja nepokretnosti sprovedena i postignuta bilo javnim nadmetanjem, bilo neposrednom pogodbom u sudskom izvršnom postupku, vodi originarnom sticanju prava svojine odnosno korišćenja nepokretnosti dužnika, na osnovu rešenja o predaji nepokretnosti kupcu, u smislu čl.158. ZIP i čl.20. stav 2. Zakona o osnovama svojinsko-pravnih odnosa.

Pored navedenih, radnjama i propustima suda u vezi sa zaključenjem poravnanja poverioca i dužnika, učinjene su i bitne povrede odredaba Zakona o parničnom postupku, koje se na osnovu čl.14. ZIP shodno primenjuju i u postupku izvršenja i obezbeđenja. Odluku o prihvatanju predloženog poravnanja sud je doneo pre unošenja sadržine poravnanja u zapisnik, propuštajući da na taj način po službenoj dužnosti, u skladu sa obavezom iz čl.3. stav 3. ZPP, oceni da li poravnanje sadrži dozvoljeno raspolaganje stranaka ili je u suprotnosti sa prinudnim propisima, javnim poretkom ili pravilima morala. Ovakvo postupanje, protivno je izričitoj zabrani zaključenja poravnanja u pogledu zahteva kojima stranke ne mogu raspolagati i obavezi suda da donese rešenje kojim ne dozvoljava takvo poravnanje, sadržanim u odredbama čl.321. stav 4. i 5. Zakona o parničnom postupku, važećeg u vreme zaključenja poravnanja. Osim odluke o prihvatanju poravnanja, istim povredama odredaba procesnih zakona zahvaćeno je i rešenje izvršnog suda o brisanju uknjižbe založnog prava, doneto u postupku sprovođenja izvršenja, na osnovu odobrenog i zaključenog poravnanja stranaka.

Pobijane odluke izvršnog suda donete u postupku sprovođenja izvršenja po predlogu poverioca "AA", zasnovane su i na bitnoj povredi odredaba parničnog postupka iz čl.354. stav 2. tač.11. tada važećeg ZPP (sada čl.361. stav 2. tač.9. ZPP), na koju Vrhovni sud pazi po službenoj dužnosti. U postupku određivanja i sprovođenja izvršenja po predlogu ovako označenog poverioca izvršni sud nije ocenio njegovu stranačku sposobnost a time ni urednost i dozvoljenost njegovog predloga, niti je u tom pravcu sproveo bilo kakve radnje. Samostalna zanatska radnja koja nema svojstvo pravnog lica ne može biti stranka u postupku već to može biti samo fizičko lice koje je njen vlasnik i osnivač, saglasno odredbi čl.7. Zakona o privatnim preduzetnicima važećeg u vreme pokretanja izvršnog postupka i donošenja pobijanih odluka. Prema stanju u spisima, u registar privatnih preduzetnika kod nadležnog organa Opštine Novi Pazar, upisana je Samostalna "AA" osnivača ZZ, koji nije označen kao poverilac u ovoj izvršnoj stvari, već kao zakonski zastupnik, iako njegova radnja nije upisana u sudski registar preduzeća i drugih privrednih subjekata.

Kako zbog prirode učinjenih bitnih povreda i funkcionalne nadležnosti prvostepenog suda, u pogledu ocene ispunjenosti uslova i zaključenja sudskog poravnanja nije bilo uslova za preinačenje pobijanih odluka, Vrhovni sud je na osnovu čl.406. i čl.421. ZPP, odlučio kao u izreci ovog rešenja.

U ponovnom postupku prvostepeni sud će u skladu sa primedbama ovog suda oceniti da li sporazum stranaka o poravnanju od 18.05.2004. godine predstavlja dozvoljeno raspolaganje ili se radi o raspolaganju koje je suprotno prinudnim propisima i doneti odgovarajuću odluku, u smislu čl.322. stav 4. i 5. u vezi čl.3. stav 3. ZPP (odnosno čl.321. stav 4. i 5. u vezi čl.3. stav 3. ranijeg ZPP), a s tim u vezi, odlučiti o daljem toku izvršnog postupka i sprovedenim izvršnim radnjama.

Predsednik veća-sudija,

Slobodan Dražić, s.r.

Za tačnost otpavka

Upravitelj pisarnice

Mirjana Vojvodić

vg