



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 20491/2024
16.10.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Јелице Бојанић Керкез, председника већа, Радославе Мађаров, Јасмине Симовић, Зорице Булајић и Ирене Вуковић, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Владимир Добрић, адвокат из ..., против тужених „Ехробанк“ а.д. Београд, као правног следбеника „Marfin bank“ а.д. Београд, чији је пуномоћник Драган Николић, адвокат из ... и ББ из ..., чији је пуномоћник Ана Мацаревић, адвокат из ..., ради утврђења ништавости, одлучујући о ревизији првотужене „Ехробанк“ а.д. Београд изјављеној против пресуде Вишег суда у Београду Гж 8788/23 од 09.11.2023. године, у седници одржаној 16.10.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ДОЗВОЉАВА СЕ одлучивање о посебној ревизији првотужене „Ехробанк“ а.д. Београд изјављеној против пресуде Вишег суда у Београду Гж 8788/23 од 09.11.2023. године.

ПРЕИНАЧУЈУ СЕ пресуда Вишег суда у Београду Гж 8788/23 од 09.11.2023. године и пресуда Првог основног суда у Београду П 234/22 од 30.09.2022. године, тако што се **ОДБИЈА** тужбени захтев да се утврди да су у односу на тужиљу и туженог „Marfin bank“ а.д. Београд ништаве и да не производе правно дејство: одредба члана 6.2. Уговора о дугорочном кредиту број ../09 од 03.12.2009. године, који је потписан 03.12.2009. године између тужене „Marfin bank“ а.д. Београд, „Еуро Инвест Плус“ д.о.о. Београд, ГП „Грапоч“ д.о.о. Београд, „Борато“ д.о.о. Београд и туженог ББ; одредба члана 6.2. Уговора о реструктурирању кредита број .. од 03.12.2009. године, потписаног између тужене „Marfin bank“ а.д. Београд, „Еуро Инвест Плус“ д.о.о. Београд, ГП „Грапоч“ д.о.о. Београд, „Борато“ д.о.о. Београд и туженог ББ; одредба члана 4.2. Уговора о продаји потраживања број .. од 03.12.2009. године закљученог 03.12.2009. године између тужене „Marfin bank“ а.д. Београд, „Еуро Инвест Плус“ д.о.о. Београд, ГП „Грапоч“ д.о.о. Београд, „Борато“ д.о.о. Београд и туженог ББ; којима се уговара да ће као средство обезбеђења и инструмент наплате потраживања тужене „Marfin bank“ а.д. Београд, служити хипотека конституисана на основу заложне изјаве заложног дужника АА оверене пред надлежним судом којом ће иста неопозиво и безусловно овластити „Marfin bank“ да може у случају неизмирења или неуредног измирења обавеза по уговору, у складу са одредбама Закона о хипотеци своје потраживање намирити вансудском јавном продајом непокретности која је у њеном

искључивом и једином власништву и то на стану вишесобном у два нивоа (Пр + Пк), број посебног дела ББ, евиденциони број посебног дела објекта 1, површине 157 м² и гараже која се састоји од 33 м² плус пратећи садржај укупно 50,80 м², број посебног дела ББ, евиденциони број посебног дела објекта 2, а све у породичној стамбеној згради спратности 1 По + 1 Пр + 1 Пк, саграђеној на катастарској парцели .., број дела парцеле под зградом 1 у улици ... број .., све уписано у Листу непокретности 1 и 2, део Листа непокретности .. КО ...; заложна изјава оверена код Првог општинског суда у Београду II/1 Ов бр. 1124/2009 од 04.12.2009. године; пуномоћје оверено код Првог општинског суда у Београду Ов 19246/08 од 08.12.2008. године; да се тужена „Marfin bank“ а.д. Београд обавезе да поднесе Републичком геодетском заводу, Служби за катастар непокретности Београд 2, захтев за испис – брисање заложног права – извршне вансудске хипотеке првог реда уписане на њеном стану број ББ површине 157,15 м² у приземљу и гаражи број ББ корисне површине 33 м² у подруму зграде у улици ... број .. на катастарској парцели ..., уписане у Листу непокретности .. КО ..., засноване на заложној изјави овереној пред Првим општинским судом у Београду Ов бр. 1124/09 од 04.12.2009. године, а уколико то не учини тужила да се овласти да на основу ове пресуде тражи испис – брисање наведеног заложног права код РГЗ, Службе за катастар непокретности Београд 2.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужила да на име трошкова целог поступка исплати туженој „Ехробанк“ а.д. Београд 383.600,00 динара и туженом ББ 202.600,00 динара, у року од 15 дана од достављања преписа пресуде.

Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду II 234/22 од 30.09.2022. године, усвојен је тужбени захтев садржине као у изреци ове пресуде, те одлучено да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Пресудом Вишег суда у Београду Гж 8788/23 од 09.11.2023. године, одбијене су као неосноване жалбе тужених и првостепена пресуда потврђена у делу одлуке о главној ствари. Преиначено је решење о трошковима парничног поступка садржано у првостепеној пресуди, тако што су тужени обавезани да тужили солидарно надокнаде парничне трошкове од 296.480,00 динара. Одбијени су захтеви тужиле и тужених за накнаду трошкова другостепеног поступка као неосновани.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, „Ехробанк“ а.д. Београд, као правни следбеник првотужене банке је, на основу члана 404. ЗПП благовремено изјавила ревизију, због погрешне примене материјалног права.

Тужила је поднела одговор на ревизију.

Испитујући дозвољеност изјављене ревизије у смислу члана 404. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 72/11 ... 10/23), Врховни суд је оценио да су испуњени законски услови за одлучивање о ревизији ради потребе разматрања правних питања од општег интереса, па је одлучено као у ставу првом изреке.

Врховни суд је испитао побијану пресуду у смислу члана 408. у вези члана 210. ЗПП и утврдио да је ревизија основана.

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

Према утврђеном чињеничном стању, тужила је спорним пуномоћјем од 08.12.2008. године, овереним пред Првим општинским судом у Београду Ов 19246/08 овластила туженог ББ да у њено име и за њен рачун обави следеће правне радње: сачини, потпише и код суда овери уговор о продаји непокретности у њеном власништву 1/1, која се налази у улици ... број .. у Београду, као и да прими целокупни износ уговорене купопродајне цене и купцу изда интабулациону исправу, као и да у случају да по својој слободној процени закључи да предметну непокретност не треба продавати у њено име и за њен рачун заложи предметну непокретност по правилима и Закону о хипотеци, што значи да са повериоцем закључи уговор о хипотеци, односно изда заложну изјаву и да предузме све друге потребне правне радње у циљу окончања правних послова који су предвиђени пуномоћјем. Уговорима, чију пуноважност тужила оспорава у овој парници у делу одредби које се односе на хипотеку као средство обезбеђења, друготужени ББ је ради обезбеђења испуњења обавезе из уговора о кредиту према првотуженој банци „Marfin bank“ д.о.о. Београд, на основу наведеног пуномоћја у име и за рачун тужиле 04.12.2009. године дао изјаву за конституисање вансудске извршне хипотеке по Закону о хипотеци на непокретности тужиле – стану вишесобном у два нивоа, број посебног дела ББ, евиденциони број посебног дела објекта 1 површине 157 м² и гараже од 33 м², уз пратећи садржај укупно 50,80 м², евиденциони број посебног дела објекта 2, све у породичној стамбеној згради саграђеној на катастарској парцели број .., број дела парцеле под зградом 1 у улици ... број .. у Београду, уписана у Листу непокретности 1 и 2 део Листа непокретности .. КО На основу наведене заложне изјаве у јавној евиденцији непокретности конституисана је хипотека на непокретности тужиле на означеној адреси.

Нижестепени судови, на основу одредби чланова 10. и 14. Закона о хипотеци, исказују становиште да су спорно пуномоћје, заложна изјава и уговорне одредбе ништави, пошто пуномоћје, иако сачињено у законом предвиђеној форми, не садржи битне елементе – које се потраживање обезбеђује, која лица су поверилац и дужник потраживања које се обезбеђује, нити безусловну изјаву тужиле као власника да поверилац може уписати хипотеку на њеној непокретности, што води ништавости и преосталих правних послова.

По становишту Врховног суда, погрешно су нижестепени судови применили материјално право када су постављени тужбени захтев усвојили.

Према Закону о облигационим односима („Службени лист СФРЈ“ бр. 29/78 ... Службени лист СРЈ“ бр. 31/93), који се примењивао у време настанка спорних правних послова, пуномоћје је овлашћење за заступање које властодавац правним послом даје пуномоћнику (члан 89. став 1.); форма прописана законом за неки уговор или који други правни посао важи и за пуномоћје за закључење тог уговора, односно за предузимање тог посла (члан 90.); пуномоћник може предузимати само оне правне послове за чије је предузимање овлашћен (члан 91. став 1.).

По Закону о хипотеци („Службени гласник РС“ бр. 115/05), у садржини која је важила у време давања спорних изјава воља, предмет хипотеке може да буде: непокретна ствар (право својине на земљишту, грађевинском објекту и сл.); део непокретне ствари, у складу са одлуком о деоби; сусвојински удео у непокретној ствари (члан 3. тачке 1. – 3.); хипотека настаје уписом у надлежни регистар непокретности, на основу: уговора или судског поравнања (уговорна хипотека); заложне изјаве (једнострана хипотека) (члан 8. став 1. тачке 1. и 2.); правила о уговорној хипотеци сходно се примењују на једнострану, законску и судску хипотеку, осим ако је законом друкчије прописано (члан 8. став 2.); уговор о хипотеци закључује се у писменој форми, са потписима овереним у суду или код другог законом овлашћеног органа за оверу потписа на актима о промету непокретности; уговор о хипотеци може да закључи власник или друго лице које има право располагања, као и инвеститор и купац објекта у изградњи или посебног дела објекта у изградњи у смислу члана 3. овог закона (у даљем тексту: власник) (члан 10.); једнострана хипотека настаје на основу заложне изјаве; заложна изјава је исправа сачињена од стране власника, којом се он једнострано обавезује, уколико дуг не буде исплаћен до доспелости, да поверилац наплати своје обезбеђено потраживање из вредности те непокретности, на начин пописан законом; заложна изјава по форми и садржини одговара уговору о хипотеци; упис хипотеке на основу заложне изјаве врши се на захтев власника или повериоца (члан 14.).

У конкретном случају, иако је тужиља спорила аутентичност свог потписа на пуномоћју које је оверила пред судом 08.12.2008. године, вештачењем је утврђено је да је она пуномоћје потписала и оверила пред судом. Дакле, тужиља је слободном изјавом воље у законом прописаној форми овластила друготуженог ББ да предузме све акте располагања стварним правима на непокретности у њеном власништву 1/1, која се налази у улици ... број .. у Београду, да прими купопродајну цену и купцу изда интабулациону исправу, као и да у њено име и за њен рачун заложити ову непокретност по правилима Закона о хипотеци. Друготужени је на основу овако добијеног пуномоћја оверио једнострану заложну изјаву и на основу те изјаве и уговора, који се оспоравају у делу одредби о ојачању обавезе конституисањем хипотеке, поднео захтев за упис хипотеке ради обезбеђења потраживања првотужене банке. Државни орган надлежан за упис стварних права је на основу наведених, формално и материјално-правно пуноважних исправа, уписао хипотеку на непокретности, на којој је тужиља власник у улици ... број .. у Београду.

Следи да је у конкретном случају друготужени имао овлашћење да предузима правне акте располагања на непокретности тужиље у Београду, на адреси ... број ..., пошто је изричито овлашћен да прода непокретност, да прими купопродајну цену и да изда интабулациону исправу (изјаву да се купац може уписати као власник непокретности), односно да заложити непокретност у име и за рачун тужиље по правилима Закона о хипотеци, без икаквих ограничења. Спорне изјаве воље друготуженог су довеле до конституисања хипотеке у корист првотуженог, па супротно становишту нижестепених судова чињеница да у пуномоћју није тачно наведено у чију корист се непокретност и за који дуг може оптеретити, не чини правне послове на основу којих је конституисана хипотека ништавим. Напротив, с обзиром на принцип имовинског права да ко може више, може и мање, друготужени, који је био овлашћен да прода непокретност лицима по свом нахођењу, у сваком случају је имао и уже овлашћење - да по свом избору конституише хипотеку ради обезбеђења потраживања повериоца, који у складу са датим пуномоћјем може бити било које лице.

Из наведених разлога, на основу члана 416. став 1. ЗПП, одлучено је као у ставу другом изреке.

На основу одредби чланова 165. став 2, 153. став 1, 154. и 163. ставови 1. – 4. ЗПП, одлучено је о трошковима целог поступка. Туженима су досуђени оправдани трошкови у границама опредељеног захтева, у складу са важећом Адвокатском и Таксеном тарифом. Укупан износ од 383.600,00 динара досуђен првотуженом чине награда за састав одговора на тужбу и три образложена поднеска од по 9.000,00 динара, за заступање на 10 одржаних рочишта по 10.500,00 динара, на 11 одложених рочишта по 6.000,00 динара, награда за вештачење од 30.000,00 динара, награда за састав жалбе и ревизије по 18.000,00 динара, те судске таксе на жалбу и другостепену пресуду по 15.800,00 динара, на ревизију 31.600,00 динара и одлуку овог суда од 47.400,00 динара. Укупан износ досуђен друготуженом од 202.600,00 динара чине награда за заступање на 10 одржаних рочишта од по 10.500,00 динара, за заступање на осам одложених рочишта по 6.000,00 динара, за састав жалбе 18.000,00 динара, те судске таксе на жалбу и другостепену пресуду од по 15.800,00 динара.

**Председник већа – судија
Јелица Бојанић Керкез,с.р.**

**За тачност отправка
заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић**