



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД

Рев 3678/2019
17.12.2020. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Катарине Манојловић Андрић, Јелице Бојанић Керкез, Марине Милановић и Добриле Страјина, чланова већа, у парници тужила АА и ББ обе из ..., чији је пуномоћник Иван Ћаловић адвокат из ..., против тужених ВВ из ..., „Еуробанк“ АД Београд, чији је пуномоћник Светлана Анђелковић Милошевић адвокат из ... и „Imo property investments“ АД Београд, ради утврђења, одлучујући о ревизији тужене „Еуробанк“ АД изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 4416/18 од 19.10.2018. године, у седници већа одржаној дана 17.12.2020. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ДОЗВОЉАВА СЕ одлучивање о посебној ревизији тужене „Еуробанк“ АД изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 4416/18 од 19.10.2018. године.

УКИДАЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Крагујевцу Гж 4416/18 од 19.10.2018. године у делу става првог изреке којим је потврђена пресуда Вишег суда у Чачку П. 1268/17 од 16.04.2018. године у првом ставу изреке и пресуда Основног суда у Чачку П 1268/17 од 16.04.2018. године у првом ставу изреке и у том делу предмет **ВРАЋА** првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Основног суда у Чачку П 1268/17 од 16.04.2018. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев тужила и утврђено да је у целости ништав и да не производи правно дејство уговор о купопродаји Ов ../2010 од 26.11.2010. године оверен од стране Основног суда у Чачку, закључен између тужене „Еуробанк ФГ“ АД Београд и туженог „Imo property investments“ АД Београд, по којем је тужена банка пренела право својине трећетуженом на двособном стану површине 56 м², зграда број .., стан број .. у приземљу, улаз број .., изграђена на парцели .. КО ... у улици ... број .. у ..., по листу непокретности .. КО ..., што је трећетужени дужан признати. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев којим су тужиље тражиле да се у односу на трећетуженог утврди да имају право сусвојине на по ¼ идеална дела стана у Чачку, улица ... број .. површине 56 м² и да допусти да се тужиље укњиже у Републичком геодетском заводу - Служби за катастар непокретности Чачак као сувласнице наведеног стана у деловима од по ¼, а што представља ½ идеалног дела заоставштине, у року од 15 дана по правноснажности пресуде. Ставом трећим изреке, обавезани су тужени да солидарно на име трошкова поступка плате тужилама износ од 636.895,00

динара у року од 15 дана од дана пријема пресуде. Ставом четвртим изреке, обавезане су тужиле да солидарно трећетуженом на име трошкова поступка плате износ од 1.970,00 динара у року од 15 дана од дана пријема пресуде.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 4416/18 од 19.10.2018. године, ставом првим изреке, одбијене су као неосноване жалбе тужилца, тужене „Еуробанк“ АД Београд и туженог „Imo property investments“ АД Београд и потврђена пресуда Основног суда у Чачку П 1268/17 од 16.04.2018. године у првом, другом и четвртм ставу изреке. Ставом другим изреке, укинута је решење о трошковима поступка садржано у трећем ставу изреке и у том делу предмет враћен првостепеном суду на поновни поступак.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужена „Еуробанк“ АД је, на основу члана 404. ЗПП, благовремено изјавила ревизију због погрешне примене материјалног права (посебна ревизија).

По оцени Врховног касационог суда, у овом спору постоје разлози за одлучивање о изјављеној посебној ревизији ради разматрања правног питања о значају савесности тужених приликом закључења оспореног уговора о купопродаји.

Из тог разлога, на основу члана 404. ЗПП, одлучено је као у првом ставу изреке.

Одлучујући о изјављеној ревизији, на основу члана 408. ЗПП, Врховни касациони суд је нашао да је ревизија тужене банке основана.

Према утврђеном чињеничном стању, у катастру непокретности - лист непокретности .. КО ..., уписана је хипотека у корист тужене банке на двособном стану површине 56 м² у улици ... број .. у ..., ради обезбеђења новчаног потраживања банке из уговора о кредиту од 26.03.2008. године закљученог са привредним друштвом „АМГ“ из Чачка. Упис хипотеке извршен је на основу заложне изјаве власника стана, туженог ВВ, на којој је његов потпис оверен од стране Општинског суда у Чачку 27.03.2008. године, под Ов. ../2008. Тужена банка је 05.01.2010. године упутила туженом ВВ прву опомену којом је покренула поступак вансудског намирења свог потраживања, а 10.06.2010. године и опомену о продаји непокретности. Решењем Републичког геодетског завода - Служба за катастар непокретности Чачак бр. ../2010 од 28.07.2010. године дозвољена је забележба хипотекарне продаје означеног стана и овлашћен хипотекарни поверилац - тужена банка да може у своје име продати непокретност кад то решење постане првостепено, али не пре истека рока од 30 дана од дана његовог издавања. Доносилац тог решења је исто огласио правноснажним са датумом 17.08.2010. године. Тужени су закључили уговор о купопродаји предметног стана Ов. ../2010 од 26.11.2010. године. Претходно је туженом ВВ достављено обавештење од 11.11.2010. године о продаји хипотековане непокретности непосредном погодбом, а по закључењу означеног купопродајног уговора тужена банка је 02.12.2010. године упутила туженом ВВ и обавештење о извршеној продаји, као и о расподели средстава. Правноснажном пресудом на основу признања Основног суда у Чачку П 3224/11 од 04.07.2012. године утврђено је да заоставштину покојне ГГ - мајке тужилца, чини право сусвојине са уделом од ½ идеална дела означеног стана. Тужиле су правноснажним решењем Основног суда у Чачку О. 60/13 од 12.02.2013. године оглашене за наследнице заоставштине покојне ГГ. Решењем Републичког геодетског завода бр.

../2016 од 07.06.2016. године одбијена је жалба туженог ВВ изјављена против решења Службе за катастар непокретности Чачак бр. ../2010 од 28.07.2010. године.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су закључили да је оспорени купопродајни уговор ништав правни посао у смислу члана 103. став 1. Закона о облигационим односима, јер је закључен противно члану 36. став 1. Закона о хипотеци. По становишту судова, у време када су тужена банка и тужено привредно друштво закључили уговор о купопродаји спорног стана није било правноснажно решење Службе за катастар непокретности Чачак од 28.07.2010. године о забележби хипотекарне продаје - исто је постало правноснажно 07.06.2016. године, када је другостепени орган одбио жалбу туженог ВВ, а потврда правноснажности од 17.08.2010. године дата је грешком запосленог у Служби за катастар непокретности Чачак. Околност да је решење о забележби хипотекарне продаје накнадно, пре закључења главне расправе, постало правноснажно, по мишљењу другостепеног суда не води конвалидацији купопродајног уговора у складу са чланом 107. став 2. Закона о облигационим односима, јер се забрана продаје хипотековане непокретности пре правноснажности решења о забележби хипотекарне продаје не може сматрати забраном мањег значаја.

Првостепени суд је, поступајући по упутствима из другостепеног решења Гж 665/17 од 23.10.2017. године, решавао и о пуноважности заложне изјаве туженог ВВ као о претходном питању (члан 12. ЗПП), и закључио да је тужена банка савесни стицалац хипотеке на спорном стану зато што се поуздала у стање у катастру непокретности по којем је тужени - давалац заложне изјаве, био уписан као власник заложене непокретности и није знала, нити могла знати, да иста представља заједничку имовину туженог ВВ и његове супруге ГГ, преминуле током 1992. године.

Међутим, нижестепени судови нису, приликом пресуђења, водили рачуна о савесности тужених - уговарача из оспореног купопродајног уговора, нити ценили значај те чињенице за одлуку у овом спору.

Савесност и поштење су као основна начела облигационог права предвиђена чланом 12. Закона о облигационим односима. Према тој одредби, странке су у заснивању облигационих односа и остваривању права и обавеза из тих односа дужне да се придржавају начела савесности и поштења. Савесност, најшире схваћена, значи да одређено лице није имало никакву намеру да учини нешто непоштено или противправно, нити је знало или према околностима могло или морало знати за постојање противправности.

У конкретном случају, тужена банка - хипотекарни поверилац је извршила забележбу хипотекарне продаје у складу са чланом 31. Закона о хипотеци, решењем Службе за катастар непокретности Чачак од 28.07.2010. године. То решење његов доносилац оглашава правноснажним 17.08.2010. године. Оспорени уговор о купопродаји закључен је 26.11.2010. године, након оглашавања правноснажности решења о забележби хипотекарне продаје и по истеку рока од 30 дана од дана његовог доношења. Тужени ВВ - хипотекарни дужник је пре закључења купопродајног уговора био писмено обавештен (обавештење тужене банке од 11.11.2010. године) да је решење о забележби хипотекарне продаје постало правноснажно 17.08.2010. године и да ће тужена банка - хипотекарни поверилац заложену непокретност продати непосредном погодбом по наведеној цени. По пријему овог обавештења тужени ВВ не предузима

ништа да спречи хипотекарну продају - не обавештава тужену банку да је против решења о забележби хипотекарне продаје изјавио жалбу, не ургира одлучивање о жалби нити подноси тужбу због „ћутања администрације“ јер о жалби није одлучено у законском року, нити тражи укидање потврде правноснажности (такав захтев тужени подноси тек 16.11.2012. године).

Следствено изложеном, по оцени Врховног касационог суда, основано се ревизијом тужене банке указује да нижестепени судови нису имали у виду све околности случаја и да нису са аспекта начела савесности и поштења ценили поступање хипотекарног повериоца и хипотекарног дужника приликом реализације хипотеке, већ су све штетне последице погрешно дате потврде правноснажности решења о забележби хипотекарне продаје „превалили“ на тужене уговараче тако што су утврдили ништавост купопродајног уговора који су они закључили.

Из тих разлога, побијане пресуде су морале бити укинуте и предмет враћен првостепеном суду на поновно суђење, ради разјашњења свих чињеница битних за оцену савесности и поштења повериоца и дужника из њиховог односа насталог заложном изјавом која по форми и садржини одговара уговору о хипотеци (члан 14. став 3. Закона о хипотеци).

С`тога је, на основу члана 416. став 2. ЗПП, одлучено као у другом ставу изреке.

Председник већа - судија
Бранислав Босиљковић, с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић