



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 3240/2019
19.05.2021. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Јасминке Станојевић, председника већа, Бисерке Живановић и Споменке Зарић, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Снежана Пушић, адвокат из ..., против тужених Предузећа „ЦФТ“ ДОО из Београда, ББ и ВВ из ..., чији је заједнички пуномоћник Владан Стефановић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужених ВВ и ББ, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 535/18 од 21.02.2019. године у седници од 19.05.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужених ББ и ВВ из ..., изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 535/18 од 21.02.2019. године.

Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П 23003/16 од 07.09.2017. године, ставом првим изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиље да се утврди да је ништав анекс уговора о хипотеци оверен пред Првим општинским судом у Београду 16.10.2007. године под бројем Ов2 997/07 и Анекс уговора о хипотеци оверен пред Првим општинским судом у Београду дана 17.10.2008. године Ов1 6571/08, што би тужени били дужни признати и трпети. Ставом другим изреке, тужиља је обавезана да друготуженом и трећетуженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 309.000,00 динара са законском затезном каматом од пресуђења до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 535/18 од 21.02.2019. године, ставом првим изреке преиначена је првостепена пресуда у ставу првом изреке, тако што је усвојен захтев тужиље и утврђено да су ништави Анекс уговора о хипотеци оверен 16.10.2007. године и Анекс уговора о хипотеци оверен 17.10.2008. године, што су тужени обавезани да признају и трпе. Ставом другим изреке, преиначено је решење о трошковима парничног поступка из става 2. изреке првостепене пресуде тако што су тужени ББ и ВВ обавезани да тужиљи накнаде трошкове парничног поступка у износу од 46.600,00 динара са законском затезном каматом од 07.09.2017. године до исплате. Ставом трећим изреке, одбијен је захтев тужених за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против другостепене пресуде, тужени ВВ и ББ благовремено су изјавили ревизију, због погрешне примене материјалног права и погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања.

Тужилџа је доставила одговор на ревизију.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у смислу чл.408. и 403. став 2. тачка 2. важећег Закона о парничном поступку – ЗПП, који се примењује на основу члана 506. став 2. ЗПП („Сл. гласник РС“, бр.72/11) и утврдио да ревизија тужених није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према чињеничном стању које је правилно утврђено, између туженог Предузећа „ЦФТ“ ДОО као залогодавца и тужених као поверилаца потраживања, закључен је Уговор о хипотеци 23.10.2006. године и оверен пред судом под бројем Ов 1500/06. На основу тог уговора, дана 03.12.2007. године, уписана је хипотека, а предмет залогe из наведеног уговора је непокретност туженог предузећа коју чини посебан физички део зграде са 47/118 делова четворособног стана у приземљу куће бр. ..., у Улици ... у ..., ради обезбеђења новчаног потраживања овде тужених у износу од 50.000 евра, које потраживање доспева за наплату 16.10.2007. године, по основу Уговора о зајму којим је свако од поверилаца туженом предузећу дао по 25.000 евра без камате. Побижаним Анексом уговора о хипотеци, овереним 16.10.2007. године, промењен је основни уговор о залози у погледу предмета залогe, јер је објекат на коме је залога установљена срушен, на основу решења Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Београда од 12.02.2007. године, па је на истој локацији (сада ...) започета изградња новог објекта. Уместо претходно означеног предмета залогe, као нови предмет залогe означен је стан број ..., на четвртом спрату посебног стамбеног објекта у улици ..., по основу обезбеђења новчаног потраживања из основног уговора о хипотеци, уз договор странака да дуг доспева 16.10.2008. године. Анексом Уговора о хипотеци, такође побижаним у овој парници, који је оверен 17.10.2008. године, извршено је продужење рока доспелости дуга Предузећа „ЦФТ“ ДОО до 16.10.2009. године. Наведено предузеће није вратило новчани износ узет по основу уговора о зајму. Уговором о купопродаји непокретности овереним 12.10.2007. године, ово предузеће је као продавац продало ГГ као купцу стан број ..., на четвртом спрату зграде у улици ..., са гаражним местом, за купопродајну цену од 181.200 евра, коју цену је купац исплатио у целости. Уговором о купопродаји непокретности овереним 31.12.2009. године ГГ је као продавац тужилџи продала предметни стан за купопродајну цену од 166.000 евра, коју је тужилџа као купац исплатила на дан овере уговора. Стан је био завршен у грубим радовима, тако да су тужилџа и њен супруг сами завршили унутрашње радове у стану и кључеве од стана добили 05.01.2010. године, када су се уселили, а у време закључивања уговора о куповини стана нису знали за постојање хипотеке.

Код овако утврђеног чињеничног стања, првостепеном пресудом је одбијен као неоснован тужбени захтев тужилџе за утврђење ништавости два анекса уговора о хипотеци, из разлога што нису испуњени услови из члана 103. Закона о облигационим

односима – ЗОО, за утврђење њихове ништавости, с обзиром да правни претходник тужиље није имао државину непокретности, да је тужиља државину предметног стана стекла у јануару 2010. године, а у време закључивања уговора о купопродаји 31.12.2009. године могла је знати да је у катастру непокретности уписана предметна хипотека.

По оцени Врховног касационог суда, побијаном другостепеном пресудом правилно је првостепена пресуда преиначена и усвојен тужбени захтев тужиље за утврђење ништавости два анекса уговора о хипотеци, али из других разлога у односу на оне који су наведени у другостепеној пресуди.

Према разлозима другостепеног суда, хипотека настала по основу уговора од 23.10.2006. године између туженог предузећа као залогодавца и друготуженог и трећетуженог као поверилаца потраживања, настала је уписом у надлежни регистар непокретности дана 03.12.2007. године, сагласно члану 8. став 1. тачка 1. Закона о хипотеци. Другостепени суд закључује да је предмет залогe из наведеног уговора о хипотеци уништен, с обзиром да је објекат порушен по решењу надлежног органа, те да је на истој локацији започета градња новог објекта, тако да је дошло до престанка хипотеке на стану који је био предмет уговора о хипотеци због пропасти предмета хипотеке, у смислу члана 45. став 1. Закона о хипотеци. По оцени другостепеног суда, Предузеће „ЦФТ“ ДОО није обновило предмет залогe, већ је на истој локацији изградило нови објекат. Хипотека на објекту, односно стану као његовом физичком делу, постоји само док тај објекат постоји, а пропашћу објекта, у конкретном случају рушењем зграде, она престаје да постоји. С обзиром да је тужено предузеће као продавац са ГГ као купцем закључило и оверило 12.10.2007. године, Уговор о купопродаји стана број ..., на четвртом спрату зграде ..., то предузеће је закључивањем Анекса уговора о хипотеци од 16.10.2007. године и 17.10.2008. године, поступало супротно члану 9. став 1. и 10. став 2. Закона о хипотеци, јер у моменту закључења предметних анекса то предузеће није могло располагати предметним станом, из ког разлога су предметни анекси уговора о хипотеци ништави у смислу члана 103. ЗОО.

По оцени Врховног касационог суда, правилан је закључак другостепеног суда да су побијани анекси уговора о хипотеци ништави, у смислу члана 103. ЗОО.

Међутим, Врховни касациони суд оцењује да је побијаним Анексом уговора о хипотеци од 16.10.2007. године успостављена нова хипотека на новој непокретности, односно новом објекту који је на истој локацији почео да се гради након што је објекат на коме је успостављена залога срушен према решењу надлежног органа. Али, тужено предузеће је као продавац са правном претходницом тужиље ГГ, као купцем, закључило Уговор о купопродаји спорног стана дана 12.10.2007. године, а побијани анекси закључени су 16.10.2007. године и 17.10.2008. године, дакле након закључења тог уговора о купопродаји. Из наведеног произлази да су побијани анекси уговора о хипотеци ништави из разлога што су засновани од стране невласника, односно туженог предузећа као залогодавца, јер је у време њиховог закључивања спорни стан већ био продат купцу ГГ, за купопродајну цену која је била у целости исплаћена.

С обзиром на наведено, неосновани су ревизијски наводи да су друготужени и трећетужени као савесна лица стекли право хипотеке које су потом и уписали у јавну

евиденцију права на непокретности, да не могу трпети штету због тога што је њихов сауговарач ту непокретност већ отуђио уговором о купопродаји, о чему они нису имали сазнања, те да предметни анекси уговора о хипотеци у свему испуњавају услове за пуноважност према одредбама ЗОО.

Из наведених разлога, Врховни касациони суд је одлучио као у изреци, на основу члана 414. став 1. ЗПП.

**Председник већа – судија
Јасминка Станојевић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић