

МОГУЋНОСТ СТИЦАЊА ПРАВА СВОЈИНЕ НА НЕПОКРЕТНОСТИ У ИЗВРШНОМ ПОСТУПКУ

Купац непокретности у извршном поступку може стећи право својине на тој непокретности само ако је извршни дужник био искључиви власник те непокретности.

Из образложења: Првостепени суд је усвојио тужбени захтев тужиље и утврдио да је именована сувласник непокретности ближе описане у изреци пресуде у 1/3 дела, а другостепени суд је преиначио наведену пресуду на тај начин што је утврдио да је тужиља сувласник породичне стамбене зграде наведене непокретности у 1/3 дела. Тужиља је стварањем, по основу заједничке тековине, стекла својину у 1/3 дела на наведеној стамбеној згради у складу са одредбом члана 21. Закона о основама својинскоправних односа, а тужени није могао стећи право својине на овом сувласничком делу тужиље у поступку извршења куповином овог сувласничког дела непокретности, јер тај део није био у власништву извршног дужника, односно извршење продајом тужиљиног сувласничког дела непокретности је било недопуштено, што је и утврђено пресудом Општинског суда у Сомбору број П. Купац некретнине у извршном поступку стиче право својине на непокретности само ако је извршни дужник био власник те непокретности и то према општем правилу имовинског права да се ствари које имају власника прибављају у својину правним послом и законитим начином од власника и да нико не може на другога пренети више права него што и сам има. Тако ни доделом наведене непокретности туженом као најповољнијем понудиоцу у извршном поступку јавне продаје ради намирења новчаног потраживања према пок. супругу тужиље као извршном дужнику, тужени није могао стећи више права него што је и пок. супруг тужиље имао на тој непокретности, јер он ни по законској претпоставци у време јавне продаје ни по земљишнокњижном стању у време доделе туженом као купцу није био искључиви власник непокретности, не у 1/3 дела који су припадали тужиљи. Одредбе Закона о извршном поступку не спречавају трећа лица, стварне носиоце права својине на продатој непокретности да остваре заштиту својих права својине у парничном поступку, односно да расправе да ли је њихово право престало у смислу члана 45. Закона о основама својинскоправних односа или не. Тужиљино право на непокретности није могло престати продајом у извршном поступку ради намирења новчаног потраживања према другом сувласнику. Поред тога, погрешан је закључак првостепеног суда да је тужени савесан купац, јер је решење о досуђењу наведене непокретности најбољем понуђачу – туженом донето у време када је тужиља била уписана у зк. ул. са правом својине на непокретности у 1/3 дела. Осим тога, тада важећим Законом о браку и породичним односима у члану 322 је предвиђено да ако је у зем. књигама као власник на заједничкој имовини уписан један брачни друг, сматраће се као да је упис извршен на име оба брачна друга, уколико до уписа није дошло на основу њиховог писменог уговора, па је наведена одредба обавезивала туженог да као савестан купац провери да ли уписано фактичко стање одговара законској претпоставци и стварном стању ствари.

(Пресуда Основног суда у Сомбору број П. 3650/10 од 31.03.2011. године и пресуда Апелационог суда у Новом Саду број Гж. 3475/11 од 18.09.2012. године)