



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 382/2023
22.02.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Миљуш и Татјане Матковић Стефановић, чланова већа, у парници тужилаца: 1.) АА из ..., ул. ... бр. ..., и 2.)ББ из ..., ул. ... бр. ..., које заступа адвокат Марко Анђелковић из ..., ул. ... бр. .. против тужених: 1.) Пројект Оне доо Београд, ул. Жоржа Клеменсоа бр. 19, кога заступа адвокат Горан Лојпур из ..., ул. ... бр. ..., 2.) Addiko Bank ad Београд, Булевар Михајла Пупина бр.6, кога заступа адвокат Сања Ћетковић из ..., ул. ... бр. ..., 3.) Reit доо Београд, Земун - у стечају, ул. Прегревица бр.4, кога заступа адвокат Милић Рајковић из ..., ул. ... бр. .. и 4.) CPR Imprex доо за трговину и услуге, Београд, Булевар Михајла Пупина бр. 6, кога у ревизијском поступку заступа адвокат Миодраг Петровић из ..., ул. ... бр. .. одлучујући о ревизијама тужених: Addiko Bank ad Београд и CPR Imprex доо за трговину и услуге, Београд, које су изјављене против пресуде Привредног апелационог суда Пж 1244/21 од 26.10.2022. године, у седници већа одржаној дана 22.02.2024. године донео је следећу

ПРЕСУДУ

ОДБИЈАЈУ СЕ као неосноване ревизије тужених Addiko Bank ad Београд и CPR Imprex доо за трговину и услуге, Београд, изјављене против пресуде Привредног апелационог суда Пж 1244/21 од 26.10.2022. године.

Образложење

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 1244/21 од 26.10.2022. године у ставу 1 изреке, делимично се одбија жалба тужилаца и потврђује пресуда Привредног суда у Београду П 3092/18 од 17.11.2020. године у делу у којем је одбијен тужбени захтев којим су тужиоци захтевали да се утврди да је престало заложно право - хипотека установљена у корист тужених што су првотужени Пројект Оне доо Београд, друготужени Addiko Bank ad Београд, трећетужени Reit доо Београд, Земун - у стечају и четвртотужени Срг Imprex доо за трговину и услуге, Београд, дужни да признају трпе и дозволе да се код надлежног РГЗ - Службе за катастар непокретности у Листу непокретности број .. кат. парцела .. изврши упис брисања заложног права - хипотеке уписане на основу решења Другог општинског суда у Београду Дн.бр. 3990/04 од 15.03.2004. године на зк тело 2 власништво предузећа Reit доо из Београд за одобрени кредит Дуга систем доо из Београда од 1.700.000,00 еура у динарској противвредности по куповном курсу НБС на дан пуштања кредита са условима отплате уговореним

уговором о дугорочном кредиту са роком отплате до 31.10.2015. године у корист Ниро Алпе Адриа Банк ад Београд.

Ставом 2 изреке, преиначава се пресуда Привредног суда у Београду П 3092/18 од 17.11.2020. године у делу става I изреке и у ставу II изреке и решење Привредног суда у Београду П 3092/18 од 18.12.2020. године и пресуђује тако што се усваја тужбени захтев тужилаца па се утврђује да је ништав и да не производи правно дејство Споразум о обезбеђењу новчаног потраживања закључен 18.02.2004. године пред Четвртим општинским судом у Београду под бројем I-VII-196/04 између друготуженог Addiko Bank ad Београд и трећетуженог Reit доо Београд, Земун - у стечају. Обавезује се тужени да тужиоцима солидарно плате износ од 2.464.544,00 динара на име трошкова парничног поступка у року од 8 дана од дана пријема писаног отправака ове пресуде.

Против пресуде Привредног апелационог суда Пж 1244/21 од 26.10.2022. године тужена другог реда Addiko Bank ad Београд и тужени четвртог реда Срг Имрех доо за трговину и услуге, Београд, балговремено преко пуномоћника из реда адвоката су изјавили ревизију и то због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права. Тужени другог реда ревизију изјављује у односу на став 2 (преиначени део) другостепене одлуке док тужени четвртог реда ревизију изјављује у односу на другостепену одлуку у целини.

Врховни суд је испитао побијану другостепену пресуду у границама прописаним одредбом члана 408 Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“ 72/11...са изменама) и утврдио да су ревизије тужених неосноване.

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, нити су учињене битне повреде из члана 374. став 1. овог закона у поступку пред другостепеним судом, које би биле од утицаја на законитост и правилност побијане одлуке.

Према утврђеном чињеничном стању, између друготуженог, трећетуженог и Привредног друштва Дуга систем доо Београд, дана 10.02.2004. године, закључен је Уговор о дугорочном кредиту број ... у коме је уговорено да друготужени одобри и стави на располагање кориснику кредита Дуга систем доо Београд износ од 1.700.000,00 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан пуштања кредита у циљу финансирања изградње пословног простора у улици ... бр. .. у Београду уз услов да се у корист банке изврши укњижба хипотеке на непокретности солидарног дужника овде трећетуженог и то у пословној згради у ул. ... бр. .. спратности П +1, површине 849,50 м² а на основу Споразума о успостављању заложног права ради обезбеђења предметног новчаног потраживања банке. Трећетужени се обавезао да достави банци изјаву о залагању у корист банке непокретности и омогући укњижбу заложног права у корист банке. По закључењу уговора о кредиту, заједнички предлог за обезбеђење новчаног потраживања заснивањем заложног права на непокретности поднели су заложни дужник Reit доо Београд, Ниро Алпе Адриа Банк ад Београд као друготужени и Дуга систем доо Београд. Четврти општински суд је на рочишту одржаном дана 18.02.2004. године прихватио споразум странака о обезбеђењу новчаног потраживања заснивањем заложног права на непокретности заложног

дужника, и одредио и спровео укњижбу заложног права у корист повериоца на непокретности у својини заложног дужника - пословној згради у ул. ... бр. .. спратности П+1, површине 849,50 м2. Решењем Другог општинског суда Дн бр. 3990/04 од 15.03.2004. године дозвољена је укњижба заложног права на наведеној непокретности за одобрени кредит привредном друштву Дуга систем доо Београд у износу од 1.700.000,00 евра по куповном курсу НБС од дана пуштања кредита у течај у корист друготуженог. Након заснивања заложног права у корист друготуженог, између тужилаца и трећетуженог је закључен дана 27.08.2004. године Уговор о куповини објекта у изградњи и то пословне зграде у улици ... бр. .. спратности П+1, површине 849,50 м2 саграђене на кат.парцели .. зк тело 2 уписано у зк.ул. .. КО Београд са правом коришћења земљишта које припада објекту као и свим правима из свих грађевинских дозвола за реконструкцију и доградњу објеката на основу којих је изграђена конструкција у степену готовости 18% са укупном корисном површином од 2.936,17 м2. У самом уговору је констатовано да је Секретаријат за урбанизам града Београда издао акт о условима за уређење простора којим је предвиђено да се дозвољава изградња пословног објекта у улици ... бр. ..., те да је решењем Одељења за урбанизам, комунално-стамбене и имовинско-правне и грађевинске послове Општине Савски венац број 351-612/2934-02 од 13.07.2003. године, одобрено извођење грађевинских и грађевинско занатских радова на реконструкцији и доградњи постојећег објекта у циљу формирања пословног објекта висине Нп+Пр+4С укупне површине 2936,17 м2.

Друготужени је дана 11.11.2009. године, поднео предлог за извршење против овде тужилаца као извршних дужника на основу Споразума о обезбеђењу новчаног потраживања, на непокретности извршног дужника у пословној згради у улици ... бр. .. П+1 спрат, површине 849,50 м2. Током 2016. године тужени другог реда је туженом првог реда уступио потраживање из Уговора о дугорочном кредиту са средствима обезбеђења уз накнаду, а исте године је то потраживање уступљено у спору четвртотуженом.

У поступку је даље утврђено да у моменту закључења и Уговора о дугорочном кредиту дана 11.02.2004. године и Споразума о успостављању заложног права дана 18.02.2004. године, на локацији у улици ... у Београду није постојао објект спратности П+1, површине 849,50 м2, како је исти био евидентиран у земљишним књигама, јер је у марту и априлу 2001. године у поступку инспекцијског надзора који је извршила надлежни грађевински инспектор Љиљана Алексијев, констатовано да на локацији нема радова и да је терен празан. Јуна 2001. године су на истој локацији извођени радови на широком откопу за изградњу новог објекта без нове дозволе за градњу таквог објекта, те да је објект на кат. парцели .. КО ... спратности ПО+П+4+ПС изграђен као потпуно нов објект, односно није рађена реконструкција и доградња у складу са одобреном документацијом тако да исти објект није постојао као такав у моменту у коме је установљена хипотека решењем Другог општинског суда Дн.бр. 39920/04 од 15.03.2004. године.

Даље је утврђено да је допунским решењем Секретаријата за имовинско правне послове града Београда XXI-07 бр. 351.2-267/01 од 22.08.2002. године предузећу Reit доо Београд, одобрено извођење грађевинских и грађевинско занатских радова на реконструкцији и доградњи постојећег објекта као и извођење радова на заштитном обезбеђењу темељних јама у циљу формирања објекта укупне корисне површине 2936,17 м2, висине НП+Пр+4С.

На овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд налази да је у време установљавања хипотеке објекат већ увелико био реконструисан, да је на локацији кат.парцела .. постојао нови објекат са неутврђеним бројем етажа, јер из свих доказа следи да је ранији објекат у ул. ... бр. .. потпуно срушен 2001. године, тако да је пре фебруара 2004. године у потпуности уклоњена са темељом пословна зграда на наведеној адреси спратности П+1, површине 849,50 м², да је 2003. године објекат у ... изведен до одређене мере, те да је реч о потпуно новом објекту, а не о реконструкцији и доградњи раније постојећег објекта.

Првостепени суд примењујући одредбе члана 5. и 6. Закона о државном премеру и катастру и упису права на непокретности, члан 63. став 1. и 2. Закона о основама својинско правним односима и члан 104. Закона о облигационим односима закључује, да је тужбени захтев неоснован у целости будући да је банка савесно лице која не може трпети штетне последице стога што се користила подацима који су у том моменту били уписани у катастар непокретности, те како се Споразум о обезбеђењу чије се утврђење ништавости тражи у време када је сачињен односио на непокретност како је била уписана у јавне књиге, а у његовом закључењу је учествовало лице које је било уписано као искључиви власник предметне непокретности, друготужени као треће савесно лице је конституисао заложно право на предметној непокретности ради обезбеђења свог потраживања по основу датог кредита. Стога првостепени суд сматра да чињеница да је пре закључења споразума, објекат какав је био евидентиран у јавном регистру био порушен и престао је да постоји, не може водити утврђењу ништавости наведеног споразума, односно губитку заложног права друготуженог кроз регулисање правних последица ништавости уговора у смислу члана 104. Закона о облигационим односима. Првостепени суд даље закључује да је друготуженој банци у поступку закључења уговора о кредиту предочено да је објекат који је у уговору наведен као предмет обезбеђења у својини заложног дужника у реконструкцији и изградњи, а банка није имала ни законску ни уговорну обавезу да пре заснивања саме хипотеке спроводи експертизу на тему да ли је солидарни дужник по уговору о кредиту поступио противно грађевинској дозволи и на име те дозволе порушио предметни објекат из темеља и започео изградњу новог, нити је било забрањено заснивање хипотеке на објекту на коме се врше радови реконструкције и доградње, услед чега оцењује да је хипотека заснована у свему у складу са законом у поступку пред судом, а да друготужена банка не може трпети штетне последице у промету непокретности и другим односима, јер се поуздала у јавне књиге, због чега одбија тужбени захтев.

Другостепени суд налази да закључак првостепеног суда, да није ништав Споразум о обезбеђењу новчаног потраживања закључен дана 18.02.2004. године пред Четвртим општинским судом у Београду под бројем I-VII-196/04, не може се прихватити као правилан, јер на правилно и потпуно утврђено чињенично стање суд погрешно примењује материјално право.

Утврђено је да је на дан 18.02.2004. године, када је закључен Споразум о обезбеђењу новчаног потраживања, непокретност на којој се тим споразумом заснива заложно право, у ул. ... бр. .. спратности П+1, површине 849,50 м², није постојала, јер је тај објекат потпуно срушен, односно да је у потпуности уклоњена са темељом пословна зграда на наведеној адреси током 2001. године. Заложно право је стварно право, за чије конституисање је нужно да постоји ствар поводом које се стиче право

према власнику ствари и свим доцнијим власницима те ствари да се из вредности исте може наплатити потраживање ради чијег обезбеђења је та ствар и дата у залогу. Непокретност на коју се односи Споразум о обезбеђењу новчаног потраживања од 18.02.2004. године, била срушена знатно пре тог датума, која чињеница спречава настанак стварног права на непокретности. Стога је предметни споразум ништав у смислу одредбе члана 47. Закона о облигационим односима, јер у време закључења истог није постојао објекат стварног права, те није било могуће засновати заложно право на непокретности која је претходно срушена. Чињеница да је дозвољена и спроведена укњижба хипотеке на основу Споразума од 18.02.2004 године, не може отклонити недостатке у погледу непостојања предмета обавезе, нити може конвалидирати предметни споразум.

Код чињенице да је утврђено да заложно право на предметној непокретности није ни настало услед ништавости Споразума о обезбеђењу новчаног потраживања од 18.04.2004. године, неоснован је захтев да се утврди да је заложно право престало. Поред тога, како се упис и брисање стварних права на непокретностима врши према правилима управног поступка, конкретно према одредбама Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова, то суд не може да обавезе тужене да трпе и дозволе да се код надлежног РГЗ СКН изврши упис брисања заложног права. На основу свега изложеног, другостепени суд је преиначио првостепену пресуду, тако што је усвојио тужбени захтев тужилаца и утврдио да је ништав и да не производи правно дејство Споразум о обезбеђењу новчаног потраживања закључен 18.02.2004. године пред Четвртим општинским судом у Београду под бројем I-VII-196/04 између друготуженог Addiko Bank ad Београд и трећетуженог Reit доо Београд, Земун - у стечају. У преосталом делу првостепена пресуда је потврђена.

Према оцени Врховног суда, побијана другостепена пресуда је донета правилном применом материјалног права.

Према члану 64. став 1. Закона о хипотеци („Сл. гласник РС“ 115/05...63/15) овај закон се не примењује на хипотеке засноване до дана његовог ступања на снагу, осим ако се уговорне стране друкчије споразумеју, а такав споразум у овом случају није утврђен. Стога се у време када су споразумно заснована заложна права на непокретностима за обезбеђење новчаног потраживања тужене банке (18.02.2004. године), у погледу начина и услова за заснивање заложног права – хипотеке на непокретности, примењују одредбе чланова 63. до 69. Закона о основама својинскоправних односа („Сл. лист СФРЈ“, бр. 6/80 и 36/90 и „Сл. лист СРЈ“, бр. 29/96), који је у том периоду био на снази.

Одредбом члана 63. Закона о основама својинскоправних односа, који је важио у време уписа хипотеке, прописано је да ради обезбеђења одређеног потраживања непокретна ствар може бити оптерећена правом залоге у корист повериоца (хипотека) који је овлашћен на начин предвиђен законом, да тражи намирење свог потраживања из вредности те непокретности пре поверилаца који на њој немају хипотеку, као и пре поверилаца који су хипотеку на њој стекли после њега, без обзира на промену власника оптерећене непокретности, као и да се хипотека односи на целу непокретност, на њене плодове док су неодвојени, као и на друге њене саставне делове и припатке и да се за обезбеђење једног потраживања може засновати хипотека на више непокретности (заједничка хипотека), а заложена непокретност у целини обезбеђује потраживање

повериоца до потпуног намирења тог потраживања без обзира на каснију поделу непокретности (недељивост хипотеке).

Чланом 64. став 1. истог Закона прописано је да се на основу правног посла или судске одлуке хипотека стиче уписом у јавну књигу или на други одговарајући начин одређен законом.

У конкретном случају је утврђено да непокретност на коју се односи Споразум о обезбеђењу потраживања пословна зграда у ул. ... бр. .. није ни постојала у моменту закључења споразума, већ је била срушена знатно пре закључења споразума. Како, непокретност наведена у споразуму на којој се заснива хипотека није постајала у моменту закључења споразума, правилно је другостепени суд закључио да је такав споразум ништав, позивајући се на одредбе Закона о основама својинскоправних односа и на одредбу члана 47. Закона о облигационим односима.

Врховни суд прихвата став другостепеног суда да то што је дозвољена и спроведена укњижба хипотеке у јавним књигама по основу предметног Споразума од 18.02.2004 године, не може конвалидирати предметни споразум, јер не постоји предмет обавезе – не постоји непокретност која је предмет хипотеке, која је наведена у споразуму.

Тачни су наводи ревизије да упис стварних права у јавни регистар непокретности има конститутивно дејство и треће савесно лице не може имати штетне последице због поуздања у тачност уписа. Али, ово начело не може бити оправдање за пропусте повериоца, који су учињени у поступку заснивања хипотеке на непокретности. Друготужена у ревизији наводи да је извршила проверу документације која се може подвести под „праву експертизу“ а која је од стране надлежног суда добила формалну потврду у смислу испуњености услова за упис хипотеке.

Међутим, према редовном току ствари, друготужена банка у циљу обезбеђења потраживања путем заснивања хипотеке на непокретности дужника, пре свега мора проценити непокретност. Процена се врши од стране стручног лица на лицу места где се непокретност налази, да би се на поуздан начин утврдиле све карактеристике непокретности и њена вредност и да ли је непокретност такве вредности да се из ње може намирити потраживање. У конкретном случају, нема доказа да је друготужена банка на тај начин поступила, јер да јесте, констатовала би на лицу места да не постоји објекат - предмет хипотеке, и да нису ни испуњени услови за заснивање хипотеке, без обзира на то што је непокретност-објекат уписан у регистар непокретности. Јавни регистар непокретности, није у свакој ситуацији усаглашен са фактичким стањем и те чињенице су морале бити познате другоуженој банци. Имајући у виду чињеницу да се књижно и фактичко стање често разликују, савесност лица које се позива на ово начело треба ценити тако што се мора узети у обзир могућност тог лица да изврши проверу не само документарну него и стања на лицу места када су у питању непокретности.

Стога су неосновани наводи ревизије друго туженог да је побийана пресуда донета погрешном применом материјалног права, односно, супротно одредбама члана 63 и 64 Закона о државном премеру и катастру – супротно начелу поуздања у тачност уписа, као и наводи из ревизије четвртотуженог који се односе на екстензивност

хипотеке и закључак да се конкретна хипотека односи на садашњи објекат у Београду у улици

На основу свега изложеног Врховни суд на основу процесних овлашћења из члана 414. Закона о парничном поступку је одлучио као у изреци пресуде.

**Председник већа-судија
Бранко Станић, с.р.**

**За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић**