

Број \_\_\_\_\_

Датум 1.03 2017 год.  
БЕОГРАД, Његошева бр. 73

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
МАРКО ВУКИЋЕВИЋ ПР ИЗВРШИТЕЉ  
ЛЕГИТИМАЦИЈА МИНИСТАРСТВА ПРАВДЕ № 0010  
БЕОГРАД – Нови Београд Булевар Михаила Пупина бр. 165А  
Број 10 ИИ 578/15  
Дана 28.02.2017. године

Комора јавних извршитеља  
Његошева бр. 73

### ИЗЈАШЊЕЊЕ НА ПРИТУЖБУ извршног дужника Милоја Божовића

Поводом притужбе извршног поверица поднетој Комори извршитеља јавни извршитељ се изјашњава на следећи начин:

#### 1. Примедбе у погледу начела формалног легалитета

У погледу повреде начела формалног легалитета извршни дужник истиче да извршитељ није имао право да проширује дсмен извршења на непокретности које нису биле обухваћене заложном изјавом П Ов. бр. 600/2006 од 25.07.2006. године, односно да извршитељ није имао право да поред катастарске парцеле 11404/4 на којој је конституисана хипотека - Породична стамбена зграда која се налази у ул. Андре Николића бр. 16 као ЗК тело П у А листу ЗКУЛ-а бр. 4094 КО Београд 6 садашњег описа – Породична стамбена зграда на кат. парц. бр. 1568 КО Савски венац, продајом обухвати и катастарске парцеле бр. 11404/8 и 11404/9 као и дворински објекат површине 44м2 које нису било обухваћене заложном изјавом.

Пре свега потребно је осврнути се на одредбу члана 8 ЗИО која гласи да извршитељ спроводи извршење на основу решења о извршењу, осим уколико овим законом није другачије одређено." У том смислу се од наведеног начела може одступити када закон то дозвољава. У конкретном случају, извршитељ је на основу налаза и

862 M<sup>2</sup>

мишљења вештака грађевинске струке Драгана Бошњковића утврдио да је исти сачињен на основу Решења о одобрењу за изградњу 351-610/2006 од 16.05.2007. године издатог од градске општине Савски Венац ради реконструкције и доградње куће на катастарским парцелама 11404/4, 11404/8 и 11404/9 КО Савски венац. То решење никада не би било издато инвеститору Милоју Божовићу ради изградње објекта По+П+1+Пк да наведене катастарске парцеле 11404/4, 11404/8 и 11404/9 КО Савски венац нису спојене и да као такве представљају јединствену грађевинску целину, с тим да је инвеститор подигао објекат нето површине 834,46 м<sup>2</sup> и мањи помоћни објекат површине 44,20 м<sup>2</sup> који је у функционалној вези са већим објектом. Извршни дужник је у тренутку израде информације о цени у потпуности сарађивао са вештаком и он му је лично предао документацију потребну за вештачење. У таквој међусобној комуникацији као два грађевинска инжињера дошли су дана 26.06.2016. године до налаза да су катастарске парцеле 11404/4, 11404/8 и 11404/9 КО Савски венац јединствена целина са главном зградом и помоћним објектом, док парцела 11404/10 није у том јединству и зато није обухваћена проценом. Извршитељ је покљонио поверење таквом налазу вештака. Да је реч о јединственој грађевинској целини може се видети и из Листа непокретности бр, 1568 КО Савски венац где је дана 22.10.2010. године у корист истог повериоца уписана извршна вансудска хипотека бр. 952-02-4025/10 на објекту у изградњу По+П+1+Пк на катастарским парцелама 11404/4, 11404/8 и 11404/9 КО Савски венац. На тај начин извршни дужник не може по потреби у поступку добијања грађевинске дозволе и одобравања кредита да тврди да су ове три парцеле јединствена грађевинска и својинска целина, тако да су 11404/8 и 11404/9 прилазне парцеле (излаз на јавни пут) за главни и помоћни објекат, а у поступку спровођења извршења одједном истаћи да исте не представљају јединствену целину. То значи да извршитељ приликом доношења своје одлуке водио рачуна о јединству непокретности позивајући се на начело superficies solo cedit према коме зграда и земљиште на коме је иста подигнута деле правну судбину па стога се правом на земљишту на коме је изграђен објекат не може одвојено располагати, тако да се парцеле 11404/4, 11404/8 и 11404/9 КО Савски венац могу сматрати земљиштем за редовну употребу хипотековане непокретности. Како наведене парцеле 11404/4, 11404/8 и 11404/9 КО Савски венац представљају јединствену грађевинску целину, у том случају се непокретност продаје као једна целина како је извршитељ и урадио. Извршни дужник је тај који је повећао вредност хипотековане непокретности спајањем наведених парцела 11404/4, 11404/8 и 11404/9 КО Савски венац у једну грађевинску целину, а што му је било потребно ради добијања грађевинске дозволе. Према томе, извршитељ је поступао сходно члану 5 Закона о хипотеци којим се регулише домашај хипотеке и извршио продају наведених непокретности које представљају јединствену грађевинску целину.

Напомињемо да у одговорима на питања са саветовања „Закон о извршењу и обезбеђењу – спорна питања у пракси- извршење на непокретностима“, на питање „која су права купца непокретности, односно извршног повериоца уколико се у фази утврђивања вредности непокретности од стране стручног лица утврди да поред укњиженог објекта постоји и његов неукњижени део?“ Предавачи на семинару дају следећи одговор:“ Уколико се у фази утврђивања вредности непокретности од стране стручног лица (раније судског вештака) утврди да поред укњиженог објекта постоји и његов неукњижени део и да

као такав објекат представља ЈЕДИНСТВЕНУ ГРАЂЕВИНСКУ ЦЕЛИНУ и у том случају непокретност ће се продавати као једна целина, а у условима продаје та чињеница биће посебно назначена.

Такво тумачење је нарочито значајно код спровођења извршења у Републици Србији, где стварно стање непокретности, у 80 % случајева не одговара оном из Катастра непокретности, објекти су по правилу (реконструисани, дограђени, надзидани) без одговарајућих одобрења: грађевинске и употребне дозволе. Извршитељу остаје дилема да ли да се приликом процене држи онога што је у јавним књигама и тако оштети извршног дужника, пошто неукњижени квадрати нису обухваћени решењем о извршењу и не могу бити процењени. Ово у коначници доводи до ситуације да се извршни дужник „забарикадира“ у „неукњиженим квадратима“ тврдећи да они нису били предмет продаје. Друга могућност која стоји на располагању извршитељу је да „неукњижене квадрате“ попише и процени сходно начелу екстензивности хипотеке и свом законском овлашћењу настави поступак проширујући предмет извршења. На овај начин, штите се и извршни дужници тако што процена тржишне вредности непокретности одговара стварном стању на терену, али и потенцијални купци који тачно знају шта купују. Супротно тумачење фаворизује несавесне извршне дужнике који, по правилу, граде и дограђују без одобрења за изградњу и тако чине кривично дело на које се касније позивају тврдећи да неукњижени квадрати нису обухваћени заложном изјавом и решењем о извршењу.

Контравештачење које је извршни дужник доставио јавном извршитељу такође обухвата кп. 11404/4, 11404/8 и 11404/9 КО Савски венац као једну грађевинску целину. Накнадно истицање приговора да јавни извршитељ није смео да обухвати вештачењем и продајом ове три парцеле је типична злоупотреба права и процесних овлашћења. У прилогу: извод из вештачења Дата инвестменет које је доставио извршни дужник са описом непокретности

2. Примедбе у погледу законитости достављања

У погледу незаконитог достављања писмена на које се извршни дужник позива наводећи да је извршни поверилац био дужан да суду достави адресу извршног дужника која одговара адреси из евиденције надлежног органа МУП-а и да је поверилац намерно означио погрешну адресу извршног дужника како би извршитељ решење о извршењу и друга писмена окачио на огласну таблу суда, извршитељ истиче да је извршни дужник дана 26.06.2015. године лично примио решење о извршењу Ии 3459/15 од 01.04.2015. године, закључак о спровођењу извршења од 26.06.2015. године и позив за попис дана 23.06.2015. године на адреси Битке на Неретви бр. 25, односно адреси која је означена у предлогу за извршење, о чему у списима предмета постоји уредно потписана доставница од стране извршног дужника, па је Први основни суд је констатовао правноснажност решења о извршењу дана 06.07.2015. године Такође, дужнику је дана 29.08.2015. године уредно уручен и закључак о утврђивању вредности непокретности од 07.08.2015. године за копијом извештаја о утврђивању вредности непокретности од 26.06.2015. године о чему се такође налази доказ у списима предмета. Иако је решењем Првог основног суда у

PRVA  
PREVADAK  
U OVI  
13745NOFNSU



Београду Ии 3459/15 од 26.02.2016. године укинута клаузула праноснажности на решења извршењу, извршни поверилац поднео је дана 15.03.2016. године приговор ИПВ већу коју је дана 06.05.2016. године донело решење којим се усваја приговор извршног повериоца и укида се решење Првог основног суда у Београду Ии 3459/15 од 01.04.2015. године којим је укинута клаузула правноснажности на решење о извршењу. Тиме је у конкретном случају Веће суда потврдио да је извршитељ извршио уредну доставу решења о извршењу извршном дужнику Милоју Божовићу односно да је уредно примио решење о извршењу дана 26.06.2015. године и исто је постало правноснажно дана 06.07.2015. године.

Тиме се на несумњив начин утврђује да наводи извршног дужника да се поступку извршења врше злоупотребе у циљу истицања решења о извршењу на огласну таблу суда нису тачни нити су тачни наводи да је закључак о спровођењу извршења о 23.06.2016. године истакнуто на огласну таблу суда јер се у списима предмета налази доставница као доказ да је извршни дужник лично примио решење о извршењу, закључак о спровођењу и позив за попис и потписао доставницу и то на адреси која је била означена у предлогу за извршење по којој је извршитељ поступао. Чак и касније када извршни дужник није примао друга писмена на адреси из предлога за извршење, када је враћен повратница са назнаком да је извршни дужник одсељен, извршитељ је преко Мул утврдио да се нова адреса извршног дужника налази у ул. Андре Николића бр. 16, будућу доставу је вршио на ту адресу. У зависности од тога да ли је извршни дужник затечен на наведеној адреси писмена је примао лично, уколико није затечен онда преко огласне табле суда сходно чл. 29 ЗИО, или је одбијао пријем писмена у ком случају му се доставља сходно чл. 142 ЗПП-а. Такође, достављањем решења о извршењу извршни дужник је имао могућност да изјави правни лек против решења о извршењу, али својом вољом то право није искористио.

ДРУГА  
ПРЕВАРА

→ ОРЕТ ЗАКЛУЧКА О ПРОДАЈИ СА СТРАНА АДРЕСОМ, ЕКСЦ ДСТАВУ.

Сходно наведеном, извршитељ је продају непокретности вршио у складу с правноснажном одлуком - правноснажним решењем о извршењу суда.

### 3. Примедбе у погледу утврђене вредности непокретности

Извршитељ је ангажовао стручно лице Драгана Бошњакловића ради утврђивања тржишне вредности непокретности на основу којег је извршитељ дана 07.08.2015. године донео закључак о утврђивању тржишне вредности непокретности која на дан прибављања информације о цени износи 1.212.000,00 евра и обавестио је извршног дужника да истом може у року од 5 дана од пријема овог закључка под претњом последица пропуштања доставити извршитељу друго вештачење овлашћеног вештака грађевинске струке којим је аргументовано оповргава информацију о цени предметне непокретности прибављену од вештака. Наведени закључак о утврђивању тржишне вредности непокретности извршни дужник је примио дана 29.08.2015. године. Даном 07.09.2015. године извршни дужник доставља примедбе на налаз и мишљење вештака наводећи да је тржишна вредност непокретности процењена много мање него што заиста вреди па је извршни дужник доставио налаз и мишљење вештака којег је сам ангажовао проценивши вредност непокретности на 1.989.377,00 евра. У конкретном случају, извршни дужник

→ ТРЕЋА ПРЕВАРА



неблаговремено доставља примедбе на закључак о утврђивању тржишне вредности непокретности обзиром да их је поднео након истека рока од 5 дана од пријема закључка. Чак и да је извршни дужник благовремено поднео примедбе на закључак у погледу висине тржишне вредности непокретности достављањем налаза и мишљења свог вештака, извршитељ има могућност да узме у разматрање наведене примедбе, али не постоји обавеза извршитеља да их достави на изјашењење ангажованом стручном лицу нити да их уважи. Ово стога што вештачење према ЗИО није дозвољено, али се у посебним одредбама закона омогућује да се одређене чињенице у погледу непокретности утврђују на основу налаза и мишљења стручног лица у случају када суд или извршитељ не располажу стручним знањима из области грађевинарства ради утврђивања тржишне вредности непокретности. Самим тим, вештачење онако како га одређује ЗПП не може се применити у конкретном случају на извршни поступак и странке нису овлашћење да изнесу примедбе на налаз и мишљење вештака нити постоји обавеза извршитеља да доставља примедбе ангажованом стручном лицу на изјашењење већ може поклонити веру вештаку којег је ангажовао и одредити тржишну вредност непокретности сходно налазу и мишљењу истог, а што је извршитељ у складу са законом и учинио.

Јавна продаја на којој се појавио само један понудилац који је био спереман да уплати јемство од 121.000,00 евра и који је био спреман да плати и почету цену од 726.000,00 евра довољно говори о томе колико је тачно тврдња дужика да је цене непокретности од 1.210.000,00 евра "нетржишно утврђена". Да је цена била прениска и „нетржишна“ како то тврди извршни дужник потенцијални купци би похрлили на јавну продају, појавило би се много потенцијалних купаца који би лицитирали и подигли цену на јавној продаји. Извршни дужник је могао указати својим познаницима да се нешто продаје испод цене, ако је тржишна цена заиста много већа сигурно би се нашао макар још неко ко би се пријавио да купи такву непокретност - испод сваке цене. Међутим, то се није догодило из простог разлога што је утврђена цена итекако тржишна. Ово нарочито ако се узме у обзир да објекат нема употребну дозволу, и да је у окончање његове градње потребно уложити још неколико стотина хиљада евра.

За правилно одлучивање о овој правној ствари је нарочито важно пажљиво сагледати простирање парцела кп. 11404/4, 11404/8 и 11404/9, 11404/10 КО Савски. Парцела 11404/10 КО Савски је накнадано прибављена од стране извршног дужника и зато није обухваћена проценом. Међутим, то је значајно умањило тржишну цену објеката који је предмет извршења, ово из разлога што је то централна дворишна парцела, без које је коришћење објеката који је предмет извршења прилично отежано.

У погледу парцела 11404/8 и 11404/9, јавни извршитељ је **ПРИЛИКОМ ПРОЦЕНЕ ПОСТУПИО У ИНТЕРЕСУ ДУЖНИКА**. Ово из разлога што ове парцеле представљају једини прилаз до објеката који је предмет извршења. Ако објекат нема излаз на јавни пут његова цена не може бити ни близу тржишне. Инсистирање извршног дужника на таквој процени штети управо њему. Што се јасно може видети и из околности да је и сам извршни дужник обухватио ове парцеле у контра вештачењу.

У прилогу достављамо извештај вештака геодетске струке Јована Бјелановића из који јасно показује нашу логику поступања у интересу извршног дужника.

прикупља додатне податке о имовном стању извршног дужника и врши промену предмета и средства извршења с обзиром да је у решењу о извршењу суда И 3459/15 од 01.04.2015. године на основу којег је извршитељ и донео закључак о спровођењу извршења од дана 26.05.2015. године већ као средство и предмет извршења одређена продаја наведене непокретности у власништву извршног дужника па је самим тим и извршитељ поступио у складу предметом и средством извршења одређеним у самом решењу о извршењу суда и извршно продају предметне непокретности. Извршни дужник је био у прилици да уместо непокретности предмета извршења понуди неки други предмет извршења који он сматра адекватним па би јавни извршитељ у координацији са извршним повериоцем размотрио његов предлог, међутим то се није догодило. Тако да се извршни дужник не може позивати на несразмеру ако је ово једини предмет извршења у његовој имовини погодан за намирне који је он добровољно заложиио. *ПАКАКО ИЗВРШНИ ДУЖНИК НИКАР НИДЕ, РЕФЕРЕНЦЕ О ИЗВРШЕЊУ НИДЕ МОРАО ИИ ДАТИ ПРИГОВОР ИЛИ ПОМУДИТИ НЕЋТО*

CEFTV  
PRF

5. Примедбе у погледу положаја јавног извршитеља у поступку

Извршни дужник је навео да сходно чл. 11 ЗИО извршитељ не може бити лице које је учесник у поступку односно лице чији правни интерес зависи од правилности одлуке и да нема право да поднесе захтев за отклањање неправилности од стране суда. Наиме, извршитељ истиче да као учесник у поступку који је уочио неправилности у одлуци суда која се тиче спровођења извршења, односно лице чији правни интерес зависи од правилности ове одлуке има право да захтева да суд отколони неправилности учињене решењем Ион 13/16 од 13.03.2016. године позивајући се на уставно право на једнаку заштиту права и на правно средство према коме "свако има право на жалбу или друго правно средство против одлуке којом се одлучује о његовом праву, обавези или на закону заснованом интересу". У том смислу, извршитељ себе сматра лицем које на основу Устава има право односно овлашћење да поднесе захтев за отклањање неправилности, а да ли ће му то право бити признато или не искључиво зависи од одлуке поступајућег суда по поднетом захтеву.

6. Привремена мера, приговор трећег лица и поступак извршења по привременој мери

У односу на наводе извршног дужника да је у парничном поступку донета привремена мера на основу решења Вишег суда у Београду П бр. 87/16 од 21.01.2016. године, по тужби Наде Божовић, супруге извршног дужника, којом је одређена забрана располагања на 1/2 идеалног дела непокретности извршном повериоцу, истичемо следеће:

Тужилања Нада Божовић поднела је као треће лице приговор на Решење о извршењу позивајући се на привремену меру Вишег суда у Београду П бр. 87/16 од 21.01.2016. године којом је одређена забрана располагања извршном повериоцу Сбербанци на 1/2 идеалног дела непокретности у власништву туженог Милоја Божовића. Међутим, извршни поверилац је Апелационом суду у Београду изјавио жалбу на наведено решење о привременој мери па је другостепени суд решењем Гж 3600/16 од 25.05.2016. године

→ ПЕТА ПРЕВАРА ОВАЈ ПРЕД. П 87/16 ЈЕ ЈОГ НА СУДУ,

укинуо решење Вишег суда којим је усвојена привремена мера П бр. 87/16 од 21.01.2016. године и предмет је враћен на поновни поступак. У поновном поступку Виши суд је дана 17.06.2016 године донео решење којим се одбија предлог тужиље којим је тражила да се забрани извршном повериоцу Сбербанк забрана располагања на 1/2 идеалног дела непокретности, а која одлука је потврђена решењем Апелационог суда у Београду Гж 7402/16 од 16.11.2016. године (која је постала правноснажна даном доношења) имајући у виду да је другостепени суд утврдио да је као власник предметне непокретности уписан искључиво првотужени Милоје Божовић, овде извршни дужник, а не тужиља и да искључиво он има право располагања (отуђења и оптерећења) на наведеној непокретности у границама одређеним законом, да банка као извршни поверилац има само уписану заложну изјаву као средство обезбеђења свог потраживања према извршном дужнику и да нема право располагања на предметној непокретности, па на тај начин банка као извршни поверилац има право да се принудним путем намири продајом наведене непокретности у извршном поступку путем извршитеља који је на основу решења о извршењу и продао предметну непокретност.

Било каква забрана располагања банци или извршном дужнику не може се односити на јавног извршитеља који спроводи судску одлуку и све док она не буде правноснажно укинута постоји основ спровођења извршења на који нема било каквог утицаја привремена мера другог органа.

Имајући у виду наведено, јавни извршитељ сматра да је притужба извршног дужника неоснована.

#### Прилози:

- Извод из извештаја о процени који је доставио извршни дужник, стр. 5
- Извод из вештачења вештака Дргана Бошњакковића из кога се види да је извршена конверзија земљишта.
- Извештај вештака геодетске струке
- Решење Првог основног суда у Београду 39 П. бр. 9575/16 од 26.01.2017 године којим се одбија тужбени захтев извршног дужника.

С поштовањем,

ЈАВНИ

ИЗВРШИТЕЉ



Марко Вукићевић