



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 6126/2021
13.10.2022. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Марине Милановић, председника већа, Весне Станковић и Јелене Ивановић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Саво Грујић, адвокат из ..., против тужених ББ из ... и ВВ из ..., ради утврђења права својине и ништавости заложне изјаве, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 1432/21 од 29.04.2021. године, у седници већа одржаној дана 13.10.2022. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 1432/21 од 29.04.2021. године.

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

Образложење

Првим ставом изреке пресуде Вишег суда у Београду П 7515/19 од 04.11.2020. године делимично је усвојен тужбени захтев, па је утврђено да је по основу уговора о купопродаји непокретности у изградњи овереног код Трећег општинског суда у Београду под бројем Ов. .../... од 21.03.2008. године, анекса уговора о купопродаји непокретности у изградњи овереног код Првог општинског суда у Београду под бројем Ов. .../... од 09.10.2012. године и решења о грађевинско-употребној дозволи Секретаријата за послове легализације објеката ...-... број ...-.../... од 23.05.2012. године тужилац искључиви власник троипособног стана број .../... површине 81,06 м², саграђеног на кп.бр. ... КО ... и уписаног у лист непокретности ... КО ... на адреси ..., ... бр. ..., што су тужени дужни да признају и трпе, а ова пресуда ће тужиоцу служити као основ за упис права својине на предметној непокретности када се за то стекну законски услови. Другим ставом изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев којим је тражено да суд утврди да су заложне изјаве, потписане и оверене од стране тужене ББ из ... код Другог општинског суда у Београду под бројем Ов. .../... од 28.05.2008. године и Ов.бр. .../... од 28.07.2009. године, ништаве у односу на тужиочев стан описан првим ставом изреке, што би тужена ББ била дужна да призна и трпи, а тужилац би на основу ове пресуде могао извршити промену исписа терета код Службе за катастар непокретности Звездара у листу непокретности ... на стану описаном у првом ставу изреке, саграђеном на кп.бр. ... и уписаном у лист непокретности ... КО ... на адреси ...,

ул. ... бр. Трећим ставом изреке одлучено је да свака странка сноси своје трошкове парничног поступка.

Првим ставом изреке пресуде Апелационог суда у Београду Гж 1432/21 од 29.04.2021. године одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена пресуда Вишег суда у Београду П 7515/19 од 04.11.2020. године у другом ставу изреке. Другим ставом изреке одбијен је као неоснован захтев тужиоца за накнаду трошова другостепеног поступка.

Против наведене правоснажне пресуде донете у другом степену тужилац је благовремено изјавио ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП и због погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду сходно члану 408. ЗПП („Службени гласник РС“ број 72/11...18/20), Врховни касациони суд је оценио 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 битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП, чланом 407. ЗПП није предвиђена као разлог за подношење ревизије.

Према утврђеном чињеничном стању следи да је због недостатка финансијских средстава да по одобрењу за изградњу стамбеног објекта спратности ПО+СУ+П+4 на грађевинској парцели формираној на катастарској парцели ... КО ... у ..., ... бр. ..., издатом од стране надлежног управног органа дана 20.11.2007. године тај стамбени објекат изгради личним средствима, тужилца ББ са туженим ВВ закључила уговор о регулисању међусобних односа у заједничкој изградњи описаног објекта. Уговором овереним код Трећег општинског суда у Београду под бројем Ов. .../... од 19.03.2007. године тужени, као суинвеститори, договорили су да туженом ВВ у својину припадне 25% нето стамбене површине и 30% гаражних места, што је према анексу тог уговора овереном пред Првим основним судом у Београду под бројем Ов .../... од 05.10.2010. године обухватало и трособни стан број .../... површине 81,01 м². Наведена стамбена јединица је била предмет уговора о купопродаји закљученог између тужиоца, као купца и туженог ВВ, као продавца, овереног код Трећег општинског суда у Београду под бројем Ов. .../... од 21.03.2008. године, чија је прецизна површина опредељена анеском уговора овереним код Првог основног суда у Београду под бројем Ов. .../... од 09.10.2012. године. Наведеним уговором о купопродаји у погледу предвиђене обавезе купца да плати купопродајну цену и продавца да непокретност преда у posed, у целости су извршене. За објекат на адреси ..., ... бр. ... Секретаријат за послове реализације Града Београда дана 23.05.2012. године издао је решење о грађевинској и употребној дозволи.

Даље је утврђено да је у циљу обезбеђења обавезе испуњења своје кредитне обавезе према „ГГ“ ад ..., преузете уговором о кредиту за финансирање изградње стамбеног објекта број ... од 23.05.2008. године, тужена код Другог општинског суда у Београду оверила заложну изјаву Ов. .../... од 28.05.2008. године и заложну изјаву Ов. .../.. од 28.07.2009. године, које су на описаном објекту у листу непокретности ... КО Звездара Г лист, уписане као заложно право – вансудска хипотека првог реда.

На основу изложеног чињеничног стања првостепени суд је сходно члану 20. Закона о основама својинскоправних односа у вези са чланом 452. став 1. ЗОО, који регулишу стицање права својине правним послом, првим ставом изреке усвојио тужбени захтев за утврђење тужиоцевог права својине на описаној стамбеној јединици, али је другим ставом изреке због непотпуности пасивне легитимације, као неоснован одбио тужбени захтев за утврђење ништавости наведених заложних изјава о заснивању ванкњжине хипотеке првог реда у корист „ГГ“ ад ... као даваоца кредита.

Другостепени суд је прихватио правну аргументацију првостепеног суда, истовремено указујући да сходно члану 6. у вези са чланом 5. Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретности („Службени гласник РС“ број 83/92 са изменама и допунама), који је у време овере спорних заложних изјава био на снази, трећа лица која се поуздају у тачност катастарских података, не могу трпети штетне последице, а одредбе члана 210. и члана 211. ЗПП правилно су примењене при оцени по основаности тужбеног захтева за брисање хипотеке.

Разматрајући ревизијске наводе Врховни касациони суд је оценио да су исти неосновани.

Чланом 2. Закона о хипотеци („Службени гласник РС“ број 115/05) хипотека је дефинисана као заложно право на непокретности које овлашћује повериоца да ако дужник не исплати дуг о доспелости, наплату потраживања обезбеђених хипотеком захтева из вредности непокретности, пре обичних поверилаца и пред доцнијих хипотекарних поверилаца, без обзира у чијој се својини непокретност налази.

Неосновано се ревизијом оспорава постојање нужног супарничарства тужене ББ, као заложног дужника и „ГГ“ као заложног повериоца, јер независно од члана 15. став 1. Закона о хипотеци према коме је хипотека једнострана изјава воље, иста према одредби члана 14. став 3. истог закона по форми и садржини одговара уговору о хипотеци, који подразумева постојање носиоца одређене обавезе (тужена ББ) и титулара одређеног права („ГГ), на чији захтев се сходно члану 14. став 4. Закона о хипотеци то средство обезбеђења потраживања уписује у катастар непокретности.

Како је овером заложне изјаве тужене у корист банке заснован материјалноправни однос обезбеђења банкарског потраживања из уговора о кредиту закљученог дана 23.05.2008. године, то је сходно члану 211. став 1. ЗПП нужно супарничарство условљено природом правног односа тужене и „ГГ“ ад

На основу свега изложеног, сходно члану 414. став 1. ЗПП одлучено је као у првом ставу изреке ове пресуде.

Како тужиочева жалба није усвојена, то је сходно члану 165. став 1. ЗПП као неоснован одбијен и његов захтев за накнаду трошкова ревизијског поступка.

**Председник већа-судија
Марина Милановић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић