



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 810/2023
06.06.2024. године
Београд

Врховни суд у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Миљуш и Татјане Матковић Стефановић, чланова већа, у парници по тужби тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Зоран Атељевић, адвокат у ..., против тужених Стечајна маса Јарчујак-Промет ДОО Друштво за производњу, трговину и услуге Краљево – у стечају, чији је пуномоћник Душан Самарцић адвокат у ... и туженог Нalkbank АД Београд чији је пуномоћник Стефан Голубовић адвокат у ..., ради утврђења ништавости, вредност предмета спора 12.000.000,00 динара, одлучујући о ревизији туженог Нalkbank АД Београд изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда 12Пж 7657/22 од 11.01.2023. године, у седници већа одржаној 06.06.2024. године донео је

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ ревизија туженог Нalkbank АД Београд, **УКИДАЈУ СЕ** пресуда Привредног апелационог суда 12Пж 7657/22 од 11.01.2023. године и пресуда Привредног суда у Краљеву 10П 102/22 од 14.07.2022. године и предмет се враћа првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Привредни суд у Краљеву је донео пресуду 10П 102/22 од 14.07.2022. године којом је у I ставу изреке утврдио да је ништава и да не производи правно дејство Заложна изјава оверена од стране Основног суда у Краљеву Ов I бр. 20658/11 од 15.12.2011. године и измена заложне изјаве оверена од стране Основног суда у Краљеву Ов I бр. 12835/12 од 13.08.2012. године, обе дате од стране Flux group ДОО Краљево у корист Чачанске банке ад Чачак; ставом II обавезао тужене да тужиоцу на име трошкова парничног поступка солидарно плате 318.000,00 динара.

Привредни апелациони суд је пресудом 12Пж 7657/22 од 11.01.2023. године одбио жалбе тужених као неосноване и потврдио пресуду Привредног суда у Краљеву 10П 102/22 од 14.07.2022. године, те одбио захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка као неоснован.

Против наведене правноснажне другостепене пресуде дозвољену и благовремену ревизију је изјавио тужени Нalkbank АД Београд, којом пресуду побија

због битних повреда одредаба парничног поступка и због погрешне примене материјалног права.

Тужилац је поднео одговор на ревизију.

Врховни суд је испитао побијану пресуду по одредбама члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр, 72/2011... 10/2023) и одлучио да је ревизија основана, јер је побијана пресуда донета погрешном применом материјалног права, због чега је чињенично стање остало непотпуно утврђено.

Према чињеничном стању утврђеном од стране првостепеног суда, правни претходник туженог Нalkbank АД Београд је Чачанска банка ад Чачак, а правни претходник туженог Стечајна маса Јарчужак- Промет ДОО Краљево – у стечају је Привредно друштво Flux group ДОО Краљево. Flux group ДОО Краљево је као инвеститор изградње пословно стамбеног објекта у делу према ул. ... на к.п. .. КО ..., на основу решења о одобрењу за изградњу од 09.06.2005. године и решења о одобрењу за изградњу по измењеној документацији од 21.03.2006. године и 09.06.2008. године, закључио уговор бр 32. дана 29.12.2008. године са тужиоцем, којим је Flux group означен као инвеститор I, а тужилац као инвеститор II стамбено пословног објекта који се на дан потписивања уговора налази у фази грубих грађевинских радова у првом степену довршености, тако што су завршени радови на изради конструкција армирано бетонског скелета, зидова, стубова, греда и плоча, као и зидање преградних зидова санитарних чворова пуном опеком. Констатовано је да је тужилац поверилац инвеститора I са доспелим неисплаћеним потраживањем у износу од 1.412.771,47 евра, да уређују међусобне односе у вези наплате тог потраживања, и обавеза по основу финансирања и изградње посебних физичких делова и утврђења права располагања на посебним физичким деловима предметног пословно-стамбеног објекта. Споразумели су се да даном закључења уговора инвеститор I своје право градње посебних физичких делова предметног пословног објекта у изградњи уступа тужиоцу, ради завршетка изградње посебних физичких делова објекта и стицања права својине на делу новоизграђеног објекта, према условима из уговора. Инвеститор I на име измирења доспелих обавеза уступа право градње и преноси тужиоцу у својину и предаје у државину посебне физичке делове у предметном објекту у изградњи, сходно овереном Главном пројекту, између осталих станове бр. 41 на 4. спрату, стан број 51 на 5. спрату, паркинг места 1, 11, 12 и 13 у првом подземном нивоу. Тужилац преузима у државину наведене непокретности у фази изграђености - груби грађевински радови, у првом степену довршености, а инвеститор I је сагласан и овлашћује тужиоца да сопственим средствима изврши преостале радове до фазе изграђености у пуном обиму завршености. Инвеститор I је гарантовао тужиоцу да је искључиви власник предметних непокретности, да оне нису предмет спора, да на њима нису уписани терети, утврдили су тржишну вредност непокретности у износу од 650.000,00 евра и сагласили се да се тај износ компензује са потраживањем тужиоца као зајмодавца, по основу исплате износа новца извршених на име зајма инвеститору I. Инвеститор I се сагласио да тужилац може уписати своје право својине на непокретностима – становима и паркинг местима. Правноснажом пресудом Привредног суда у Краљеву П 231/18 од 28.09.2020. године је утврђено да је тужилац власник непокретности, између осталих и наведених станова и гаражних места. Међутим, инвеститор I је заложном изјавом овереном од стране Основног суда у Краљеву Ов 1 бр 20658/11 од 15.12.2011. године у својству заложног дужника безусловно и неопозиво дозволио да се на основу те изјаве за дуг

дужника „Војвода Пријезда“ ДОО Сталаћ, изврши упис заложног права, извршне вансудске хипотеке у корист повериоца Чачанска банка ад Чачак, на непокретносима у својини заложног дужника, између осталих и на становима бр. 41 и 51 на к.п. .. КО Затим је дана 15.12.2011. године код Основног суда у Краљеву под Ов 1 12835/12 Flux group ДОО Краљево оверио изјаву о измени заложне изјаве Ов 1 бр 20658/11 од 15.12.2011. године, за коју судови утврђују да није мењано ништа у погледу заложених непокретности. Првостепени суд утврђује из потврде Скупштине станара ... бр. .. – ... бр. .. . да тужилац и његова супруга почев од оснивања Скупштине зграде фебруара 2010. године непрекидно изводе радове, користе и станују у становима бр. 41, 42 и 51 и користе паркинг места бр 1,11,12 и 13 и плаћају месечне трошкове одржавања и обезбеђења зграде. Шта више, у поседу станова тужилац је од 29.12.2008. године када му је по закљученом уговору првотужени предао посед станова и паркинг места, а инвестирао је ради изградње истих износ који је компензован на име његових потраживања према инвеститору I и сопственим средствима саградио станове до коначне изграђености. Првостепени суд је закључио да правни претходник првотуженог Flux group ДОО Краљево у моменту давања заложних изјава није био власник хипотекованих непокретности станова бр. 41. и 51, те је на тај начин оптеретио непокретности које нису у његовом власништву, што је противно одредби члана 14. Закона о хипотеци, због чега су дате заложне изјаве противне императивној законској норми и на основу члана 103. Закона о облигационим односима ништаве и не производе дејство. Утврђују и да је тужена банка притом била несавесна, јер је имајући у виду делатност коју обавља, требало да изврши проверу стања поседа непокретности, посебних делова зграде у изградњи који су предмет хипотеке.

Ревидент оспорава правилност правноснажне пресуде истицањем битне повреде одредаба парничног поступка у томе да потврда Скупштине станара није изведена као доказ у поступку, који навод не стоји према садржини списка предмета. Тужени је био у могућности да расправља о овом доказу, јер му је достављен уз поднесак тужиоца од 04.05.2022. године.

Ревидент сматра да је право својине на непокретностима које су предмет хипотеке тужилац стекао тек правноснажношћу пресуде Привредног суда у Краљеву П 231/2018 од 28.09.2020. године, то право пре правноснажне пресуде није постојало, јер уговор од 29.12.2008. године, а ни друге радње тужиоца, саме по себи не представљају основ за стицање права својине, због чега је тужилац и водио парнични поступак П 231/2018. До правноснажности и извршности пресуде, право својине на непокретности је припадало првотуженом. Оспорава закључак судова о несавесности и првотуженог и друготуженог код заснивања заложног права. Ревидент тврди да је првотужени био уписан као власник непокретности у тренутку овере заложних изјава, на првотуженог је гласила грађевинска дозвола, а друготуженом није било познато постојање уговора између тужиоца и првотуженог. Друготужени није могао предвидети да је право својине на непокретности спорно. Тужилац је у тренутку овере заложних изјава био члан првотуженог. У таквом контексту, друготужени јесте извршио проверу стања поседа непокретности. Физичким увидом у непокретности у стању сиве фазе није се могло утврдити да у вези непокретности постоји уговор који потенцијално може представљати основ за стицање права својине. Сматра да не може трпети правне последице за евентуалне правне недостатке, ако су постојали у време успостављања залог.

Ревизијски суд оцењује да је побијана пресуда донета на основу нерасправљеног питања када је тужилац стекао право својине на хипотекованим непокретностима.

Према одредбама Закона о хипотеци („Службени гласник РС“ бр.115/2005) из члана 14, једнострана хипотека настаје на основу изјаве воље власника непокретности – заложне изјаве. Заложна изјава је исправа сачињена од стране власника непокретности, којом се он једнострано обавезује да у корист повериоца заснује хипотеку ради намирења обезбеђеног потраживања на начин прописан законом. По форми и садржини заложна изјава о заснивању једностране хипотеке одговара уговору о хипотеци. Према одредби члана 10. став 2. истог закона, 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. Према одредбама члана 3, предмет хипотеке може да буде и посебан део зграде на коме постоји право својине (стан, пословне просторије, гаража, гаражно место и др.) (члан 3.тачка 4.) и објекат у изградњи, као и посебан део објекта у изградњи (стан, пословне просторије, гаража и др.) без обзира да ли је већ изграђен, под условом да је издато правноснажно одобрење за градњу у складу са законом којим се уређује изградња објекта (члан 3.тачка 6.).

Према цитираним одредбама закона, за ваљаност изјаве битно је да ли је заложну изјаву дало овлашћено лице, инвеститор или купац, односно власник посебног дела објекта у изградњи. Како ревидент истиче, према одобрењу за изградњу инвеститор објекта у изградњи био је првотужени. Међутим, утврђено је правноснажном пресудом, у парници у којој је друготужени учествовао као умешач, да је тужилац власник посебних делова објекта који је, према утврђеном чињеничном стању, у време давања заложне изјаве био у изградњи. Како тужилац није стекао посебне делове куповином, већ изградњом, битно је расправити да ли је изградњом постао власник посебних делова пре или након давања заложне изјаве од стране инвеститора објекта у изградњи, од чега зависи да ли је тужилац или инвеститор објекта био овлашћен да да заложну изјаву. Како је образложено у пресуди Врховног касационог суда Прев 3/2022 од 22.06.2022. године, тужилац је на основу уговора са правним претходником првотуженог и по основу градње стекао право својине не непокретностима, које непокретности су предмет заложне изјаве. Тужилац је од момента када су уговорени посебни делови објекта у изградњи изграђени на њима стекао право својине. Од тада је искључиво он могао залагати посебне делове објекта у изградњи. Чињенично је питање када су се у конкретном случају посебни делови сматрали изграђеним, тако да је то питање потребно расправити у поновљеном поступку.

Због наведеног је применом одредбе члана 416. став 2. Закона о парничном поступку укинута другостепена и првостепена пресуда и предмет је враћен првостепеном суду на поновно суђење.

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

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић