



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Прев 145/2017
20.07.2017. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: др Драгише Б. Слијепчевића, као председника већа, судије Гордане Ајншпилер-Поповић и судије Бранка Станића, као чланова већа, у правној ствари тужиоца Република Србија коју заступа Државно правобранилаштво, Немањина 26 Београд, против тужених 1) „АА“ у стечају ..., ... кога заступа Драган Миловановић, адвокат из ..., ... број ... и 2) „ББ“ ..., ..., ... број ..., коју заступа адвокат Вељко Достанић из ...,, у поступку по ревизији друготужене против пресуде Привредног апелационог суда Пж 3312/16 од 26.01.2017. године, на седници већа одржаној дана 20.07.2017. године, доноси

ПРЕСУДУ

УСВАЈА СЕ ревизија друготуженог - „ББ“ ..., па се

ПРЕИНАЧАВА пресуда Привредног апелационог суда Пж 3312/16 од 26.01.2017. године и **ПРЕСУЂУЈЕ**:

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба тужиоца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Привредног суда у Београду П број 7548/2015 од 24.02.2016. године.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Београду П број 7548/2015 од 24.02.2016. године одбијен је захтев тужиоца да се утврди да је ништава и да не производи правно дејство заложна изјава дата од стране „ВВ“ ... који сада послује под пословним именом „АА“ оверена код Првог општинског суда у Београду под Ов. ... од 27.11.2006. године ради обезбеђења новчаног потраживања повериоца „ББ“ ... као и да се обавезе тужени да накнади трошкове парничног поступка тужиоцу, као неоснована а тужилац је обавезан да исплати туженом првог реда износ од 278.580,00 динара а туженом другог реда износ од 278.580,00 динара на име накнаде парничних трошкова.

Одлучујући по жалби тужиоца Привредни апелациони суд је пресудом Пж 3312/16 од 26.01.2017. године преиначио пресуду Привредног суда у Београду и усвојио тужбени захтев тужиоца те утврдио да је ништава и да не производи правно дејство заложна изјава дата од стране „ВВ“ ... који сада послује под пословним именом „АА“ ... оверено код Првог општинског суда у Београду под Ов. ... од 27. новембра 2006. године ради обезбеђења новчаног потраживања

повериода „ББ“ ... па је обавезао туженог првог и другог реда да тужиоцу солидарно плате трошкове поступка у износу од 190.500,00 динара.

Против другостепене пресуде друготужени је изјавио благовремену и дозвољену ревизију из разлога погрешне примене материјалног права и погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања.

Врховни касациони суд је испитао ревизијом побијану другостепену пресуду на начин прописан чланом 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Србије“, број 72/11 и „Службени гласник Републике Србије“, бр. 55/14) и одлучио као у изреци ревизијске пресуде налазећи да је ревизија друготуженог основана.

Ревизијом побијана пресуда није захваћена битном повредом из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на које се у ревизијском поступку пази по службеној дужности.

Предмет тужбеног захтева је утврђење да је ништава и без правног дејства založna изјава првотуженог дата 27.11.2006. године дата ради обезбеђења новчаног потраживања повериоца - друготуженог.

Према утврђеном чињеничном стању уговором о размени непокретности од 22.03.2006. године тужилац је предузећу „ГГ“ ... дао у размену непокретност - пословни простор који се налази у ..., ... број ..., површине 490м², док је за узврат тужилац добио непокретност у ванкњижном власништву „ГГ“ ... коју чини кућа укупне површине 480м² у Предузеће „ГГ“ ... је као оснивач првотуженог одлуком о оснивању привредног друштва и одлуком о повећању капитала од 11.08.2006. године, повећао је капитал првотуженог тако што је у имовину унело неновчани капитал у виду пословног простора ... број ... са означеним карактеристикама. Првотужени као власник наведене непокретности дао је извршну založnu изјаву 27.11.2006. године оверену код Првог општинског суда у Београду а на основу које је решењем РГЗ Службе за катастар непокретности од 08.12.2006. године извршен упис вансудске хипотеке првог реда на предметној непокретности ради обезбеђења одобреног дугорочног кредита по уговору о кредиту од 24.11.2006. године закљученог између првотуженог и друготуженог.

Пресудом Привредног суда у Београду П број 1337/13 од 14.10.2013. године и пресудом Привредног апелационог суда Пж 9479/13 од 27.03.2014. године правноснажно је утврђено да је ништав и да не производи правно дејство уговор о размени непокретности из 2006. године јер Републичка дирекција за имовину Републике Србије приликом закључења уговора није узела у обзир мишљење Републичког јавног правобранилаштва, што значи да је поступала супротно одредбама Закона о средствима у својини Републике Србије.

Према делимичном решењу Агенције за реституцију од 05.08.2014. године спорна непокретност, је враћена и утврђено је право својине законским наследницима ДД и ЂЂ, те је обавезан тужилац да власницима наведену непокретност пренесе у својину и преда у државину уз налагање надлежном органу да упис права на непокретности изврши брисањем свих забележених

хипотекарних терета. Допунским решењем РГЗ Службе за катастар непокретности од 15.07.2015. године извршено је брисање вансудске хипотеке првог реда у корист друготуженог а по основу извршне заложне изјаве првотуженог.

Првостепени суд је нашао да је заложна изјава чије се утврђење ништавости тражи законита и дата у свему у складу са одредбама Закона о хипотеци те да нису испуњени законски услови за утврђење ништавости исте. У време давања спорне заложне изјаве, првотужени према евиденцији РГЗ-а Службе за катастар непокретности и према евиденцији АПР-а био је искључиви власник предметне непокретности без икаквих ограничења права располагања, те је друготужени савесно лице које је поуздајући се у истинитост података уписаним у јавним књигама конституисао заложно право на предметним непокретностима ради обезбеђења свог потраживања на име кредита датог првотуженом. Из наведених разлога првостепени суд је и одбио тужбени захтев налазећи да исти није основан.

Другостепени суд преиначава првостепену пресуду и усваја тужбени захтев налазећи да је заложна изјава ништава и да не производи правно дејство јер је правноснажно утврђење ништавости уговора о размени непокретности из 2006. године имало за последицу да се сматра да уговор о размени непокретности између тужиоца и ГГ никада није ни био закључен, те да до размене ствари и преноса права својине на њима није ни дошло. Како ГГ није био власник ствари то није могао пуноважно донети одлуку о уношењу предметне непокретности као неновчаног капитала у имовину првотуженог чији је оснивач те с`тога првотужени није имао пуноважни правни основ стицања права својине на овим непокретностима. С`тога првотужени као невласник, према становишту другостепеног суда није могао дати пуноважну заложну изјаву коју према члану 14. Закона о хипотеци може дати само власник непокретности а последица ништавости уговора о размени је и ништавост свих доцнијих располагања на предмету размене па и ништавост заложне изјаве.

Одредбом члана 8. став 1. тачка 2. Закона о хипотеци прописано је да хипотека настаје уписом у надлежни регистар непокретности и то поред других наведених основа и на основу: заложне изјаве (једнострана хипотека). Одредбом члана 14. прописано је да једнострана хипотека настаје на основу изјаве воље власника непокретности - заложна изјава, да је заложна изјава исправа сачињена од стране власника непокретности којом се он једнострано обавезује да у корист повериоца заснује хипотеку ради намирења обезбеђеног потраживања на начин прописан законом као и да је заложна изјава у заснивању једностране хипотеке по форми и садржини одговара уговору о хипотеци.

Права на непокретностима стичу се, преносе, ограничавају и престају уписом у катастар непокретности сходно одредбама члана 5. став 1. Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима. Право на непокретности настало уписом у катастар непокретности има правно дејство према трећим лицима од дана уписа. Трећа лица према одредбама члана 5. и 6. Закона не могу трпети штетне последице у промету непокретности и другим

односима, јер се подаци о непокретности и правима у њима уписаним у одговарајуће књиге сматрају тачним.

Одредбом члана 3. став 1. тачка 2. Закона о регистрацији привредних субјеката предвиђено је да се регистрација заснива на начелу истинитости и савесности, према којим трећа лица која се поуздају у податке из регистра не сnose штетне последице које проистекну због нетачно регистрованих података и пропуштања регистрације података. У случају неслагања података о привредном субјекту садржаним у регистру са подацима у другим базама података за трећа лица су меродавни подаци садржани у регистру. Само се савесна лица могу позивати на претпоставку истинитости података из регистра.

Имајући у виду наведено заложна изјава чије се утврђење ништавости тражи, дата је од стране лица које је у време када је дата, у јавне књиге било уписано као искључиви власник предметне непокретности, и то према евиденцији РГЗ-а Службе за катастар непокретности и према евиденцији АПР-а. На основу наведене заложне изјаве власника непокретности друготужени је као треће савесно лице поуздајући се у истинитост података изнетих у јавним књигама, конституисао заложно право на предметним непокретностима ради обезбеђења свог потраживања по основу датог кредита. У наведеним околностима чињеница да је накнадном правноснажном одлуком утврђена ништавост уговора о размени непокретности закљученог између тужиоца и ГГ а у вези непокретности које су биле предмет дате заложне изјаве првотуженог, не може водити утврђењу ништавости дате заложне изјаве односно губитку заложних права друготуженог кроз регулисање правних последица ништавости уговора у смислу члана 104. ЗОО јер је друготужени трећа савесна страна која се поуздала у податке из јавних књига у погледу чињенице да је давалац заложне изјаве власник наведених непокретности и не може трпети последице накнадног утврђења ништавости уговора који је основ стицања својине претходника даваоца заложне изјаве.

Према одредбама члана 21. став 1. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу прописано је да се непокретности враћају ослобођене хипотекарних терета који су установљени од момента њиховог подржављења док је ставом другим предвиђено да за потраживања која су била обезбеђена хипотеком гарантује Република Србија уз право регреса према хипотекарном дужнику.

У конкретној ситуацији у којој је на основу члана 21. Закона о враћању одузете имовине и обезбеђењу и члана 47. Закона о хипотеци, дошло до престанка хипотеке уписане на основу заложне изјаве чије се утврђење ништавости тражи, а и при чињеници да су разлози ништавости уговора о размени непокретности, пропуштање тужиоца да поступи у складу са прописима којима се регулише располагање средствима у својини Републике, нема основа за проглашење наведене заложне изјаве ништавом, што би директно водило и ослобађању Републике Србије од обавезе у смислу члана 21. став 1. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, да гарантује друготуженом за испуњење обавезе за коју је хипотека на наведеној непокретности као средство обезбеђења дата.

Поред наведеног постоји и Одлука о оснивању првотуженог и уносу наведене непокретности у капитал првотуженог, чиме је она постала имовина првотуженог која није ни оспоравана, и која производи правно дејство.

Друготужени као савесно треће лице које је испунило своју обавезу која је била обезбеђена наведеном заложном изјавом и уписаном хипотеком не може сносити последице утврђења ништавости уговора о размени односно изгубити средство обезбеђења свог потраживања сходно цитираним одредбама Закона о државном премеру и катастру и Закона о регистрацији привредних субјеката.

Из наведених разлога, а на основу члана 416. Закона о парничном поступку преиначена је одлука другостепеног суда као у изреци ове одлуке.

Председник већа - судија
Др Драгиша Б. Слијепчевић, с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић