



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 1682/2023
10.04.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Матковић Стефановић, председника већа, Јасмине Стаменковић и Татјане Миљуш, чланова већа, у правној ствари тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Ђорђе П. Трифуновић, адвокат из ..., против туженог „Б2 Холдинг Капитал“ д.о.о. Београд, ради утврђења недозвољености извршења, одлучујући о ревизији тужиле изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 5305/22 од 10.05.2023. године, у седници одржаној дана 10.04.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиле изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж 5305/22 од 10.05.2023. године.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Ужицу П 46/22 од 13.04.2022. године, у ставу првом изреке, утврђено је да је према тужилци недозвољено извршење по правноснажном решењу о извршењу Привредног суда у Ужицу Ии 202/2017 од 10.10.2017. године, на основу заложне изјаве као извршне исправе Ов I 1911/2013 оверене пред Основним судом у Ужицу дана 28.03.2013. године, што је тужени дужан да призна и трпи. Ставом другим изреке, обавезан је тужени да тужилци на име трошкова парничног поступка исплати 110.400,00 динара. Ставом трећим изреке одбијен је захтев тужиле за накнаду трошкова преко износа досуђеног у ставу другом изреке.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 5305/22 од 10.05.2023. године, у ставу првом изреке, преиначена је пресуда Привредног суда у Ужицу П 46/22 од 13.04.2022. године у ставу првом изреке и одлучено тако што је одбијен тужбени захтев тужиле, којим је тражила да се утврди да је према тужилци недозвољено извршење по правноснажном решењу о извршењу Привредног суда у Ужицу Ии 202/17 од 10.10.2017. године на основу заложне изјаве, као извршне исправе Ов I 1911/2013 оверене пред Основним судом у Ужицу дана 28.03.2013. године, што би тужени био дужан да призна и трпи, као неоснован. У ставу другом изреке иста пресуда је преиначена у ставу другом изреке и решено тако што је обавезана тужилца да туженом на име трошкова парничног поступка исплати 9.000,00 динара.

Против другостепене пресуде тужила је изјавила благовремену и дозвољену ревизију због погрешне примене материјалног права. У одговору на ревизију тужени је оспорио ревизијске наводе тужиле, а трошкове поводом састава одговора на ревизију није тражио и определио.

Испитујући побијану пресуду у границама ревизијских разлога прописаних одредбом члана 408. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“, бр. 72/11..10/23 – др. закон) Врховни суд је одлучио да ревизија тужиле није основана.

У поступку доношења побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју се у ревизијском поступку пази по службеној дужности.

Предмет тужбеног захтева је утврђење недозвољености извршења, које се спроводи по правноснажном решењу о извршењу Привредног суда у Ужицу Ии 202/17 од 10.10.2017. године, на основу заложне изјаве, као извршне исправе Ов I 1911/13, оверене пред Основним судом у Ужицу 28.03.2013. године.

Према утврђеном чињеничном стању, решењем Привредног суда у Ужицу Ии 202/17 од 19.12.2017. године одређено је извршење продајом непокретности - апартмана А/О површине 42,09 м², у насељу ... на ..., на парцели бр. ..., уписане у лист непокретности бр. ... КО ..., на предлог туженог, као извршног повериоца, а на основу заложне изјаве као извршне исправе, против извршног дужника „Концерн“ д.о.о. Ниш. У предлогу за извршење тужила је означена као лице које трпи намирење, будући да је уписана као власник непокретности, чија се продаја у поступку извршења тражи. Утврђено је да је РГЗ - Служба за катастар непокретности Чајетина решењем од 03.11.2007. године дозволио у листу непокретности бр. ... КО ... забележбу решења о извршењу Привредног суда у Ужицу Ии 202/2017 од 10.10.2017. године на непокретностима, и то: на 6/32 идеалних делова кат. парц. 4487/4, земљиште под зградом, објектом, потес ..., бр. зграде 1, површине 2а 79м² и земљиште уз зграду - објекат потес ..., површине 7а 92 м² и на напред описаном једнособном стану.

Из преписа листа непокретности бр. ... КО ... од 19.09.2017. године произлази да је АА - тужила уписана као носилац права својине на земљишту, облик својине приватна, са обимом удела 4/64. У В листу I део, који садржи податке о зградама и другим грађевинским објектима и носиоцима права на њима, као власник породичне стамбене зграде број етажа По1, Пр1, Сп1, Кп3 на ... са обимом удела 4/64 уписана је тужила, а у другом делу овог листа где су садржани подаци о посебним деловима зграде на овој парцели бр. ... уписана је непокретност, бр. зграде 1, бр. улаза 2, спрат сутерен, бр. посебног дела 1 А/О, једнособан стан, корисне површине 41 м², чији је носилац права својине – приватне, АА из ..., са обимом удела 1/1. Из преписа овог листа непокретности у делу који садржи податке о теретима уписана је вансудска хипотека у корист туженог, а на основу заложне изјаве дате у корист „Banca Intesa“ а.д. Београд, чије потраживање је по закљученом Уговору о уступању потраживања од 29.12.2015. године, према дужнику „Концерн“ д.о.о. Косјерић, стекао тужени. Привредно друштво „Концерн“ д.о.о. Косјерић, односно његов заступник је у његово име 23.03.2013. године пред надлежним судом оверио заложну изјаву Ов I 1911/2013, у циљу обезбеђења потраживања „Banca Intesa“ као заложног повериоца, на спорној непокретности.

Из утврђеног чињеничног стања даље произлази да је, у извршном поступку који се пред јавним извршитељем Миланом Лојаничићем из Ужица води под бр. Ии 480/17 по предлогу туженог, као извршног повериоца, а у ком извршном поступку је као лице које трпи намирење означена овде тужиља, тужиља поднела захтев за отклањање неправилности, који је решењем јавног извршитеља од 29.11.2017. године одбијен. Ово решење је преиначено решењем Ипв већа Привредног суда у Ужицу од 22.12.2017. године и захтев је одбачен. У образложењу решења наведено је да је правни пут тужиље - приговор трећег лица, као и да је на располагању покретање парничног поступка у року од 30 дана од дана доставе тог решења. Тужиља је право својине на спорној непокретности уписала у надлежни регистар РГЗ - Службе за катастар непокретности 24.06.2014. године.

Пред Вишим судом у Ужицу је текао парнични поступак по тужби АА против тужене „Banca Intesa“ и „Концерн“ д.о.о. Београд ради утврђења ништавости хипотеке, заложне изјаве, а који поступак је правноснажно окончан пресудом П 27/15 од 15.05.2015. године и одбијен захтев да се утврди да је ништава извршна вансудска хипотека на основу хипотекарне изјаве Ов 1911/13 од 28.03.2013. године, која пресуда је потврђена пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1537/16 од 19.01.2017. године.

Код овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови закључују да је тужиља са Привредним друштвом „Концерн“ закључила Уговор о купопродаји непокретности и исти оверила пред надлежним судом 21.06.2012. године, којим уговором је купила апартман у изградњи без икаквих терета, а којим закључењем уговора је стекла правни основ стицања својине на наведеној непокретности, те да је тужиља извршила обавезе из закљученог уговора о купопродаји. У току поступка није било спорно да је продавац извршио своју уговорну обавезу и након завршетка изградње непокретности спорни апартман предао у државину тужиљи. Пре уписа тужиље у катастар непокретности КО ..., као носиоца права својине на спорној непокретности, уписани књижни ималац права својине, а продавац стана, Привредно друштво „Концерн“ д.о.о. Косјерић оверило је заложну изјаву 23.03.2013. године, у корист „Banca Intesa“, као обезбеђење обавезе по закљученом Уговору о кредиту од 24.01.2012. године. Имајући у виду чињеницу да је по тужби тужиље за утврђење ништавости ове заложне изјаве правноснажно одбијен тужбени захтев, то произлази да је тужиља ималац права својине на спорној непокретности, а која је оптерећена хипотеком. Код свега напред наведеног, за оцену основаности тужбеног захтева је, према становишту првостепеног суда, од значаја савесност продавца спорне непокретности, као заложног дужника. Првостепени суд сматра да је продавац непокретности стављањем хипотеке угрозио и осујетио право тужиље на купљеној непокретности, а овде тужени је морао бити свестан чињенице да је тужиља била ванкњижни власник непокретности, да су вођени ранији поступци из којих се могло закључити да иста има правно ваљан уговор о стицању права својине на стану и парцели. Такође, према схватању првостепеног суда, тужиља није била обавештена о уступању потраживања „Banca Intesa“ овде тужиоцу, све до доношења решења о извршењу ИИ 202/17 од 10.10.2017. године, при чему су је о томе требале обавестити уговорне стране из предметног уговора о уступању потраживања. Следом наведеног, првостепени суд налази да су се стекли услови за утврђење да је према тужиљи недозвољено извршење по правноснажном решењу о извршењу Привредног суда у

Ужицу ИИ 202/17 од 10.10.2017. године на основу заложне изјаве што је тужени дужан да трпи.

Другостепени суд је становишта да је без значаја савесност продавца спорне непокретности, као заложног дужника, као и „Banca Intesa“ а.д. као заложног повериоца, с обзиром на то да је наведено цењено у правноснажно окончаном поступку по тужби тужиље за утврђење ништавости заложне изјаве, а којом судском одлуком је у овом поступку суд везан. Како постоји правноснажна судска одлука којом је одбијен захтев да се утврди ништавост заложне изјаве, другостепени суд сматра да првостепени суд није овлашћен да као претходно питање цени ништавост заложне изјаве, па су без значаја наводи првостепеног суда о злоупотреби права и савесности учесника конкретног уговорног односа. Из наведених разлога, према налажењу другостепеног суда, не може се прихватити закључак првостепеног суда да се на основу овако дате заложне изјаве не може дозволити намирење извршног повериоца, јер би наведено било супротно донетој правноснажној судској одлуци којом је одбијен захтев за утврђење ништавости заложне изјаве и супротно општим начелима правне сигурности. По оцени другостепеног суда, тужиља, без обзира на уписано право својине на спорној непокретности, нема право које спречава извршење. Из наведених разлога, другостепени суд је првостепену одлуку преиначио и тужбени захтев одбио као неоснован.

Врховни суд налази да је другостепени суд правилно применио материјално право и правноснажно одбио тужбени захтев.

Одредбом члана 438. ЗОО је прописано да за пренос потраживања није потребан пристанак дужника, али је уступаца дужан обавестити дужника о извршеном уступању.

Имајући у виду напред цитирану законску одредбу, Врховни суд указује на то да тужиља није била дужник, већ власник непокретности - која је оптерећена хипотеком, као инструментом обезбеђења за потраживање које је „Banca Intesa“ а.д. имала према дужнику „Концерн“ ДОО. Стога, није постојала законска обавеза обавештавања тужиље о уступању предметног потраживања. Свакако и да је иста била обавештена то не би променило њен правни положај, као власника непокретности која је оптерећена хипотеком. Наиме, „Banca Intesa“ а.д. је уступила потраживање које је имала према главном дужнику „Концерн“ ДОО, овде туженом заједно са свим споредним правима, укључујући и хипотеку на предметној непокретности. Сагласно члану 2. Закона о хипотеци, хипотека је заложно право на непокретности, које овлашћује повериоца да, ако дужник не исплати дуг о доспелости захтева наплату потраживања обезбеђеног хипотеком из вредности непокретности, пре обичних поверилаца и пре доцнијих хипотекарних поверилаца, без обзира у чијој својини се непокретност налази. Уговором о уступању потраживања хипотека не престаје да постоји, како то сматра тужиља, већ само долази до промене хипотекарног повериоца. Хипотека остаје уписана у виду забележбе у Листу непокретности као терет и нови хипотекарни поверилац има право да реализује хипотеку кроз одговарајући поступак, што је тужени и учинио покретањем поступка извршења на основу заложне изјаве, као извршне исправе 2017. године. Тужиља свакако не би могла бити искључена из поступка извршења по основу уписане својине у њену корист јер хипотека прати непокретност, без обзира на промену власника непокретности, како је прописано напред цитираним чланом 2. Закона о хипотеци. Иста је већ водила поступак ради

утврђивања ништавости заложне изјаве, који је правноснажно окончан пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж-1465/2015. У том поступку је правноснажно одбијен тужбени захтев и у складу са тим је неспорно постојање предметне хипотеке.

Наводи тужиле да је пресуда другостепеног суда неправична и у супротности са Уставом Републике Србије у делу који регулише право на мирно уживање имовине су неосновани. Тужила јесте уписана као власник предметне непокретности, али из преписа Листа непокретности у делу који садржи податке о теретима уписана је вансудска хипотека у корист туженог, а на основу заложне изјаве дате у корист „Banca Intesa“ а.д. Београд, чије потраживање је по закљученом Уговору о уступању потраживања од 29.12.2015. године, према дужнику „Концерн“ д.о.о. Косјерић, стекао тужени, што је у складу са Законом о хипотеци. Како је другостепени суд правилно закључио, за оцену основаности тужбеног захтева је без значаја савесност продавца спорне непокретности, као заложног дужника и „Banca Intesa“ а.д. као заложног повериоца. Дакле, код постојања правноснажне судске одлуке којом је одбијен захтев да се утврди ништавост заложне изјаве, у овом поступку суд није овлашћен да као претходно питање цени ништавост заложне изјаве. Уколико би се прихватио став тужиле да се на основу дате заложне изјаве не може дозволити намирење извршног повериоца, наведено би било супротно донетој правноснажној судској одлуци којим је одбијен захтев за утврђење ништавости ове заложне изјаве и супротно начелу правне сигурности.

Што се тиче навода тужиле да је хипотека настала извршењем кривичног дела окр. ББ, Врховни суд указује на то да овај поступак није од утицаја на решавање ове правне ствари, будући да се ради о поступку који је још увек у току, те не постоји правноснажна осуђујућа пресуда, која би ишла у прилог овим ревизијским наводима.

Следом свега наведеног, неоснована је ревизија тужиле, те је Врховни суд применом одредбе члана 414. Закона о парничном поступку одлучио као у изреци пресуде.

**Председник већа - судија
Татјана Матковић Стефановић,с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић