



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 11950/2022
29.08.2024. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Марине Милановић, председника већа, Иване Рађеновић и Владиславе Милићевић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији су пуномоћници Сретен Никитовић и Немања Никитовић, адвоати из ..., против тужених ББ из ..., као правног следбеника „Euromarkets“ ДОО Ужице и „Erste bank“ АД Нови Сад, чији је пуномоћник Милош Влаовић, адвокат из ..., ради утврђења престанка заложне изјаве, одлучујући о ревизији тужене „Erste bank“ АД Нови Сад, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2617/21 од 15.03.2022. године, у седници већа одржаној дана 29.08.2024. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДАЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2617/21 од 15.03.2022. године и пресуда Вишег суда у Ужицу П 8/20 од 16.06.2020. године и предмет **ВРАЋА** првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Ужицу П 8/20 од 16.06.2020. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиоца према туженима и утврђено да је дана 17.01.2013. године као дана правноснажности пресуде Основног суда у Ужицу П 1699/11 од 31.10.2012. године, којом је раскинут уговор о продаји закључен између АА као продавца и Предузећа „Euromarkets“ ДОО Ужице као купца, оверен од стране Основног суда у Ужицу Ов. I бр. 7081/2010 од 03.12.2010. године, престала да важи заложна изјава Ов. I бр. 9389/2011 од 20.10.2011. године донета од стране Предузећа „Euromarkets“ ДОО Ужице ради обезбеђења потраживања повериоца „Erste bank“ АД Нови Сад, што су тужени дужни признати и трпети да се на основу ове пресуде изврши брисање заложне изјаве Ов. I бр. 9389/2011 од 20.10.2011. године на кп. бр. .. КО Ужице површине 2,85 ари и једној згради површине у основи 42 м², која се налази на овој кат. парцели, све по ЛН бр. .. КО Ужице; ставом другим изреке, обавезани су тужени да на име трошкова парничног поступка плате тужиоцу износ од 949.500,00 динара са законском затезном каматом почев од дана извршности па до коначне исплате.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2617/21 од 15.03.2022. године, ставом првим изреке, одбијене су као неосноване жалбе тужених и потврђена пресуда Вишег суда у Ужицу П 8/20 од 16.06.2020. године у ставу првом изреке; ставом другим изреке, преиначено је решење о трошковима поступка садржано у ставу другом изреке пресуде Вишег суда у Ужицу П 8/20 од 16.06.2020. године тако што су обавезани тужени да тужиоцу на име трошкова парничног поступка исплате износ од 819.000,00 динара, а уколико у том року не плате наведени износ, дужни су да плате и законску затезну камату на неплаћени износ од дана извршности пресуде до исплате, а одбијени су захтеви тужених за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужена „Erste bank“ АД Нови Сад је преко пуномоћника, благовремено изјавила ревизију због погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду на основу одредбе члана 408. Закона парничном поступку – ЗПП („Службени гласник Републике Србије“ број 72/11 ... 18/20) и оценио да је ревизија тужене основана.

Према утврђеном чињеничном стању, Уговором о продаји Ов. I бр. 7081/2010 од 03.12.2010. године тужилац је продао туженом предузећу „Euromarkets“ ДОО Ужице предметну непокретност за износ од 41.000 евра са раскидним условом да уколико купац не исплати уговорену цену у уговореном року до 01.03.2011. године, уговор ће се сматрати раскинутим. Како купац (првотужени) није у уговореном року у целини исплатио купопродајну цену (63,41% износи неисплаћени део) тужилац је 11.08.2011. године поднео тужбу за раскид уговора о продаји, а 15.08.2011. године поднео је Служби за катастар непокретности захтев за упис забележбе тог спора, која је у СКН уписана 14.10.2011. године. У међувремену, првотужени Предузеће „Euromarkets“ ДОО Ужице је предметну непокретност у СКН уписало на своје име, па је 20.10.2011. године пред Основним судом у Ужицу оверена заложна изјава у корист тужене „Erste bank“ АД Нови Сад (друготужене) и исту предао СКН 24.10.2011. године – као власник и заложни дужник дозволио је да се на основу изјаве законског заступника туженог „Euromarkets“ ДОО Ужице за обезбеђење дуга изврши упис заложног права – извршна вансудска хипотека првог реда у корист повериоца, овде друготуженог, на непокретностима које су предмет наведеног уговора о продаји, а ради обезбеђења новчаног потраживања овде друготужене банке према овде првотуженом предузећу, који је са истим закључио два уговора о кредиту у износима од 200.000 евра и 250.000 евра. Пресудом Основног суда у Ужицу П 1699/11 од 31.10.2012. године (правноснажна 17.01.2013. године) раскинут је наведени уговор о продаји са 01.03.2011. године (у изреци те пресуде је уместо „раскида“ требало да стоји „утврђује се да је раскинут“). По основу те пресуде тужилац је поново уписан као власник непокретности на којима је конституисана хипотека спорном заложном изјавом.

На основу утврђеног чињеничног стања нижестепени судови су закључили да је основан примарни тужбени захтев тужиоца јер је 17.01.2013. године (дан правноснажности пресуде Основног суда у Ужицу П 1699/11 од 31.10.2012. године) када је раскинут уговор о продаји од 03.12.2010. године, престала да важи предметна заложна изјава од 20.10.2011. године, што су тужени дужни да признају и трпе да се у СКН изврши

брисање заложне изјаве Ов. бр. 9389/2011 од 20.10.2011. године на кп .. КО Ужице површине 2,85 ари и једној згради површине у основи 42 м2, која се налази на тој катастарској парцели, уписано у лн. бр. .. КО Ужице, с обзиром да се у конкретном случају не ради о престанку хипотеке из разлога прописаних Законом о хипотеци, већ о заложној изјави која је дата под условом да давалац заложне изјаве остане уписани носилац права на непокретностима на које се заложна изјава односи, који услов се није остварио, па су усвојили примарни тужбени захтев, одлучујући као у изрекама побијаних пресуда, због чега о евентуалном тужбеном захтеву за утврђење ништавости предметне заложне изјаве нису одлучивали.

По оцени Врховног суда основани су ревизијски наводи да су нижестепени судови погрешно применили материјално право доносећи побијане пресуде, због чега је чињенично стање остало непотпуно утврђено.

Закон о хипотеци („Службени гласник Републике Србије“ број 115/2005 – основни текст), који је важио у време давања оспорене заложне изјаве, чланом 14. прописивао је да једнострана хипотека настаје на основу заложне изјаве (став 1.); заложна изјава је исправа сачињена од стране власника, којом се он једнострано обавезује, уколико дуг не буде исплаћен од доспелости, да поверилац наплати своје обезбеђено потраживање из вредности те непокретности, на начин прописан законом (став 2.); заложна изјава по форми и садржини одговара уговору о хипотеци (став 3.); упис хипотеке на основу заложне изјаве врши се на захтев власника или повериоца (став 4.).

Из наведене одредбе произилази да би заложна изјава произвела правно дејство, основни услов је да је изјаву дао власник.

У конкретном случају, Уговор о продаји Ов. I бр. 7081/2010 од 03.12.2010. године закључен је између тужиоца и туженог Предузећа „Euromarkets“ ДОО Ужице, са раскидним условом. Одредбом члана 74. став 3. ЗОО прописано је да ако је закључен под раскидним условом, уговор престаје да важи када се услов испуни. Раскидни услов испуњен је 01.03.2011. године. Сходно наведеном, нижестепени судови нису утврдили да ли је испуњењем раскидног услова уговор престао да производи правно дејство по самом закону, па самим тим нису утврдили ни да ли је тужено Предузеће „Euromarkets“ ДОО Ужице у моменту давања заложне изјаве 20.10.2011. године, сходно члану 33. Закона о основама својинскоправних односа, било власник предметне непокретности или не, код чињенице да му је било познато да је наступио раскидни услов 01.03.2011. године, јер своју уговорну обавезу према тужиоцу није извршио, а било му је познато и да је тужилац тужбу за утврђење да је уговор раскинут поднео 11.08.2011. године, а захтев за упис забележбе тог спора код СКН поднео 15.08.2011. године, дакле све пре давања заложне изјаве.

Према одредби члана 14. Закона о хипотеци заложна изјава је исправа која по форми и садржини одговара уговору у 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 одређен је чланом 3. Закона о хипотеци.

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).

Из наведеног произилази да нижестепени судови нису утврдили да ли је предмет спорне заложне изјаве био могућ и допуштен сходно члану 46, 47. и 103. Закона о облигационим односима или не, због чега су нижестепене пресуде укинуте.

Основани су и ревизијски наводи да заложна изјава не може бити дата под условом, јер Закон о хипотеци не прописује могућност давања заложне изјаве под условом ни у једном члану, већ прописује престанак хипотеке одредбама члана 43. – 52. Наведени правни став нижестепених судова да је у конкретном случају заложна изјава дата под условом супротан је и самој заложној изјави од 20.10.2011. године, здруженој списима предмета, у којој је у члану 1. наведено да Предузеће „Euromarkets“ ДОО Ужице, кога заступа директор ББ као власник и заложни дужник, на таксативно набојаним непокретностима безусловно дозвољава да се на основу те изјаве, а за обезбеђење дуга по наведеним уговорима на наведеним непокретностима, изврши упис заложног права – извршна вансудска хипотека првог реда, у смислу члана 15. Закона о хипотеци, у корист повериоца „Erste bank“ АД Нови Сад.

Са изнетих разлога, нижестепене пресуде су укинуте. У поновном поступку првостепени суд ће поступити по изнетим примедбама овог суда, потпуно ће утврдити чињенично стање, након чега ће правилном применом материјалног права донети правилну и закониту одлуку, водећи рачуна и о осталим ревизијским наводима.

Укинута је и одлука о трошковима парничног поступка, јер иста зависи од коначног исхода парнице.

Врховни суд је укинуо нижестепене пресуде у односу на оба тужена, иако је ревизију изјавила само тужена „Erste bank“ АД Нови Сад, јер су тужени јединствени нужни супарничари у смислу члана 210. и 211. ЗПП, па је применом члана 416. став 2. ЗПП одлучио као у изреци решења.

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

**За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић**