



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Прев 69/2020
04.06.2020. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Матковић Стефановић и Татјане Миљуш, чланова већа, у парници по тужби тужиоца АИК БАНКА АД Београд, чији је пуномоћник Милош Милошевић, адвокат у ..., против туженог ДИРЕКТНА БАНКА АД Крагујевац и туженог PIRAEUS BANK, Филијала Лондон, Велика Британија, чији је пуномоћник Милош Милошевић, адвокат у ..., ради утврђења престанка заложног права, вредност предмета спора 253.504.560,00 динара, одлучујући о ревизији туженог PIRAEUS BANK, Филијала Лондон, Велика Британија, изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 371/19 од 22.08.2019. године, у седници већа одржаној дана 04.06.2020. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија туженог PIRAEUS BANK, Филијала Лондон, Велика Британија, изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж 371/19 од 22.08.2019. године.

ОДБИЈА СЕ захтев тужиоца за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Београду П 58/17 од 13.07.2017. године, у ставу првом изреке, утврђено је да је престало заложно право – хипотека другог и трећег реда установљена у корист тужених, а која је уписана на непокретностима у ЛН бр. ... КО ..., постојећим на кат. парцели ... КО ..., означеним као:

-пословни простор за који није утврђена делатност, који се налази у ... површине 190,09 м² и на ... са нуспросторијама површине 122,81 м², све укупно 313 м², у оквиру стамбено-пословне зграде постојеће на кп бр. ... КО ..., уведене у ЛН бр. ... (евиденциони број посебног дела 1, број посебног дела објекта 1, адреса посебног дела улица ... број ...) и

-пословни простор за који није утврђена делатност са холовима и нуспросторијама (ненумерисан) површине 364 м², који се налази на ... спрату стамбено-пословне зграде постојеће на кп ... КО ..., ул. ... бр. ..., уведене у ЛН бр. ...

(евиденцијски број посебног дела 4, број посебног дела објекта 4, адреса посебног дела ул. ... бр. ...), што су тужени дужни да признају и трпе, да се на основу ове пресуде код надлежног органа – РГЗ Службе за катастар непокретности Стари Град изврши испис хипотека установљених у корист тужене на истим непокретностима уписаним у ЛН бр. ... КО ..., постојећим на кат. парц. ... КО

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 371/19 од 22.08.2019. године, одбијена је жалба тужених као неоснована и потврђена првостепена пресуда. Ставом другим изреке одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне другостепене пресуде благовремену и дозвољену ревизију изјавио је друготужени, због битне повреде из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку и погрешне примене материјалног права.

Тужилац је поднео одговор на ревизију.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у границама прописаним одредбом члана 408. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“, бр.72/11 ... 18/20), и одлучио да ревизија туженог PIRAEUS BANK, Филијала Лондон, Велика Британија није основана.

Побијана пресуда није захваћена битном повредом из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју се у ревизијском поступку пази по службеној дужности, а на коју се позива и ревидент.

Према члану 77. став 1. Закона о државном премеру и катастру („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009...96/2015) и члану 8. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова („Сл. гласник РС“, бр. 41/2018...15/2020) у катастар непокретности се уписује и хипотека и друга стварна права на непокретностима прописана законом.

Предмет тужбеног захтева је утврђење да је престало заложно право на непокретностима на основу закљученог накнадног уговора, те да су се стекли услови за брисање хипотеке. Према наведеним раније важећим и сада важећим законима Републички геодетски завод надлежан је за послове уписа стварних права у катастар непокретности, тиме и за брисање хипотеке, по правилима општег управног поступка. Како то није предмет тужбеног захтева, већ утврђење непостојања, односно престанка заложног права, сходно члану 194. став 1. Закона о парничном поступку, то нису основани наводи ревидента да је суд одлучио о захтеву који не спада у судску надлежност.

Према утврђеним чињеницама, на непокретностима у својини предузећа „Лутон“ ДОО Београд, биле су уписане четири хипотеке. Решењем РГЗ Службе за катастар непокретности Стари Град, број ...-...-...-.../..., уписана је хипотека у корист PIREUS BANKE С.А., Филијала у Лондону, ради обезбеђења новчаног потраживања у износу од 12.000.000 евра. Затим је решењем РГЗ Службе за катастар непокретности Стари Град број ...-...-...-.../..., уписана хипотека у корист PIREUS BANKE АД Београд, ради обезбеђења потраживања у износу од 12.000.000,00 евра са споредним потраживањима. Затим је решењем исте службе број ...-...-...-.../... уписана хипотека у корист АИК Банке АД Ниш и решењем исте службе број ...-...-...-.../... извршен је пренос

већ уписане извршне вансудске хипотеке првог реда, уписане решењем број ...-...-...-.../... од 07.11.2007. године у корист АИК Банке АД Ниш, ради обезбеђења новчаног потраживања у износу од 1.772.047.700,00 динара.

Између Предузећа „Лутон“ ДОО и АИК Банке закључен је уговор о преносу права својине на хипотекованим непокретностима уместо испуњења дуга, оверен у суду. Накнадним уговором АИК Банка, као хипотекарни поверилац првог реда, намирала је делимично своје потраживање по основу уговора о кредиту за чије обезбеђење је хипотека првог реда и уписана. Самим тим хипотекарни повериоци другог, односно трећег реда, нису имали из чега да наплате своје потраживање, јер од продаје хипотековане непокретности није преостало средстава за наплату ни укупног потраживања хипотекарног повериоца првог реда.

На основу овако утврђених чињеница, нижестепени судови су усвојили тужбени захтев, налазећи да је престало заложно право тужених на предметним непокретностима. Накнадним уговором и смислу одредбе члана 27. Закона о хипотеци уговорен је пренос својине тужиоцу, као заложном повериоцу од стране предузећа „Лутон“ као заложног дужника уместо испуњења уговорне обавезе враћања кредита. Како купопродајна цена за предметне непокретности није била довољна за намирење целокупног **обезбеђеног** потраживања тужиоца по уговорима о кредиту, првостепени суд је полазећи од одредбе члана 49. Закона о хипотеци закључио да није постојала могућност да се тужени као заложни повериоци на истим непокретностима, али нижег ранга, наплате у било ком новчаном износу, што према становишту нижестепених судова има за последицу брисање свих оптерећења на предметним непокретностима, у складу са цитираном одредбом Закона о хипотеци.

Према оцени Врховног касационог суда, побијана пресуда је донета правилном применом материјалног права.

Ревизијом се оспорава правилност примене одредбе члана 49. Закона о хипотеци („Сл. гласник РС“, бр.115/05). Ревидент сматра да је у тренутку закључења уговора између тужиоца и туженог било могуће закључити такав накнадни уговор, али да су према тада важећим одредбама Закона о хипотеци права доцнијих хипотекарних поверилаца остајала резервисана. Тек након измена Закона о хипотеци 2015. године, установљена је могућност брисања свих уписаних хипотека по сили закона, без обзира да ли је потраживање које обезбеђују намирено у целости, делимично или је остало ненамирено. Указао је да тужилац није уписан као власних предметних непокретности те да нема интерес за подношење тужбе.

Изнети ревизијски наводи нису основани.

Према члану 29. Закона о хипотеци („Сл. гласник РС“, бр.115/05), ако дужник не исплати дуг о доспелости, хипотекарни поверилац из веродостојне исправе или извршне исправе из члана 15. истог закона, мора послати у писменој форми истовремено дужнику и власнику предмета хипотеке, ако су различита лица, чиме се покреће поступак вансудског намирења по овом закону. Хипотекарни поверилац и власник непокретности могу закључити накнадни уговор по доспелости обезбеђеног потраживања у писменој форми, са потписима овереним у суду, односно од стране другог законом овлашћеног органа у смислу члана 27. Закона о хипотеци. Овим накнадним уговором се може предвидети делимични или потпуни пренос права

својине, односно другог стварног права на предмету хипотеке на повериоца, уместо испуњења дуга, а може се уговорити и сваки други посао којим се постиже брисање хипотеке на непокретности.

Према члану 48. Закона о хипотеци у случају судске јавне продаје хипотека престаје и врши се испис свих хипотекарних поверилаца на основу правноснажне судске одлуке о намирењу хипотекарних поверилаца. Према члану 49. Закона о хипотеци, хипотека престаје и кад је на основу веродостојне исправе или извршне исправе, у складу са овим законом, предмет хипотеке продат вансудским путем и кад је поверилац намирен, или кад је поверилац намирен на основу накнадног уговора, у смислу члана 27. Закона о хипотеци. У овим случајевима вансудске продаје и намирења на основу накнадног уговора, испис се врши на захтев купца предмета хипотеке, а права доцније хипотекарних поверилаца остају резервисана.

Да би се извршио испис права доцнијих хипотекарних поверилаца у складу са чланом 49. Закона о хипотеци, то подразумева да је хипотекарни поверилац првог реда своје право првенственог намирења реализовао преузимањем у својину хипотековане непокретности за износ који је једнак, или премашује тржишну вредност непокретности, па како више нема преосталих новчаних средстава за намирење доцнијих хипотекарних поверилаца, то престају и све доцније уписане хипотеке и испис би се вршио на захтев купца, односно стикаоца хипотековане непокретности.

С друге стране ако би вредност хипотековане непокретности била већа од потраживања хипотекарног повериоца првог реда, у том случају прворедни поверилац сходно члану 49. Закона о хипотеци, престанак хипотеке, односно испис других доцнијих хипотека могао би да тражи тек након што изврши резервацију средстава у висини разлике његовог потраживања и тржишне вредности хипотековане непокретности. Дакле, резервисана права доцнијих хипотекарних поверилаца односе се управо на разлику у вредности уколико таква разлика у сваком конкретном случају постоји.

У конкретном случају тужиоцу је на основу уговора о преносу права својине на непокретностима уместо испуњења предата непокретност тужиоца. Купопродајна цена за предметне непокретности није била довољна за намирење целокупног потраживања тужиоца ради чијег обезбеђења је установљена, већ је остало ненамирено вишемилионско потраживање тужиоца ради чијег обезбеђења је установљена. Из наведеног следи да није постојала могућност да тужени као заложни повериоци на истим непокретностима, али нижег ранга, наплате потраживања реализацијом хипотека у било ком новчаном износу. Наведено има за последицу, како то правилно закључују нижестепени судови престанак свих оптерећења на предметним непокретностима, у складу са цитираном одредбом Закона о хипотеци. Стога је првостепеном пресудом правилно утврђено да је престало заложно право тужених на предметним непокретностима, те је другостепена пресуда правилна.

У ревизији се понављају наводи које је тужени истицао и у жалби, да тужилац нема правни интерес за подношење тужбе. Ови наводима другостепени суд се изјаснио и дао разлоге за њихово неприхватање, које ревизијски суд прихвата и неће их понављати, позивом на одредбу члана 414. став 2. Закона о парничном поступку.

На основу изложеног, Врховни касациони суд је одбио ревизију туженог као неосновану и одлучио као у ставу првом изреке ревизијске пресуде на основу члана 414. Закона о парничном поступку.

На основу овлашћења из члана 165. став 1. Закона о парничном поступку одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова одговора на ревизију, јер се не ради о трошковима потребним ради вођења парнице у смислу члана 154. Закона о парничном поступку.

**Председник већа - судија
Бранко Станић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић