



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 1613/2017
21.06.2018. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Предрага Трифуновића, председника већа, Звездане Лутовац и Бранка Станића, чланова већа, у парници тужиоца-противтуженог АА из ..., улица, кога заступа пуномоћник Ранка Пантовић, адвокат из ..., против туженог-противтужиоца ББ из ..., улица ... бр. ..., кога заступа пуномоћник Есад Дуљевић, адвокат из ..., и тужених ВВ из ... и ГГ из ..., сада непознатог боравишта у .., које заступа пуномоћник Жељко Николов, адвокат из ..., као и Града Новог Пазара, кога заступа Градски правобранилац, одлучујући о ревизији туженог ББ изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2084/2016 од 15.12.2016. године, у седници већа одржаној 21.06.2018. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2084/2016 од 15.12.2016. године, па се као неоснован одбија тужбени захтев ради утврђења и то:

1. да је ништав споразум о хипотеци И 1441/95 од 31.10.1995. године;
2. према туженом-противтужиоцу ББ из ... да је власник источног дела породичне стамбене зграде изграђене на кп. бр. ... КО ... у мерама и границама ближе описаним у изреци;
3. **УСВАЈА СЕ** противтужбени захтев туженог-противтужиоца ББ из ... па се утврђује да је власник кп. бр. ... са зградом изграђеној без одобрења за градњу уписане у лист непокретности бр. ... КО ... што је тужилац дужан да призна па ако не учини ова пресуда има послужити као исправа за упис права својине.

Свака странка сноси своје трошкове.

Образложење

Пресудом Основног суда у Новом Пазару 6 П 953/10 од 26.02.2016. године, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца – противтуженог којим је тражио поништење споразума о обезбеђењу новчаног потраживања од 11.10.1995. године који је закључен између туженог ББ као повериоца и тужених ВВ и ГГ, као дужника, на непокретност на кп. бр. ... уписана у листу ... КО ...; одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се према првотуженом утврди да је он власник источног дела породичне стамбене зграде изграђене на кп. бр. ... КО ... у обиму и димензијама ближе описаним у изреци; усвојен је противтужбени захтев па је утврђено да је тужени власник

спорног стамбеног пословног објекта што су остали тужени и тужилац дужни признати и дозволити упис права својине у јавним књигама.

Побијаном другостепеном пресудом укинута је првостепена пресуда, па је: делимично усвојен тужбени захтев тужиоца и утврђено да је ништав споразум о обезбеђењу потраживања; изреком у ставу другом одбијен је као неоснован тужбени захтев да је ништав споразум о обезбеђењу новчаног потраживања за $\frac{1}{2}$; изреком у ставу четвртом усвојен је тужбени захтев тужиоца па је утврђено да је власник источног дела породичне стамбене зграде у димензијама ближе описаним у изреци; изреком у ставу петом одбијен је противтужбени захтев којим је тражио утврђење да је власник породичне стамбене зграде; обавезан је тужени да тужиоцу на име трошкова спора исплати одређени износ.

Против правноснажног дела другостепене пресуде првотужени је изјавио ревизију у погледу усвајајућег дела тужбеног захтева и одбијајућег дела у погледу противтужбе, због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду на основу члана 408. ЗПП ("Службени гласник РС"), па је нашао да је ревизија основана.

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, а ни битна повреда на коју се у ревизији указује. Као ревизијски разлог истиче се постојање битне повреде али се у образложењу не наводи о којој је повреди реч.

Према утврђеном чињеничном стању, тужени ВВ је почев од 1994. године власник по основу наслеђа кп. бр. ... у површини од 2,03 ара; тужена ГГ је супруга туженог ВВ, а остали тужени по противтужби ДД, ЂЂ, ЕЕ, ЖЖ и ЗЗ су њихова заједничка деца. Дана 21.04.1995. године тужени ВВ закључио је предуговор са тужиоцем – противтуженим о купопродаји цитиране парцеле (без прецизирања да ли је предмет продаје цео објекат, источни део или радионица као пословни простор). Главни уговор о продаји није закључен. Тужилац је исплатио продавцу цену приликом закључења предуговора. Министарство финансија је 25.04.1996. године одобрило закључење уговора о продаји кп. бр. ... КО Тужени ВВ (продавац) је одбио закључење главног уговора па му је пресудом П 1360/95 од 09.05.1996. године (постала правноснажна на основу пресуде Окружног суда у Новом Пазару Гж 214/97 од 27.05.1997. године) наложено да закључи главни уговор. После закључења предуговора, а пре добијања одобрења и правноснажности поменуте пресуде, тужени ВВ је 31.10.1995. године закључио уговор о хипотеци са повериоцем туженим ББ. Предмет хипотеке је спорна парцела са објектом. Тај споразум (уговор о хипотеци) закључен је пред Општинским судом у Новом Пазару у предмету И 1441/95 од 31.10.1995. године. Упис хипотеке није извршен у јавним књигама. На основу тог споразума Општински суд у Новом Пазару је у извршном поступку одредио продају стамбене зграде ради намирења новчаног потраживања поверилаца у износу од 49.650 немачких марака. Против овог решења тужилац је као треће лице изјавио приговор. Решењем Ипв од 03.04.2003. године тај приговор је одбијен. На јавном надметању ради

продаје непокретности у извршном поступку тужени – противтужилац постао је купац кога је суд у извршном поступку увео у државину.

Код таквог чињеничног стања, првостепени суд сматра да је тужбени захтев неоснован јер се предуговор не може уподобити главном уговору с обзиром да се њиме предузима само обавеза да се доцније закључи и други главни уговор. Предуговором се заснива само једна привремена веза између лица која га закључују. Тужилац није постао власник јер се својина стиче уписом у јавне књиге. Хипотека је активирана јер дужници нису исплатили дуг у року, па је у извршном поступку на јавној продаји спорна непокретност продата. Првотужени је постао власник спорних непокретности по основу јавне продаје у извршном поступку. Првостепени суд даље сматра да је јачи у праву хипотекарни поверилац – првотужени јер је својину стекао на законити начин одлуком државног органа – суда.

Супротно, другостепени суд сматра да предуговор садржи све елементе уговора о продаји који је извршен; да уговор о хипотеци не производи правно дејство за $\frac{1}{2}$ породичне стамбене зграде, с обзиром да је у тренутку закључења тог уговора тужилац имао основ за стицање права својине, па како је он био сувласник на $\frac{1}{2}$ објекта, то је предмет обавезе у погледу $\frac{1}{2}$ недопуштен по члану 49. ЗОО због чега је уговор о хипотеци за $\frac{1}{2}$ ништав. Купац на јавној дражби (ББ) је био несавестан јер је тужилац поднео приговор ради недопустивости извршења.

Становиште другостепеног суда није основано, а првостепеног јесте.

Из утврђеног чињеничног стања, које је допуњено у другостепеном поступку, произилази да је тужилац по основу закљученог предуговора из 1995. године купио $\frac{1}{2}$ непокретности; да главни уговор у законском року није закључен зато што није прибављена сагласност Министарства финансија; да је у посебној парници тужилац успео у спору против продавца и да је на основу те пресуде уписао право својине на $\frac{1}{2}$ непокретности. После закључења предуговора, а пре добијања сагласности Министарства финансија (пре него што је извршен упис својине у јавним књигама) између првотуженог ВВ и туженог ББ закључен је уговор о хипотеци 31.10.1995. године ради обезбеђења потраживања, али упис у јавне књиге није извршен. Пошто дужник није исплатио дуг о доспелости хипотека је реализована у извршном поступку јавном продајом спорне непокретности; првотужени ББ је принудно уведен у државину целе непокретности. Тужилац је изјављивао приговор као треће лице у извршном поступку и тај приговор је одбијен, али није подносио тужбу ради недопустивости извршења.

У погледу првог спорног питања (да ли је уговор о хипотеци, означен као „споразум“) пуноважан, или не Врховни касациони суд сматра да тај споразум производи правно дејство не само у погледу форме, већ и садржине (предмет и основ). Хипотекарни поверилац (тужени противтужилац ББ) није био дужан да истражује да ли се дужници налазе у државини непокретности или се у државини налази тужилац, у ситуацији када тужилац није оспорио савесност првотуженог (она се претпоставља по члану 72. ЗОСПО) у време закључења уговора о хипотеци. Он (на коме лежи терет доказивања) не пружа доказе да је тужени знао или могао знати (да га је упозорио, обавестио) о постојању његовог права потраживања. Имајући у виду садржину начела публицитета тада из члана

6. Закона о државном премеру и катастру, сада из члана 63. Закона о државном премеру и уписима права на непокретности, по коме "нико не може да трпи штетне последице због поуздања у јавне књиге", то је остварен услов за пуноважност хипотеке јер је хипотекарни поверилац био савестан (није имао разлога да сумња у тачност уписа). Због тога, изложено схватање о законитој државини по прво закљученом уговору о продаји односно предуговору (под условом да има све особине главног уговора), није одлучно за пресуђење ове парнице, јер као што је истакнуто, предност има она страна која се у закључењу правног посла (хипотеке) поуздала у тачност јавног регистра.

У конкретном случају не може се применити правило настало у судској пракси, да када се закључе два уговора о продаји, предност има страна која је прва закључила уговор, зато што су у стварности закључени различити уговори.

Према томе, у погледу питања - ко је јачи у праву (да ли први купац непокретности или доцнији хипотекарни поверилац), због поштовања начела публицитета, хипотекарни поверилац има предност. У моменту закључења уговора о хипотеци тужилац је био само законити држалац, а не и власник. Власник ствари је могао постати да је своје право својине уписао у јавној књизи по основу члана 33. Закона о основама својинскоправних односа и својину учинио видљивом. Законита државина се због тога не може уподобити нити изједначити са правом својине, чак и у хипотези да је закључени предуговор био пуноважан (а није). Наиме, без обзира на становиште нижестепених судова у другој парници да тај уговор производи правно дејство као главни уговор јер је реализован (садржи предмет продаје и цену), он се не може сматрати ваљаним уговором, зато што је административни акт (одобрење надлежног Министарства) услов за настанак тог уговора (прибављен је после закључења уговора о хипотеци). Напомиње се да је у моменту закључења уговора о хипотеци, уговор о продаји није судски конвалидиран у складу са чланом 4. став 4. Закона о промету тада важећег Закона о промету непокретности већ је конвалидација извршена касније, а та пресуда обавезује само странке у том конкретном спору (нема учинка на трећа лица).

Код таквог чињеничног стања другостепени суд је занемарио правило из члана 168. Закона о извршном поступку ("Службени лист СФРЈ" 20/78) по коме "укидање или преиначење решења о извршењу после правноснажности решења о предаји непокретности купцу нема утицаја на његова права стечена по члану 167. Закона". Иначе, по правилу из члана 167. истог закона "по положеној цени и по правноснажности решења о досуђењу суд ће донети решење да се непокретност преда купцу и да се по правноснажности тог решења у земљишну књигу упише у његову корист право својине односно одговарајуће право на непокретности...". Из цитираних одредби произилази да се право својине по извршеној јавној продаји у извршном поступку стиче правноснажноћу решења о досуђењу (упис права својине у јавним књигама је декларативног карактера); да се својина стиче оргинарним путем и да стицалац не може да трпи односно сноси последице постојања трећег лица на тој непокретности. Нико купцу не може успешно оспоравати право које је стекао по основу одлуке о досуђењу у извршном поступку, као што ни сам купац није овлашћен да продају побија услед физичких недостатака ствари или правних недостатака.

Имајући у виду изложено, за стицање права својине купца на јавној продаји, показује се као ирелевантно расправљање о томе да ли је између странака у стварности

закључен предуговор или главни уговор, да ли је реализован и да ли је тужилац јачи у праву од хипотекарног повериоца (уговора о хипотеци који је доцније закључен). Правноснажним окончањем извршног поступка и стицањем права својине по основу одлуке државног органа (акта јавне власти) не може се више расправљати о пуноважности уговора о хипотеци, савесности или несавесности јер као што је истакнуто право стицаоца добијено на јавној продаји трећа лица (па самим тим и тужилац) не могу са успехом оспорити.

Тужени-противтужилац је успео у овој парници али у ревизијском поступку није истакао захтев за накнаду трошкова, па је одлучено да свака странка сноси своје трошкове.

На основу члана 416. став 1. и члана 165. ЗПП одлучено је као у изреци.

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић