



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 4122/2018
11.03.2020. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Весне Поповић, председника већа, Зоране Делибашић и Гордане Комненић, чланова већа, у парници тужила АА из ... и ББ из ..., чији су заједнички пуномоћници Срђан Илинчић, Драгана Нинковић, Марина Борковић, Жељка Ковачевић, Снежана Влајковић, Марија Миловановић и Милица Миливојевић, адвокати из ..., против тужених Друштво за развој пројеката о некретнинама „ВВ“ д.о.о. ..., ГГ и ДД, обоје из ..., чији је заједнички пуномоћник Марко Радојев, адвокат из ..., ЂЂ из ..., чији је пуномоћник Радован Дедијер, адвокат из ..., ЕЕ и ЖЖ, обе из ..., чији је заједнички пуномоћник Александар Поповић, адвокат из ..., ЗЗ из ..., чији је пуномоћник Миле Чогурић, адвокат из ..., „ИИ банк“ а.д. ..., чији је пуномоћник Илија Дражић, адвокат из ... и „ЈЈ градња“ д.о.о. ..., чији је пуномоћник Јелена Нешовановић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужила изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3427/17 од 01.02.2018.године, у седници одржаној дана 11.03.2020. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужила АА и ББ, обе из ..., изјављена против става првог, другог и четвртог изреке пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3427/17 од 01.02.2018.године.

ОДБИЈА СЕ захтев тужила АА и ББ, обе из ..., за накнаду трошкова поступка по ревизији.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 98/15 од 16.12.2016.године, ставом првим изреке, дозвољено је преиначење тужбе тужила из поднеска од 08.02.2016.године. Ставом другим изреке, одбијен је приговор стварне ненадлежности тог суда, као неоснован. Ставом трећим изреке, делимично је усвојен тужбени захтев тужиле АА из ... па је обавезан тужени Друштво за развој пројеката о некретнинама „ВВ“ д.о.о. ..., да јој исплати износ од 37.030,64 евра, са законском затезном каматом почев од дана подношења тужбе 14.05.2015.године па до исплате, у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате, а на име уговорене накнаде штете за период од 27.12.2008.године до 13.01.2015.године. Ставом четвртим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиле АА из ... у делу којим је тражила да суд обавезе туженог Друштво за развој пројеката о некретнинама „ВВ“ д.о.о. ... да јој, поред износа досуђеног ставом трећим изреке пресуде исплати износ од још 33,88 евра, са законском затезном каматом почев од дана подношења тужбе, па до исплате, као неоснован. Ставом петим изреке, одбијен је тужбени захтев тужила којим су тражиле да суд

утврди да су ништаве заложне изјаве тужених Друштво за развој пројеката о некретнинама „ВВ“ д.о.о. ..., ЂЂ, ЕЕ, ЖЖ и правног предходника тужених ГГ и ДД, покојног КК, оверене пред Петим општинским судом у Београду под Ов.бр. ../2009 дана 08.09.2009.године, као заложне изјава тужене ЗЗ из ..., оверена пред Другим основним судом у Београду дана 26.07.2014.године, Ов.бр. ../14, а што би тужени били дужни да признају и трпе да се на основу те пресуде код Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности ..., изврши брисање вансудске хипотеке која је уписана решењем Републичког геодетског завода, Служба за катастар непокретности ..., број ../2014 од 29.07.2014.године на непокретности и то: објекту у изградњи стамбено-пословном објекту у улици ... број .. у ..., спратности ПО+СУ+П+5+ПК, на грађевинској парцели формираној од катастарске парцеле број .. К.О. ... укупне БРГП (обрачунато по ГП-у) 1.918,63 м², односно укупне БРГП (обрачунате по ЈУС-у) 3.342,77 м² (БРГП надзидних етажа 2.096,47 м², БРГП подземних етажа 1.246,30 м²), а све непокретности уписане у лист непокретности број .. К.О. ..., као неоснован. Ставом шестим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиља којим су тражиле да суд утврди да је ништав уговор о уступању потраживања закључен у ... дана 09.06.2014.године, а оверен пред Првим основним судом у Београду под пословним бројем Ов.бр.../2014, дана 09.06.2014.године и Анекс I уговора о уступању потраживања, закључен у ... дана 15.08.2014.године, оверен пред Првим основним судом у Београду под бројем Ов.бр. ../2014 дана 15.08.2014.године, који су закључени између тужених „ИИ банк“ а.д. ... и „ЈЈ градња“ д.о.о. у делу којим је тужена банка пренела на туженог „ЈЈ градња“ д.о.о. средства обезбеђења и инструменте наплате потраживања и то: заложну изјаву сачињену у складу са Законом о хипотеци; решење о упису извршне вансудске хипотеке у корист тужене банке број .. на објекту у изградњи у улици ... број .. у ..., који је дана 29.07.2014.године донео Републички геодетски завод, као надлежни орган, а што би тужени били дужни да признају и трпе да се на основу те пресуде, од стране Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности ... изврши брисање извршне вансудске хипотеке која је уписана решењем Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности ..., број ../2014 од 29.07.2014.године, на непокретности: објекту у изградњи стамбено-пословном објекту у улици ... број .. у ..., спратности ПО+СУ+П+5+ПК, на грађевинској парцели формираној од катастарске парцеле број .. К.О. ..., укупне БРГП (обрачунато по ГП-у) 1.918,63 м², односно укупне БРГП (обрачунате по ЈУС-у) 3.342,77 м² (БРГП надзидних етажа 2.096,47 м², БРГП подземних етажа 1.246,30 м²), а све непокретности уписане у лист непокретности број .. К.О. ..., као неоснован. Ставом седмим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиља којим су тражиле да се утврди да је ништав накнадни уговор закључен дана 18.12.2014.године, у форми јавног бележничког записа, пред јавним бележником Владимиром Баћовићем из ... под бројем ОПУ: ...-2014 закључен између туженог Друштво за развој пројеката о некретнинама „ВВ“ д.о.о. ..., ГГ, ЂЂ, ЕЕ, ЖЖ, ЗЗ и „ЈЈ градња“ д.о.о, што би тужени били дужни да признају и трпе, као неоснован. Ставом осмим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиље ББ, којим је тражила да суд обавезе туженог Друштво за развој пројеката о некретнинама „ВВ“ д.о.о. ... да јој накнади штету у укупном износу од 87.000,00 динара са законском затезном каматом почев од дана подношења тужбе па до исплате, као неосновна. Ставом деветим изреке, обавезан је тужени Друштво за развој пројеката о некретнинама „ВВ“ д.о.о. ... да тужиљи АА, накнади трошкове парничног поступка у износу од 202.050,00 динара. Ставом десетим изреке, обавезане су солидарно тужиље да накнаде трошкове парничног поступка туженима ГГ и ЂЂ у износу од 117.000,00 динара, ЂЂ у износу од 109.500,00 динара, солидарно ЕЕ и ЖЖ у износу од 209.250,00

динара, 33 у износу од 139.500,00 динара, „ИИ банк“ а.д. у износу од 199.500,00 динара и „ЈЈ градња“ д.о.о. у износу од 199.500,00 динара.

Апелациони суд у Београду је, пресудом Гж 3427/17 од 01.02.2018.године, ставом првим изреке одбио као неосновану жалбу тужилца и потврдио пресуду Вишег суда у Београду П 98/15 од 16.12.2016.године, у ставовима петом, шестом и седмом изреке. Ставом другим изреке, одбијена је као неоснована жалба тужилце АА и у односу на њу потврђена одлука о трошковима поступка садржана у ставу десетом изреке пресуде Вишег суда у Београду П 98/15 од 16.12.2016.године. Ставом трећим изреке, укинута је пресуда Вишег суда у Београду П 98/15 од 16.12.2016.године у ставу осмом изреке и одлука о трошковима поступка садржана у ставу деветом изреке, у односу на тужилцу ББ и предмет враћен првостепеном суду на поновно суђење. Ставом четвртим изреке, одбијени су као неосновани, захтеви тужилце АА и тужених „ИИ банк“ а.д. и „ЈЈ градња“ д.о.о. за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, у ставу првом, другом и четвртм изреке, тужилце су благовремено изјавиле ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао пресуду другостепеног суда, у побијаном делу, применом одредбе члана 408. Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС" бр.72/11...87/18), па је нашао да је ревизија тужилца неоснована.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, а ни повреда из става 1. тог члана Закона, у вези члана 8. Закона о парничном поступку (на коју ревиденти указују), која би могла да утиче на доношење законите и правилне пресуде.

Према утврђеном чињеничном стању тужилца АА је закључила уговор о продаји непокретности са туженим „ВВ“ д.о.о. ..., који за предмет има стан површине 41,80 м² и једно гаражно место, у објекту „који ће бити саграђен на грађевинској парцели формираној од кат.парц.бр. .. к.о. ..., сходно урбанистичком пројекту за локацију улица ... број .. и .. по решењу о одобрењу Ц градњу IX-04 број ../2008 од 11.12.2008.године“. У члану 5. тог Уговора наведено је да је купац упознат са чињеницом да ће овај пројекат локације ... имати пројектно финансирање од стране „ИИ банк“ а.д. која ће ставити заложну изјаву на све етажне делове комплетне реализације кредита. Тим чланом Уговора, продавац, као инвеститор, се обавезао да, уколико банка која буде вршила пројектно финансирање, покрене поступак наплате обезбеђења или по било ком другом основу умањи право власништва купца на предметној непокретности из члана 1. тог Уговора, купцу рефундира целокупан износ накнаде штете и измакле добити или тржишну вредност стана. Са истим туженим, тужилца ББ је закључила, дана 29.08.2012.године, купопродајни уговор који за предмет има куповину једног гаражног места у згради у улици ... број .. на кп.бр... к.о. Тужени „ВВ“ д.о.о. ..., се тим уговорима обавезао да тужилца АА непокретности које је она купила изгради и преда најкасније до 31.12.2009.године, а тужилца ББ, да гаражно место преда до краја 2013.године. Решењем о одобрењу за изградњу Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове од 11.12.2008.године, туженима „ВВ“ д.о.о. ..., КК, ЂЂ, ЕЕ, ЖЖ и 33, издато је одобрење за изградњу стамбеног-пословног објекта, спратности ПО+СУ+П+5+ПК у улици .. број .. у ... на кп. .. к.о. ..., укупне БРГП по ГП-у 1.918,30

м², односно укупне БРГП по ЈУС-у од 3.342,77 м². Заложним изјавама датим 07.09.2009.године, горе наведени тужени су безусловно дозволили да се на основу те изјаве изврши упис заложног права-извршна вансудска хипотека на објекту у изградњи, у смислу члана 15. Закона о хипотеци („Службени гласник РС2 бр. 115/200), а ради обезбеђења потраживања „ИИ банк“ а.д. према дужнику „ВВ“ д.о.о. Тужена ЗЗ је заложном изјавом од 22.07.2014.године, дозволила да се изврши упис заложног права-извршне вансудске хипотеке у смислу члана 15. Закона о хипотеци, а ради обезбеђења истог потраживања. Решењем РГЗ-Службе за катастар непокретности ... од 29.07.2017.године, дозвољен је упис заложног права-извршне вансудске хипотеке, ради обезбеђења потраживања „ИИ банк“ а.д. као повериоца, према „ВВ“ д.о.о. ..., на основу уговора о дугорочном грађевинском кредиту на износ од 1.590.000 евра, одобрен на рок до 31.08.2011.године. Тужиле су своју уговорну обавезу из горе наведених уговора, које су закључиле са туженим „ВВ“ д.о.о. ... испуниле, тако што су том туженом исплатиле уговорену купопродајну цену за непокретности које су предмет закључених уговора, док тужени „ВВ“ д.о.о. ... није испунио своју уговорну обавезу јер није изградио те непокретности па их због тога није ни предао тужиљама. Уговором о уступању потраживања закљученим дана 09.06.2014.године, тужена „ИИ банк“ а.д. је своје доспело новчано потраживање према туженој „ВВ“ д.о.о. ..., у износу од 604.946,86 евра, уступила туженом „ЈЈ градња“ д.о.о. Решењем РГЗ-Службе за катастар непокретности ... од 08.12.2014.године, дозвољена је промена хипотекарног повериоца, тако да уместо повериоца „ИИ банк“ а.д., поверилац постаје „ЈЈ градња“ д.о.о., а решењем истог органа број ../2014 од 19.12.2014.године, дозвољен је упис забележбе хипотекарне продаје ради намирања обезбеђења потраживања обезбеђеног извршном вансудском хипотеком. Уговором сачињеним у форми јавнобележничког записа, од 18.12.2014.године, између туженог „ВВ“ д.о.о. ..., ГГ, ЂЂ, ЕЕ, ЖЖ и ЗЗ, као дужника са једне стране и туженог „ЈЈ градња“ д.о.о. као повериоца, са друге стране, извршен је пренос права сусвојине на стамбено-пословном објекту у изградњи на туженог „ЈЈ градња“ д.о.о. коме је, решењем о одобрењу за изградњу Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Београда од 26.01.2015.године под бројем IX-18 број ../2008, издато одобрење за изградњу, након што је поништено раније одобрење за изградњу издато туженом „ВВ“ д.о.о. Тужиле свој тужбени захтев у овој парници за утврђење ништавости правних послова тужених заснивају на чињеници да су обе закључиле уговоре о купорподаји са туженим „ВВ“ д.о.о. ... и да је тај тужени, ради добијања финансијских средстава за изградњу, закључио са туженом „ИИ банк“ а.д. уговор о дугорочном кредиту, па је на основу заложних изјава сувласника предметне непокретности конституисана хипотека на објекту у изградњи. Сматрају да су закључењем уговора о купопродаји и исплатом уговорене купопродајне цене, постале власнице купљених непокретности и да су морале да учествују у поступку конституисања хипотеке на издвојеним деловима непокретности, односно да је за заснивање хипотеке на објекту у изградњи била нужна и њихова сагласност коју оне нису дале.

Врховни касациони суд налази да је, код утврђеног чињеничног стања, правилно одбијен тужбени захтев тужиља за утврђење ништавости предметних правних послова јер за то нису испуњени услови прописани одредбом члана 103. Закона о облигационим односима. Закључењем уговора са туженим „ВВ“ д.о.о. ..., тужиле су, у односу на тог туженог стекле могућност истицања облигационо правног захтева, имајући у виду да су уплатом новчаних средстава учествовале у финансирању

изградње објекта, који, међутим, није изграђен, а одобрење за изградњу издато инвеститору је поништено.

Одредбом члана 21. Закона о основама својинскоправних односа, прописано је да се по самом закону, право својине стиче стварањем нове ствари, спајањем, мешањем, грађењем на туђем земљишту, одвајањем плодова, одржањем, стицањем својине од невласника, окупацијом и у другим случајевима одређеним законом. Право својине стиче се по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем, сходно одредби члана 20. став 1. истог Закона.

Одредбом члана 8. став 1. тачка 2. Закона о хипотеци („Службени гласник РС“ бр. 115/2005 ... 63/2015) прописано је да хипотека настаје уписом у надлежни регистар непокретности на основу заложне изјаве (једнострана хипотека). Једнострана хипотека настаје на основу изјаве воље власника непокретности-заложна изјава, сходно одредби члана 14. став 1. истог Закона. Заложна изјава из става 1. тог члана Закона је исправа сачињена од стране власника непокретности којом се он једнострано обавезује да у корист повериоца заснује хипотеку ради намирања обезбеђеног потраживања на начин прописан законом, како је прописано ставом 2. одредбе члана 14. Закона о хипотеци.

У овом случају, предметне заложне изјаве тужених, дате су у свему на начин прописан цитираним одредбама Закона о хипотеци, што значи да се ради о законитом, а не о ништавом правном послу. Закључењем уговора са туженим „ВВ“ д.о.о. ... и исплатом цене непокретности које су предмет тих уговора, тужиље нису постале власнице купљених непокретности, како неосновано тврде, пошто те непокретности нису изграђене.

Неосновано се ревизијом указује да предметна хипотека није конституисана у складу са законом, јер је пре давања заложних изјава тужени „ВВ“ д.о.о. ..., отуђио право својине на посебним деловима предметног објекта у изградњи, па је због тога, по мишљењу тужиља, за законито заснивање хипотеке била неопходна њихова сагласност, као власника посебних делова објекта у изградњи, која није прибављена.

Супротно наводима ревизије, није била неопходна сагласност тужиља за заснивање предметне хипотеке, јер су заложне изјаве дали они тужени којима је, решењем надлежног органа управе, одобрена изградња објекта на који се та изјава односи. То решење се не односи на тужиље а непокретности које су биле предмет уговора закључених између тужиља и туженог „ВВ“ д.о.о. ..., као инвеститором, нису изграђене.

На основу изложеног, Врховни касациони суд је, применом одредбе члана 414. став 1. Закона о парничном поступку, одлучио као у ставу првом изреке ове пресуде.

Одлука о захтеву за накнаду трошкова поступка по ревизији, садржана у ставу другом изреке ове пресуде, донета је у смислу одредбе члана 153. став 1. и 165. став 1. Закона о парничном поступку, имајући у виду да ревиденти нису успели у поступку по ревизији.

**Председник већа – судија
Весна Поповић,с.р.**

**За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић**