



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 ад. 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 намирења 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

PC 2

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 кућа 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 упис, 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

→ чл. 131 ст. 5

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 безбеђењу, 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