



ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД

Прев 221/2017
03.10.2017. године
Београд

П Р И М Љ Е Н О		
У _____	прим. _____	прил. _____
18. 12. 2017		
Р _____	од _____	
У ПРИВРЕДНОМ СУДУ У БЕОГРАДУ		15

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд у већу састављеном од судије Др Драгише Слијепчевића, као председника већа, судије Бранка Станића и судије Гордане Ајншпилер Поповић, као чланова већа, у правној ствари тужиоца [REDACTED], коју заступа Републичко јавно правобранилаштво, Београд, Немањина бр. 22-26, против тужених: [REDACTED], кога заступа адвокат Вук Васиљевић из Београда и [REDACTED], коју заступа, Милош Ј. Лазаревић адвокат из Београда, ради брисања заложног права, вредност предмета спора 130.000.000,00 динара, одлучујући о ревизији друготуженог изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж.бр.7783/16 од 30.03.2017 године, донео је у седници већа одржаној дана 03.10.2017 године, следећу:

ПРЕСУДУ

І ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Привредног апелационог суда Пж.бр.7783/16 од 30.03.2017 године и пресуда Привредног суда у Београду П. 4483/16 од 12.10.2016. године и пресуђује:

ОДБИЈА СЕ тужбени захтев тужиоца [REDACTED] којим је тражено да се према туженима [REDACTED] и [REDACTED] утврди да не производи правно дејство заложна изјава оверена пред Општинским судом у Пожаревцу под бројем Ов. бр. 8892/6 од 27.06.2006. године, којом заложном изјавом је првотужени дозволио друготуженом да у своју корист упише хипотеку првог реда са уделом 91/93 на кп. бр. 6780/6 фабричко двориште и зграда, површине 83,20 ари и кп. бр. 6780/9 двориште површине 9,95 ари, уписане у зк. Ул. бр. 9133 КО Пожаревац, да уписана хипотека првог реда у корист друготужене, дозвољена решењем Општинског суда у Пожаревцу Дн. 759/2006 од 27.06.2006. године не производи правно дејство, те се брише упис хипотеке првог реда уписане у корист друготуженог дозвољен решењем Општинског суда у Пожаревцу Дн. 759/2006 од 27.06.2006. године.

ОДБИЈА СЕ тужбени захтев тужиоца [REDACTED], којим је тражено да се према туженима [REDACTED] и [REDACTED] утврди да је ништава заложна изјава [REDACTED] Ов. бр. 1673/2007 од 02.02.2007. године и Ов. бр. 1676/2007 од 02.02.2007. године чији је правни следбеник првотужени [REDACTED] којом заложном изјавом је првотужени дозволио укњижбу заложног права на непокретностима тужиоца [REDACTED] кп. бр. 6780/6 површине 83 ара 20 м2 и кп. бр. 6780/9 површине 9 ари 95м2, са 91/93 у корист друготужене [REDACTED], те да уписана хипотека другог реда дозвољена решењем Општинског суда у Пожаревцу Дн. Бр. 151/2007 од

02.02.2007. године не производи правно дејство па се брише упис хипотеке другог реда уписане у корист друготужене дозвољен решењем Општинског суда у Пожаревцу Дн. 151/2007 од 02.02.2007. године.

II ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужилац [REDACTED] да друготуженом [REDACTED] исплати трошкове парничног поступка у износу од 2.263.440,00 динара у року од 8 дана од дана пријема пресуде, под претњом извршења.

Образложење

Привредни суд у Београду, пресудом П 4483/16 од 12.10.2016. године у ставу I изреке, усвојио је тужбени захтев тужиоца [REDACTED], па се према туженима [REDACTED] и [REDACTED], утврђује да не производи правно дејство заложна изјава оверена пред Општинским судом у Пожаревцу под бројем Ов. бр. 8892/6 од 27.06.2006. године, којом заложном изјавом је првотужени дозволио друготуженом да у своју корист упише хипотеку првог реда са уделом 91/93 на кп. бр. 6780/6 фабричко двориште и зграда, површине 83,20 ари и кп. бр. 6780/9 двориште површине 9,95 ари, уписане у зк. Ул. Бр. 9133 КО Пожаревац, да уписана хипотека првог реда у корист друготужене, дозвољена решењем Општинског суда у Пожаревцу Дн. 759/2006 од 27.06.2006. године не производи правно дејство, те се брише упис хипотеке првог реда уписане у корист друготуженог дозвољен решењем Општинског суда у Пожаревцу Дн. 759/2006 од 27.06.2006. године. У ставу II изреке пресуде усвојен је тужбени захтев тужиоца [REDACTED] којим се према туженима [REDACTED] и [REDACTED], утврђује да је ништава заложна изјава [REDACTED] Ов. бр. 1673/2007 од 02.02.2007. године и Ов. бр. 1676/2007 од 02.02.2007. године чији је правни следбеник првотужени [REDACTED], којом заложном изјавом је првотужени дозволио укњижбу заложног права на непокретностима тужиоца [REDACTED] кп. бр. 6780/6 површине 83 ара 20 м² и кп. бр. 6780/9 површине 9 ари 95м², са 91/93 у корист друготужене [REDACTED], те да уписана хипотека другог реда дозвољена решењем Општинског суда у Пожаревцу Дн. Бр. 151/2007 од 02.02.2007. године не производи правно дејство па се брише упис хипотеке другог реда уписане у корист друготужене дозвољен решењем Општинског суда у Пожаревцу Дн. 151/2007 од 02.02.2007. године. У ставу III изреке обавезан је тужени да тужиоцу солидарно накнаде трошкове парничног поступка у износу од 746.560,00 динара, у року од 15 дана, од дана писменог отправака пресуде.

Привредни апелациони суд, пресудом Пж. 7783/16 од 30.03.2017 године, одбио је жалбу друготуженог и пресуду Привредног суда у Београду П. 4483/16 од 12.10.2016. године потврдио у целости.

Против пресуде Привредног апелационог суда Пж. 7783/16 од 30.03.2017 године, друготужени је благовремено изјавио ревизију, због погрешне примене материјалног права и битне повреде одредаба парничног поступка.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у границама прописаним чланом 408. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“ бр. 72/11 и 55/14) и утврдио да је ревизија друготуженог основана.

У поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка.

Према утврђеном чињеничном стању, дана 20.07.2004. године, између Агенције за приватизацију и Вићентија Радосављевића из Београда, у својству купца, закључен је Уговор о продаји 70 % друштвеног капитала субјекта приватизације [REDACTED] методом јавне аукције. Тај уговор је, уз сагласност Агенције за приватизацију, купац уступио предузећу [REDACTED] дана 16.03.2006. године, након чега је, дана 30.05.2006. године, то правно лице са Агенцијом закључило Анекс Уговора. Из садржине Уговора о продаји друштвеног капитала произилази да је у члану 6 констатовано да се купац пре одржавања аукције упознао са чињеницом да се у саставу имовине субјекта приватизације [REDACTED] налази национализована имовина, па се истим чланом обавезао да неће до доношења закона којим се уређују питања везана за враћање национализоване имовине предузимати правне и фактичке радње којима би осујетио повраћај национализоване имовине. Потписивањем Анекса Уговора од 30.05.2006. године [REDACTED] као нови купац, прихватио је све одредбе уговора.

Привредно друштво [REDACTED] је дана 26.06.2006. године, са друготуженим закључило Уговор о кредитној линији, којим му је друготужена банка одобрила кредит у износу од 130.000,00 EUR-а, а као средство обезбеђења потраживања из тог уговора предвидела обавезу да достави založnu изјаву власника непокретности, [REDACTED] са 91/93 дела – зграде и фабричког дворишта у површини од 83а 20м² на кп. бр. 6780/6 (под ред. бр. 1) и дворишта у површини од 9а95м² на кп. бр. 6780/9 (под ред. бр. 2) уписано у ЗКУЛ 9133 КО Пожаревац.

У циљу испуњења тако преузете уговорне обавезе [REDACTED] сагласило се да заложи непокретности у свом власништву (зграду и фабричко двориште у површини од 83а 20м² на кп. бр. 6780/6, под ред. бр. 1 и двориште у површини од 9а 95 м² на кп. бр. 6780/9 под ред. бр. 2, уписано у ЗКУЛ 9133 КО Пожаревац), у корист друготуженог, а ради обезбеђења његовог потраживања према [REDACTED].

Пред Општинским судом у Пожаревцу, дана 22.07.2006 и 2.02.2007 године, под Ов. бр. 8892/06, Ов. бр. 1673/2007 и Ов. бр. 1676/2007, дате су Заложне изјаве наведене садржине, након чега је Општински суд у Пожаревцу, као земљишно-књижни, закључком Дн. 759/2006 и Дн. 151/2007 дозволио укњижбу založnog права на 91/93 непокретностима, земљишту и згради, ради обезбеђења кредита у корист друготуженог.

Предузеће [REDACTED] је даље, по Уговору о спајању уз припајање од 05.06.2007. године, припојено првотуженом, решењем Агенције за привредне регистре БД 69737/2007 од 04.07.2007. године, те је брисано из регистра привредних субјеката услед престанка припајањем. Такав статус задржало је и након што је правноснажном пресудом Трговинског суда у Београду П. 11058/07 од 02.09.2009. године утврђена ништавост Уговора о извршеном спајању (није извршен поновни упис друштва), док имовина која је припајањем унета у првотужено друштво није разграничена, нити пренета на неко треће лице. Из стања у списима произилази да је првотужени променио назив тако што је из назива брисано „у стечају“, јер је решењем Привредног суда у Београду Ст 2950/2011 од 13.4.2016. године усвојен план

реорганизације, обустављен стечај, па је уписан назив првотуженог [REDACTED]

Због неизмирених обавеза по Уговору о кредитној линији, друготужени је законском заступнику тужиоца, као власнику непокретности, и дужнику из Уговора о кредиту, дана 25.03.2011. године, упутио обавештење о стању доспелог, а неплаћеног дуга корисника кредита и позвао их на исплату истог.

Тужилац сматра да [REDACTED] чији је правни следбеник [REDACTED] сада у стечају, Београд, није могао пуноважно располагати предметним непокретностима, заснивањем хипотеке, тј. давањем заложне изјаве, јер је наведена непокретност претходно национализована, па након ступања на снагу Закона о средствима у својини Републике Србије, постала државна својина и позива се на решење суда Дн. 153/97 којим је извршен упис државне својине. Са тог разлога сматра да друготужени не може тражити продају предметних непокретности, због чега подноси ову тужбу и захтевом тражи да суд утврди да су заложне изјаве без правног дејства/ништаве, и као последицу тога брисање уписа хипотеке у корист друготуженог.

Одлучујући о тужбеном захтеву нижестепени судови су закључили да је исти основан. Према ставу нижестепених судова, правни претходник првотуженог у моменту када је дао заложну изјаву био је евидентиран као ималац права својине на означеним непокретностима. Међутим, нижестепени судови закључују да упис у земљишне књиге не може постојати самостално и независно без правног основа, те недостатак у основу се не може „apriori“ прихватити као доказ о постојању права својине. Како [REDACTED] није стекао правни основ на основу којег би могао бити уписан као власник поменутих непокретности, односно није стекао правни основ по коме би могло доћи до промене друштвене својине у приватну својину у корист [REDACTED] у односу на уписане непокретности, то првотужени није постао власник поменутих непокретности, када је извршена статусна промена спајања уз припајање [REDACTED] овде првотуженог, јер му [REDACTED] није могао пренети права која ни сам нема.

Сходно одредбама члана 14. Закона о хипотеци, заложна изјава на основу које се на непокретности установљава хипотека, мора бити дата од стране власника, односно лица које има све атрибуте права својине, који су неопходни да би исти могао овластити повериоца да уколико не буде плаћен о доспелости своје потраживање наплати из цене добијене продајом непокретности.

Обзиром да првотужени није био власник zaloженог земљишта, онда се пуноважност заложне изјаве на основу којих се установљава хипотека цени у смислу одредбе члана 3. и 14. Закона о хипотеци, па код чињенице да иста није дата од власника, односно од лица које иако користи поменуте непокретности нема атрибуте права својине, нижестепени судови су закључили да је таква изјава противна принудним прописима и као таква ништава, а на шта упућује одредба члана 103. Закона о облигационим односима. Такође при чињеници да је приликом закључења Уговора о куповини субјекта приватизације [REDACTED], купац субјекта приватизације био упознат и са чињеницом да се у делу имовине налази национализована имовина, те да је преузео обавезу да не предузима правне и фактичке радње којима би осујетио повраћај национализоване имовине на ранијим власницима, то је његов правни следбеник, овде првотужени, дајући такву врсту заложне изјаве

поступио и супротно добрим обичајима, а на коју санкцију такође упућује норма одредбе члана 103. Закона о облигационим односима, као ништавост. На основу свега наведеног је усвојен тужбени захтев тужиоца.

Према оцени Врховног касационог суда, овакав закључак нижестепених судова се не може прихватити као правилан, па се основано у ревизији друготуженог истиче да је побијана пресуда донета погрешном применом материјалног права.

Према стању у списима предмета, предметне хипотеке су уписане решењима Општинског суда у Пожаревцу Дн. бр. 759/2006 од 27.06.2006. године и Дн. бр. 151/2007 од 02.02.2007. године. Уписане су у свему у складу са важећим прописима, на основу заложне изјаве, дате од стране уписаног власника непокретности, који је као власник био уписан у земљишним књигама. У моменту уписа предметних хипотека, у земљишним књигама није постојао ниједан други упис који би био сметња за упис хипотеке.

Решења на основу којих су хипотеке уписане Дн. бр. 759/2006 и Дн.бр.151/2007 донета су од стране Општинског суда у Пожаревцу као тада надлежног земљокњижног суда, који је пре свега утврдио да је заложну изјаву за заснивање заложног права дао власник непокретности. Дакле, све чињенице које су од значаја за настанак хипотеке, ценио је тада надлежни суд, који је утврдио да су испуњени сви услови за упис, након чега је упис и извршен. У списима предмета нема доказа да је упис предметног заложног права оспорен. Код оваког чињеничног стања, друготужени је хипотекарни поверилац и савесно лице које је стекло заложно право на предметним непокретностима.

Нижестепени судови, према стању у списима, нису могли утврдити тачно када је тужилац уписан као носилац права својине на 91,93 земљишта на основу одредаба Закона о средствима у својини Републике Србије, јер наведени упис није спроведен у земљишнокњижном предмету за који постоје одговарајући списи. Предмет Дн. бр. 153/97 на основу кога је дошло до уписа државне својине на хипотекованим непокретностима, заправо не постоји, већ је спровођење промене извршено стављањем штампбиља „Дн. 153/97“ а нема доказа да је претходно уписано лице обавештено о тој промени.

Према оцени Врховног касационог суда, правно схватање другостепеног суда изражено у побијаној пресуди је у супротности са основним начелом земљокњижног права, а то је начело поуздања у земљишне књиге и начело конститутивног дејства уписа у земљишне књиге.

Другостепени суд у образложењу побијане пресуде наводи да из свих изведених доказа произилази да је правни претходник првотуженог у време давања заложних изјава био уписан као власник предметних непокретности, али да сам упис у земљишне књиге не може постојати самостално и независно од правног основа, те се исти не може прихватити као доказ о постојању права. Овакво схватање се не може прихватити са аспекта трећег лица које је савесно. Сва трећа лица – у које спада и друготужени, могу само на основу уписа у земљишне књиге имати сазнање о носиоцу одређеног земљокњижног права. Уколико би се прихватило схватање другостепеног суда, то би значило да упис у земљишне књиге нема конститутивно, већ само декларативно дејство, што је у односу на трећа лица у супротности са основним начелима стварног

права, јер би такво схватање довело до апсолутне правне несигурности у прометовању непокретности.

У конкретној ситуацији, према схватању ревизијског суда, друготужени није имао обавезу да доказује да ли је правни претходник првотуженог на основу ваљаног правног посла стекао право својине на предметним непокретности, већ је за њега био довољан доказ његов упис у земљишне књиге као власника предметних непокретности које ће бити обезбеђење потраживања. То произлази и из одредби Закона о државном премеру и катастру, који у члану 64. прописује да се у поступку уписа у катастар непокретности проверава да ли су испуњени услови за упис прописани овим законом и другим прописима, што је у конкретном случају недвосмислено и било учињено од стране друготуженог. Чланом 63. истог закона је прописано да су подаци о непокретностима уписани у катастар непокретности истинити и поуздани и нико не може сносити штетне последице због тог поуздања.

Наводи тужиоца да је друготуженом било познато да се ради о национализованом земљишту јер је обавестио управо тужиоца као власника непокретности о постојању дуга опоменом од 25.03.2011. године, не указује да је та чињеница била позната друготуженом у тренутку заснивања хипотеке. На основу одредби Закона о хипотеци, друготужени је у тренутку реализације, односно намере да ће да изврши продају хипотековане непокретности, морао обавестити власника, који је у тренутку покретања поступка хипотекарне продаје био уписан, а то је конкретно тужилац [REDACTED] али та чињеница није релевантна за одлуку у овој правној ствари. Јер, једини моменат по коме се цени савесност друготуженог је моменат уписа хипотеке, а не моменат продаје јер у међувремену може да дође и до промене власништва на хипотекованим непокретностима.

На крају, ревизијски суд примећује да се у току целог поступка расправљало о ваљаности хипотеке уписане на 91,93 удела на земљишту уписаном на предметним парцелама, али не и на објекту постојећем на кат.парцели број 6780/6 КО Пожаревац. Међутим изреком побијане пресуде се утврђује да не производе правно дејство, односно да су ништавне заложне изјаве којима је извршен упис хипотеке у корист друготуженог, не само на земљишту, већ и на објекту постојећем на том земљишту, зашта тужилац никако не може имати правни интерес за подношење ове тужбе, јер међу странкама није била спорна чињеница да је предметни објекат био у својини правног претходника првотуженог.

На основу свега изложеног, Врховни касациони суд налази да је побијана одлука донета погрешном применом материјалног права, па је на основу процесних овлашћења из члана 416. Закона о парничном поступку, побијану одлуку преиначио и одбио захтев тужиоца као неоснован.

Врховни касациони суд решавајући о захтеву друготуженог за накнаду трошкова парничног поступка, на основу одредби члана 150, 154, 165. Закона о парничном поступку, имајући у виду успех у спору парничних странака и одређене трошковнике, обавезује тужиоца да друготуженом накнади трошкове поступка и то: 376.320,00 динара на име заступања на седам одржаних рочишта, 27.600,00 динара на име приступа на једно неодржано рочиште, 52.260,00 динара на име састава једног образложеног поднеска, 195.000,00 динара на име таксе на одговор на жалбу, 390.000,00 динара на име таксе на жалбу, 390.000,00 динара на име таксе на

другостепену одлуку, 780.000,00 динара на име таксе на ревизију и 52.260,00 динара на име састава ревизије, укупно 2.263.440,00 динара по ТТ и АТ, а како је наведену у изреци пресуде под П.

Председник већа-судија
др Драгиша Б. Слијепчевић, с.р.

За тачност отправља
Управитељ писарнице
Марина Антонић

РС



