



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Прев 437/2017
27.09.2018. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд у већу састављеном од судије др Драгише Б. Слијепчевића, као председника већа, судије Бранка Станића и судије Гордане Ајншпилер Поповић, чланова већа, у поступку по тужби тужилаца: 1. "АА" ... и 2. ББ из ..., које заступа пуномоћник Јенић Горан, адвокат из ... и пуномоћник Мирко Радовић, адвокат из ..., против тужених: 1. "ВВ" ... у стечају кога заступа пуномоћник Ђорђе Дробац адвокат из 2. ГГ из ..., кога заступа пуномоћник Небојша Суботић, адвокат из ... и 3. ДД из ..., коју заступа пуномоћник Милија Јевтовић, адвокат из ..., ради утврђења ништавости, одлучујући о ревизији туженог другог реда ГГ из ..., изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж.бр. 5838/16 од 01.09.2017 године, донео је у седници већа одржаној дана 27.09.2018. године следећу:

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија туженог другог реда ГГ из ... изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж.бр. 5838/16 од 01.09.2017. године.

Образложење

Изрека првостепене пресуде гласи: I „Утврђује се да је ништава заложна изјава Ов.1 бр. ... оверена код Основног суда у Ужицу дана 14.02.2014. године на основу које је уписана извршна вансудска хипотека првог реда у корист друготуженог ГГ из ... ЈМБГ: ... као повериоца на непокретности породично стамбена зграда, број зграде ... изграђена на КП број ... КО ..., у власништву првотуженог Предузећа "ВВ" из ... као заложног дужника чији је матични број ..., уписане код Службе за катастар непокретности у ... у листу непокретности ..., у ... листу у чијем саставу се налази стан тужиоца "АА" ..., површине 49,77 м² по структури једнособан који се налази на спрату породично стамбене зграде, означене у пројектној документацији са ознаком "... " и стан тужиоца ББ из ... површине 54,20 м² по структури двособан који се налази у поткровљу породично стамбене зграде, означен у пројектној документацији са ознаком "...", што су првотужена предузеће "ВВ" из ... и друготужени ГГ из ... дужни признати и трпети да се изврши брисање уписа забележбе вансудске хипотеке првог реда у корист друготуженог ГГ из ... као повериоца код Службе за катастар непокретности у ..., под претњом извршења.

II Утврђује се да је ништав упис забележбе хипотекарне продаје у корист друготуженог ГГ из ... ЈМБГ: ..., као повериоца уписана дана 06.02.2015. године код Службе за катастар непокретности ... у листу непокретности .. у ... листу на породично стамбеној згради број ... на КП број ... у чијем саставу се налази стан тужиоца "АА" ... површине 49,77 м² по структури једнособан који се налази на спрату породичне стамбене зграде означене у пројектној документацији са ознаком "... " и стан тужиоца ББ из ... површине 54,20 м² по структури двособан који се налази у поткровљу породично стамбене зграде, означен у пројектној документацији са ознаком "... " што је друготужени ГГ из ... дужан признати и трпети да се изврши брисање уписане забележбе хипотекарне продаје код СКН ..., у корист друготуженог ГГ из ..., као повериоца, под претњом извршења.

III Утврђује се да је ништав Уговор о купопродаји под бројем ОПУ: ... потврђен од стране јавног бележника Милке Средојевић из ... дана 31.08.2015. године закључен друготуженог ГГ из ... ЈМБГ: ... као продавца и трећетужене ДД из ... улица, ЈМБГ: ... као купца и то само у односу на непокретност породично стамбене зграде, број зграде ..., изграђена на кат.парцели број ... из листа непокретности број ... КО ..., у чијем се саставу налази стан тужиоца "АА" ... површине 49,77 м² по структури једнособан који се налази на спрату породично стамбене зграде, означене у пројектној документацији са ознаком "... " и стан тужиоца ББ из ... површине 54,20 м² по структури двособан, који се налази у поткровљу породично стамбене зграде, означене у пројектној документацији са ознаком "... ", због тога што се заснива на заложној изјави Ов.бр. ... Основног суда у Ужицу од 14.02.2014. године, на извршној вансудској хипотеци првог реда и хипотекарној продаји, које не производе правна дејства, што су друготужени ГГ из ... и трећетужена ДД из ..., дужни признати и трпети да се код Службе за катастар непокретности у ... изврши брисање уписаног права својине на име трећетужене ДД из ..., на породично стамбеној згради, број зграде 1 на КП ... у КО Чајетина у чијем се саставу налазе станови тужилаца и да се успостави пређашње стање уписом права својине на породично стамбеној згради број 1 постојеће на кат.парцели број ... у КО ... у корист првотуженог предузећа "ВВ" из ... све под претњом принудног извршења.

IV Утврђује се да је тужилац "АА" ... матични број ... ПИБ: ... стекао право својине на стану површине 49,77 м² по структури једнособан који се налази" на спрату породичне стамбене зграде," број зграде ..., постојеће на КП ... улица означен у пројектној документацији са ознаком "... " заједно са обимом удела ... од кат.парцеле број ... по култури земљиште под зградом објектом површине 1,13 ари и земљиште уз зграду објекат површине 4,05 ари укупне површине парцеле 5,18 ари, све у КО ... на основу Уговора о купопродаји непокретности у изградњи оверен пред Основним судом у Ужицу дана 11.11.2011. године под Ов.3 бр. ...закљученог између првотуженог "ВВ" из ... МБ. ... ПИБ: ... као продавца и тужиоца "АА" ..., као купца што је првотужени "ВВ" из ... дужна признати и дозволити да се тужилац "АА" ... на основу ове пресуде код Службе за катастар непокретности у ... укњижи као власник предметног стана као посебног дела породично стамбене зграде број ... постојеће на кат.парцели број ... заједно са обимом удела 130/518 од кат.парцеле број ... све у КО ... под претњом принудног извршења.

V Утврђује се да је тужилац ББ из ... ЈМБГ: ... стекао право својине на стану површине 54,20 м2 по структури двособан који се налази у поткровљу породичне стамбене зграде, број зграде ... постојеће на кат.парцели број ... улица означен у пројектној документацији са ознаком "... " заједно са обимом удела 130/518 од кат.парцеле број ... по култури земљиште под зградом објектом површине 1,13 ари и земљиште уз зграду објекат површине 4,05 ари укупне површине парцеле 5,18 ари све у КО ... на основу Уговора о купопродаји непокретности оверен пред Основним судом у Ужицу дана 05.12.2011. године под Ов. 3 бр. ... закљученог између првотуженог "ВВ" из ... МБ: ..., ПИБ: ... као продавца и тужиоца ББ из ... као купца што је првотужени "ВВ" из ... дужна признати и дозволити да се тужилац ББ из ... на основу ове пресуде код Службе за катастар непокретности у ... укњижи као власник предметног стана као посебног дела породично стамбене зграде број ... постојеће на кат.парцели број ... заједно са обимом удела од 130/518 од кат.парцеле број ... све у КО ... под претњом принудног извршења.

VI Обавезују се тужени "ВВ" ... МБ: ..., ПИБ: ... у стечају, ГГ из ... и ДД из ... да тужиоцу "АА" ... МБ: ..., ПИБ: ... предају у посед - државину стан ослобођен од лица површине 49,77 м2 по структури једособан који се налази на спрату породично стамбене зграде, број зграде ... постојеће на кат.парцели број ... улица означен у пројектној документацији са ознаком "... " заједно са обимом удела 130/518 од кат.парцеле број ... по култури земљиште под зградом објектом површине 1,13 ари и земљиште уз зграду објекат површине 4,05 ари укупне површине парцеле 5,18 ари све у КО ... и да тужиоцу ББ из ... ЈМБГ: ... предају у посед - државину стан ослобођен од лица, површине 54,20 м2 по структури двособан који се налази у поткровљу породично стамбене зграде, број зграде ..., постојеће на кат.парцели број ... улица означен у пројектној документацији са ознаком "... " заједно са обимом удела 130/518 од кат.парцеле број ... по култури земљиште под зградом објектом површине 1,3 ари и земљиште уз зграду објекат површине 4,05 ари укупне површине парцеле 5,18 ари све у КО ... у року од 8 дана по пријему преписа пресуде под претњом принудног извршења.

VII Обавезују се тужени "ВВ" ..., у стечају, ГГ из ... и ДД из ... да тужиоцу "АА" ... плате на име накнаде трошкова парничног поступка износ од 1.025.336,00 динара у року од 8 дана од пријема писаног отправака ове пресуде.

VIII Обавезују се тужени "ВВ" ..., у стечају, ГГ из ... и ДД из ... да тужиоцу ББ из ... плате на име накнаде трошкова парничног поступка износ од 744.086,00 динара у року од 8 дана од пријема писаног отправака ове пресуде.“

Пресудом привредног апелационог суда Пж.бр. 5838/16 од 1.09.2017 године одбијена је као неоснована жалба туженог другог реда ГГ из ... и потврђена пресуда Привредног суда у Ужицу 1 П 441/2015 од 31.05.2016. године у жалбом побиијаном ставу I, III, IV, V, VI, VII и VIII изреке а укинута у ставу 2 изреке и у том делу тужба одбачена.

Против пресуде Привредног апелационог суда Пж.бр. 5838/16 од 1.09.2017 тужени другог реда ГГ из ... је преко пуномоћника из реда адвоката, благовремено

изјавио ревизију. Ревизију изјављује због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешене примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у границама прописаним одредбом члана 408. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“ бр. 72/11..55/14) и утврдио да је ревизија друготуженог делимично основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. У ревизији се јасно не наводи које су то друге битне повреде поступка учињене, које би могле бити од утицаја на законитост и правилност побијане пресуде.

Из утврђеног чињеничног стања произлази да је првотужилац „АА“ закључио Уговор о купопродаји непокретности у изградњи, оверен пред Основним судом у Ужицу Ов 3 бр. ... од 11.11.2011. године, са првотуженим „ВВ“ по принципу кључ у руке и купио непокретности једнособан стан у изградњи на ..., на кат. парцели бр. ... КО ..., саставни део породично-стамбене зграде бр. ..., лист непокретности бр. ... КО ..., површине 49,77 м², у пројектној документацији означен као стан "...", све за купопродајну цену од 51.345,00 еура, у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан уплате. Купац је уговорену купопродајну цену измирио уплатама од 30.09.2009. године, 10.08.2010. године, 17.08.2010. године, 07.09.2010. године, 17.12.2010. године, 31.01.2011. године. Продавац је безусловно дао сагласност да се купац може укњижити на предметној непокретности без давања посебне изјаве и присуства продавца. Друготужилац ББ је са првотуженим „ВВ“ дана 05.12.2011. године закључио Уговор о купопродаји непокретности, оверен пред Основним судом у Ужицу Ов. 3 број ... од 05.12.2011. године и то двособан стан, саставни део породичне стамбене зграде бр. ..., изграђен на ..., укупне површине 54,20 м² у пројектној документацији означен као стан "...", све на истој катастарској парцели као и претходни стан. Уговорена купопродајна цена износила је 4.581.300,00 динара и иста је плаћена у целости до потписивања Уговора. Чланом 3 Уговора дефинисано је да купац са даном потписивања овог Уговора ступа у власништво и посед предметне непокретности и остварује право трајног коришћења једног паркинг места на заједничком паркингу изграђеном до улице. Овим Уговором у члану 4 наведено је да продавац предаје купцу у власништво и припадајући део земљишта од 130 м² на спорној парцели. Наведено је и да се купац може укњижити као власник стана и носилац права трајног коришћења без даљег присуства и одобрења продавца. Станови су предати у државину тужиоцима одмах по закључењу уговора, односно почетком 2012. године. Тужиоци нису уписали право својине на предметним непокретностима код надлежне службе, јер је претходно било нужно укњижити објекат и извршити етажирање објекта.

Законски заступник првотуженог предузећа „ВВ“ ... - директор ЂЂ је дана 14.02.2014. године пред Основним судом у Ужицу, као земљишно књижни власник непокретности, дала заложну изјаву Ов 1 бр. ... којом неопозиво и безусловно даје сагласност да се на спорној стамбеној згради за колективно становање на парцели број ... КО ... упише извршна вансудска хипотека првог реда ради обезбеђења потраживања зајмодавца ГГ из ..., све по основу Уговора о зајму од 16.09.2013. године и Анекса број

2 Уговора о зајму од 14.02.2014. године, према зајмопримцу дужнику ЕЕ са ..., ... број ... као зајмопримцу у износу од 45.000,00 еура без камате са роком враћања најкасније до 24.04.2014. године. Овом заложном изјавом овлашћен је хипотекарни поверилац да у случају неизвршења или неуредног извршења уговора о зајму може у целини или делимично се намирити из цене добијене продајом непокретности која је предмет заложне изјаве у судском или вансудском поступку продаје, као и да у случају продаје непокретност може бити принудно испражњена у року од 15 дана од дана закључења уговора о продаји.

Решењем надлежне службе за катастар непокретности од 13.11.2014. године уписана је извршна вансудска хипотека првог реда у корист ГГ из ..., а дана 11.02.2015. године донета је забелбежба о хипотекарној продаји Републичког геодетског завода Служба за катастар непокретности ... у корист ГГ из Хипотекарна продаја извршена је дана 06.05.2015. године непосредном погодбом на износ од 110.000,00 еура и то за стамбену зграду за колективно становање број ... површине у габариту 72 м² изграђен на кат.парцели ... лист непокретности ... КО ... и породично стамбену зграду број ... површине у габариту 113 м² изграђене на кат.парцели број ... лист непокретности број ... КО

Дана 21.05.2015. године закључен је Уговор о купопродаји између друготуженог ГГ из ... и трећетужене ДД из Солемнизациона клаузула састављена је код јавног бележника Милке Средојевић дана 31.08.2015. године ОПУ: Решењем надлежне службе од 14.09.2015. године извршен је упис права својине на објектима у корист ДД из Дана 24.09.2015. године трећетужена ... дала је заложну изјаву о заснивању једностране хипотеке на породичној стамбеној згради број ... површине у габариту 113 м² изграђене на кат. парцели број ... уписане у лист непокретности број ... КО ... у корист повериоца ЖЖ из ... у циљу обезбеђења потраживања по основу Уговора о зајму од 21.09.2015. године у износу од 100.000,00 еура. Дана 01.12.2015. године, уз асистенцију полиције, извршена је промена брва на предметним становима о чему тужиоци од стране тужених нису били обавештени, тако да су све покретне ствари тужилаца остале у тим становима, нису евидентирани, а није извршено ни евидентирање стања на електричном бројилу. Дана 14.09.2015. године отворен је стечајни поступак над првотуженим привредним друштвом "ВВ"

На основу овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су закључили да су тужиоци савесни стицаоци предметних станова, јер су у целости исплатили уговорену купопродајну цену, ступили су у државину купљених станова, плаћају порез на имовину, електричну енергију и комуналне услуге. Дана 1.12.2015 године, у поступку реализације хипотеке засноване по наведеној заложној изјави, промењена је брва на вратима стана и на тај начин тужоци изузети из поседа.

Заложна изјава дата је након продаје станова тужиоцима. Давалац заложне изјаве-првотужени у моменту када је исту дао и оверио , није био власник предметних станова. Како је првотужени продајом предметних станова изгубио право власништва на њима, то даље значи да заложна изјава заступника првотуженог представља недозвољено располагање, противно одредби члана 14 Закона о хипотеци, које није пуноважно и не производи правно дејство. Наведено располагање вршено је и

супротно принудним прописима, те је сходно члану 103. Закона о облигационим односима, ништаво. Нижестепени судови даље закључују да друготужени није имао правни основ за упис хипотекарне продаје предметних непокретности, што и тај упис чини ништавим. Закључени Уговор о купопродаји спорних непокретности од 31.08.2015. године потврђен од стране јавног бележника Милке Средојевић из ... је ништав, јер друготужени ГГ из ... није био власник предметних непокретности које је продао трећетуженој ДД, пошто се та продаја заснива на zaloжној изјави Ов. број ... Основног суда у Ужицу од 14.02.2014. године, на вансудској хипотеци првог реда и хипотекарној продаји које не производе правно дејство.

Првотужена „ВВ“ ... према закључку нижестепених судова није савесна страна, јер је zaloжна изјава на предметним становима дата након што су станови већ били продати. Такође, ни друготужени ГГ није савесна страна, јер је знао да су предметни станови пре давања zaloжне изјаве већ отуђени из имовине првотуженог. Како првотужени и друготужени нису савесне стране, ни трећетужена ДД као купац предметних станова, из истих разлога, очигледно није савесна страна. Такво понашање тужених супротно је и начелу савесности и поштења, противно је принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима.

Са наведених разлога, првостепени суд је усвојио захтев тужилаца у целини што је потврдио другостепени суд, осим што је став II изреке првостепене пресуде, укинуо јер се у овом делу захтева предмет побијања одлука органа управе и у том делу тужбу одбацио. Правилност одлука органа управе у вези уписа хипотеке и свих пратећих уписа након 2005. године, испитује се у управном поступку и за то су надлежни одговарајући органи управе, а у другом степену надлежно Министарство.

Према оцени Врховног касационог суда, правилно су нижестепени судови утврдили ништавост zaloжне изјаве и ништавост Уговора о купопродаји непокретности од 31.08.2015. године у односу на станове тужилаца и правилно утврдили да су тужиоци власници предметних станова који се налазе у згради ... постојећој на кат.парц ... КО ... и обавезали тужене да исте предају тужиоцима у државину и својину.

Нижестепени судови су zaloжну изјаву од 14.02.2014. године и уговор о купопродаји ОПУ ... од 31.08.2015. године, према садржини побијане одлуке, огласили ништавом у односу на станове који су у власништву тужилаца постојећих у згради на кат парц. бр. ... КО ..., који су предмет захтева. То са разлога што је у поступку утврђено да је законски заступник првотуженог, дала zaloжну изјаву на основу које је уписана извршна вансудска хипотека првог реда ради обезбеђења потраживања зајмодавца-друготуженог ГГ на стамбеној згради за колективно становање постојећој на парцели број ... КО Законски заступник првотуженог „ВВ“ је несавесно поступала зато што је zaloжном изјавом оптеретила и станове тужилаца који се налазе у овој згради а на којима првотужени није био власник у моменту давања спорне zaloжне изјаве. Овако поступање законског заступника првотуженог је противно одредби члана 14. став 1. Закона о хипотеци. То има за последицу да упис у регистар непокретности извршне вансудске хипотеке, није правно ваљан, у односу на станове тужилаца који су предмет овог спора. Како се предметни Уговор о купопродаји ОПУ:

... од 31.08.2015 године заснива на заложној изјави која не производи правно дејство у односу на станове тужилаца, то је и наведени уговор у том делу ништав, јер је продаја станова тужилаца извршена од стране невласника тих непокретности. Зато су правилно поступили нижестепени судови када су утврдили ништавост заложне изјаве и ништавост Уговора о купопродаји непокретности од 31.08.2015. године у односу на станове тужилаца и правилно утврдили да су тужиоци по основу уговора о купопродаји, власници предметних станова који се налазе у згради 1 постојећој на кат.парц ... КО ... и обавезали тужене да исте предају тужиоцима у државину и својину.

Следом изложеног, неосновани су наводи ревизије друготуженог да је побијана пресуда донета погрешном применом материјалног права. Стога је Врховни касациони на основу процесних овлашћења из члана 414. Закона о парничном поступку одлучио као у изреци пресуде.

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић