



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 446/2018
12.02.2020. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија Звездане Лутовац, председника већа, Јелене Боровац и Драгане Маринковић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Катарина Вуловић, адвокат из ..., против тужених ББ и ВВ, обојице из ..., чији је пуномоћник Владимир Радоњић, адвокат из ..., ради утврђења ништавости уговора, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 6150/16 од 15.06.2017. године, у седници одржаној 12.02.2020. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 6150/16 од 15.06.2017. године.

ОДБИЈА СЕ захтев тужених за накнаду трошкова одговора на ревизију.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 6150/16 од 15.06.2017. године одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена пресуда Вишег суда у Београду П 699/12 од 06.04.2016. године у ставовима другом, трећем, четвртном и петом изреке. Том првостепеном пресудом, ставом првим изреке, дозвољено је објективно преиначење тужбе учињено поднеском од 10.12.2013. године. Ставом другим изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је ништав уговор о купопродаји непокретности непосредном погодбом хипотекарног повериоца првог реда на основу члана 36. Закона о хипотеци, закључен између тужених и оверен код Првог основног суда у Београду под Ов бр. .../... од 13.06.2012. године, а што су тужени дужни да признају и трпе и дозволе да се код надлежног РГЗ-Службе за катастар непокретности изврши брисање туженог ВВ као власника четворособног стана број ... површине 125 м2 који се налази на ... спрату зграде кућни број ... у ... улици у ..., изграђеној на кат парцели број .../... КО ... и изврши упис права својине на овом стану у корист тужиоца. Ставом трећим изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се тужени ВВ обавезе да се са свим лицима и стварима исели из предметног стана. Ставом четвртим изреке одбијен је као неоснован предлог за одређивање привремене мере. Ставом петим изреке тужилац је обавезан да туженима на име накнаде трошкова парничног поступка исплати 1.378.750,00 динара.

Против наведене правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизију (са неблагоприятним допунама), побијајући је због битних битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Тужени су поднели одговор на ревизију, захтевајући накнаду трошкова састава овог одговора.

Испитујући правилног побијане пресуде у смислу члана 399. ЗПП („Сл. гласник РС“, бр. 72/11, 55/14) Врховни касациони суд је нашао да ревизија тужиоца није основана.

Доношењем побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју ревизији суд пази по службеној дужности. Наводи ревизије о учињеним битним повредама парничног поступка пред другостепеним судом нису конкретизовани, нити садрже чињенице из којих би се могло утврдити које су то повреде.

Према утврђеном чињеничном стању овде првотужени ББ као зајмодавац и ГГ као зајмопримац су 06.04.2009. године закључили уговор о зајму оверен 07.04.2009. године код Четвртог општинског суда у Београду под Ов бр. .../..., а којим је зајмодавац дао зајмопримцу износ од 71.000 Еура са роком враћања до 10.06.2009. године, с тим да су уговорне стране сагласне да се зајмодавцу исплати износ од 100.000 Еура, уколико се тај рок не испоштује. Зајмопримац ГГ је 07.08.2009. године дала заложну изјаву оверену код Трећег општинског суда у Београду под Ов бр. .../... којом је дозволила да се на основу исте за обезбеђење дуга из наведеног уговора о зајму, изврши упис заложног права-извршне вансудске хипотеке у смислу члана 15. Закона о хипотеци у корист зајмодавца-овде туженог ББ на четврособном стану бр. ... површине 125 м2 који се налази на ... спрату зграде кућни број ... у ... улици у ..., изграђеној на кат. парцели бр. .../... КО Уједно га је овластила као повериоца да ако дуг не буде исплаћен у доспелости, односно закључно са 20.12.2009. године, да може наплатити своје потраживање из цене добијене продајом непокретности у складу са вансудским поступком продаје утврђеним Законом о хипотеци. ББ и ГГ су 27.01.2010. године закључили нови уговор о зајму оверен пред Првим основним судом у Београду под Ов. бр. .../... од 27.01.2010. године, којом је зајмодавац, овде тужени ББ дао на зајам зајмопримцу ГГ износ од 74.000 Еура са роком враћања најкасније до 01.09.2010. године. ГГ је 27.01.2010. године судски оверила под Ов. бр. .../... заложну изјаву којом је дозволила да се на основу исте за обезбеђење дуга из уговора о зајму од 27.01.2010. године изврши упис заложног права-извршне вансудске хипотеке на предметном стану у корист зајмодавца и овластила га да уколико дуг не буде плаћен у доспелости, односно закључно са 01.09.2010. године, да може наплатити потраживање из цене добијеном продајом ове непокретности у складу са вансудским поступком продаје утврђеним Законом о хипотеци. Дана 05.02.2010. године ГГ је потписала и судски оверила под Ов бр. .../... измену и допуну заложне изјаве према којој је сагласна да текст заложних изјава од 07.08.2009. године и од 27.01.2010. године остаје исти, али да се мења члан 7. тако што неопозиво овлашћује ББ као повериоца да може извршити упис заложног права извршне вансудске хипотеке првог реда на наведеном стану као хипотекованој непокретности у катастру непокретности, без било какве додатне сагласности. Уговором о купопродаји непокретности овереним пред Првим

општинским судом у Београду под Ов бр. .../... од 18.02.2005. године ГГ је као купац купила предметни стан од продавца ДД за купопродајну цену од 280.000 Еура. Она је као корисник кредита са ЋЋ а.д. ... закључила уговор о кредиту 18.02.2005. године у износу од 224.000 Еура у циљу финансирања куповине овог стана, којим уговором се обавезала да ће пре пуштања кредита у течај доставити судски оверену заложну изјаву о упису хипотеке на овом стану у корист банке, што је и учинила 14.11.2006. године. Уговором о зајму од 29.07.2008. године закљученим између ГГ у својству зајмопримца и ЕЕ као зајмодавца зајмопримцу је дат зајам у износу од 50.000 Еура са роком враћања од 5 месеци, уз судски оверену заложну изјаву ГГ под Ов. бр. .../... од 29.07.2008., којом је овластила повериоца да може наплатити своје потраживање из цене добијене продајом непокретности у складу са вансудским поступком продаје утврђеним Законом о хипотеци, уколико дуг не буде плаћен по доспелости. Заложне изјаве које је ГГ дала туженом ББ, ЋЋ а.д. ... и ЕЕ нису могле бити уписане обзиром да је предметни стан био уписан на име претходног власника ДД. ГГ је 03.02.2010. године пред Првим основним судом у Београду оверила под Ов. бр. .../... овлашћење дато овде туженом ББ да у њено име може предузети све неопходне радње ради укњижбе предметног стана и плаћања пореза на исти, као и то да може извршити и упис заложног права извршне вансудске хипотеке првог реда у своју корист на наведеној непокретности, а на основу заложних изјава од 07.08.2009. и од 27.01.2010. године. Решењем Службе за катастар непокретности од 14.06.2010. године дозвољен је упис права својине на предметном стану са претходног власника ДД на стицаоца ГГ, а решењем од 13.07.2010. године дозвољен је упис заложног права-извршне вансудске хипотеке првог реда на предметном стану заложног дужника ГГ на основу заложне изјаве од 07.08.2009. године ради обезбеђења новчаног потраживања из уговора о зајму од 06.04.2009. године и заложне изјаве од 27.01.2010. године, у корист хипотекарног повериоца овде туженог ББ. Он је дописом-опоменом од 29.10.2010. године позвао ГГ обзиром да се налазила у доцњи по наведеним уговорима о зајму да измири своје дуговање у року од 7 дана од дана пријема ове опомене, а да ће у супротном покренути вансудски поступак намирења, а који допис је она примила 05.11.2010. године. Дописом-другом опоменом од 17.11.2010. године коју је примила 23.11.2010. године, ББ је упутио ГГ опомену о продаји предметне непокретности у којем је обавештава да је њен дуг у износу од 174.000 Еура доспео за наплату и да треба да му га исплати у целости са каматом како би избегла продаја хипотековане непокретности. У опомену је такође наведено да уколико то не учини, да ће се извршити продаја хипотековане непокретности. Решењем РГЗ-Служба за катастар непокретности ... бр. ...-...-.../... од 09.02.2011. године дозвољен је упис забележбе хипотекарне продаје и забране хипотекарне продаје хипотекарне непокретности од стране власника ГГ на четврособном стану бр. ... површине 125 м² који се налази на ... спрату зграде кућни број ... у ... улици у ..., због неисплаћеног дуга по уговорима о зајму од 06.04.2009. године и од 27.01.2010. године. Истим решењем је овлашћен ББ да по правоснажности овог решења, али не пре истека рока од 30 дана од дана издавања истог, може да као хипотекарни поверилац у своје име прода ову непокретност у складу са одредабама Закона о хипотеци. Забележба хипотекарне продаје је у лист непокретности уписана је 16.02.2011. године, када је решење постало правоснажно. Дана 01.03.2011. године судски вештак грађевинске струке Рајко Антонић, ангажован од стране хипотекарног повериоца ББ, извршио је процену тржишне вредности предметног стана у ... улици у ... и на основу његовог налаза и мишљења је утврђено да је у то време орјентационална тржишна вредност истог износила 250.000 Еура. На основу налаза и мишљења судског вештака грађевинске струке Пере Мргуда утврђено је да је у време закључења

оспореног купопродајног уговора тужених 13.06.2012. тржишна вредност предметног стана износила 226.317,87 Еура. По извештају Пореске управе ... у ... од 31.03.2015. године тржишна вредност стана по 1 м² износила је 215.428,81 динар. Из налаза и мишљења судског вештака архитекте Милана Стојисављевића, који првостепени суд није прихватио, произлази да је тржишна цена предметног стана на дан закључења спорног купопродајног уговора износила 365.750,00 Еура. Дописом-обавештењем о продаји од 03.03.2011. године које јој је уручено 08.03.2011., тужени ББ је обавестио ГГ да је приступио продаји хипотековане непокретности непосредном погодбом, али да јој оставља рок до 08.03.2011. године да испуни целокупну обавезу из уговора о зајму како би се продаја непокретности избегла. Судским поравнањем закљученим пред Првим основним судом у Београду у предмету РЗ 2668/10 од 02.03.2011. године утврђено је да ГГ дугује овде тужиоцу АА износ од 271.847,00 Еура на име главног дуга са каматом и да се обавезује да му исти дуг измири до 10.03.2011. године. Тужилац је у својству купца са ГГ као продавцем закључио уговор о купопродаји оверен 10.03.2011. године пред Првим основним судом у Београду под Ов. бр. .../... којим му је продала предметни стан за купопродајну цену од 271.847,00 Еура, уз констатацију да трећа лица немају никаквих потраживања везаних за предметну непокретност, нити хипотека, осим оних које су уписане у листу непокретности. За закључење тог уговора није прибављена писмена сагласност њеног супруга ЖЖ. Решењем Министарства животне средине, рударства и просторног планирања од 03.05.2012. године тужилац се уписао као носилац права својине на купљеном стану. Тужени ББ је продао предметни стан туженом ВВ уговором о купопродаји од 13.06.2012. године који је оверен пред Првим основним судом у Београду под Ов. бр. .../... . Том приликом купац је исплатио продавцу уговорени износ купопродајне цене од 224.000 Еура и то тако што је истог дана преко свог девизног рачуна у 33 дао налог за трансвер средстава. Дописом од 15.04.2013. године ББ је обавестио ГГ о расподели средстава добијених продајом спорног стана и то тако што је примљеним износом купопродајне цене од 224.000 Еура у целости намирио своје потраживање у износу од 174.000 Еура, као и потраживање хипотекарног повериоца ЕЕ у износу од 50.000 Еура, а која је после њега била прва у редоследу намирења и да се одрекао наплате трошкова поступка у износу од 1.600 Еура и да остатка купопродајне цене нема, па није могао да изврши намирење осталих хипотекарних поверилаца, о чему су они обавештени. Решењем РГЗ-Службе за катастар непокретности од 20.09.2012. године дозвољен је упис права својине на купљеном стану у корист туженог ВВ који га и држи. Овде тужилац је на то решење изјавио жалбу која је одбијена решењем Министарства грађевине и урбанизма од 05.12.2012. године. Пресудом Управог суда У бр. 763/13 од 04.03.2014. године одбијена је као неоснована тужба овде тужиоца којом је оспоравао законитост овог решења. Решењем истог министарства од 15.03.2013. године одбијен је предлог овде тужиоца да се огласи ништавим решење Службе за катастар непокретности од 13.07.2010. године, а којим је дозвољен упис хипотеке првог реда у корист туженог ББ.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања правилно су нижестепени судови применили материјално право оценивши да је судски оверени купопродајни уговор тужених од 13.06.2012. године закључен у свему према одредбама Закона о хипотеци, да је пуноважан и да производи правно дејство, због чега је одбијен тужбени захтев за утврђење његове ништавости у смислу члана 103. Закона о облигационим односима и следом тога за брисање друготуженог као власника наведеног стана код надлежног катастра, као и за његово иселење из истог. Заузели су правилно становиште да је

тужени ББ као хипотекарни поверилац првог реда поступао по одредбама Закона о хипотеци („Сл. гласник РС“, 115/05...83/15) у поступку вансудског намирења продајом хипотековане непокретности непосредном погодбом, с обзиром на то да је решењем надлежног органа од 09.02.2011. године које је постало правноснажно 16.02.2011. године дозвољен упис забележбе хипотекарне продаје предметног стана у корист хипотекарног повериоца на основу члана 31. Закона о хипотеци, заснован на заложној изјави-тзв. једностраној хипотеци у смислу чланова 8. и 14. истог закона, уз истовремену забрану продаје исте непокретности од стране њеног власника и личног дужника ГГ (због неисплаћеног дуга од 174.000 Еура). Како дужник тај дуг није исплатио, ББ је по протеку рока из члана 34. став 1. Закона о хипотеци, приступио продаји хипотековане непокретности непосредном погодбом на основу члана 36. ставови 1. и 2. истог закона. Вансудски поступак намирења је започет првом опоменом 29.10.2010. године (члан 29.) и опоменом о продаји (по редоследу другом опоменом) од 17.11.2010. године (члан 30.) упућеним ГГ, које су садржале све законом прописане елементе: обавештење да је дужник пао у доцњу са враћањем доспелих дугова по уговорима о зајму од 06.04.2009. и 27.01.2010. године, позив да у остављеном року од 7 дана измири своја доспела потраживања а да ће у супротном бити покренут поступак хипотекарне продаје за наплату дуга продајом заложене непокретности, уз обавештење о начину продаје. Пре него што је приступио продаји хипотековане непокретности непосредном погодбом, тужени ББ је као хипотекарни поверилац који диспонира са правом избора продаје, утврдио оријентациону тржишну вредност овог стана ангажовањем овлашћеног судског вештака. Затим је доставио обавештење о продаји хипотекарне непокретности у смислу става 5. истог члана, а пре закључења купопродајног уговора, обавестивши дужника ГГ, која је уједно била и власник ове непокретности. Будући да је у питању исто лице, то сходно члану 29. став 1. истог закона није постојала обавеза обавештавања овде тужиоца који је тек после тога са њом закључио купопродајни уговор од 10.03.2011. године.

Како је тужилац постао власник предметне непокретности након уписане забележбе хипотекарне продаје у надлежном катастру непокретности у корист туженог ББ и забране хипотекарне продаје овог стана власнику ГГ на основу члана 31. цитираног закона, то њему чињеница постојања хипотеке и забележбе решења није могла да остане непозната, посебно што је у самом уговору о купопродаји било констатовано да постоје хипотеке уписане у листу непокретности. Нижестепени судови су зато правилно оценили да је тужилац закључењем купопродајног уговора са ГГ поступао несавесно, јер је према начелу јавности катастра могао извршити увид и сазнати за уписану забрану продаје предметног стана. Обзиром на то да је чланом 63. у то време важећег Закона о државном премеу и катастру прописано да се нико не може позвати на непознавање података у катастру. Осим тога, из самог исказа тужиоца произилази да је био упознат са намером ББ да предметни стан прода јер су контактирали током марта месеца 2011. године.

Правилно су нижестепени судови такође закључили да предметни стан није продат испод тржишне вредности у смислу члана 36. ставови 1. и 2. Закона о хипотеци јер је налазом и мишљењем судског вештака Рајка Антонића ангажованог од стране хипотекарног повериоца датог 01.03.2011. године (после правноснажности решења о забележби хипотекарне продаје) а пре приступања продаји непосредном погодбом, тржишна вредност предметног стана процењена на 250.000 Еура, а да је на основу налаза и мишљења судског вештака грађевинске струке Пере Мргуда утврђено да је у

време хипотекарне продаје, односно на дан закључења спорног купопродајног уговора непосредном погодбом та тржишна вредност износила 226.317,87 Еура. Како је како наведени стан продат за купопродајну цену од 224.000,00 Еура то је правилно становиште да је предметни стан продат по цени која је приближна тржишној цени. Судови су се бавили и оценом висине купопродајне цене утврђене налазом и мишљењем судског вештака архитекте који није прихваћен од стране првостепеног суда, не само зато што одступа од наведена два налаза судских вештака грађевинске струке, већ и од извештаја Пореске управе ... о цени 1 м² стамбеног простора која одговара оној из купопродајног уговора тужених. Са друге стране су оценили да је купопродајна цена из уговора који је тужилац закључио са ГГ управо онај новчани износ на који су они закључили судског поравнање од 02.03.2011. године.

Тужени ВВ уписан у јавним књигама као власник предметног стана који држи по пуноважном правном основу, па је правилно одбијен и тужбени захтев тужиоца за његово исељење из овог стана, сходно члану 37. Закона о основама својинскоправних односа.

Нису основани ревизијски наводи тужиоца којима се напада изложено правно становиште о висини тржишне цене предметног стана у време продаје непосредном погодбом, јер је другостепени суд детаљно и аргументовано изложио заузето правно становиште, а које у потпуности прихвата и овај суд. Поред тога, под тржишном ценом се у смислу члана 36. став 2. Закона о хипотеци подразумева уобичајена цена која се може постићи продајом те непокретности у време хипотекарне продаје, што значи да њу одређује понуда и тражња, а не стварна вредност те непокретности.

Неосновано ревидент истиче погрешну примену члана 34. став 1. Закона о хипотеци у погледу рока у којем је тужени ББ као хипотекарни поверилац могао приступити продаји хипотековане непокретности јер је овом законском нормом хипотекарни поверилац овлашћен на продају хипотековане непокретности уколико дужник не исплати дуг до правноснажног решења о забележби хипотекарне продаје, а од чијег издавања је прошао рок од 30 дана. Исти рок је прописан и чланом 31. став 3. тачка 1. Хипотекарни и лични дужник ГГ пропустила да исплати дуг хипотекарном повериоцу до дана правноснажности решења о забележби хипотекарне продаје 16.02.2011. године а како је од дана издавања тог решења 09.02.2011. године па до дана након што је ГГ примила обавештење о продаји 08.03.2011. године када је хипотекарни поверилац приступио продаји непокретности путем непосредне погодбе закључењем судски овереног уговора 13.06.2012. године истекао тај рок од 30 дана, то нису основани ревизијски наводи да тај законски рок није поштован.

Ревизијом се такође неосновано указује на погрешну примену чланова 29. и 30. Закона о хипотеци с обзиром да су нижестепени судови правилно закључили да је у конкретном случају поступљено по прописаним одредбама јер прва опомена од 29.10.2010. године и опомена о продаји од 17.11.2010. године (а које је ГГ примила 05.11. и 23.11.2010. године) садрже све прописане елементе. Тачан је навод да је опомена о продаји-такозвана друга опомена, упућена дужнику у нешто краћем року од прописаног, али та чињеница сама по себи у контексту свега оталог и имајући у виду протек времена до закључења купопродајног уговора између тужених, не доводи у сумњу правилност и законитостведеног вансудског поступка продаје хипотековане непокретности.

Ревидент неосновано истиче да је побијана пресуда заснована на погрешној примени материјалног права зато што је дужник ГГ располагала предметним станом који је био њена брачна тековина стечена у браку са супругом ЗЗ на основу члана 171. Породичног закона, без његове писмене изјаве о сагласности за такво располагање у смислу члана 174. истог закона. По становишту овога суда, учесници тог материјално правног односа у смислу одредби Породичног закона су брачни другови. Због тога нови купац-овде тужилац који је купио предметни стан закључивши купопродајни уговор са истим дужником и то без такве писмене сагласности, није активно легитимисан за оспоравање пуноважности оспореног купопродајног уговора закљученог између тужених из разлога недостатка наведене писмене сагласности другог супружника, јер то право припада само том брачном другу. Посебно имајући у виду да је предмет тужбеног захтева ништавост купопродајног уговора закљученог између овде тужених, а не оног купопродајног уговора који је закључио првотужени као хипотекарни поверилац са дужником ГГ. Такође, реч је о несавесном купцу који је предметни стан купио од ње упркос томе што јој је у то време у катастру била уписана забрана продаје овог стана.

Преосталим ревизијским наводима се оспорава чињенично стање, због чега се ревизија не може изјавити у смислу члана 407. став 2. ЗПП.

Како трошкови одговора на ревизију не представљају оне трошкове који су неопходни за вођење поступка, то је о захтеву тужених одлучено као у ставу другом изреке у смислу члана 154. став 1. ЗПП.

Из изложених разлога одлучено је као у ставу првом изреке ове пресуде на основу члана 414. став 1. ЗПП.

**Председник већа – судија
Звездана Лутовац, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић