



Република Србија
ВРХОВНИ СУД СРБИЈЕ
Гзз 65/05
09.02.2006. година
Београд

Врховни суд Србије у Београду, у већу састављеном од судија: Слободана Дражића, председника већа, Биљане Драгојевић, Власте Јовановић, Јелене Боровац и мр Љубице Јеремић, чланова већа, у правној ствари повериоца "АА", чији је пуномоћник адвокат АБ, против дужника "ББ", чији је законски заступник БВ, у поступку извршења на непокретности ради наплате новчаног потраживања, одлучујући о захтеву за заштиту законитости Републичког јавног тужиоца, подигнутог против одлуке Општинског суда у Новом Пазару од 14.05.2004. године о прихватању поравнања повериоца и дужника у предмету И.бр.290/04 и решења истог суда И.бр.290/04 од 14.05.2004. године, у седници одржаној дана 09.02.2006. године, донео је

Р Е Ш Е Њ Е

Захтев за заштиту законитости се УСВАЈА и УКИДАЈУ се одлука Општинског суда у Новом Пазару од 14.05.2004. године о прихватању поравнања повериоца и дужника у предмету извршења И.бр.290/04 и решење истог суда И.бр.290/04 од 14.05.2004. године о брисању укњижбе заложног права, а предмет се враћа том суду на понован поступак.

О б р а з л о ж е њ е

У предмету извршења Општинског суда у Новом Пазару И.бр.290/04, ради наплате повериоцевог новчаног потраживања обезбеђеног заложним правом на непокретности дужника, поверилац "АА" и дужник "ББ" закључили су поравнање дана 14.05.2004. године. Овим поравнањем утврђено је да тржишна цена 1367/48607 идеалних делова кат.парц.ВВ1, уписане у поседовном листу бр.ГГ1 КО ДД и целе кат.парц.ЋЋ1, уписане у поседовном листу бр.ЕЕ1 КО ДД, заједно са грађевинским објектима на истом земљишту, према скици "ЖЖ", износи 9.436.612,50 динара, док укупно потраживање повериоца по основу главнице и обрачунате камате износи на исти дан 9.192.444,00 динара, па је са дужника на повериоца пренето право сукорисништва у означеном обиму на кп.бр.ВВ1 и право коришћења целе кп.бр.ЋЋ1, као и право власништва грађевинских објеката на описаном земљишту, уз обавезу дужника да трпи промену поседовног стања и упис пренетих права на повериоца код Службе за катастар у ДД, као и истовремену обавезу повериоца да на име разлике тржишне цене исте непокретности - земљишта и објеката плати дужнику износ од 244.168,50 динара, у року од три дана од закључења поравнања. Поравнање наведене садржине прихваћено је одлуком извршног судије и унето у записник од 14.05.2004. године, након чега су га странке потписале. На истом записнику је донето и решење о брисању укњижбе заложног права на непокретности дужника, одређене решењем тог суда И.бр.65/04 од 13.02.2004. године, које је одрицањем странака од приговора одмах постало правноснажно.

Републички јавни тужилац је на основу чл.414. ЗПП ("Сл.гласник РС" бр.125/04) подигао захтев за заштиту законитости из разлога што је закљученим судским поравнањем извршен промет непокретности без законом прописаног поступка и противно принудним прописима материјалног права. Налазећи да је супротно одредби чл.3. став 3. ЗПП суд уважио недозвољено располагање странака, које за последицу има поравнање као ништав правни посао, предложио је да се судска одлука и решење којима је дозвољено закључење поравнања и брисање уписа заложног права, преиначе и предлог странака за закључење поравнања и брисање укњижбе, одбију.

Поверилац је дао одговор на захтев за заштиту законитости, оспоравајући његову основаност, са предлогом да се одбије.

Одлучујући о захтеву за заштиту законитости на основу чл.421. у вези чл.491. став 5. ЗПП ("Сл.гласник РС" бр.125/2004 од 22.11.2004. године - ступио на снагу 23.02.2005. године) Врховни суд Србије је нашао да је

захтев за заштиту законитости основан.

Према стању у списима поверилац и дужник су дана 18.09.2003. године закључили уговор о зајму, на основу којег је поверилац дужнику позајмио износ од 8.000.000,00 динара. Ради обезбеђења повериоачевог новчаног потраживања из овог уговора засновано је založno право на непокретности дужника споразумом странака на записнику пред Општинским судом у Новом Пазару у извршном предмету И.бр.65/04 дана 13.02.2004. године, а истовремено је на основу тог споразума донето и постало правноснажно решење суда о одређивању уписа zaloжног права. На предлог повериоца Општински суд у Новом Пазару је у предмету И.бр.290/04 дана 14.05.2004. године донео решење о извршењу, којим је одредио извршење на непокретности дужника ради намирања обезбеђеног новчаног потраживања повериоца. Решење о извршењу је постало правноснажно даном доношења јер су се, присутни без позива, пуномоћник повериоца и законски заступник дужника одрекли права на приговор. На њихов предлог је одмах настављено са поступком спровођења извршења. За потребе идентификације и утврђења вредности непокретности дужника на којој се спроводи извршење и висине повериоачевог доспелог неизмиреног новчаног потраживања, странке су прибавиле и обезбедиле доказе, које је суд том приликом извео. Затим су странке постигле споразум о висини повериоачевог потраживања и тржишној вредности непокретности дужника, према датом обрачуна и процени вештака, као и у погледу обавезе повериоца да дужнику намири насталу разлику тих вредности. После ових констатација суд је на записнику од 14.05.2004. године донео одлуку да прихвата поравнање странака, јер није у супротности са императивним законским одредбама. Након тога је садржина поравнања унета у записник који су странке и потписале.

Судским поравнањем од 14.05.2004. године странке су утврдиле постојање повериоачевог потраживања у обрачунатом новчаном износу (9.192.444,00 динара) и утврђену вредност непокретности дужника (9.436.612,50 динара), па су извршиле пренос права сукорисништва од 1367/48607 идеалних делова кат.парцеле BB1 и права коришћења целе кат.парц.ЋЋ1, као и права власништва грађевинских објеката на њима, са дужника на повериоца, са обавезом дужника да трпи упис пренетих права у катастру непокретности на повериоца и обавезом повериоца да дужнику исплати разлику у износу од 244.168,50 динара. После констатације да је закљученим поравнањем потраживање повериоца у целини намирено, суд је на предлог странака донео дана 14.05.2004. године и решење о брисању укњижбе zaloжног права на непокретностима дужника, одређене решењем И.бр.65/04 од 13.02.2004. године. Одрцањем од приговора присутних пуномоћника односно заступника странака, решење је постало правноснажно.

Споразум повериоца и дужника о поравнању, прихваћен од стране суда у поступку извршења ради намирања повериоачевог обезбеђеног новчаног потраживања на непокретности дужника, има садржину и правну природу уговора о промету непокретности, при чијем закључењу није поштована процедура прописана принудним нормама процесног и материјалног права, што се основано истиче у захтеву за заштиту законитости. Поравнањем се са дужника на повериоца врши пренос права сукорисништва на одређеном реалном делу кат.парц.бр.BB1, означеном као идеалном, и права коришћења целе кат.парц.бр.ЋЋ1, настале деобом кп.бр.ЋЋ2, иако се ради о градском грађевинском земљишту у државној својини Републике Србије, на којем је дужник само корисник. Градско грађевинско земљиште у државној својини налази се под посебним режимом регулисаним Законом о планирању и изградњи објеката и Законом о средствима у својини Републике Србије, па све промене на њему, као и располагање оптерећењем и отуђењем тог земљишта, морају бити извршени у одговарајућем поступку уз учешће, одлуке и сагласност овлашћених државних органа и организација, у складу са овим и другим материјалним прописима. У конкретном случају, за пренос права на земљишту и објектима који се врши споразумом о поравнању између повериоца и дужника у списима недостају потребне исправе о статусу конкретног грађевинског земљишта и потребне сагласности у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи и Закона о предузећима (чл.398.а), што је од значаја за оцену дозвољености располагања садржаног у поравнању. Изостао је и поступак јавног надметања или прикупљања писмених понуда, односно закључења споразума непосредном погодбом, који је прописан одредбама чл.6. Закона о средствима у својини Републике Србије ("Сл.гласник РС" бр.53/95 ... бр.32/97) и чл.14. Закона о премету непокретности ("Сл.гласник РС" бр.42/98), као и одредбама Закона о извршном поступку које регулишу поступак спровођења извршења на непокретности.

Одредбом чл.237. став 1. Закона о извршном поступку, важећег у време заснивања повериоачевог zaloжног права и доношења решења о извршењу, прописано је да се извршење ради намирања повериоачевог обезбеђеног новчаног потраживања на непокретној ствари дужника, одређује и спроводи према одредбама чл.134. до 176. овог Закона, које регулишу извршење на непокретности. Наведеним одредбама предвиђене су обавезне извршне радње које суд предузима у спровођењу извршења на непокретности, међу којима су и утврђење вредности непокретности (чл.144. и чл.145. Закона) и одређивање начина и услова продаје (чл.147., чл.149. и чл.150. Закона). Вредност непокретности утврђује се на основу процене вештака у висини тржишне вредности посебним решењем суда, против којег је дозвољен приговор. По правноснажности тог решења суд доноси закључак о продаји којим одређује начин и услове продаје. Према одредби чл.149. истог Закона, продаја непокретности се врши путем усменог јавног надметања на

рочишту одређеном за продају, с тим што се странке и заложни повериоци могу у свако доба споразумети да се продаја непокретности изврши у одређеном року непосредном погодбом.

Суд је у овој извршној ствари одредио и спровео извршење ради намирења повериочевог обезбеђеног новчаног потраживања на непокретности дужника противно наведеним принудним прописима. Вредност непокретности није утврђена у складу са одредбама чл.144. и 145. ЗИП, већ су странке споразумом прихватиле мишљење вештака кога су саме ангажовале. Није донет закључак о продаји са одређеним условима продаје и означањем вредности непокретности утврђене решењем. Судско поравнање које су поверилац и дужник у спровођењу извршења закључили не може се сматрати уговором о продаји непокретности непосредном погодбом у смислу одредаба чл.149. став 4., 5. и 6. ЗИП. Продају непокретности дужника у поступку извршења увек спроводи суд, без обзира да ли се она врши путем усменог јавног надметања или непосредном погодбом. Он контролише да ли уговор о продаји непокретности непосредном погодбом испуњава услове продаје у смислу чл.147. и 150. овог процесног Закона, али и услове материјалног права. Ако оцени да су испуњени сви услови за пуноважност продаје, на основу чл.156. ЗИП доноси решење о досуђењу непокретности. Због тога, продаја непокретности спроведена и постигнута било јавним надметањем, било непосредном погодбом у судском извршном поступку, води оригинарном стицању права својине односно коришћења непокретности дужника, на основу решења о предаји непокретности купцу, у смислу чл.158. ЗИП и чл.20. став 2. Закона о основама својинско-правних односа.

Поред наведених, радњама и пропустима суда у вези са закључењем поравнања повериоца и дужника, учињене су и битне повреде одредаба Закона о парничном поступку, које се на основу чл.14. ЗИП сходно примењују и у поступку извршења и обезбеђења. Одлуку о прихватању предложеног поравнања суд је донео пре уношења садржине поравнања у записник, пропуштајући да на тај начин по службеној дужности, у складу са обавезом из чл.3. став 3. ЗПП, оцени да ли поравнање садржи дозвољено располагање странака или је у супротности са принудним прописима, јавним поретком или правилима морала. Овакво поступање, противно је изричитој забрани закључења поравнања у погледу захтева којима странке не могу располагати и обавези суда да донесе решење којим не дозвољава такво поравнање, садржаним у одредбама чл.321. став 4. и 5. Закона о парничном поступку, важећег у време закључења поравнања. Осим одлуке о прихватању поравнања, истим повредама одредаба процесних закона захваћено је и решење извршног суда о брисању укњижбе заложног права, донето у поступку спровођења извршења, на основу одобреног и закљученог поравнања странака.

Побијане одлуке извршног суда донете у поступку спровођења извршења по предлогу повериоца "АА", засноване су и на битној повреди одредаба парничног поступка из чл.354. став 2. тач.11. тада важећег ЗПП (сада чл.361. став 2. тач.9. ЗПП), на коју Врховни суд пази по службеној дужности. У поступку одређивања и спровођења извршења по предлогу овако означеног повериоца извршни суд није оценио његову страначку способност а тиме ни уредност и дозвољеност његовог предлога, нити је у том правцу спровео било какве радње. Самостална занатска радња која нема својство правног лица не може бити странка у поступку већ то може бити само физичко лице које је њен власник и оснивач, сагласно одредби чл.7. Закона о приватним предузетницима важећег у време покретања извршног поступка и доношења побијаних одлука. Према стању у списима, у регистар приватних предузетника код надлежног органа Општине Нови Пазар, уписана је Самостална "АА" оснивача ЗЗ, који није означен као поверилац у овој извршној ствари, већ као законски заступник, иако његова радња није уписана у судски регистар предузећа и других привредних субјеката.

Како због природе учињених битних повреда и функционалне надлежности првостепеног суда, у погледу оцене испуњености услова и закључења судског поравнања није било услова за преиначење побијаних одлука, Врховни суд је на основу чл.406. и чл.421. ЗПП, одлучио као у изреци овог решења.

У поновном поступку првостепени суд ће у складу са примедбама овог суда оценити да ли споразум странака о поравнању од 18.05.2004. године представља дозвољено располагање или се ради о располагању које је супротно принудним прописима и донети одговарајућу одлуку, у смислу чл.322. став 4. и 5. у вези чл.3. став 3. ЗПП (односно чл.321. став 4. и 5. у вези чл.3. став 3. ранијег ЗПП), а с тим у вези, одлучити о даљем току извршног поступка и спроведеним извршним радњама.

Председник већа-судија,

Слободан Дражић, с.р.

За тачност отправка

Управитељ писарнице
Мирјана Војводић

ВГ