



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 22/2016
14.09.2016. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Предрага Трифуновића, председника већа, Звездане Лутовац и Јелене Боровац, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., коју заступа пуномоћник Предраг Стефановић, адвокат из ..., против тужених ББ из ... кога заступа пуномоћник Петар Костић, адвокат из ..., "ВВ" из ... и "ГГ" из ..., кога заступа пуномоћник Милан Петровић, адвокат из ..., ради утврђења ништавости заложне изјаве, вредност спора 12.430.000,00 динара, одлучујући о ревизији тужиље изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу 6Гж 1415/15 од 29.09.2015. године, у седници већа одржаној дана 14.09.2016. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиље изјављена против пресуде Апелационог суда у Нишу 6Гж 1415/15 од 29.09.2015. године.

Образложење

Побијаном пресудом одбијена је као неоснована жалба тужиље и потврђена је пресуда Вишег суда у Нишу 2П 74/14 од 29.05.2015. године, којом је одбијен као неоснован тужбени захтев којим је тражила утврђење ништавости заложне изјаве О бр. .../... од 05.08.2008. године што би тужени требало да признају као и да се наложи служби за катастар брисање хипотеке; обавезана је тужиља да на име трошкова спора плати туженима износе ближе опредељене у том делу изреке.

Против правноснажне другостепене пресуде тужиља је благовремено изјавила ревизију због погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду на основу члана 408. ЗПП, па је нашао да је ревизија неоснована.

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 утврђеном чињеничном стању, Предузеће "ДД" из ... (чији је оснивач и директор био тужени ББ) на основу закљученог уговора о трампи са БЂ постало је власник куће у ... у улици ... бр. ..., са земљишно-књижним ознакама ближе описаним у образложењу. Пресудом Општинског суда у Нишу П 309/2006 од 27.02.2006. године, разведен је брак тужиље и туженог Б, а у ставу четвртом је утврђено да тужиља има права својине на приземној кући у улици ... бр. ... у ... у укупној површини од 135м². Тужиља није уписала своје право својине у јавном регистру. Решењем Привредног суда у Нишу од 11.01.2012. године предузеће "ДД" је брисано из регистра. Заложном изјавом која је оверена пред Општинским судом у Нишу од 05.08.2008. године "ДД" је као заложни дужник безусловно дозволило да се изврши упис заложног права – извршне вансудске хипотеке првог реда у корист тужене банке као повериоца на имовини заложног дужника и то на згради у улици ... бр. ... (која је постала својина тужиље) ради обезбеђења новчаног потраживања повериоца из уговора о пословно револвинг оквирном кредиту у износу од 100.000 евра у динарској противвредности. Заложни дужник је неопозиво потврдио сагласност, да ако потраживања обезбеђена хипотеком не буду плаћена од доспелости, поверилац се може наплатити из цене добијене продајом непокретности у вансудском поступку продаје без подношења тужбе; да ће хипотекована непокретност принудним путем бити испражњена и предата купцу у посед у року од 15 дана; да је заложни дужник упозорен на последице неизмирења и обезбеђења потраживања и да је пристао на могућност извршења продајом непокретности без права на вођење парнице као и да не постоји треће лице које има непосредну државину на непокретностима на којима се установљава заложно право. Пре давања извршне заложне изјаве између тужиље и туженог ББ постигнут је усмени споразум са којим се тужиља сагласила да се спорна кућа стави под хипотеку као средство обезбеђења за кредит и да јој тужени Б плаћа накнаду у износу од 200 евра. Тужени је тужиљи уговорени износ плаћао у периоду од девет месеци. Решењем Основног суда у Нишу од 03.10.2010. године дозвољена је забележба хипотекарне продаје зграде бр. ..., без земљишта на кп. бр. ... власништво Предузећа "ДД" у корист повериоца – тужене банке, ради наплате дуга. Тужени Б није испунио обавезе из закљученог уговора о кредиту, те је уговором о продаји од 27.12.2010. године тужена банка је трећетуженом продала стамбени грађевински објекат за цену од 110.000 евра у динарској противвредности. Тужиља је исељена 08.11.2012. године и објекат је предат у државину купцу.

На утврђено чињенично стање, правилно је примењено материјално право када је тужбени захтев ради утврђења да је ништава заложна изјава одбијен као неоснован.

Наиме, у конкретном случају заложна изјава по форми и садржини није у супротности са чланом 14. став 3. Закона о хипотеци. Она садржи изричиту изјаву власника да је свестан последица до којих уговор о хипотеци може довести укључујући исељење из непокретности и губитка државине и да се саглашава са правима и обавезама из тачке 3. У тренутку давања заложне изјаве и заснивања хипотеке тужиља своје право по правноснажној судској одлуци није уписала у јавној књизи (имала је правни основ али не и начин стицања), па право својине није стекла.

Наиме, по члану 20. Закона о основама својинскоправних односа право својине се стиче по основу закона, правним послом и наслеђивањем. Да би се

правним послом стекло право својине нужан је начин стицања – упис у јавне књиге (члан 33. ЗО СПО). У конкретном случају, тужиља није стекла право својине јер пресуда утврђујућег карактера (у претежном делу) представља правни основ за стицање (нужан је био и упис у јавне књиге). У тренутку заснивања хипотеке право својине је имало Предузеће "ДД" које је спорну непокретност стекло правним послом и извршило упис у јавне књиге. За трећа лица (тужиоца) хипотекарни дужник (уписан у јавном регистру) је искључиви власник непокретности и у складу са начелом правне сигурности и начелом поуздања (члан 63. Закона о државном премеру и катастру) зајмодавац није био у обавези да врши испитивање да ли се неко трећи (у овом случају тужиља) налази у државини ствари и да ли је евентуално дошло до вишеструких отуђења.

Због изложеног, неосновани су ревизијски наводи у којима се истиче да је тужиља судском одлуком (из бракоразводне парнице) стекла право својине које су били дужни сви (укључујући и тужену банку) да поштују. Као што је истакнуто судска одлука је заменила правни посао (уговор) и тужиља је пресудом стекла само правни основ за упис права својине.

Начело поуздања у јавне регистре и начело правне сигурности (сигурности промета) и прописана строга форма указују на постојање јавног интереса у материји промета непокретности и обезбеђења потраживања како то ревидент истиче. Али, строга форма заснивања хипотеке, не значи како то ревидент тврди, повреду начела равноправности страна у уговорним односима нити се лицима које последице реализације хипотеке, погађају превасходно због сопствених пропуста (тужиља није уписала право својине због судске таксе) мора бити обезбеђена правна заштита.

Такође су неосновани ревизијски наводи у којима се истиче да је тужени Б био несавестан и да је преварно поступао, јер та околност нема никаквог значаја у односу на тужену банку (то може бити релевантно за однос између тужиље и туженог – бившег супруга). Али, у конкретном случају суд је утврдио да је тужиља знала за заснивање хипотеке и та чињеница се не може оспоравити у ревизијском поступку (суд расправља правна, а не чињенична питања у поступку по ревизији).

На основу члана 414. ЗПП одучено је као у изреци.

**Председник већа
судија
Предраг Трифуновић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић