



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 3139/2019
18.03.2021. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Бранке Дражић и Данијеле Николић, чланова већа, у парници тужила АА и ББ обе из .., чији је пуномоћник Славица Гаврић адвокат из ..., против тужене „Sberbank Srbija“ АД Београд, ради утврђења, одлучујући о ревизији тужила изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 7443/17 од 25.01.2019. године, у седници већа одржаној дана 18.03.2021. године, донео је

Р Е Ш Е Њ Е

УКИДА СЕ пресуда Апелационог суда у Београду Гж 7443/17 од 25.01.2019. године и предмет **ВРАЋА** другостепеном суду на поновно одлучивање о жалби тужене.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 1018/16 од 13.07.2017. године, усвојен је тужбени захтев и утврђено да је ништава заложна изјава оверена пред Трећим општинским судом у Београду под Ов. бр. 4624/09 од 20.07.2009. године којом је дозвољен упис вансудске хипотеке првог реда на непокретности - двособном стану од 43 м² у приземљу, стан у кући, број посебног дела објекта основни бб, број дела парцеле под зградом или објектом 2, евиденцијски број посебног дела објекта 1 у улици ... на парцели ..., лист непокретности ... КО ..., ради обезбеђења потраживања повериоца Wolksbank AD Beograd чији је тужени правни следбеник према ББ из уговора о кредиту бр. ..., што је тужена дужна признати и трпети брисање уписа хипотеке на предметној непокретности у листу непокретности ... КО ... Ставом другим изреке, обавезана је тужена да накнади тужилама трошкове парничног поступка у износу од 285.514,00 динара у року од 15 дана од достављања пресуде.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 7443/17 од 25.01.2019. године, ставом првим изреке, преиначена је пресуда Вишег суда у Београду П 1018/16 од 13.07.2017. године у првом ставу изреке тако што је одбијен тужбени захтев којим су тужиле тражиле да се утврди да је ништава заложна изјава оверена пред Трећим општинским судом у Београду под Ов. бр. 4624/09 од 20.07.2009. године којом је дозвољен упис вансудске хипотеке првог реда на непокретности - двособном стану од 43 м² у приземљу, стан у кући, број посебног дела објекта основни бб, број дела парцеле под зградом или објектом 2, евиденцијски број посебног дела објекта 1 у улици ... на парцели ..., лист непокретности ... КО ..., ради обезбеђења потраживања повериоца Wolksbank AD Beograd чији је правни слебеник тужена према ББ из уговора о кредиту бр. ... што би тужена била дужна признати и трпети брисање уписа хипотеке на предметној непокретности у листу непокретности ... КО Ставом другим изреке,

преиначено је решење о парничним трошковима из става другог изреке пресуде Вишег суда у Београду П 1018/16 од 13.07.2017. године тако што су обавезане тужиле да накнаде туженом трошкове парничног поступка у износу од 43.230,00 динара у року од 15 дана од пријема пресуде.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужиле су благовремено изјавиле ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Тужена је поднела одговор на ревизију.

Одлучујући о изјављеној ревизији, на основу члана 403. став 2. тачка 2. и члана 408. ЗПП, Врховни касациони суд је нашао да је ревизија тужила основана.

Према утврђеном чињеничном стању, тужиле су наследнице покојног ВВ. Правни претходник тужила је 20.07.2009. године дао заложну изјаву којом је дозволио упис вансудске хипотеке првог реда на двособном стану површине 43 м² у приземљу куће у улици ... у ..., на парцели ... КО ... Потпис даваоца заложне изјаве оверен је истог дана код суда, под Ов. 4624/09. Заложна изјава дата је ради обезбеђења потраживања тужене банке из уговора о кредиту за куповину означеног стана, закљученог између правног претходника тужила и корисника кредита ББ, као купца тог стана. Заложна изјава уписана је у катастар непокретности, а решењем од 15.01.2013. године извршена је и забележба хипотекарне продаје. Уговор о купопродаји стана, за који је тужена банка купцу одобрила кредит, поништен је уговором Ов. 4956/09 од 03.08.2009. године који су закључили правни претходник тужила (продавац) и ББ (купац). У елаборату процене грађевинске и тржишне вредности двособног стана у улици ... у ... наведено је да се предметни стан налази у склопу приземног објекта који је током 1984. године дограђен и реконструисан тако да сада представља јединствену стамбену целину површине 206,76 м², за коју је власник поднео захтев за легализацију.

Полазећи од тако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да је заложна изјава апсолутно ништава (члан 103. став 1. у вези члана 25. став 3. Закона о облигационим односима) јер је противна принудним прописима (члану 3. и члану 9. став 1. у вези члана 14. став 3. Закона о хипотеци). По налажењу тог суда, заложна изјава дата је за стан уписан у катастар непокретности који фактички не постоји још од 1984. године, када је доградњом и реконструкцијом приземног стамбеног објекта (уписаног у зк. ул. ... КО ... као зк. тело III - приземна дворишна зграда право у улици ... од једног двособног стана површине 43 м²) изгубио своју индивидуалност и заједно са дограђеним деловима постао једна стамбена целина (вишеструко веће површине).

Другостепени суд је пак становишта да је предмет хипотеке могућ, одређен и допуштен у смислу члана 47. Закона о облигационим односима и члана 3. тачка 1. Закона о хипотеци, а то је стан површине 43 м² уписан у земљишну књигу и идентификован елаборатом процене његове грађевинске и тржишне вредности из јула 2009. године, као стан у склопу куће који није могао престати да постоји реконструкцијом, адаптацијом или проширењем. По налажењу тог суда, спорном заложном изјавом је дозвољен упис вансудске хипотеке првог реда у корист тужене банке на предметној непокретности (двособном стану од 43 м²) укључујући све њене саставне делове, природне плодове који нису одвојени и сва побољшања и повећања

вредности до којих дође после заснивања хипотеке. Дату заложну изјаву, по схватању другостепеног суда, треба тумачити у складу са чланом 99. став 2. у вези са чланом 25. став 3. Закона о облигационим односима и разумети на начин како то одговара начелима облигационог права, имајући у виду да је правни претходник тужила био дужан да том приликом поступа поштујући начела савесности и поштења, и да се зато он и његови наследници не могу позивати на своје незнање које би им ишло у прилог а било на штету тужене, која се у заснивању спорног односа поуздала у елаборат и податке о предметној непокретности уписане у јавној књизи, јер би супротно било противно не само означеном начелу облигационог права, већ и начелу поуздања у земљишне књиге које штити савесно лице.

Овакво правно становиште другостепеног суда, по оцени Врховног касационог суда, за сада се не може прихватити као правилно.

Одредбом члана 103. став 1. Закона о облигационим односима прописано је да је ништав уговор који је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима ако циљ повређеног правила не упућује на неку другу санкцију или ако закон у одређеном случају не прописује што друго. Према одредби члана 14. Закона о хипотеци, заложна изјава је исправа која по форми и садржини одговара уговору о хипотеци, сачињена од стране власника којом се он једнострано обавезује да поверилац, уколико дуг не буде исплаћен од доспелости, наплати своје обезбеђено потраживање из вредности те непокретности на начин прописан законом.

Предмет хипотеке, у смислу члана 3. тачке 1. Закона о хипотеци, могу да буду непокретне ствари (право својине на земљишту, грађевинском објекту и слично), као и посебни делови зграде на којима постоји право својине, односно друго право које садржи право располагања (стан, пословна просторија, гаража, гаражно место и др). Према члану 46. став 2. Закона о облигационим односима, предмет обавезе мора бити могућ, допуштен и одређен, односно одредив. Када је предмет обавезе немогућ, недопуштен, неодређен или неодредив, уговор је ништав (члан 47. Закона о облигационим односима).

Предмет спорне заложне изјаве (коју је сачинила тужена банка) одређен је према подацима из катастра непокретности - листа непокретности ... КО ..., као двособан стан бб површине 43 м² у приземљу куће на парцели ... у улици ... у ... (објекат преузет из земљишне књиге).

Међутим, такав стан је фактички престао да постоји пре него што је дата заложна изјава, јер је радовима надоградње и надзиђивања настао објект који се састоји од приземља и спрата, и по структури представља један петособни стан за који је покренут поступак легализације.

Одредбом члана 109. Закона о облигационим односима прописано је да суд на ништавост пази по службеној дужности и да се на њу може позвати свако заинтересовано лице. Иако то у наведеној одредби није изричито прописано, на ништавост се не може позивати несавесна уговорна страна, она која је знала или је према постојећим околностима морала знати за ништавост уговора.

У конкретном случају, правни претходник тужила дао је заложну изјаву којом је дозволио упис заложног права у корист тужене банке на двособном стану површине

43 м² у улици ... у ... иако је знао да такав стан, одређен као предмет хипотеке, не постоји. Такво његово поступање је несавесно и давалац заложне изјаве, сагласно правном принципу да нико не може заснивати неко своје право на свом неморалном или незаконитом поступку, не би могао основано захтевати утврђење ништавости заложне изјаве због непостојања њеног предмета, у смислу члана 47. Закона о облигационим односима. Међутим, не може се занемарити ни питање савесности, односно несавесности тужене банке као учесника у спорном правном односу насталом на основу дате заложне изјаве, повезаног са начелом поуздања предвиђеним чланом 6. Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретности („Службени гласник Републике Србије“, број 83/92), важећег у време када је заложна изјава дата. Према тој одредби, подаци о непокретностима и правима на њима уписани у складу са одредбом члана 5. тог закона сматрају се тачним, и трећа лица не могу трпети штетне последице у промету непокретности и другим односима у којима се ови подаци користе. Означено начело поуздања штити само савесна трећа лица, јер је чланом 12. Закона о облигационим односима изричито прописано да су у заснивању облигационих односа и остваривању права и обавеза из тих односа странке дужне да се придржавају начела савесности и поштења. То начело, примењено у овом спору у односу на тужену, значило би да би банка била савесна само ако није знала нити је могла знати да не постоји двособан стан површине 43 м² који је уписан у катастар непокретности и означен као предмет хипотеке.

Другостепени суд тужену банку у правном односу са правним претходником тужила, заснованом оспореном заложном изјавом, сматра савесном страном јер се поузда у елаборат о процени грађевинске и тржишне вредности, односно податке о заложеној непокретности уписане у катастру непокретности. Међутим, елаборат који је туженој био на располагању садржи напомену да је постојећи приземни објект површине 43 м² током 1984. године реконструисан и надграђен (проширен) - поткровље претворено у стамбени простор, тако да објект сада представља јединствену стамбену целину која се састоји од приземља и поткровља укупне површине 206,76 м², дакле да фактичко стање у погледу предмета заложне изјаве одступа од катастарског.

Из наведених разлога, другостепена пресуда је морала бити укинута и предмет враћен првостепеном суду на поновно одлучивање о изјављеној жалби.

У поновном поступку другостепени суд ће, имајући изложено у виду, поново одлучити о жалби тужене банке, ценећи при том савесност обе странке приликом успостављања правног односа по основу дате заложне изјаве којом се установљава хипотека на непокретности идентификованој у катастру непокретности, али која фактички више не постоји.

Сходно изложеном, на основу члана 416. став 2. ЗПП, одлучено је као у изреци.

Председник већа - судија
Бранислав Босиљковић, с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић