



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 5291/2019
10.12.2020. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија Слађане Накић Момировић, председника већа, Добриле Страјина и Марине Милановић, чланова већа, у правној ствари тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Гордан Пантић, адвокат из ..., против тужених ББ из ..., чији је пуномоћник Марко Ђорђевић, адвокат из ..., ВВ из ... и ГГ из ..., чији је заједнички пуномоћник Немања Лукић, адвокат из ..., ради утврђења ништавости уговора, одлучујући о ревизији тужених ВВ и ГГ изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 121/2019 од 28.08.2019. године, у седници одржаној 10.12.2020. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована ревизија тужених ВВ и ГГ изјављена против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 121/2019 од 28.08.2019. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Нишу П 1115/16 од 29.08.2018. године, ставом првим изреке, одбијен је, као неоснован захтев тужиле којим је тражила да се утврди да је уговор о зајму закључен 24.01.2012. године између туженог ВВ и тужене ББ ништав и да не производи правно дејство. Ставом другим изреке, одбијен је, као неоснован захтев тужиле којим је тражила да се утврди да је уговор о хипотеци закључен 24.01.2012. године између туженог ВВ и тужене ББ оверен од стране Основног суда у Зајечару, Судске јединице у Сокобањи Ов. 652/2012 дана 24.01.2012. године ништав и да не производи правно дејство. Ставом трећим изреке, првостепени суд се огласио апсолутно ненадлежним да поступа по тужби у делу у коме је тражено да се обрише забележба хипотекарне продаје у корист хипотекарног повериоца, туженог ВВ на непокретности коју чини трособан стан у ..., у Ул. ..., површине 97 м², стан број 1, посебан део број 1 у приземљу стамбене зграде за колективно становање, означене као објекат број 1, који објекат се налази на кп. бр. ... КО ..., уписан у лист непокретности бр. ... КО ..., што би тужени били дужни да признају и да трпе и у том делу одбацио тужбу. Ставом четвртим изреке, утврђено је да је уговор о купопродаји непокретности, трособног стана у ..., у Ул. ..., површине 97 м², стан број 1, који се налази на кп. бр. ... КО ..., на коме је установљена клаузула о потврђивању (солемнизацији) исправе у предмету ОПУ: 495/2016 од стране јавног бележника у Алексинцу, Драгише Мишића дана 23.05.2016. године ништав и да као такав не производи правно дејство. Ставом петим изреке, одлучено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 121/2019 од 28.08.2019. године, одбијена је, као неоснована жалба тужених ВВ и ГГ и првостепена пресуда потврђена у ставу четвртом и петом изреке.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужени ВВ и ГГ су благовремено изјавили ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку - ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11, 87/18), и утврдио да ревизија није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни касациони суд пази по службеној дужности, а у поступку пред другостепеним судом није дошло до пропуста у примени или до погрешне примене које од одредаба Закона о парничном поступку, па нема ни повреде из члана 374. став 1. ЗПП, на коју се ревизијом указује.

Према утврђеном чињеничном стању, тужени ВВ, као зајмодавац и тужена ББ (мајка тужиље), као зајмопримац су 24.01.2012. године закључили уговор о зајму, према ком уговору је тужени ВВ туженој ББ на име зајма предао 50.000 USA, а тужена ББ се обавезала да му у року од шест месеци, најкасније до 24.07.2012. године, врати исти износ новца, без камате. Исти дан, тужена ББ, је као залогодавац и власник непокретности са туженим ВВ, као повериоцем потраживања закључила уговор о хипотеци, на коме су потписи оверени од стране суда 24.01.2012. године, према ком уговору је тужена ББ одобрила да се њена непокретна имовина уписана у лист непокретности бр. ... КО ... и то стан ... уписан у лист В други део листа непокретности бр. ... КО ... и то кп. бр. ..., трособан стан површине 97 м² у згради број 1 у приземљу стамбене зграде у Улици ... оптерети хипотекарним заложним правом у корист туженог ВВ, ради обезбеђења наплате новчаног потраживања од 50.000 USA и констатовано је да уговор чини саставни део уговора о зајму.

Из преписа листа непокретности бр. ... КО ... од 24.05.2012. године следи да је тужена ББ била уписана као једини власник предметне непокретности приликом закључења наведених уговора. Решењем РС РГЗ Службе за катастар непокретности ... од 16.08.2012. године, дозвољен је упис права својине у корист тужене ББ са делом поседа $\frac{3}{4}$ и упис права својине у корист тужиље са делом поседа од $\frac{1}{4}$, на предметној непокретности, на основу правноснажног решења о наслеђивању Општинског суда у Сокобањи од 16.02.2005. године, у ком решењу је између осталог наведено да је приликом уписа промене носиоца права на предметној непокретности дошло до грешке у упису промене носиоца права на предметној непокретности и да је извршен упис само тужене ББ, уместо да буду уписане тужена ББ са $\frac{3}{4}$ дела, а тужиља са $\frac{1}{4}$ дела.

С обзиром на то да тужена ББ туженом ВВ није вратила износ новца који је примила на име зајма, исти је покренуо поступак реализације уговорене хипотеке, па је решењем РС РГЗ Службе за катастар непокретности Сокобања од 30.09.2015. године, које је постало правноснажно 30.10.2015. године, извршен упис забележбе хипотекарне продаје у корист хипотекарног повериоца, туженог ВВ на предметној непокретности, која непокретност је непосредном погодбом од стране туженог ВВ продата његовој

кћерци, туженој ГГ по уговору о купопродаји од 23.05.2016. године, на коме је установљена клаузула о потврђивању исправе у предмету ОПУ: 495-2016 од стране јавног бележника Драгана Нешића из Алексинца.

Полазећи од тако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су применом члана 6, 24, 34. и 36. Закона о хипотеци, усвојили захтев тужиље којим је тражила да се утврди да је ништав уговор о купопродаји предметне непокретности закључен између туженог ВВ и тужене ГГ, на коме је уставновљена клаузула о потврђивању (солемизацији) исправе у предмету ОПУ: 495/2016 од стране јавног бележника у Алексинцу, Драгише Мишића 23.05.2016. године.

По оцени Врховног касационог суда, нижестепени судови су правилно применили материјално право када су усвојили овај захтев тужиље.

Чланом 24. ставом 1. Закона о хипотеци („Службени гласник РС“, бр.115/2005), прописано је да хипотекарни поверилац може, ако дужник не исплати дуг о доспелости, да намири своје потраживање из вредности хипотековане непокретности, без обзира у чијој својини или државини се она налази у том тренутку. Чланом 29. - 38, истог закона прописан је вансудски поступак намирења, уколико дужник не исплати дуг о доспелости. Чланом 36. ставом 1. Закона о хипотеци, прописано је да поверилац, на основу коначног решења о забележби хипотекарне продаје, а по истеку рока од 30 дана од дана издавања решења, може као законски заступник власника хипотековане непокретности, продати непокретност непосредном погодбом, по цени из члана 34. став 4. и 5. овог закона, док је ставом 5. истог члана прописано да најкасније у року од 15 дана пре закључења уговора о продаји непокретности, поверилац ће о продаји обавестити дужника, власника непокретности и лица која имају друга прва на непокретности, обавештењем које садржи: 1) износ целокупног потраживања; 2) процењену вредност непокретности; 3) битне елементе уговора о продаји непокретности; 4) датум за када се предвиђа закључење уговора о купопродаји; 5) начин на који ће се средства добијена од продаје расподелити; 6) датум када непокретност мора бити исељена и испражњена; 7) изјаву у ком року може да се испуни целокупна обавеза, да би се избегла продаја непокретности; 8) изјаву у којој се омогућава да било које лице може да исплати већу купопродајну цену од цене предвиђене уговором о непосредној погодби до истека датума из тачке 4) овог става.

Према напред цитираним одредбама Закона о хипотеци поверилац, на основу правноснажног решења о забележби хипотекарне продаје, а по истеку рока од 30 дана од дана издавања решења, може као законски заступник власника хипотековане непокретности, продати непокретност непосредном погодбом, по цени прописаној чланом 34. ставом 4. и 5. овог закона, али да има обавезу да најкасније у року од 15 дана пре закључења уговора о продаји непокретности обавести дужника, власника непокретности и лица која имају друга права на непокретности. Када се има у виду наведено, а код утврђеног да је на основу решења РС РГЗ Службе за катастар непокретности ... од 16.08.2012. године на захтев тужиље дозвољен упис права својине у корист тужиље са уделом од $\frac{1}{4}$, а тужене ББ са уделом од $\frac{3}{4}$ на предметној непокретности, на основу правноснажног решења о наслеђивању Општинског суда у Сокобањи од 16.02.2005. године, па како је решењем РС РГЗ Службе за катастар непокретности Сокобања од 30.09.2015. године, које је постало правноснажно 30.10.2015. године извршен упис забележбе хипотекарне продаје у корист хипотекарног повериоца, туженог ВВ на предметној непокретности, које решење

садржи и забележбу напред наведеног решења од 16.08.2012. године и како је тужени ВВ непосредном погодбом продао својој ћерци, туженој ГГ предметну непокретност, без да је претходно обавестио тужиљу, како је то прописано чланом 36. Закона о хипотеци, то је спорни уговор о купопродаји ништав. Тужени ВВ могао је да има сазнање да тужила полаже право на предметну непокретност, управо имајући у виду садржину решења РС РГЗ Службе за катастар непокретности Сокобања од 30.09.2015. године, па је могао провером стања у листу непокретности да се информише да ли има лица која имају друга права на предметној непокретности. Осим тога, пре него што је приступио продаји обавеза туженог ВВ је била да прибави извод из листа непокретности, а што исти није урадио, односно током поступка није доказао да је имао извод из листа непокретности у време када је извршена продаја предметне непокретности. Стога су неосновани наводи ревизије о погрешеној примени материјалног права, будући да су нижестепени судови на утврђено чињенично стање правилно применили материјално право.

Наводи ревизије којима се оспорава правилност утврђеног чињеничног стања нису испитивани, јер се не ради о ревизијском разлогу из члана 407. ЗПП.

Са напред наведених разлога на основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија
Слађана Накић Момировић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић