



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 341/2021
07.04.2021. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Божицара Вујицића, председника већа, Весне Субић и Јелице Бојанић Керкез, чланова већа, у парници тужиље АА из ... и тужиље ББ из ..., чији је заједнички пуномоћник Зоран Цветковић, адвокат из ..., против тужене „ВВ“ АД ..., са седиштем у ..., чији је пуномоћник Марија Мужелић, адвокат из ... и тужене „ГГ“ ДОО ..., са седиштем у ..., чији је пуномоћник Ненад Станковић, адвокат из ..., ради утврђења ништавости уговора, одлучујући о ревизијама тужених изјављеним против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2256/18 од 04.06.2020. године, у седници већа одржаној дана 07.04.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈАЈУ СЕ, као неосноване, ревизије тужених изјављене против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2256/18 од 04.06.2020. године у делу којим је потврђена пресуда Вишег суда у Београду П 75/17 од 27.09.2017. године у ставовима другом, трећем, четвртом и седмом изреке.

ОДБАЦУЈУ СЕ, као недозвољене, ревизије тужених изјављене против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2256/18 од 04.06.2020. године у делу којим је **ОДБИЈЕНА** жалба тужених и **ПОТВРЂЕНО** решење садржано у ставу првом изреке пресуде Вишег суда у Београду П 75/17 од 27.09.2017. године.

ОДБИЈАЈУ СЕ, као неосновани, захтеви тужиља и тужених за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 75/17 од 27.09.2017. године, ставом првим изреке одбијен је приговор правноснажно пресуђене ствари и приговор да о истом захтеву већ тече парница истакнут од стране туженог „ГГ“ ДОО из ... Ставом другим изреке, утврђено је да је ништав уговор о реализацији аукцијске продаје непокретности закључен између туженог „ВВ“ АД из ..., ранијег назива „ДД“ АД ... и „ВВ“ АД из ..., ранијег назива „ДД“ АД ..., оверен код Првог основног суда у Београду под Ов I-125342/2010 дана 27.09.2010. године, и то непокретности породичне стамбене зграде у ..., у улици ... на кат. парц. бр. ... уписане у лист непокретности бр. ... КО ..., а што је тужена „ВВ“ АД из ... дужна признати и трпети да тужиља АА из ... на основу пресуде може извршити брисање свих права тужене „ВВ“ АД ... у наведеном листу непокретности. Ставовима трећим и четвртим изреке, одлучено је о тужбеном захтеву тужиље ББ, тако да је ставом трећим утврђено да је ништав уговор о реализацији

аукцијске продаје непокретности закључен између туженог „ВВ“ АД ..., ранијег назива „ДД“ АД ... и „ВВ“ АД ..., ранијег назива „ДД“ АД ..., оверен код Првог основног суда у Београду под Ов I-125370/2010 дана 27.09.2010. године, и то непокретности породичне стамбене зграде у ... у улици ..., површине 480 м² спратности П+1+ПК, која се састоји од три четворособна стана означених површина, са правом коришћења земљишта кат. парцеле број ..., уписано у лист непокретности број ... КО ..., а што је тужена „ВВ“ АД ... дужна признати и трпети да тужиља на основу пресуде може извршити брисање свих права тужене ВВ“ АД ... у означеном листу непокретности, а ставом четвртим утврђено да је ништав уговор о купопродаји непокретности закључен између тужене „ВВ“ АД из ... ранијег назива „ДД“ АД ... и туженог „ГГ“ ДОО из ..., и то наведене непокретности уписане у лист непокретности број ... КО ..., оверен код Првог основног суда у Београду под Ов I-125370/2010 дана 27.09.2010. године, а што је тужена „ГГ“ ДОО из ... дужан признати и трпети да тужиља на основу пресуде може извршити брисање свих права туженог „ГГ“ ДОО из ... у означеном листу непокретности. Ставом петим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиље АА у делу којим је тражила да се обавезе тужена банка да јој преда у посед непокретност наведену у ставу другом изреке, а ставом шестим изреке одбијен је тужбени захтев тужиље ББ у делу којим је тражила да се обавезе тужени „ГГ“ ДОО из ... да јој преда у посед непокретност наведену у ставу трећем и четвртном изреке. Ставом седмим изреке, обавезани су тужени да тужиљама накнаде трошкове поступка у укупном износу од 287.475,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 2256/18 од 04.06.2020. године, одбијене су као неосноване жалбе тужених и потврђена је пресуда Вишег суда у Београду П 75/17 од 27.09.2017. године у ставовима првом, другом, трећем, четвртном и седмом изреке. Одбијени су захтеви тужених за накнаду трошкова другостепеног поступка, као неосновани.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени су благовремено изјавили ревизије, због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Тужиље су доставиле одговор на ревизије тужених.

Испитујући дозвољеност изјављених ревизија у смислу члана 410. став 2. тачка 5. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 72/11 ... 18/2020), Врховни касациони суд је нашао да су ревизије недозвољене против решења другостепеног суда које се односи на одбијене приговоре литиспенденције и пресуђене ствари, јер то није решење које се може побијати ревизијом у смислу члана 420. ЗПП. Ревизијски суд је испитао побијану пресуда применом члана 408. ЗПП и нашао да су ревизије тужених неосноване у побијању правноснажне пресуде у делу усвојених захтева тужиља.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 361. став 2. тачка 9. ЗПП, на коју се у ревизијском поступку пази по службеној дужности. Врховни касациони суд не узима у разматрање наводе ревизија изван дозвољених разлога за изјављивање овог ванредног правног лека применом члана 407. ЗПП.

У овој парници, другостепени суд је прихватио чињенично стање утврђено првостепеном пресудом и образложио оцену о правном значају битних чињеница чија тачност није доведена у питање наводима тужених.

Према утврђеном, у претходно вођеној и окончаној парници усвојени су тужбени захтеви тужила и утврђено да не производе правно дејство као апсолутно ништаве заложне изјаве којима су конституисане хипотеке на непокретностима наведеним у изреци, и то оверена заложна изјава ЂЂ од 24.10.2007. године у односу на непокретност уписану у лист непокретности ... КО ... породичну стамбену зграду број ... у улици ... у ... на парцели број ... и оверена заложна изјава ЕЕ од 25.10.2007. године у односу на непокретност уписану као зк. тело II и III у зк.ул ... КО ..., кућу у улици ... у ... на кат. парц. ..., и одлучено да су тужени у том поступку „ДД“ АД из ... и ЂЂ дужни да признају и трпе да тужила АА на основу пресуде може да изврши брисање хипотеке из теретног листа непокретности бр. ... КО ..., и да су наведена банка и ЕЕ дужни да признају и трпе да тужила ББ на основу пресуде може да изврши брисање хипотеке из теретног листа зк.ул. ... КО ... О наведеном је одлучено правноснажном пресудом Вишег суда у Београду П 779/13 од 23.03.2015. године, која је у наведеном делу потврђена од стране Апелационог суда у Београду пресудом Гж 4839/15 од 29.10.2015. године. У ревизији првотужене „ВВ“ АД ... наводи се да је у том поступку одбијена као неоснована ревизија тужене „ДД“ АД ..., пресудом Врховног касационог суда Рев1 14/2018 од 12.12.2018. године.

Првотужена „ВВ“ АД ... је правни следбеник „ДД“ АД ..., у чију корист су хипотеке уписане на основу заложних изјава које су оглашене ништавим. Заложне изјаве су дате од стране ЂЂ и ЕЕ у вези са потраживањем ове банке према Привредном друштву „ЖЖ“ ДОО ... и уписане су на непокретностима обухваћеним уговорима чије је утврђење ништавости захтевано у овој парници.

Као хипотекарни поверилац „ДД“ АД ..., закључила је 27.09.2010. године уговоре о реализацији аукцијске продаје непокретности, у којима је наведено да је „...“ АД ... продавац, а да је „ВВ“ АД ... купац непокретности. Дакле, уговоре закључила са својством продавца и купца, и то за непокретност у улици ... број ..., уговор оверен код Првог основног суда у Београду дана 27.09.2010. године под Ов I бр. 125342/2020, а за непокретности у улици ..., уговор оверен код истог суда дана 27.09.2010. године под Ов I 125370/2010. У даљем, тужена „ДД“ АД ... као продавац и „ЗЗ“ ДОО ... као купац, закључили су уговор о купопродаји непокретности 28.12.2012.године, чији је предмет непокретност у улици ..., оверен код Првог основног суда у Београду Ов I бр. 236093/2012 (тачан датум и број Ов наведен у образложењима пресуда). ДОО „ЗЗ“ из ... је ранији назив овде друготуженог „ГГ“ ДОО ...

Код изнетог стања ствари, нижестепени судови су одлучили о ништавости оба уговора о аукцијској продаји непокретности првотужене и ништавости уговора о купопродаји непокретности закљученог између тужених. Полазећи од претходно правноснажном пресудом утврђене ништавост заложних изјава по којима су уписане хипотеке на непокретностима, цењено је да се последице ништавости протежу и на правне послове који су произишли из ништавих заложних изјава. Због апсолутне ништавости сматра се да заложне изјаве нису ни дате, нити хипотеке настале због недостатка конститутивног елемента неопходног за њихов упис у регистар. Из тога произилази да не могу производити правне последице уговори о реализацији аукцијске продаје непокретности које је тужена „ВВ“ АД ... закључила са својством продавца и

купца непокретности, јер је отпао неопходан услов за аукцијску продају хипотекованих непокретности обзиром да је сама хипотека на непокретностима непостојећа. По оцени нижестепених судова ништав је и уговор о купопродаји непокретности који је закључен између тужене „ВВ“ АД ..., као правног следбеника „ДД“ АД ..., и туженог „ГГ“ ДОО ..., као правног следбеника „ЗЗ“ ДОО ..., јер код деривативног начина стицања својине, за заснивање својинског права на непокретности потребна је претпоставка постојања права власништва претходника, а у конкретном претходник није био власник, на страни банке ништав је основ и оборена претпоставка савесности стицаоца хипотеке. С обзиром на оборене претпоставке савесности уговорника, неоснованим је оцењено позивање тужених на члан 63. Закона о државном премеру и катастру („Службени гласник РС“, број 72/2009 са изменама и допунама).

Изнетим разлозима, ревизијама се супротстављају наводи о погрешној примени материјалног права, указивањем на начело поуздања у јавни регистар и истицањем да у катастар непокретности нису биле уписане било какве забележбе и да нико не може сносити штетне последице због поуздања у јавни регистар. Друготужени износи да је провером стања катастра непокретности у моменту закључења уговора о купопродаји, и поуздањем у то стање, стекао одређену правну позицију, која се сходно одредби члана 63. Закона о државном премеру и катастру, не може доводити у питање и због које сматра да не сме сносити штетне последице, као савесно треће лице у односу на тужиље, њихове супружнике и првотуженог.

По налажењу Врховног касационог суда, ревизије нису основане у оспоравању побијане пресуде. Питање ништавости заложних изјава на основу којих је уписана извршна вансудска хипотека на предметним непокретностима, расправљено је у претходно вођеној парници, окончаној у корист тужиља, пресудом којом је утврђена ништавост заложних изјава и наложено да хипотекарни поверилац „ДД“ АД ... трпи брисање хипотеке из лн. ... КО ... и хипотеке из зк.ул ... КО ... Када је већ текла наведена парница по тужби поднетој 23.06.2010. године ради утврђења ништавости хипотекарних изјава и трпљења брисања хипотека, тужена банка је приступила закључењу уговора о реализацији аукцијске продаје дана 27.09.2010. године, иступајући као продавац и као купац хипотекованих непокретности, а потом закључењем купопродајног уговора са друготуженим као купцем, располагала је непокретношћу у улици ... из листа непокретности ... КО ... Као доказним исправама супротстављене, не могу се прихватити ревизијске тврдње да у катастар непокретности није било уписана било каква забележба и да се друготужени провером стања катастра непокретности уверио и поуздао у стање у катастру, при чему је оно такво да се види да од 06.05.2010. године егзистира упис забележбе постојања спора. Са изнетих разлога, ревизијски суд није прихватио наводе ревизија тужених о њиховој заштити као савесних стицалаца, управљене у суштини на оспоравање закључка да је претпоставка о савесности тужених у конкретном случају оборена.

Хипотеке су уписане на основу заложних изјава које правно дејство не производе. Разлог томе је што су хипотеке засноване насупрот императивним нормама члана 6. став 2., члана 9. и члана 10. Закона о хипотеци („Службени гласник РС“, број 115/05, 60/15, 63/15-УС, 83/15). То је за последицу имало утврђење о апсолутној ништавости хипотекарних изјава, у смислу члана 103. Закона о облигационим односима. Истој последици воде и каснији акти располагања предузети од стране уписаног хипотекарног повериоца. У члану 35. став 1. Закона о хипотеци прописано је да поверилац може сам организовати аукцијску продају непокретности или је може

поверити лицу које се тиме професионално бави. Ставом 8. истог члана прописано је да поверилац може дати сопствену понуду на аукцији. У конкретном случају, поверилац „ВВ“ АД је сама организовала хипотекарну продају и по сопственој понуди, са својством продавца и купца, закључила уговор о аукцијској продаји непокретности, иако је знања имала о побијању пуноважности заложних изјава по којима су хипотеке уписане, а до таквог сазнања је могао доћи и друготужени пре закључења купопродајног уговора са банком, под околностима егзистентне забележбе постојања спора. Имајући у виду да су располагања предузета путем закључења спорних уговора кад је већ у питање била доведена пуноважност хипотекарних изјава и уписа хипотека, што је туженима било односно могло бити познато, као и да је спор о ништавости хипотека резултирао усвајајућом одлуком о захтевима тужила, Врховни касациони суд је оценио да ревизије тужених нису основане у истицањима да је о ништавости уговора одлучено погрешном применом материјалног права. Погрешно означавање броја и датума овере уговора за непокретност у улици ... у ... није од значаја за одлуку о ревизији.

Из изнетих разлога, Врховни касациони суд је на основу члана 414. ЗПП, одлучио као у ставу првом изреке ове пресуде, а на основу члана 413. у вези члана 420. став 1. и став 6. истог закона одлучио као у ставу другом изреке.

Туженима није досуђена накнада трошкова ревизијског поступка јер су ревизије тужених одбијене као неосноване, а тужилама није призната накнада тражених трошкова одговора на ревизију, који нису били нужни. О трошковима ревизијског поступка, Врховни касациони суд је одлучио као у ставу трећем изреке, на основу члана 165. став 1. у вези члана 154. ЗПП.

Председник већа - судија
Божидар Вујичић, с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић