



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 454/2025
27.11.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Матковић Стефановић, председника већа, Татјане Ђурица и Марине Милановић, чланова већа, у парници по тужби тужиоца „Производња Миле Драгић“ ДОО Зрењанин, чији је пуномоћник Јован Михаиловић, адвокат из ..., против тужених: Фонд за социјално осигурање војних осигураника из Београда и Стамбена задруга „Хидротехника“ из Београда, чији је пуномоћник Александар Шестић, адвокат из ..., ради утврђења недозвољености извршења, вредност спора 12.500.000,00 динара одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 5484/24 од 11.04.2025. године, у седници одржаној дана 27.11.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж 5484/24 од 11.04.2025. године.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Београду П 370/24 од 25.09.2024. године, у ставу првом изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца, којим је тражио да се утврди да је недозвољено извршење одређено решењем Привредног суда у Београду Ии 455/23 од 20.03.2023. године, које спроводи јавни извршитељ Мирјана Димитријевић из ... на основу закључка ИИ 85/23 од 27.09.2023. године, у делу којим је одређено иселење туженог Стамбена задруга „Хидротехника“ Београд и испражњење и предаја туженом Фонду за социјално осигурање војних осигураника Београд, станова у власништву тужиоца, и то: број 17, једнособан стан површине 48 м² на првом спрату, број 27, једнособан стан површине 48 м² на другом спрату, број 29, једнособан стан површине 39 м² на другом спрату и број 37, једнособан стан површине 48 м² на трећем спрату, сви станови у објекту број 1 - стамбена зграда за колективно становање саграђена на парцели број .. КО Нови Београд, а налази се на Новом Београду у ул. ... број ..., те да се у том делу обустави извршни поступак и да се укине решење о извршењу и све извршне радње у односу на наведене станове, што би тужени били дужни да признају и да трпе. У ставу другом изреке, обавезан је тужилац да туженом Стамбена задруга „Хидротехника“ из Београда накнади трошкове поступка од

177.750,00 динара. У ставу трећем изреке, одбијен је захтев туженог Фонд за социјално осигурање војних осигураника из Београда за накнаду трошкова парничног поступка, као неоснован.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 5484/24 од 11.04.2025. године, у ставу првом изреке, одбијена је жалба тужиоца, као неоснована и потврђена првостепена пресуда у ставу првом и другом изреке. У ставу другом изреке, одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка, као неоснован.

Против другостепене пресуде тужилац је изјавио благовремену и дозвољену ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и због погрешне примене материјалног права. У одговору на ревизију тужени Фонд за социјално осигурање војних осигураника из Београда је оспорио ревизијске наводе и предложио да се ревизија тужиоца одбије као неоснована, а трошкове ревизијског поступка није тражио.

Испитујући побијану пресуду у границама ревизијских разлога прописаних одредбом члана 408. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“, бр. 72/11..10/23 – др. закон) Врховни суд је одлучио да ревизија тужиоца није основана.

У поступку доношења побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју се у ревизијском поступку пази по службеној дужности. На друге битне повреде одредаба парничног поступка ревидент не указује.

Тужилац је захтевао да се утврди да је недозвољено извршење на четири стана у згради за колективно становање у ул. ... бр. ..., саграђеној на парцели бр. .. КО Нови Београд. Наведено из разлога што је у току извршни поступак по решењу о извршењу Привредног суда у Београду Ии 455/23 од 20.03.2023. године, који спроводи јавни извршитељ Мирјана Димитријевић из Извршење је одређено на основу пресуде Привредног суда у Београду П 1394/17 од 16.12.2020. године, која је делимично преиначена пресудом Привредног апелационог суда Пж 1841/21 од 07.12.2022. године и усвојен противтужбени захтев Фонда за социјално осигурање војних осигураника из Београда, те обавезана Стамбена задруга „Хидротехника“ из Београда да Фонду преда на располагање и у својину 58 станова у објекту 30, блок 60, подцелина ... север, ламела I на углу улица ... и ... на Новом Београду. Приликом спровођења извршења, јавни извршитељ је сачинио Записник од 26.10.2023. године, према којем је Фонду за социјално осигурање војних осигураника из Београда предат део станова по извршној исправи. Нису му предати они станови за које су се том приликом јавила трећа лица, међу којима је био и представник овде тужиоца, која нису дозволила спровођење извршења на становима за које тврде да су њихови власници, па су исти упућени да поднесу приговор трећег лица у смислу члана 108. Закона о извршењу и обезбеђењу. Након што је тужилац изјавио приговор, јавни извршитељ је решењем од 25.12.2023. године исти одбио као неоснован, након чега је тужилац на основу члана 111. став 1. Закона о извршењу и обезбеђењу покренуо парнични поступак против извршног повериоца и извршног дужника ради утврђења да је извршење на предметним становима број 17, 27, 29 и 37 недозвољено.

Према утврђеном чињеничном стању „М-Инвест инжењеринг“ д.о.о. Београд, као инвеститор и СЗ „Хидротехника“ из Београда, као суинвеститор, закључили су 01.08.2002. године Уговор, чији је предмет заједничка изградња објекта бр. 30 на углу ул. ... и ..., подцелина ... север на Новом Београду. Споразумели су се да им на име уложених средстава за грађевинске радове припадне по 3.000 м² изграђене површине, а суинвеститор Стамбена задруга „Хидротехника“ може свој део непокретности слободно пласирати на тржишту без сагласности инвеститора „М-Инвест инжењеринг“ д.о.о. Београд. У складу са наведеним уговором, Стамбена задруга „Хидротехника“ је закључила Уговор од 20.03.2003. године са Фондом за социјално осигурање војних осигураника из Београда, као купцем, у вези са продајом 50 станова у изградњи у наведеном објекту бр. 30. Закључена су и два допунска уговора, којима су уговорне стране повећавале број станова који се продају, те је укупно продато 58 станова, уз прецизирање купопродајне цене.

Даље је утврђено да је Стамбена задруга „Хидротехника“ водила парнични поступак против инвеститора „М-Инвест инжењеринг“ д.о.о. и пресудом Привредног суда у Београду П 81/15 од 09.10.2018. године је, између осталог, утврђено да је тужилац у том поступку на основу уложених средстава у изградњу постао искључиви власник укупно 58 станова у ул. ... на Новом Београду, који су наведени у изреци наведене пресуде, као и гаражних места, те свих таванских и заједничких просторија у згради. Међу становима на којима је утврђено право својине Стамбене задруге „Хидротехника“ су и станови за које овде тужилац тврди да је њихов власник, а у том делу је првостепена пресуда потврђена пресудом Привредног апелационог суда Пж 922/19 од 28.11.2019. године.

Након доношења наведене пресуде, Стамбена задруга „Хидротехника“ је поднела тужбу против Фонда за социјално осигурање војних осигураника тражећи исплату преосталог дела купопродајне цене. Пресудом Привредног апелационог суда Пж 1841/21 од 07.12.2022. године, потврђена је првостепена пресуда Привредног суда у Београду П 1394/17 од 16.12.2020. године у делу којим је одбијен тужбени захтев за исплату износа од 403.740.771,54 динара са каматом, а према образложењу ове пресуде произлази да је Фонд за социјално осигурање војних осигураника у целости испунио, односно и преплатио своју обавезу на исплату купопродајне цене. Наведеном другостепеном пресудом је преиначена првостепена пресуда и усвојен противтужбени захтев, те обавезана Стамбена задруга „Хидротехника“ да Фонду као купцу преда 58 станова, што је и предмет извршног поступка који се води пред Јавним извршитељем Мирјаном Димитријевић.

Тужилац у овом поступку истиче да је са инвеститором „М-Инвест инжењеринг“ д.о.о. као продавцем закључио Уговор о купопродаји четири стана 27.04.2007. године и постао њихов власник. Наведени уговор је оверен пред Првим основним судом у Београду 31.05.2013. године. Решењем РГЗ СКН Нови Београд од 10.11.2015. године дозвољен је упис права својине у корист тужиоца на наведеним становима уз забележбу да је право својине уписано по Закону о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе („Сл. гласник РС“ бр. 25/13 и 145/14).

Код овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да је тужилац купио предметна четири стана од инвеститора „М-Инвест инжењеринг“ д.о.о. али у 2007. години, иако је претходно Стамбена задруга „Хидротехника“ ове станове

продала Фонду за социјално осигурање војних осигураника по Уговору из 2003. године тј. да се ради о продаји станова којима је већ располагањо. Поред тога, првостепени суд налази да је због вођења парничног поступка између Стамбене задруге „Хидротехника“ и „М-Инвест инжењеринг“ д.о.о. у Катастру непокретности била регистрована и привремена мера забране располагања овим непокретностима, а тужилац је уговор са инвеститором „М-Инвест инжењеринг“ д.о.о. оверио тек 2013. године, упркос постојећој забрани, док је до уписа права својине тужиоца на становима дошло 2015. године по одредбама Закона о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе. Иначе је тужiocев продавац „М-Инвест инжењеринг“ д.о.о. уписан само као држалац изграђеног објекта с обзиром на то да објект има само одобрење за градњу, при чему није добио употребну дозволу. Из наведених разлога је тужбени захтев одбијен.

Другостепени суд прихвата изражено становиште првостепеног суда у погледу неоснованости тужбеног захтева. Даље истиче да је у складу са решењем о привременој мери у Катастру непокретности уписана забележба забране отуђења непокретности 22.09.2009. године. И поред постојања јавно регистроване забране, другостепени суд указује на то да су тужилац и „М-Инвест инжењеринг“ д.о.о. као продавац пред Првим основним судом у Београду оверили Уговор о купопродаји четири стана, што је био неопходан услов за пуноважност уговора о промету непокретности и то 31.05.2013. године, у време када је забрана располагања још увек била на снази. Након тога се тужилац укњижио као власник четири стана 2015. године, такође за време важења наведене забране. С обзиром на уписану забележбу забране отуђења непокретности у катастру непокретности тужилац се, према становишту другостепеног суда, не може позивати на то да је био савестан купац. Стога је другостепени суд потврдио првостепену пресуду.

Према оцени Врховног суда, правилан је закључак нижестепених судова, на основу правилне примене материјалног права, да тужилац нема право које спречава извршење.

Одредбом члана 108. Закона о извршењу и обезбеђењу („Сл. гласник РС“, бр. 106/2015... 10/2023 - др. закон) прописано је да треће лице које тврди да на предмету извршења има неко право које спречава извршење може јавном извршитељу поднети приговор којим захтева да се извршење утврди недозвољеним на том предмету. Према одредби чл. 111. истог закона треће лице може у року од 30 дана од дана пријема решења о одбацивању или одбијању приговора да покрене парнични поступак против извршног повериоца ради утврђења да је извршење на предмету недозвољено.

Тумачењем одредбе члана 108. ЗИО произилази да се ваљаност истакнутог приговора трећег лица у поступку извршења везује за постојање одређених околности у виду његовог права које спречава извршење. Право које спречава извршење мора бити такво да дисквалификује одређену имовину извршног дужника од дејстава средстава и предмета извршења који су били одређени у извршном поступку, при чему оно мора егзистирати до доношења решења о извршењу, односно закључка којим се одређује извршење, с обзиром на то да су сва она располагања учињена у самом поступку извршења изложена засебном дејству правне неважности ограниченом на учеснике у извршењу, сходно члану 19. ЗИО.

Имајући у виду наведено, тужилац захтев за утврђење недозвољености извршења у поступку по решењу Привредног суда у Београду ИИ 455/23 од 20.03.2023. године заснива на томе што располаже уписаним правом власништва на непокретностима која су означена као предмет извршења, а који је упис извршен на основу Закона о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе. Правни основ заснива на Уговору закљученом са „М-Инвест инжењеринг“ д.о.о. као продавцем од 27.04.2007. године, а који је оверен тек 2013. године упркос постојању забележбе забране отуђења и оптерећења непокретности од 22.09.2009. године, у складу са напред наведеним решењем о привременој мери. Са тим у вези, не могу се прихватити наводи тужиоца да је суд био дужан да поступа по принципу формалног легалитета, а само на основу чињенице да је исти уписан као власник предметних станова у катастру непокретности. Наведено из разлога што, како правилно и другостепени суд закључује, упис неког стварног права у катастру непокретности ствара само обориву претпоставку о тачности уписаних података, односно евиденције о правима на непокретностима. У конкретном случају су тужени доказали током поступка да је првобитно Стамбена задруга „Хидротехника“ била искључиви власник предметних станова, а не „М-Инвест инжењеринг“ д.о.о. Означени уговор о купопродаји спорних непокретности закључен између тужиоца и „М-Инвест инжењеринг“ д.о.о. као ни спорни упис у катастру непокретности не може водити постојању права које спречава конкретно извршење. Ово стога што је основ стицања права својине Стамбене задруге „Хидротехника“ на спорним непокретностима у члану 20. и члану 21. Закона о основама својинскоправних односа, односно изградњи нове непокретности. Стамбена задруга „Хидротехника“ је улагањем средстава суфинасирала спорна четири стана, у складу са Уговором о заједничкој градњи објекта „30“ на углу ул. ... и ... у блоку 63, подцелина ... Север у Новом Београду који је закључила још 01.08.2002. године са „М-Инвест инжењеринг“ д.о.о. као инвеститором градње, те је након што су станови изграђени, постала власник истих, уз право да изврши упис у јавној евиденцији непокретности. Ради се дакле о оригинарном, а не деривативном, начину стицања права својине. Наведено произилази и из правноснажне пресуде П 81/15 од 09.10.2018. године донете у поступку који је Стамбена задруга „Хидротехника“ водила против „М-Инвест инжењеринг“ д.о.о. у којој је наведено да је СЗ „Хидротехника“ на основу уложених средстава постала искључиви власник – носилац права својине на посебним деловима у приземљу, између осталих, на становима на које се односи тужбени захтев у предметној парници. Код оваквог стања ствари, „М-Инвест инжењеринг“ д.о.о. као продавац није имао овлашћење да врши даљу продају предметних станова. Осим тога, на згради у којој се налазе предметни станови, како је утврђено из података Катастра непокретности, био је уписан „М-Инвест инжењеринг“ д.о.о. само као држалац 1/1, а право својине тужиоца је уписано 10.11.2015. године у РГЗ СКН Нови Београд након уписа привремене мере забране отуђења и оптерећења предметних непокретности и то са забележбом у Г- листу непокретности да је право својине уписано по Закону о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе. Према члану 11. тог закона, уписом права на таквом објекту, не дира се у права трећих лица да у судском поступку остварују право на својинску заштиту и право на накнаду штете. Следом свега напред наведеног, Врховни суд закључује да „М-Инвест инжењеринг“ д.о.о. није било власник предметних станова приликом закључења уговора о продаји истих са тужиоцем. Спорни станови су у то време већ били предмет продаје између Стамбене задруге „Хидротехника“, као власника и продавца и Фонда за социјално осигурање војних осигураника из Београда, као купца по Уговору закљученом 20.03.2003. године, а конкретни поступак извршења се и спроводи на основу извршне исправе –

правноснажне пресуде Привредног суда у Београду П 1394/17 од 16.12.2020. године (уз пресуду Привредног апелационог суда Пж 1841/21 од 07.12.2022. године), према којој је обавезана СЗ „Хидротехника“ да Фонду, као купцу, преда предметне станове. Стога је правилан закључак нижестепених судова да тужилац никако није могао стећи право својине по основу Уговора који је закључио 27.04.2007. године са „М-инвест инжењеринг“ д.о.о., односно да није имао ваљан правни основ за стицање права својине. Да би дошло до стицања права својине на непокретностима деривативним путем, потребно је да буду кумулативно испуњени услови прописани одредбом члана 33. Закона о основама својинскоправних односа (*iustus titulus i modus acquirendi*). Стицалац изводи своје право из права свог претходника. Претходни власник преноси својину какву има, са свим евентуалним теретима и ограничењима што подразумева једно од основних начела облигационог права (*Nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipso habet*). При томе, свака забележка забране оптерећења и отуђења служи томе да упозори трећа лица да је забрањено располагање непокретношћу или да ће коначно дејство таквог располагања зависити од наступања разлога због којих се тражио упис забележке, па се тужилац не може позивати на то да није знао да постоје сметње за располагање предметним становима. Коначно, уговор који је тужилац закључио са „М-инвест инжењеринг“ д.о.о. оверен је тек након 6 година од дана закључења, у време када је морао бити упознат са забраном располагања, што указује на то да је тужилац био несавестан. Стога правилно су нижестепени судови извели закључак о неоснованости тужбеног захтева којим је тражено да се утврди да је недозвољено извршење одређено решењем Привредног суда у Београду Ии 455/23 од 20.03.2023. године, које спроводи јавни извршитељ Мирјана Димитријевић из ... на основу закључка ИИ 85/23 од 27.09.2023. године, у делу којим је одређено иселење туженог Стамбена задруга „Хидротехника“ Београд и испражњење и предаја туженом Фонду за социјално осигурање осигураника Београд, станова ближе описаних у ставу првом образложења ове пресуде, с обзиром на то да у овој парници тужилац није доказао да има право које спречава извршење.

Имајући у виду све претходно наведено, Врховни суд применом одредбе члана 414. Закона о парничном поступку одлучио је као у изреци пресуде.

**Председник већа - судија
Татјана Матковић Стефановић,с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић