



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Прев 36/2022
22.06.2022. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Матковић Стефановић и др Драгише Б. Слијепчевића, чланова већа, у правној ствари тужиоца Аутоцентар „Петровић“ ДОО Шабац, чији је пуномоћник Александар Пешић, адвокат из ..., против туженог „Налкбанк“ АД Београд, ради чинидбе, вредност предмета спора 147.875.000,00 динара, одлучујући о ревизији тужене изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 2165/21 од 01.09.2021. године, у седници већа одржаној дана 22.06.2022. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ ревизија туженог као неоснована изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж 2165/21 од 01.09.2021. године.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Београду П 5338/19 од 13.01.2021. године, исправљеном решењем од 04.11.2021. године, у ставу један усвојен је тужбени захтев тужиоца па је обавезан тужени да у корист тужиоца изда, потпише и преко овлашћеног лица код надлежног органа овери брисовну изјаву којом се даје сагласност за испис – брисање хипотеке на непокретностима: пословни објекат – салон аутомобила габарита 74,65 x 21,90 метара и спратности П+1, а који се гради на катастарској парцели .../... КО ... по основу одобрења за градњу бр. ...-.../...-... од 21.03.2006. године, а које одобрење је издато од Одељења за урбанизам општинске управе Шабац које је постало правноснажно 21.03.2006. године; земљиште под зградом – објектом на кат.парцели бр. .../... КО ... површине 34 а 44 м², потес или улица ..., њива 3. класе на кат.парцели бр. .../... КО ..., површине 2 ха 77 а и 83 м² потес или улица ..., све уписано у лист непокретности број ... и то: хипотеке уписане дана 30.04.2010. године дате ради обезбеђења новчаног потраживања туженог на износ од 2.500.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан коришћења кредита, по основу уговора о кредиту - кредитна линија Европске инвестиционе банке бр. ..., партија ...-...-... од 29.04.2010. године и свих евентуалних анекса, а све по основу заложне изјаве оверене пред Основним судом у Шапцу бр. Ов. .../... од 30.04.2010. године; хипотеке уписане дана 22.11.2011. године ради обезбеђења новчаног потраживања туженог на износ од 2.500.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан коришћења

кредита по основу уговора о кредиту – кредитна линија Европске инвестиционе банке бр. ..., партија ...-...-... од 29.04.2010. године, Анекса број 1 од 15.12.2010. године и Анекса број 2 од 22.09.2011. године и свих евентуалних анекса овог уговора, а све по основу заложне изјаве оверене пред Основним судом у Шапцу бр. Ов. .../... од 30.04.2010. године и хипотеке на непокретности: остале зграде – пословни објекат аутосервис бр. зграде 1, изграђена на кат.парцели бр. .../... КО ..., адреса објекта ..., спратности Пр+Сп површине у основи 34 а и 44 м², њива 3. класе на кат.парцели бр. .../... КО ..., површине 13 а и 83 м², потес или улица ..., њива 3. класе на кат.парцели бр. .../... КО ..., површине 11 а и 48 м², потес или улица ..., уписано у лист непокретности број ..., уписане дана 30.04.2010. године ради обезбеђења новчаног потраживања туженог на износ од 2.500.00 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан коришћења кредита по основу уговора о кредиту – кредитна линија Европске инвестиционе банке бр. ..., партија ...-...-... од 29.04.2010. године и свих евентуалних анекса, а све по основу заложне изјаве оверене пред Основним судом у Шапцу бр. Ов. .../... од 30.04.2010. године. У ставу два обавезан је тужени да тужиоцу исплати трошкове парничног поступка у износу од 1.152.900,00 динара.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 2165/21 од 01.09.2021. године, одбијена је жалба туженог као неоснована и потврђена је пресуда Привредног суда у Београду П 5338/19 од 13.01.2021. године.

Против правноснажне другостепене пресуде тужени је изјавио благовремену и дозвољену ревизију због погрешне примене материјалног права и битне повреде одредаба парничног поступка.

Врховни касациони суд је испитао правилност побијане другостепене пресуде у границама прописаним одредбом члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Србије“ број 72/11 ... 18/20) и утврдио да је ревизија туженог неоснована.

У доношењу другостепене пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Позивање ревидента да другостепена пресуда има недостатака због којих се не може испитати представља битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП, што не може бити ревизијски разлог применом члана 407. ЗПП. Ревизијски разлози у погледу погрешне оцене доказа своде се на побијање другостепене пресуде због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања из ког разлога се такође не може побијати другостепена пресуда, јер се не ради о преиначавајућој одлуци.

Предмет тужбеног захтева је обавезивање туженог да изда, потпише и преко овлашћеног лица код надлежног органа овери брисовну изјаву којом се даје сагласност за испис и брисање хипотеке на непокретностима које је тужилац купио од Интеркоп-а ДОО Шабац.

Према утврђеном чињеничном стању, решењем Привредног суда у Ваљеву Ст 35/15 од 09.10.2015. године које је постало правноснажно дана 08.03.2016. године потврђено је усвајање унапред припремљеног плана реорганизације друштва

„Интеркоп“ доо Шабац. Једна од мера за реализацију плана је и да ће друштво приступити продаји своје непословне имовине по цени од 4.581.208 евра, у року од 3 године од дана правноснажности плана. Уколико у том року не буде остварена продаја, одлуку о даљој продаји донеће повериоци који имају уписану хипотеку на предмету продаје. Унапред припремљеним планом реорганизације предвиђено је, да повериоци који на предмету продаје нису успели да намире целокупно потраживање, дужни су да издају брисовне дозволе купцу ради брисања терета са купљене непокретности, под условом да је купопродајна цена у складу са одредбама плана реорганизације. Дана 29.09.2015. године, на основу наведеног плана, закључен је споразум о продаји имовине између „Heta real Estate“ ДОО из Београда- хипотекарног повериоца првог реда и стечајног дужника „Интеркоп“ ДОО из Шапца, поводом предметне имовине, којим је у члану 3. прописан механизам умањења продајне цене. Дана 02.07.2019. године тужилац и „Интеркоп“ су закључили уговор о купопродаји предметних непокретности на којима тужени има хипотеку другог реда, за купопродајну цену од 1.250.000 евра. Дана 11.07.2019. године „Интеркоп“ ДОО из Шапца упутио је захтев туженом за издавање брисовне дозволе, обавестивши га да су непокретности продате тужиоцу у циљу намирења хипотекарног повериоца првог реда „Heta real estate“ сада „Project One“ ДОО из Београда у складу са одредбама и условима за продају из УППР-а продавца. Тужени није издао брисовну дозволу, тако да је и даље уписана хипотека у корист туженог као хипотекарног повериоца другог реда на непокретностима које је купио тужилац као купац.

Полазећи од одредаба члана 44. Закона о хипотеци, првостепени суд налази да је тужилац као купац активно легитимисан за подношење тужбе, јер је непосредном погодбом купио непокретности на којима тужени има уписану хипотеку. По ставу првостепеног суд, тужилац има правни интерес за подношење тужбе и иста је дозвољена, јер тужени по захтеву „Интеркоп-а“ ДОО Шабац није издао брисовну дозволу, при чему је хипотека још увек уписана на непокретностима које је тужилац купио. Првостепени суд налази да су без утицаја наводи туженог да су у складу са УППР-ом сви повериоци морали да закључе Споразум о продаји имовине од 25.09.2015. године, а који је у конкретном случају закључен само између хипотекарног повериоца првог реда и стечајног дужника. Ово са разлога јер је у време усвајања УППР-а, хипотекарни поверилац првог реда имао према друштву „Интеркоп“ потраживање у износу од 5.597.900 евра, док је процењена вредност непокретности друштва износила 4.581.208 евра, па да је чак и дошло до продаје непокретности по пуној цени хипотекарни поверилац првог реда се не би могао намирити из вредности непокретности, те самим тим ни овде тужени као хипотекарни поверилац другог реда. Сходно томе, првостепени суд закључује да је престао основ за постојање хипотеке туженог, применом члана 44. став 5. Закона о хипотеци и да тужилац као купац непокретности има право да тражи да се избришу терети на непокретности.

Другостепени суд налази да је на правилно утврђено чињенично стање првостепени суд правилно применио материјално право.

Неосновани су ревизијски наводи туженог да се у конкретном случају не ради о вансудској продаји непокретности, те де се не примењују одредбе члана 44. Закона о хипотеци, односно да су погрешно примењене одредбе УППР и одредбе Закона о хипотеци.

Према одредби члана 167. Закона о стечају, по доношењу решења о потврђивању усвајања плана реорганизације сва потраживања и права поверилаца и других лица и обавезе стечајног дужника одређене планом реорганизације уређују се искључиво према условима из плана реорганизације. Усвојени план реорганизације је извршна исправа и сматра се новим уговором за измирење потраживања које је у њему наведено. Послови и радње које предузимају стечајни дужник морају бити у складу са усвојеним планом реорганизације. Правноснажношћу решења о потврђивању и усвајању плана реорганизације у стечају престају све последице отварања стечајног поступка, а у називу стечајног дужника брише се ознака у стечају. Одредбом члана 73. став 4. наведеног Закона предвиђено је да правне последице отварања стечаја не наступају у случају истовременог отварања и обуставе стечајног поступка према УППР.

Из стања у списима произлази да је по усвајању Унапред припремљеног план реорганизације дужника „Интеркоп“ Шабац, решењем Привредног суда у Београду Ст 35/2015 од 09.10.2015. године (које је постало правноснажно 08.03.2016. године) отворен стечајни поступак над стечајним дужником „Интеркоп“ Шабац, потврђено усвајање УППР-е од 23.08.2015.године са корекцијом од 24.09.2015. године и обустављен стечајни поступак. Усвојени план реорганизацији, па и УППР представља уговор који у претежном делу или у одређеном делу извршава дужник. Обуставом стечајног поступка престају сва овлашћења стечајног судије, тако да се извршење плана не одвија под надзором стечајног судије нити у оквирима стечајног поступка, већ у вансудском поступку под надзором независног стручног лица. Сходно наведеном, закључење уговора о купопродаји хипотекованих непокретности између тужиоца као купца и друштва „Интеркоп“ из Шапца као продавца и уплата остварене купопродајне цене у корист хипотекарног повериоца првог реда, која према споразуму о продаји имовине од 25.09.2015. године може бити нижа од 50% процењене вредности из УППР-а на основу одлуке повериоца и по истеку свих прописаних рокова, су радње које су предузете у вансудском поступку извршења УППР, а самим тим намеће се и закључак да је извршена вансудска продаја хипотекованих непокретности на коју се примењују одредбе члана 44. Закона о хипотеци како правилно закључују нижестепени судови.

Усвојени план реорганизације представља и извршну исправу. На страни 29. УППР одређено је да најкасније у року од два радна дана од дана трансфера купопродајне цене на рачуне поверилаца у складу са одредбама плана реорганизације, повериоци који имају уписане хипотеке на предмету продаје дужни су да купцу издају брисовну дозволу ради брисања терета са купљене непокретности. Повериоци који имају уписане хипотеке на предмету продаје који нису успели да намире целокупно обезбеђено потраживање из остварене купопродајне цене дужни су да издају брисовну дозволу купцу ради брисања терета са купљене непокретности под условом да је остварена купопродајна цена у складу са одредбама плана реорганизације.

Из стања у списима произлази да је решењем о извршењу Привредног суда у Београду И 36/20 од 04.12.2020. године одређено извршење на основу УППР као извршне исправе на предлог тужиоца као извршног повериоца против туженог као извршног дужника, ради извршења чињења које може извршити само извршни дужник

– давање брисовне дозволе у корист извршног повериоца којом се даје сагласност за испис- брисање хипотеке на непокретностима које су ближе означене у предлогу за извршење; одрђен је рок од 8 дана да извршни дужник изда и код надлежног органа овери напред наведену брисовну изјаву и о томе достави доказ суду; наложено је Служби за катастар непокретности Шабац да изврши укњижбу брисања наведених хипотека у корист извршног дужника; изриче се извршном дужнику новчана казна ако радњу не предузме у року, с тим што ће суд новчану казну понављати док извршни дужник не предузме радњу. Решењем Привредног апелационог суда Иж1766/20 од 13.01.2021. године укинута је наведено решење и предмет је враћен првостепеном суду на поновни поступак. У поновном поступку, решењем Привредног суда И 36/20 од 27.01.2021. године одбијен је предлог за извршење, јер не постоји идентитет лица која су означена у извршној исправи са идентитетом лица која су означена у предлогу при чему је у предлогу остало недифинисано да ли је остварена цена у складу са одредбама плана реорганизације. Следом наведеног произлази да тужилац има правни интерес да у парничном поступку оствари своја права у складу са одредбама члана 44. Закона о хипотеци.

Према наведеним одредбама, испис хипотеке врши се на захтев власника, односно купца хипотековане непокретности у поступку вансудске продаје ради намирења хипотекарног потраживања. Уз захтев подноси се: 1. писмена изјава хипотекарног повериоца да пристаје на испис хипотеке или 2. правноснажна судска одлука којом се утврђује да је потраживање хипотекарног повериоца престало или 3. уговор о купопродаји хипотековане непокретности закључен по окончању поступка вансудске продаје којом се намирују потраживања хипотекарног повериоца, уговор о продаји непосредном погодбом (оба заједно са доказом о уплати купопродајне цене), односно накнадни уговор.

Поверилац је дужан да дозволи брисање хипотеке уколико му је потраживање у целисти исплаћено, односно ако су испуњени услови предвиђени овим Законом. Поверилац је дужан да изда дужнику и власнику хипотековане непокретности потврду о измирењу дуга, без одлагања након измирења дуга и да му да сагласност за брисање хипотеке. У случају постојања више хипотекарних поверилаца, ако се из вредности непокретности продате вансудском продајом намири само део хипотекарних поверилаца, надлежни регистар је дужан на основу захтева и приложеног документа из става 2. овог члана изврши брисање свих уписаних хипотека на предметној непокретности.

Очито је да је тужилац као купац, односно власник хипотекованих непокретности активно легитимисан за подношење тужбе код неспорне чињенице да тужени, хипотекарни поверилац другог реда није дао писмену изјаву пристајања на испис хипотеке. Према утврђеном чињеничном стању, дана 02.07.2019. године, лице за надзор у спровођењу УППР, потврдило је да је спровођење купопродаје непокретности по Уговору о купопродаји непокретности између продавца „Интеркоп“ и купца, тужиоца за купопродајну цену од 1.250.000,00 евра у динарској противвредности на дан плаћања, а који износ ће бити искоришћен за намирење хипотекарног повериоца „Project one“ доо Београд, у потпуности у складу са одредбама и условима за продају из УППР. Према усвојеном плану, уколико у року од 3. године не буде остварена продаја хипотекованих непокретности по цени од 4.581.208. евра, одлуку о даљој

продаји донеће поверици који имају уписану хипотеку на предмету продају. Чињеница да је дана 29.09.2015, године закључен Споразум о продаји имовине само између „Neta real Estate“ доо из Београда-хипотекарног повериоца првог реда и дужника „Интеркоп“ којим су ближе одређени услови и динамика продаје и предвиђен механизам умањења цене, не утиче на право тужиоца да захтева да му тужени изда брисовну дозволу. Ово са разлога, како правилно закључује нижестепени суд, јер и да су хипотековане непокретности продате и по првобитно утврђеној вредности, хипотекарни поверилац првог реда не би мога ни тада да намири своје потраживање у целости из износа оствареног на име купопродајне цене, па самим тим ни тужени као хипотекарни поверилац другог реда.

У конкретној правној ситуацији када остварена купопродајна цена није била дивољна за подмиривање целокупног потраживања хипотекарног поверица првог реда, а самим тим ни потраживања туженог, хипотекарног повериоца другог реда, дошло је до исцрпљивања хипотеке. Наиме, престало је право туженог да своје потраживање намири из хипотековане непокретности. Сходно томе правилан је закључак нижестепених судова да је престао основ за постојање хипотеке и да тужилац као купац хипотекованих непокретности има право да тражи да му тужени изда брисовну дозволу за испис хипотеке на непокретностима које су биле предмет купопродаје, па је ревизиски суд применом члана 414. ЗПП одбнио ревизију туженог и одлучио као у изреци пресуде.

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић