



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 2151/2019
12.03.2020. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Браниславе Апостоловић, председника већа, Бранислава Босиљковића и Бранке Дражић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Санда Сувачар адвокат из ..., против тужених ББ из ..., ВВ из ... и „Raiffeisen bank“ АД Београд, чији је пуномоћник Драган Николић адвокат из ..., ради утврђења ништавости заложне изјаве, утврђења права власништва и недопустивости извршења, одлучујући о ревизији тужене „Raiffeisen bank“ АД Београд изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3369/18 од 09.01.2019. године, у седници већа одржаној 12.03.2020. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија туженог „Raiffeisen bank“ АД Београд, изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3369/18 од 09.01.2019. године.

ОДБИЈА СЕ као неоснован захтев тужиоца за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 213/17 од 10.05.2018. године, ставом првим изреке, утврђено је да је ништава заложна изјава дата од стране ГГ као заложеног дужника (јемца из Уговора о јемству који је закључила са „Raiffeisen bank“ АД Београд дана 08.08.2008. године, а којом безусловно дозвољава да се на основу ове изјаве, а за обезбеђење дуга дужника ТВ „Соп“, по Уговору о кредиту који је закључен између дужника као корисника кредита и наведене банке као повериоца изврши упис заложног права – хипотеке у корист ове банке као повериоца на непокретности у власништву заложног дужника, ближе наведеног у том ставу изреке, а која изјава је оверена пред Општинским судом у Новом Саду 11.08.2008. године под бројем Ов.1 ../08, па се на основу ове пресуде има извршити брисање уписаног заложеног права који је извршен 16.12.2009. године у корист тужене банке и то у Г листу непокретности –предметног стана. Ставом другим изреке је утврђено да је тужилац власник у 1/1 дела на наведеној непокретности структуре ближе описане у том ставу изреке где су тужени као законски наследници иза пок. ГГ дужни трпети да се тужилац по основу ове пресуде упише као власник на наведеној непокретности, па се проглашава да је недопуштено извршење на описаној непокретности у предмету Основног суда у Новом

Саду И 7714/13 које је одређено решењем о извршењу од 28.01.2014. године по предлогу извршеног повериоца „Raiffeisen bank“ АД Београд, против извршних дужника ДД, ББ и ВВ. Ставом трећим изреке су обавезани тужени да тужиоцу солидарно накнаде трошкове парничног поступка у износу од 513.100,00 динара, са законском затезном каматом почев од дана извршности па до исплате. Ставом четвртим изреке је одбијен захтев тужиоца за исплату законске затезне камате на досуђени износ трошкова поступка, а ставом петим изреке је одбијен захтев туженог ВВ за ослобађање од плаћања судских такси.

Апелациони суд у Новом Саду је пресудом Гж 3369/18 од 09.01.2019. године, ставом првим изреке одбио као неосноване изјављене жалбе у побијеном усвајајућем делу о тужбеном захтеву и трошковима поступка и делу којим је одбијен захтев туженог ВВ за ослобађање од плаћања судских такси и првостепену пресуду у побијеним деловима потврдио, а ставом другим изреке је одбио захтев тужиоца за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне другостепене пресуде тужена „Raiffeisen bank“ АД Београд је изјавила ревизију због погрешене примена материјалног права.

Тужилац је доставио одговор на ревизију и поставио захтев за накнаду трошкова састава одговора на ревизију.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду на основу одредбе члана 408. ЗПП и утврдио да ревизија није основана.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју Врховни касациони суд пази по службеној дужности а на друге битне повреде се ревизијом не указује.

У правноснажно окончаном поступку је утврђено да је 13.09.1999. године закључен уговор о купопродаји предметног стана у изградњи између сада пок. ГГ мајке тужених ББ и ВВ као инвеститора и продавца и тужиоца као купца по систему кључ у руке уз уговорену цену. Уговорено је да продавац даје сагласност да се купац упише у евиденцију непокретности као власник даном исплате купопродајне цене, о чему ће се издати и судски оверити посебна изјава на основу које ће се извршити укњижба. Наведени уговор су уговорне стране потписале и судски овериле. Прву рату купопродајне цене тужилац је исплатио даном закључења уговора, а другу 19.02.2000. године, па је у споразуму о исплати дуга од тог датума констатовано да је тужилац, који је платио и порез на пренос апсолутних права, у потпуности измирио своју уговорну обавезу. Тужилац је сам финансирао завршне радове на стану, јер то није учинио инвеститор у уговореном року, и у току 2005. године је туженом ББ, који је преузео организацију послова око градње станова, исплатио накнаду за легализацију стана и уређење градског грађевинског земљишта, о чему му је издата потврда. Крајем 2007. године или почетком 2008. године тужилац је ушао у посед предметног стана и издао га у закуп од када су сви рачуни стизали на његово име, укључујући и порез на

имовину. Када је окончан процес легализације, предметни стан је уписан на ГГ као власника, која је туженој банци 08.08.2008. године дала заложну изјаву којом је дозволила да се за обезбеђење дуговања дужника – корисника кредита ТВ „Сом“, изврши упис заложног права – хипотеке, између осталог и на наведеном стану. На основу ове заложне изјаве 16.12.2009. године је извршен упис вансудске извршне хипотеке на предметном стану у корист тужене банке. ГГ је преминула ...2009. године и за живота није тужиоцу издала уговорену оверену посебну изјаву за укњижење. Тужилац своје право својине није укњижио и тек је 2013. или 2014. године сазнао да је стан стављен под хипотеку. Решењем И 55/17 од 28.01.2014. године Основни суд у Новом Саду је дозволио извршење по предлогу „Raiffeisen bank“ АД Београд против извршних дужника ББ и ВВ а на основу заложне изјаве и то продајом предметног стана. У том извршном поступку тужилац је уложио приговор ради проглашења извршења недопуштеним на предметном стану, који је усвојен и тужилац је упућен на парницу.

Полазећи од овако утврђеног чињеног стања, правилно су нижестепени судови применили материјално право када су усвојили тужбени захтев из разлога које као правилне прихвата и ревизијски суд.

Према одредби члана 20. став 1. Закона о основама својинско правних односа право својине стиче се по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем. Одредбом члана 70. став 1. истог закона је прописано да државину ствари има свако лице које непосредно врши фактичку власт на ствари (непосредна државина).

Из утврђених чињеница произлази да је тужилац право својине на предметном стану стекао на основу пуноважног купопродајног уговора. Тужилац је уговорену купопродајну цену у целости исплатио инвеститору и стан му је предат у посед 2007 или почетком 2008. године, тако да су уговорне стране у целини извршили своје уговорене обавезе. То даље подразумева да тужилац од тог момента ужива правну заштиту у односу на трећа лица – у конкретном случају у односу на тужене ББ и ВВ као правне следбенике ГГ која је у моменту давања заложне изјаве (08.08.2008. године) и даље била уписана као власник предметног стана иако је од тужиоца примила купопродајну цену а предметни стан је у посед предат тужиоцу крајем 2007. и почетком 2008. године.

Околност што се тужилац није уписао као власник предметног стана није одлучујућа чињеница и не утиче на његово право на судску заштиту у складу са одредбом члана 12. Закона о облигационим односима, по којој одредби у заснивању облигационих односа и остваривању права и обавеза из тих односа стране су дужне да се придржавају начела савесности и поштења. Наиме, из чињеничног утврђења произлази да је заложну изјаву ГГ дала након што је сва својинска овлашћења на предметном стану пренела на тужиоца по основу пуноважног и извршеног уговора, поступајући на тај начин супротно начелу савесности и поштења и забрани злоупотребе права.

Следом реченог, правилан је закључак нижестепених судова да је сачињена заложна изјава у смислу члана 103. став 1. ЗОО ништава, јер се ГГ у моменту давања заложне изјаве не може сматрати власником предметне непокретности. Из наведених разлога је правилно закључивање нижестепених судова да је недопуштено извршење на наведеном стану у смислу одредаба Закона о извршењу и обезбеђењу, јер је спорни стан у време доношења решења о извршењу 28.01.2014. године био у тзв. ванкњижној својини тужиоца, при чему је тужилац био у поседу тог стана више од шест година пре покретања извршног поступка. Стога и по мишљењу Врховног касационог суда, тужилац као савесни и законити држалац спорне непокретности по пуноважном уговору има право које спречава извршење у смислу одредбе члана 50. Закона о извршењу и обезбеђењу, а наводи ревизије којима се оспорава овакво закључивање нису основани.

Наиме, према одредби члана 33. Закона о основама својинско правних односа, на основу правног посла право својине на непокретности се стиче уписом у јавну књигу или на други одговарајући начин одређен законом. Уписом својине у јавне књиге ствара се законска претпоставка да је лице уписано у јавне књиге власник уписане непокретности. Међутим, ова претпоставка је оборива и тзв. ванкњижним власницима (који имају пуноважан основ – уговор за стицање права својине и који се налазе у државини непокретности, припада право на судску заштиту). Према наведеним околностима конкретног случаја тужилац је доказао да у погледу предмета извршења има право које спречава извршење, услед чега је нижестепеним одлукама правилно тужбени захтев усвојен.

Како се ни осталим наводима ревизије не доводи у сумњу правилност и законитост побијене пресуде, Врховни касациони суд је одлучио као у ставу првом изреке на основу одредбе члана 414. став 1. ЗПП.

Захтев тужиоца за накнаду трошкова за састав одговора на ревизију је одбијен на основу члана 154. ЗПП оценом да се ради о трошковима који нису били потребни ради вођења парнице (став други изреке).

**Председник већа – судија
Бранислава Апостоловић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић