



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 4470/2025
10.04.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Јелице Бојанић Керкез, председника већа, Радославе Мађаров и Ирене Вуковић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Марјан Гагић, адвокат из ..., против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Јелена Лакићевић Шили, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2210/2023 од 24.09.2024. године, у седници одржаној 10.04.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 2210/2023 од 24.09.2024. године, тако што се одбија као неоснована жалба тужиоца, потврђује пресуда Основног суда у Старој Пазови, Судска јединица Инђија П 732/23 од 01.06.2023. године и одбија захтев тужиоца за накнаду трошкова жалбеног поступка.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужилац да туженом накнади трошкове ревизијског поступка од 230.250,00 динара, у року од 15 дана од достављања преписа пресуде.

Образложење

Пресудом Основног суда у Старој Пазови, Судска јединица Инђија П 732/23 од 01.06.2023. године, одбијен је као неоснован тужбени захтев да се утврди да је тужилац на основу градње стекао право својине на објекту – пословној хали са боксовима за псе, бруто површине 323 м², односно нето површине 297,38 м², који објекат је саграђен на катастарским парцелама број .../... и .../... к.о. ..., да се обавезе тужени да трпи да се на основу ове пресуде када се за то стекну услови тужилац упише као власник непокретности у Републичком геодетском заводу – Служби за катастар непокретности Инђија и захтев тужиоца за накнаду парничних трошкова. Тужилац је обавезан да туженом накнади парничне трошкове од 147.150,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 2210/2023 од 24.09.2024. године, усвојена је жалба туженог и преиначена првостепена пресуда, тако што је тужбени захтев у целости усвојен и тужени обавезан да тужиоцу накнади парничне трошкове од 339.525,00 динара, са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Тужени је обавезан да тужиоцу накнади трошкове жалбеног поступка од 94.425,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени је благовремено изјавио ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду у делу у смислу одредби члана 403. став 2. тачка 2. и члана 408. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 10/23) 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, а по члану 407. ЗПП ревизија се не може изјавити због битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је власник парцеле број .../... од 05 а 35 м² у КО ..., на којој је у природи саграђена породична кућа у којој живи. Са овом парцелом граничи се парцела број .../..., остало грађевинско земљиште површине 37 а 77 м², која је била у својини сада покојног оца тужиоца ВВ. Тужилац је 2010. године започео изградњу спорног објекта у продужетку своје куће, који се површином од 140 м² налази на његовој парцели, а површином од 209,30 м² на парцели број .../... . За овај објекат није тражио одобрење за градњу, нити је објекат на било који начин евидентиран у катастру непокретности. Брат тужиоца ГГ је од туженог позајмио 100.000 евра 13.05.2015. године. Ради обезбеђења враћања тог дуга између туженог, као хипотекарног повериоца и родитеља тужиоца ВВ и ДД, као хипотекарних дужника, закључен је и оверен истог дана уговор о хипотеци, којим су хипотекарни дужници дозволили да се на више непокретности, између осталог и на парцели број .../... КО ..., остало грађевинско земљиште, њива прве класе од 37 а 77 м² у власништву ВВ, упише založno право извршне вансудске хипотеке. ВВ је умро 30.11.2016. године. У поступку за расправљање његове заоставштине између наследника првог наследног реда, супруге ДД и синова - тужиоца и ГГ постигнут је споразум о наследничкој деоби. По овом споразуму парцелу број .../... од 37 а 77 м² наследила је ДД у целости. Пошто ГГ позајмицу туженом није вратио, тужени је покренуо поступак продаје хипотековане непокретности. У том поступку судски вештак је извршио процену тржишне вредности ове непокретности на укупно 4.092.753,60 динара, означавајући посебно тржишну вредност парцеле и тржишну вредност објекта чија је изградња започета на парцели. ДД је туженом, као најповољнијем понуђачу продала непокретност на организованој аукцији 22.09.2017. године. Тужени је на основу тог купопродајног уговора уписан у јавној евиденцији непокретности као власник парцеле број .../... од 37 а 77 м².

Са полазиштем на наведено утврђење првостепени суд налази да је постављени тужбени захтев неоснован у смислу одредбе члана 5. став 1. тачка 1. Закона о хипотеци, пошто је део објекта у изградњи био саставни део непокретности на којој је заснована хипотека, а непокретност предмет аукцијске продаје на којој је тужени купио парцелу број .../... по процењеној тржишној цени. Тужилац не побија пуноважност ни уговора о хипотеци од 13.05.2015. године, нити уговора о купопродаји од 22.09.2017. године. Ови уговори су произвели правно дејство и тужени је по

правном основу купопродаје уписан као власник парцеле број .../... . На тај начин он је теретно стекао и ванкњижно власништво на делу започетог објекта саграђеног на тој парцели.

Другостепени суд не прихвата становиште првостепеног суда, налазећи да спорни објекат није могао бити предмет хипотеке у смислу одредбе члана 3. став 1. тачка 6. Закона о хипотеци. По тој одредби услов за заснивање хипотеке на објекту у изградњи је да је издато правноснажно одобрење за градњу, у складу са законом којим се уређује изградња објеката. Тужени је на основу одредбе члана 90. став 3. Закона о планирању и изградњи стекао својину на неизграђеном грађевинском земљишту, а не и на објекту који је изградио тужилац, па је на основу одредби члана 20. став 1. у вези са чланом 21. Закона о основама својинскоправних односа тужбени захтев основан.

По становишту Врховног суда, правилно је првостепени суд применио материјално право када је одбио постављени тужбени захтев.

Према Закону о хипотеци („Службени гласник РС“ бр. 115/05) важећем у време закључења уговора о хипотеци 13.05.2015. године, уговор о хипотеци је уговор између власника непокретности и повериоца којим се власник непокретности обавезује, ако дуг не буде исплаћен о доспелости, да поверилац наплати своје обезбеђено потраживање из вредности те непокретности, на начин прописан законом (члан 9. став 1.); предмет хипотеке може да буде непокретна ствар (право својине на земљишту, грађевинском објекту и сл.) 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. тачке 1. и 6.); хипотека заснована на основу извршног уговора или извршне заложне изјаве, уписује се у регистре непокретности као „извршна вансудска хипотека“, а вансудски поступак намирења се спроводи у складу са одредбом овог закона (члан 15. став 2.); ако је предмет хипотеке објекат у изградњи, његова продаја ради намирења врши се уступањем права градње утврђеног правноснажним одобрењем за градњу, уз накнаду, и продајом ствари које су уграђене у објекат у изградњи (члан 39. став 1.). Одредбама чланова 29. – 38. тог закона, регулисан је поступак вансудског намирења потраживања обезбеђеног хипотеком, по којим правилима је спроведено намирење потраживања туженог, као хипотекарног повериоца из имовине хипотекарних дужника.

Према члану 90. Закона о планирању и изградњи важећем у време закључења уговора о хипотеци („Службени гласник РС“ бр. 72/09 ... 145/2014) грађевинско земљиште може бити изграђено и неизграђено (став 1.); изграђено грађевинско земљиште је земљиште на коме су изграђени објекти намењени за трајну употребу, у складу са законом (став 2.); неизграђено грађевинско земљиште је земљиште на коме нису изграђени објекти, на коме су изграђени објекти без грађевинске дозволе и привремени објекти (став 3.).

Из наведене регулативе јасно произилази да је предмет закљученог уговора о хипотеци 13.05.2015. године била парцела неизграђеног грађевинског земљишта површине 37 а 77 м², пошто за објекат у изградњи који се простира на парцелама број .../... и .../... није издато правноснажно одобрење за градњу у складу са законом којим се

уређује изградња објекта. Тужени је купио хипотековану непокретност по цени која је утврђена налазом вештака према стању непокретности у поступку реализације хипотеке и уписао се у јавној евиденцији као њен власник. Тужилац не спори пуноважност уговора о хипотеци од 13.05.2015. године, нити купопродајног уговора од 22.09.2017. године, мада је у време закључења ових уговора започета градња на лицу места постојала. Тужилац за живота покојног оца није тражио утврђење права својине на започетом објекту по правном основу градње. То не чини ни након очеве смрти 2016. године, већ, напротив, у поступку за расправљање очеве заоставштине постиже споразум о наследничкој деоби са осталим наследницима – мајком ДД и братом ГГ, а по основу тог споразума парцела број .../... предата је у наслеђе ДД.

Произилази да тужилац нема право својине којим би ограничио својину туженог стечену по основу теретног уговора закљученог са власником непокретности.

Правилно је првостепени суд одлучио и о парничним трошковима на основу одредби чланова 153. став 1. и 154 ЗПП. Тужени је постигао успех у поступку по ревизији, па су му на основу одредби чланова 165. став 2., 154. и 163. ставови 1. и 2. ЗПП досуђени оправдани трошкови ревизијског поступка у укупном износу од 230.250,00 динара. Овај износ чине награда за састав ревизије од 33.750,00 динара, судске таксе на ревизију од 78.600,00 динара и на пресуду по ревизији од 117.900,00 динара.

Из изнетих разлога, на основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

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

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић