



73

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ПРВИ ОСНОВНИ СУД У БЕОГРАДУ  
Посл.бр.18-Ион-13/16  
Дана 10.03.2016. године  
НОВИ БЕОГРАД  
Булевар Николе Тесле бр. 42а

ПРВИ ОСНОВНИ СУД У БЕОГРАДУ, судија Никола Стошић, у извршном предмету извршног повериоца Сбербанк Србија а.д. Београд, из Београда, ул. Булевар Михаила Пуина бр. 165/Г против извршног дужника Божовић Милоја из Београда, ул. Андре Николића бр. 16, ради принудног извршења, применом чл. 74 ЗИО, на основу извршне исправе, донео је дана 10.03.2016. године

## РЕШЕЊЕ

**I УСВАЈА СЕ** захтев за отклањање неправилности поднет од стране извршног дужника дана 02.02.2016. године, који је допуњен дана 29.02.2016. године, дана 01.03.2016. године и дана 04.03.2016. године, па се **УТВРЂУЈЕ ДА ЈЕ УЧИЊЕНА НЕПРАВИЛНОСТ** од стране извршитеља Марка Вукићевића у поступку спровођења извршења у делу који се односи на повреду начела формалног лагалитета у погледу идентитета непокретности која је обухваћена решењем о извршењу овог суда Ии 3459/15 од 01.04.2015. године донетог на основу извршне исправе - заложне изјаве извршног дужника овереном пред Петим општинским судом у Београду Ов. бр. 600/2006 од 25.07.2006. године и непокретности која је обухваћена закључком о спровођењу извршитеља Ии 578/15 од 23.06.2015. године и закључком о утврђењу вредности непокретности Ии 578/15 од 17.08.2015. године

**II ОДБАЦУЈЕ СЕ** захтев за отклањање неправилности извршног дужника у делу који се односи на незаконито достављање решења о извршењу у предмету ИИ 3459/15 од 01.04.2015. године од стране извршитеља Марка Вукићевића **КАО НЕДОЗВОЉЕН.**

**III ОДБИЈА СЕ** захтев за отклањање неправилности извршног дужника у делу који се односи на примедбе у односу на утврђену вредност непокретности по основу налаза стручног лица ангажованог од стране извршитеља Марка Вукићевића.

## Образложење

Решењем о извршењу овог суда ИИ 3459/15 од 01.04.2015. године на предлог извршног повериоца одређено је извршење против извршног дужника на основу извршне исправе – заложне изјаве оверене пред Петим општинским судом у Београду Ов бр. 600/2006 од 25.07.2006. године, ради наплате новчаног потраживања у износу од 253.081, 54 CHF са каматом почев од 27.01.2015. годинеу висини од 4,95 % на годишњем нивоу, продајом непокретности извршног дужника Божовић Милоја и то на

кући бр. 27 у ул. Сање Живановић ( сада Андре Николића бр. 16) на кп. 11404/4 описано као ЗК тело 2 у А листу ЗКУЛ-а бр. 4094 КО Београд 6 што према упису након превођења евиденције у катастар јесте објекат Породична стамбена зграда у ул. Андре Николића 16 постојећа на кат парцели бр. 11404/4 КО Савски венац, број дела парцеле под објектом 1 уписана у лист непокретности бр. 1568 КО Савски венац.

Одлучујући о захтеву извршног повериоца, суд је утврдио следеће:

Увидом у списе предмета ИИ 3459/15 утврђено је да је дана 01.04.2015. године донето којим се одређује извршење на основу извршне исправе – заложне изјаве оверене пред Петим општинским судом у Београду под бројем Ов бр. 600/2006 од 25.07.2006. године ради намирања потраживања, забележбом решења о извршењу односно закључка извршитеља о спровођењу извршења у јавну књигу, утврђењем вредности непокретности и продајом непокретности и то куће бр. 27, у ул. Сање Живановић ( сада Андре Николића 16) на кат парц 1404/4 описано ЗК тело 2 у А листу ЗКУЛ-а бр. 4094 КО Београд 6 што према упису након превођења евиденције у катастар јесте објекат Породична стамбена зграда у ул. Андре Николића 16 постојећа на кат парцели бр. 11404/4 КО Савски венац, број дела парцеле под објектом 1 уписана у лист непокретности бр. 1568 КО Савски венац, а које извршење ће спровести извршитељ Марко Вукићевић.

Увидом у списе предмета извршитеља ИИ 578/15 утврђено је да је исти дана 23.06. 2015. године донео закључак којим је одређено спровођење извршења на основу решења о извршењу Првог основног суда у Београду ИИ 3459/15 од 01.04.2015. године ради наплате новчаног потраживања извршног повериоца које ће се спровести уписом решења о извршењу у катастар непокретности, утврђењем вредности непокретности и продајом непокретности у лист непокретности и то куће бр. 27, у ул. Сање Живановић ( сада Андре Николића 16) на кат парц 1404/4 описано ЗК тело 2 у А листу ЗКУЛ-а бр. 4094 КО Београд 6 што према упису након превођења евиденције у катастар јесте објекат Породична стамбена зграда у ул. Андре Николића 16 постојећа на кат парцели бр. 11404/4 КО Савски венац, број дела парцеле под објектом 1 уписана у лист непокретности бр. 1568 КО Савски венац у својини извршног дужника као и пописом, проценом и продајом : Остале зграде 2 и 3 у ул. Андре Николића бр. 16 све на кат парц 11404/4, Лист непокретности бр. 1568 КО Савски венац у ванкњижној својини извршног дужника.

Читањем записника извршитеља од 25.06.2015. године утврђено је да су остале зграде 2 и 3 у ванкњижној својини извршног дужника те да су објекти који су уписани у лист непокретности ( 3 зграде) порушени и на њиховом месту су изграђена два објекта. Главни објекат има све дозволе, а помоћни објекат је изграђен без дозволе за изградњу а на основу укњижених објеката зграда бр. 2 и 3.

Читањем закључка извршитеља о утврђивању тржишне вредности непокретности од 17.08.2015. године утврђује се вредност непокретности и то куће бр. 27, у ул. Сање Живановић ( сада Андре Николића 16) на кат парц 1404/4 описано ЗК тело 2 у А листу ЗКУЛ-а бр. 4094 КО Београд 6 што према упису након превођења евиденције у катастар јесте објекат Породична стамбена зграда у ул. Андре Николића 16 постојећа на кат парцели бр. 11404/4 КО Савски венац, број дела парцеле под објектом 1 уписана у лист непокретности бр. 1568 КО Савски венац у књижној својини извршног дужника и Остале зграде 2 и 3 у ул. Андре Николића бр. 16 све на кат парц 11404/4, Лист непокретности бр. 1568 КО Савски венац у ванкњижној

својини извршног дужника сада према стварном стању Породични стамбени објекат спратности По+П+1+Пк корисне површине 834,46 м<sup>2</sup> и Помоћни дворишни објекат, приземље 44,20 м<sup>2</sup> све на кат парц 11404/4, 11404/8 и 11404/9 у својини извршног дужника на којој је закључком извршитеља одређено спровођење извршења на основу писмене информације о цени коју је 26.06.2015. године доставио судски вештак Драган Бошњаковић, дипл инг. Грађевинарства, тако да је њихова усвојена тржишна вредност на дан прибављања информације и цени износи 1.210.000,00 евра.

Читањем налаза и мишљења судског вештака Драгана Бошњаковића утврђено је да је предмет процене Породични стамбени објекат спратности По+П+1+Пк у изградњи и приземни, дворишни помоћни објекат. Породични стамбени објекат површине 834, 46 м<sup>2</sup> и Помоћни дворишни објекат површине 44,20 м<sup>2</sup> које се налазе на катастарским парцелама 11414/4 11404/8 11404/9 на к.п. 1568 Савски венац. У налазу у мишљењу стручног лица утврђено је да се на кат. парцели 11404/4 налазе два објекта док је предњи део подељен на три парцеле 11404/8, 11404/9 и 11404/10. Парцеле 11404/8 и 11404/9 су обухваћене проценом и чине прилазне парцеле са леве и десне стране, док је к.п 11404/10 позиционирана централно испред предметног објекта у изградњи. Катастарске парцеле 11404/10 није предмет процене, а тренутно заједно са предметним парцелама к.п 11404/4 11404/8 и 11404/9 чини јединствену целину.

Имајући у виду све наведено, суд је донео одлуку у изреци решења у ставу 1 из следећих разлога. Наиме, решењем о извршењу Првог основног суда у Београду ИИ 3459/ 15 од 01.04.2015. године утврђено је да се одређује извршење на основу заложне изјаве извршног дужника, оверене пред Петим општинским судом у Београду под бројем Ов бр. 600/2006 од 25.07.2006. године, а која се односи на непокретност и то кућу бр. 27, у ул. Сање Живановић (сада Андре Николића 16) на кат парц 1404/4 описано ЗК тело 2 у А листу ЗКУЛ-а бр. 4094 КО Београд 6, што према упису након превођења евиденције у катастар јесте објекат Породична стамбена зграда у ул. Андре Николића 16 постојећа на кат парцели бр. 11404/4 КО Савски венац, број дела парцеле под објектом 1 уписана у лист непокретности бр. 1568 КО Савски венац у својини извршног дужника. Међутим, закључком извршитеља о спровођењу извршења поред забележбе решења о извршењу којим је обухваћена кућу бр. 27, у ул. Сање Живановић (сада Андре Николића 16) на кат парц 1404/4 описано ЗК тело 2 у А листу ЗКУЛ-а бр. 4094 КО Београд 6, што према упису након превођења евиденције у катастар јесте објекат Породична стамбена зграда у ул. Андре Николића 16 постојећа на кат парцели бр. 11404/4 КО Савски венац одређен је и попис, процена и утврђење вредности две зграде површине 14м<sup>2</sup> и 20м<sup>2</sup>, које се такође налазе у ул. Андре Николића 16 на катастарској парцели 11404/4 Лист непокретности 1568 КО Савски венац, у ванкњижној својини извршног дужника, дакле две зграде које нису биле обухваћене решењем о извршењу Првог основног суда у Београду ИИ 3459/15 од 01.04.2016. године. Надаље, извршитељ је након донетог закључка о спровођењу донео и закључак о утврђивању вредности непокретности којим је констатовао да се утврђује вредност непокретности и то куће бр. 27, у ул. Сање Живановић (сада Андре Николића 16) на кат парц 1404/4 и зграда бр. 2 и 3 (које непокретности су биле обухваћене закључком о спровођењу извршења), за које је утврђено да сада према стварном стању представљају Породични стамбени објекат спратности По+П+1+Пк корисне површине 834,46 м<sup>2</sup> и Помоћни дворишни објекат, приземље 44,20 м<sup>2</sup> све на кат парц 11404/4, 11404/8 и 11404/9 у својини извршног дужника.

Имајући наведено у виду, суд је утврдио да је извршитељ приликом спровођења извршења учинио неправилност на тај начин што је повредио начело формалног

легалитета из чл. 8 ст.3 ЗИО којим је прописано да извршитељ спроводи извршење на основу решења о извршењу, због чега је једино био овлашћен да спроведе извршење у односу на непокретност која је била обухваћена самим решењем о извршењу. При томе, суд је имао у виду да је извршни дужник након давања заложне изјаве оверене пред Петим општинским судом у Београду Ов бр. 600/2006 од 25.07.2006. године вршио измене на непокретности која је предмет хипотеке, што произлази и из потврде о пријему документације издате од стране Одељења за грађевинске и комуналне послове Градске општине Савски Венац 09.11.2007. године којом је извршном дужнику као инвеститору потврђен пријем документације за извођење радова на реконструкцији и доградњи куће у ул. Сање Живановић бр. 27 у циљу формирања стамбеног објекта спратности По+П+1+Пк, са три стана и помоћним просторијама и гаражом у подруму. Међутим, околност да је извршни дужник извршио реконструкцију и доградњу непокретности која је предмет заложне изјаве оверене пред Петим општинским судом у Београду Ов бр. 600/2006 од 25.07.2006. године, која представља извршну исправу у предметном поступку, је морала, по оцени суда, бити назначена од стране извршног повериоца у предлогу за извршење у смислу непостојања идентитета између непокретности описане у заложној изјави и непокретности која фактички постоји у моменту покретања извршног поступка, како би суд као једини орган овлашћен за доношење мериторне одлуке о основаности предлога за извршење одлучио о новонасталим околностима које евентуално доводе у питање актуелност извршне исправе и потом тек својом одлуком извршитељу створио могућност за спровођење извршења и то искључиво у складу са донетим решењем о извршењу. Насупрот томе, самоиницијативном изменом решења о извршењу у поступку спровођења, између осталог и проширењем описа непокретности која је предмет извршења и на парцеле 11404/8 и 11404/9, а које нису биле обухваћене решењем о извршењу суда, без обзира на садржину налаза и мишљења стручног лица којим је констатовано да катастарска парцела 11404/04 са парцелама 11404/08 и 11404/9 чине јединствену целину, извршитељ је учинио неправилност приликом спровођења извршења, па је суд у том делу усвојио захтев за отклањање неправилности извршног дужника и донео одлуку као у ставу 1 изреке решења

Међутим, и поред утврђених неправилности, суд није ставио ван снаге закључак извршитеља којим је одређено спровођење извршења од 23.06.2015 године и закључке које је извршитељ донео у поступку спровођења извршења и укинуо спроведене извршне радње, обзиром да из списка предмета извршитеља Марка Вукићевића ИИ 578/15 произлази да је дана 29.01.2016. године одржана прва јавна продаја непокретности која је била предмет поступка и да је иста продата и закључком додељена купцу "Hartford Investment" д.о.о за износ од 726.000,00 Еура који је потом уплатио целокупну купопродајну цену. Одредбом чл. 74 ст. 5 ЗИО је прописано да ће суд, поред утврђења неправилности, само уколико је то могуће наложити отклањање неправилности насталих одлукама и радњама извршитеља. Стога, када је продаја непокретности већ извршена и купац постао власник непокретности, при чему је потребно посебно указати да је у питању стицање права својине на оригинаран начин које има конституивни карактер и код кога упис у лист непокретности има само декларативно дејство, тада се у извршном поступку не може више захтевати отклањање неправилности које је извршитељ учинио у поступку спровођења извршења. У прилог оваквом ставу указује и одредба чл. 131 ст. 5 ЗИО којом је прописано и да уколико се против закључка о предаји непокретности изјави захтев за отклањање неправилности евентуално решење о основаности не утиче на извршену продају, већ само може бити основ за накнаду штете, из чега произлази да је интенција наведене одредбе, која се аналогно може применити и поводом конкретног захтева за

отклањање неправилности, апсолутна заштита права купца непокретности. Ово стога што у поступку јавне продаје непокретности важи неоторива претпоставка пуноважности продаје, због чега купац не може да сноси штетне последице евентуалних неправилности у поступку спровођења извршења.

Надаље, када су у питању наводи извршног дужника који се тичу неуредне доставе решења о извршењу извршном дужнику, суд је имао у виду да је о захтеву извршног дужника којим је указао на неправилности приликом достављања решења о извршењу већ донета одлука у предмету ИИ 3459/15, у коме је усвојен захтев извршног дужника и укинута клаузула правноснажности решења о извршењу, због чега наведена околност, будући да је, дакле, о наведеном питању у предмету ИИ 3459/15 већ одлучено, не може више бити предмет разматрања и оцене основаности, нити извршни дужник има правни интерес да се о наведеној неправилности одлучује о овом поступку, па је суд у погледу истакнуте неправилности донео одлуку као у ставу 2 изреке наведеног решења.

Суд је одлуку као у ставу 3 изреке решења које се тичу примедби извршног дужника у погледу утврђене вредности непокретности донео из следећих разлога. Одредбом члана 30 став 4 ЗИО прописано је да вештачење у поступку извршења није дозвољено. Иако суд у посебним одредбама овог закона дозвољава да се одређене чињенице утврђују преко стручног лица, чиме не искључује у потпуности могућност ангажовања вештака у случају када суд или извршитељ не располаже стручним знањем како би утврдио одређене чињенице, па тако ни могућност ангажовања судског вештака за област грађевинарства ради утврђења тржишне вредности непокретности, забрану вештачења, по оцени суда, треба тумачити у смислу да се у извршном поступку не може примењивати вештачење као доказно средство на начин како је то регулисано одредбама ЗПП-а, конкретно да странке нису овлашћене да изнесу примедбе на налаз и мишљење вештака, да вештак није дужан да се на примедбе изјасни и да не постоји обавеза да се одреди ново вештачење. У том смислу, није ни постојала законска обавеза извршитеља да стручном лицу наложи да се изјасни на примедбе извршног дужника и уради допуну свог налаза и мишљења. И поред тога, суд је имао у виду и да је извршитељ обавестио извршног дужника да може у року од пет радних дана од дана пријема закључка о утврђењу вредности непокретности, под претњом последица пропуштања, доставити друго вештачење којим аргументовано оповргава информацију о цени предметне непокретности, али да је извршни дужник, према стању у списима предмета пропустио остављени рок, који сходно одредби чл. 7 ЗИО представља преклузивни рок чијим пропуштањем странка губи право на предузимање радње. Из свега наведеног произлази да је извршитељ имао само могућност, али не и обавезу да примедбе извршног дужника достави на изјашњење анагажованом стручном лицу, због чега се неуважавање примедби извршног дужника на утврђену вредност непокретности не може сматрати неправилношћу у раду извршитеља са становишта погрешне примене одредаба Закона о извршењу и обезбеђењу. Такође, потребно је указати и да суд не располаже механизмима да у поступку поводом захтева за отклањање неправилности испитује да ли је стручно лице, које је стални судски вештак за грађевинарство чија је ужа специјалност процена тржишне вредности непокретности, стручно мишљење сачинило у свему у складу са правилима науке и струке.

Суд није ближе разматрао наводе извршног дужника у погледу неадекватности висине потраживања чија је наплата предмет извршног поступка и повреде начела сразмерности, јер наведене околности не могу бити предмет оцене у поступку

поводом захтева за отклањање неправилности, већ једино могу бити предмет разматрања приликом одлучивања о приговору на решење о извршењу.

Имајући наведено у виду, суд је на основу одредбе чл. 74 Закона о извршењу и безбедности, донео одлуку као у изреци решења.

**ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:**

Против овог решења дозвољен је приговор у року од 5 радних дана од дана пријема преписа решења другостепеном већу овог суда

Судија  
Никола Стошић