



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 1634/2023
21.11.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Миљуш и Татјане Матковић Стефановић, чланова већа, у парници по тужби тужиоца OMV Srbija ДОО Београд, чији су пуномоћници Владимир М Гајић и Јелена Ж Вранић, адвокати у ..., против туженог Urmico ДОО Вршац, чији је пуномоћник Андрија Марковић, адвокат у ... и туженог Фонд за развој Републике Србије Ниш, чији је пуномоћник Александар Петковић, адвокат у ..., ради утврђења, вредност предмета спора 59.975.000,00 динара, одлучујући о ревизији тужиоца, изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда 7Пж 7515/22 од 26.04.2023. године, у седници већа одржаној 21.11.2024. године донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ ревизија тужиоца изјављена против пресуде Привредног апелационог суда 7Пж 7515/22 од 26.04.2023. године, као неоснована.

Образложење

Привредни суд у Панчеву је донео пресуду П 294/2021 дана 28.06.2022. године, којом је у првом ставу изреке одбио тужбени захтев тужиоца за утврђење да је ништава заложна изјава туженог Urmico ДОО Вршац, оверена код Другог основног суда у Београду под Ов1 број 36325/2013 од 23.08.2013. године, у делу који се односи на успостављање извршне вансудске хипотеке на згради бензинске станице која је уписана на катастарској парцели .. КО Вршац, којом је обезбеђено потраживање туженог Фонд за развој Републике Србије, као неоснован; у другом ставу изреке одбио је тужбени захтев за утврђење да је ништава заложна изјава туженог Urmico ДОО Вршац оверена код Другог основног суда у Београду под Ов1 број 36327/2013 од 23.08.2013. године у делу који се односи на успостављање извршне вансудске хипотеке на згради бензинске станице која је уписана на катастарској парцели .. КО Вршац, којом је обезбеђено потраживање туженог Фонд за развој Републике Србије, као неоснован; у трећем ставу изреке огласио се стварно ненадлежним за поступање у делу тужбеног захтева којим се тражи утврђење да је ништав упис хипотека у „Г“ листу непокретности број .. КО Вршац – згради бензинске станице које су уписане на катастарској парцели .. КО Вршац извршен у корист туженог Фонд за развој Републике Србије и решио да по правноснажности тог решења достави списе Управном суду у Београду као стварно надлежном за поступање у делу тужбеног захтева за који се огласио стварно

ненадлежним; у петом ставу изреке обавезао тужиоца да туженом Urmico ДОО Вршац исплати износ од 204.000,00 динара на име накнаде трошкова парничног поступка и у шестом ставу изреке обавезао тужиоца да туженом Фонд за развој Републике Србије накнади трошкове парничног поступка у износу од 2.259.000,00 динара, са законском затезном каматом почев од дана извршности пресуде до исплате.

Привредни апелациони суд је пресудом 7Пж 7515/22 од 26.04.2023. године делимично одбио жалбу тужиоца као неосновану и потврдио пресуду Привредног суда у Панчеву П 294/21 од 28.06.2022. године у ставу првом, другом, петом и шестом ставу изреке, док је укинуо пресуду Привредног суда у Панчеву П 294/21 од 28.06.2022. године, у ставу трећем и четвртном изреке и одбацио тужбу у делу у ком је тужилац тражио да се утврди да је ништав упис хипотека у „Г“ листу непокретности број .. КО Вршац – згради бензинске станице које су уписане на катастарској парцели .. КО Вршац, извршене у корист туженог Фонд за развој Републике Србије и одбио захтев тог туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против наведене правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је изјавио дозвољену и благовремену ревизију, којом пресуду побија због битне повреде одредаба парничног поступка и због погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду по одредбама члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/2011 ... 10/2023 др. – закон) и закључио да ревизија тужиоца није основана.

Побијана пресуда је донета без битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Тужилац у ревизији указује на битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. ЗПП у вези члана 8. ЗПП, која се тиче погрешне оцене изведених доказа, погрешних и неправилних закључака о чињеничном стању, чиме се суштински побија правилност утврђеног чињеничног стања, што не може бити дозвољен ревизијски разлог у овој парници, према одредби члана 407. став 2. Закона о парничном поступку. Ревидент указује на садржину изведеног доказа, исказа сведока АА о његовој стварној вољи приликом залагања непокретности – бензинске пумпе, што је суштински усмерено на побијање правилности утврђеног чињеничног стања, а и на битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. Закона о парничном поступку, која такође није дозвољен ревизијски разлог према одредби члана 407. став 1. Закона о парничном поступку. На исти начин Врховни суд оцењује и наводе ревизије о томе да се судови у разлозима пресуда нису осврнули на изведени доказ – допис туженог Фонда за развој Републике Србије Посебном одељењу за сузбијање корупције. У сврху побијања правилности утврђеног чињеничног стања су и наводи ревизије да је обустављен истражни поступак против сведока АА уз образложење да недостаје његова намера приликом давања спорних заложних изјава у односу на бензинску станицу тужиоца, и да се на основу расположивих доказа може само утврдити грешка запосленог у Фонду за развој Републике Србије. У истом контексту ревидент оцењује и друге изведене доказе. Тако, истиче да је првостепени суд навео да нису пружени докази да је за потребе заснивања заложног права и давања две заложне изјаве које су предмет тужбеног захтева рађена процена вредности непокретности, супротно доказу –

наредби ВЈТ према чијој садржини Фонд за развој Републике Србије јесте користио процену Градског завода за вештачење од 13.09.2013. године, тржишне вредности непокретности у власништву ПД Urmico, али није вршена процена бензинске пумпе нити земљишта на којем се налазила. Ови наводи су усмерени на доказивање тврдње да није било стварне воље да се заложи бензинска станица, већ се нашла грешком лица које је попуњавало образац заложне изјаве, и на доказивање несавесности туженог Фонда за развој Републике Србије, због које се тужени не може позивати на начело поуздања у јавне књиге. Ревидент истиче да тужени Фонд за развој Републике Србије није био савестан приликом заснивања хипотеке, јер је могао знати за постојање несагласности уписа у односу на фактичко стање, нарочито имајући у виду да се на предметној парцели налази објекат тужиоца са свим тужиочевим обележјима, а није поступио ни по сопственим интерним актима ради испитивања стварног стања ствари.

Према чињеничном стању које је првостепени суд утврдио, на коме је заснована правноснажна пресуда донета у другом степену коју ревидент побеђа ревизијом, тужилац као купац, и тужени Urmico ДОО Вршац као продавац, били су у пословном односу по основу Уговора о купопродаји од 04.05.2007. године овереног под Ов 5621/07 и Уговора о заједничком финансирању од 25.06.2007. године. Предмет уговора о купопродаји је продаја и пренос на купца права власништва на 2400/2353 идеалних делова на непокретности која се састоји од објеката на катастарским парцелама бр. ..., бр. ..., бр. .. и бр. .. све уписане у ЗКУЛ .. КО Вршац за купопродајну цену од 500.000 евра. Продавац се обавезао да предузме све правне радње пред надлежним органима које су неопходне да се обезбеди издвајање непокретности и припадајућег земљишта у посебан предмет права власништва, чим се стекну услови, а најкасније до издавања одобрења за изградњу бензинске станице. Уговором о заједничком финансирању од 25.06.2007. године, тужени Urmico ДОО Вршац као инвеститор и тужилац као суинвеститор су уредили међусобне односе поводом заједничког финансирања и изградње објеката бензинске станице и трговачког комплекса. Констатовали су да је Urmico ДОО Вршац ванкњижни власник 24000/23530 идеалних делова на тој локацији, да је на име туженог Urmico ДОО Вршац издато одобрење за изградњу, да је тужилац као суинвеститор у потпуности извршио своју уговорну обавезу по основу купопродајног уговора од 04.05.2007. године, и исплатио туженом Urmico ДОО Вршац као инвеститору 250.000 евра, да ће му платити још износ од 250.000 евра по истом уговору у року од три дана од дана потписивања уговора, да ће по извршењу обавезе исплатом наведеног износа тужилац, суинвеститор, стећи искључиво право својине на новоизграђеној бензинској станици, као и да ће инвеститор Urmico ДОО Вршац овластити тужиоца да се као искључиви власник новоизграђеног објекта упише у катастар непокретности. Дана 21.05.2007. године издато је одобрење за изградњу на име туженог Urmico ДОО Вршац, а затим и одобрење за употребу изграђеног објекта – бензинске станице са пратећим садржајем на кп бр. ..., 02.10.2008. године. Тужени Urmico ДОО Вршац није учествовао у финансирању изградње. Дана 23.08.2013. године је тужени Urmico ДОО Вршац као заложни дужник дао заложну изјаву ради обезбеђења потраживања туженог Фонда за развој Републике Србије према дужнику ГП „Auto shop“ ДОО Лазаревац, оверену код Другог основног суда у Београду под ОвI 36325/13, и заложну изјаву за обавезу дужника „Auto-tec“ ДОО Нови Сад, према истом туженом, оверену код Другог основног суда у Београду под ОвI 36327/13, на основу којих заложних изјава је у корист туженог Фонда за развој Републике Србије уписана хипотека на парцелама број .. и број .. и објектима на предметним парцелама укључујући и зграду бензинске станице, уписаним у лист непокретности број .. КО

Вршац. Пресудом Привредног суда у Панчеву П 320/16 од 30.05.2018. године, овде тужиоцу је у односу на овде туженог Urmico ДОО Вршац утврђено право својине у 1/1 на непокретностима – објекту означеном као зграда бензинске станице на кат. парцели број .. уписаној у лист непокретности број .. КО Вршац са припадајућим правом коришћења земљишта. Тужени Urmico ДОО Вршац је у моменту давања заложних изјава био уписан у катастру непокретности као власник непокретности – објекта бензинске станице на парц. бе. .. КО Вршац, те првостепени суд закључује да није постојала законска препрека да једностраном изјавом воље тужени Urmico ДОО Вршац конситуише хипотеке на предметној непокретности у корист туженог Фонд за развој Републике Србије. Ове су заложне изјаве оверене код суда, на основу њих је надлежан катастар извршио упис заложног права у регистру непокретности, садрже све обавезне елементе прописане чланом 12. чланом 14. став 3. Закона о хипотеци („Сл. гласник РС“ бр. 115/05), који је важио у време давања заложних изјава, нису противне принудним прописима у складу са чланом 14. став 1. Закона о хипотеци и исте нису ништаве.

Другостепени суд је прихватио првостепену одлуку за правилну, у делу одлуке о тужбеним захтевима. Закључује да је тужилац постао власник бензинске станице са пратећим објектима, на основу одредбе члана 20. и 21. Закона о основама својинскоправних односа. Међутим, у време давања заложних изјава 23.08.2013. године, тужени Urmico ДОО Вршац био је уписан као искључиви власник бензинске станице саграђене на парцели .., на основу грађевинске и употребне дозволе које су гласиле на њега. Позивајући се на одредбу члана 63. Закона о државном премеру и катастру непокретности, налази да тужени Фонд за развој Републике Србије не може сносити штетне последице због поуздања у податке о непокретностима уписане у катастар непокретности у време давања заложне изјаве од стране туженог Urmico ДОО Вршац. Сматра га савесним, будући да тужилац није пружио доказе да је тужени Фонд за развој Републике Србије знао или могао знати да постоји несагласност уписа у односу на фактичко стање својине на заложеним непокретностима. Прихвата разлоге првостепеног суда о томе да сам по себи изостанак радњи прописаних интерном процедуром код туженог Фонда за развој Републике Србије не доводи у питање његову савесност, јер обележја на терену, на која указује тужилац, не значе да је податак о својини тужиоца, противно уписаном у катастру непокретности био тиме доказан. Код неспорне укњижбе права власништва на непокретностима у јавним књигама, сматра да тужени Фонд за развој Републике Србије није требало да даље проверава стање својине на заложеним непокретностима. Због тога сматра ирелевантним наводе тужиоца да је он постао власник предметне бензинске станице већ у моменту издавања употребне дозволе, 02.10.2008. године, па да су заложне изјаве дате од стране туженог Urmico ДОО Вршац, који није био власник предметног објекта, самим тим противне принудним прописима. Савесност хипотекарног повериоца није доведена у питање с обзиром да тужилац није спровео ниједну радњу која би му омогућила стицање књижног права својине на предметној бензинској станици, нити је то право учинио видљивим трећим лицима у моменту давања заложних изјава, већ је тужбу за утврђење права својине против туженог Urmico ДОО Вршац поднео тек након заснивања спорног заложног права.

Дакле, суштина правноснажне одлуке донете у другом степену је да предметне заложне изјаве нису ништаве, јер су дате од уписаног у катастру непокретности власника хипотековане непокретности у корист савесног хипотекарног повериоца.

Супротно, тврдња је ревидента да код лица које је дало заложне изјаве није постојала стварна воља да заложи непокретности тужиоца, нити је тужени Фонд за развој Републике Србије био савестан, да би могао да се позива на начело поуздања у јавне књиге, те да недостатак воље код туженог Urmico ДОО Вршац, уз несавесност туженог Фонда за развој Републике Србије, повлачи ништавост спорних заложних изјава.

По налажењу Врховног суда, није од значаја позивање ревидента на то да заступник туженог Urmico ДОО Вршац није имао стварну вољу да даје заложне изјаве за бензинску станицу и земљиште на које се налази.

Према одредбама Закона о државном премеру и катастру („Сл. гласник РС“ бр. 72/2009, 18/2010, 65/2013), својина и друга стварна права на непокретностима стичу се, преносе и ограничавају уписом у катастар непокретности (конститутивност уписа) а престају брисањем уписа (члан 60. став 1.); у случајевима одређеним законом, својина и друга стварна права на непокретностима могу се стећи пре уписа у катастар непокретности, а уписом производе правно дејство према трећим лицима (декларативност уписа) (члан 60. став 2.). Према одредби члана 61. став 1. истог закона, ималац права на непокретности обавезан је да поднесе захтев за упис непокретности и права својине у катастар непокретности. Према одредби члана 62. став 1. подаци катастра непокретности су јавни и свако може тражити да изврши увид у те податке под условима одређеним овим законом, док се нико не може позивати на то да му подаци уписани у катастру непокретности нису били или нису могли бити познати, нити то може доказивати (члан 62. став 2.). Према начелу поуздања одређеном у члану 63. наведеног закона, подаци о непокретности уписани у катастар непокретности су истинити и поуздани и нико не може сносити штетне последице због тог поуздања.

У конкретном случају, тужилац јесте грађењем постао власник бензинске станице и носилац права на земљишту на коме се станица налази, њеном изградњом, по одредбама члана 20. и 21. Закона о основама својинскоправних односа, али је такво стицање права својине на непокретности тек уписом произвело правно дејство према трећим лицима, према начелу деклараторности уписа, из одредбе члана 60. став 2. Закона о државном премеру и катастру, па и према овде туженом Фонд за развој Републике Србије. Тужилац, упркос издатој употребној дозволи и безусловној сагласности туженог Urmico ДОО Вршац да се по завршетку изградње бензинске станице може укњижити као њен власник у регистру непокретности (на коју се позива у тужби), није уписао право својине на непокретности сагласно обавези из члана 61. став 1. Закона о државном премеру и катастру. Спорно питање својине између тужиоца и туженог Urmico ДОО Вршац је, према утврђеном чињеничном стању, разрешено пресудом Привредног суда у Панчеву П 320/16 од 30.05.2018. године, којом је овде тужиоцу у односу на овде туженог Urmico ДОО Вршац утврђено право својине у 1/1 на непокретностима – објекту означеном као зграда бензинске станице на кат. парцели број .. уписаној у лист непокретности број .. КО Вршац са припадајућим правом коришћења земљишта. Према чињеничном утврђењу нижестепених судова, које се не може побијати ревизијом, није доказано да се тужени хипотекарни поверилац другачијом пажњом могао (и морао) обавестити о нескладу између стеченог стварног права својине на непокретностима у корист тужиоца у односу на уписано право својине на непокретности у корист даваоца заложних изјава, туженог Urmico ДОО Вршац.

Према одредбама Закона о хипотеци, предмет хипотеке може да буде непокретна ствар (право својине на земљишту, грађевинском објекту и слично) (члан 3. став 1. тачка 1.). Према одредби члана 8. истог закона, хипотека настаје уписом у надлежни регистар непокретности на основу, између осталог, заложне изјаве (једностране хипотеке), што је овде случај. Правила о уговорној хипотеци сходно се примењују на једнострану хипотеку, осим ако је законом друкчије прописано (члан 8. став 2.). Уговор о хипотеци је уговор између власника непокретности и повериоца, којим се власник непокретности обавезује да у корист повериоца заснује хипотеку ради намирења обезбеђеног потраживања на начин прописан законом. Према одредби члана 14., једнострани хипотека настаје на основу изјаве воље власника непокретности – заложне изјаве, која је исправа сачињена од стране власника непокретности, којом се он једнострано обавезује да у корист повериоца заснује хипотеку ради намирења обезбеђеног потраживања на начин прописан законом и по форми и садржини одговара уговору о хипотеци. Упис једностране хипотеке на основу заложне изјаве врши се на захтев повериоца. У конкретном случају испуњени су сви услови за ваљаност предметних заложних изјава на основу којих је конституисана хипотека на изграђеним непокретностима на којима је давалац хипотеке био укњижени титулар права својине.

Околност да је тужилац грађењем постао оригинарни власник хипотековане непокретности пре давања заложне изјаве од стране овде туженог Угмисо ДОО Вршац, у конкретном случају није од значаја за ваљаност заложних изјава по којима је хипотекарни поверилац стекао права, применом начела поуздања у податке о непокретности уписане у катастар непокретности.

Ревидент се позива на изостанак стварне воље на страни хипотекарног дужника, односно даваоца једностране хипотеке, због чега по схватању ревидента заложне изјаве не би производеле правно дејство. Према таквој тези, радило би се о привидности једностраног правног посла кога је предузео тужени Угмисо ДОО Вршац Нови Сад, односно о заблуди на страни даваоца заложне изјаве АА, о предмету хипотеке. Према разлозима ревизије, није спорно да је заступник туженог Угмисо ДОО Вршац имао вољу да једнострано заснује хипотеку, једностраном заложном изјавом, али се таква воља није односила на бензинску станицу. Из тога произилази закључак да се заблуда заступника хипотекарног повериоца тичала предмета залог у овом делу. Међутим, то је мана воље на страни даваоца једностране изјаве који предузима једностран правни посао, што би даље значило сходну примену одредаба Закона о облигационим односима о поништају уговора због заблуде, као санкције, јер такви правни послови нису ништави сами по себи, већ се мора тражити њихов поништај у за то законом предвиђеном року од годину дана од сазнања за заблуду, што је субјективни рок, а у року од три године од дана предузимања посла, што је објективни рок. Предметне заложне изјаве дате су 23.08.2013. године, а према утврђеним чињеницама не произилази да је тужени Угмисо ДОО Вршац предузео радње за поништај заложних изјава услед заблуде (као мане воље приликом њиховог давања), ни до подношења тужбе у овој парници, па ни до закључења главне расправе. Ово додатно потврђује савесност хипотекарног повериоца, овде туженог Фонд за развој Републике Србије.

Према изнетом, наводи ревизије тужиоца не стоје и ревизија је неоснована у делу којим тужилац побија правноснажну пресуду донету у другом степену о тужбеном захтеву за утврђење ништавости заложних изјава.

Тужилац не наводи разлоге за побијање правноснажног решења којим је укинута првостепена пресуда у делу у ком је тужилац тражио да се утврди да је ништав упис хипотека у листу непокретности у корист туженог, и у том делу одбачена тужба. Решење другостепеног суда је правилно, засновано је на правилној примени одредбе члана 1. и члана 16. став 2. Закона о парничном поступку.

Из наведених разлога ревизија је одбијена као неоснована, применом одредбе члана 414. и члана 420. став 6. Закона о парничном поступку.

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

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