



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 1432/21
29.4.2021. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Миланке Вукчевић, председника већа, Весне Караџић-Ристић и Весне Целетовић Цуцић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., ул. ... бр. ..., ЈМБГ ..., чији је пуномоћник Саво Грујић, адвокат из Београда, ул. Плитвичка бр. 2, против тужених ББ из ..., ул. бр. ..., ЈМБГ ... и ВВ из ..., ... бр..., ЈМБГ ..., ради утврђења права својине и ништавости заложне изјаве, одлучујући о жалби тужиоца изјављеној против пресуде Вишег суда у Београду П 7515/19 од 4.11.2020. године, у седници већа одржаној дана 29.4.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба тужиоца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Београду П 7515/19 од 4.11.2020. године у ставу другом изреке.

ОДБИЈА СЕ захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка, као неоснован.

Образложење

Изреком побијане пресуде Вишег суда у Београду П 7515/19 од 4.11.2020. године у ставу првом изреке делимично је усвојен захтев тужиоца АА, па је утврђено да је по основу уговора о купопродаји непокретности у изградњи, овереног код Трећег општинског суда у Београду под бројем Ов 2202/08 од 21.3.2008. године, Анекса уговора о купопродаји непокретности у изградњи овереног код Првог општинског суда у Београду под бројем Ов

182233/2012 од 9.10.2012. године и решења о грађевинско употребној дозволи Секретаријата за послове легализације објеката ХХХИ-12. бр. 351.21-5120/2010 од 23.5.2012. године искључиви власник троипособног стана бр. ... на спрату површине 81,06 м², постојећег у стамбеној згради у ... у ул. ... бр. 26, на кат. парц. бр. ... КО ..., уписан у Лист непокретности КО ..., што су тужени ББ и ВВ 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. Ставом другим изреке одбијен је захтев тужиоца у делу којим је тражио да се утврди да су заложне изјаве ништаве и без правног дејства у односу на тужиочев стан описан ставом првим изреке и то: заложна изјава потписана и оверена код Другог општинског суда у Београду под Ов. бр. 8782/08 од 28.5.2008. године од стране првотужене ББ и заложна изјава потписана и оверена код Другог општинског суда у Београду Ов. бр. 9615/09 од 28.7.2009. године од стране првотужене ББ, што је првотужена ББ дужна да призна и трпи, да тужилац на основу ове пресуде може извршити промену исписа терета код Службе за катастар непокретности ... у Листу непокретности бр. ... на стану описаном у ставу првом изреке постојећег у стамбеној згради у ... у ул. ... бр. ... на кат. парц бр ... КО ..., уписаној у Лист непокретности ... КО ..., као неоснован. Ставом трећим изреке одлучено је да свака странка сноси своје трошкове парничног поступка.

Против ове пресуде тужилац је благовремено изјавио жалбу, побијајући одлуку садржану у ставу другом изреке, из свих законских разлога.

Испитујући правилност побијане пресуде, сходно овлашћењима из члана 386 Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр.72/11 са каснијим изменама и допунама), Апелациони суд је нашао да је жалба тужиоца није основана.

У проведеном поступку првостепени суд није починио битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 Закона о парничном поступку, на које другостепени пази по службеној дужности, као ни битну повреду из тачке 12 тога члана, на коју се неосновано жалбом тужиоца указује, с обзиром да је тај суд за своју одлуку дао јасне разлоге о одлучним чињеницама, тако да се правилност и законитост исте могу са сигурношћу испитати.

Према утврђеном чињеничном стању, Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Београда је решењем од 20.11.2007. године овде првотуженој, ББ, издао одобрење за изградњу стамбеног објекта спратности По+Су+П+4 на грађевинској парцели формираној од кат. Парц ... КО ... у ул. ... у ... Првотужена ББ, као суинвеститор и друготужени ВВ, као инвеститор, закључили су уговор о регулисању међусобних односа у заједничкој градњи стамбеног објекта у ... у ул. ... и деоби заједничке непокретности, оверен пред Трећим општинским судом у Београду под Ов. бр. 1851/07 дана 19.3.2007. године, којим су се у члану 4 уговора уговорне стране

сагласиле да уговорачу ББ припадне у искључиву својину 25% нето стамбене површине (око 210 м²), као и 30% површине гаражних места у објекту који ће се градити на предметној парцели, те да опредељену нето стамбену површину која ће припасти првотуженој чине: један троипособан и два једноипособна стана на другом спрату и један једноипособан стан на трећем спрату, док према чл. 8 друготуженом ВВ као инвеститору припадају у искључиву својину и државину сви остали делови новог објекта. Анексом уговора од 19.3.2007. године, који је дана 5.10.2010. године оверен пред Првим основним судом у Београду под Ов. бр. 129715/10, чланом 1 уговорено је да првотуженој припадају у искључиву својину следећи делови новоизграђеног објекта и то ... стан бр. ... на ... спрату површине 81,06 м², ... стан бр. ... на ... спрату, површине 46,75 м², гарсоњера бр. ... на другом ... површине 27,19 м², ... стан бр. ... на ... спрату површине 46,75 м² и гаражна места у гаражи означени бројевима ..., ..., ... и ... Тужилац је, као купац, са друготуженим, као продавцем, закључио уговор о купопродаји непокретности у изградњи, оверен пред Трећим општинским судом у Београду под Ов. бр 2202/08 дана 21.3.2008.године чији је предмет описан у чл. 1 - троипособни стан на првом спрату површине 74,64 м², у објекту у изградњи у ул. ... бр. ... у ..., који се налази на кат. Парц ... КО ... за купопродајну цену од 107.000 евра, а Анекс уговора о купопродаји непокретности у изградњи тужилац и друготужени су закључили и оверили пред Првим основним судом у Београду под Ов. бр. 182233/2012 дана 9.10.2012. године којим је у члану 2 констатовано да је продавац власник непокретности - ... стана бр. ... на ... спрату, површине 81,06м² у објекту у ул. бр. ... у ..., који се налази на кат. парцели ... КО Чланом 3 Анекса уговора друготужени је, као продавац, потписом истог признао и потврдио да је у целости измирен за договорену купопродајну цену, те да од купца нема никаквих даљих финансијских потраживања по основу ове купопродаје. Секретаријат за послове легализације објеката Градске управе Града Београда је дана 23.5.2012. године донео решење о грађевинској и употребној дозволи, којим се одобравају првотуженој бб изведени радови на изградњи стамбеног објекта спратности По+Су+П+4+Пк укупне нето површине 1.375,57 м², укупне бруто површине 1.728,00 м² у ул. ... бр. ... у ..., на кат. Парц. ... КО ..., а у свему према пројекту изведеног објекта и то између осталог у нивоу спрата ... - стана бр. ..., укупне нето површине 81,06 м², по структури ... У листу непокретности бр. ... КО ..., у ... листу, на кат. парц. ... КО ... уписана је породична стамбена зграда - објекат изграђен без одобрења за градњу у ул. ..., чији власник, односно држалац, није утврђен, а у ... листу је, на основу извршне заложне изјаве оверене код Другог општинског суда у Београду под Ов. бр. 8782/08 од 28.5.2008. године и Уговора о кредиту од 23.5.2008. године укњижено заложно право - извршна вансудска хипотека првог реда на стамбеном објекту спратности По+Су+П+4 који се гради на кат. парц. 7448 у ул. Кулина бана бр. 26, ванкњижно власништво тужене ББ, за одобрени кредит Предузећу "ГГ" д.о.о. од 1.354.000 ЦХФ у динарској противредности по средњем курсу банке на дан коришћења кредита са роком враћања до 1.2.2010. године у корист "Volksbank" а.д. Београд, те да је у истом теретном листу на основу извршне заложне изјаве оверене код Другог општинског суда у Београду под Ов. бр. 9615/09 од 28.7.2009. године укњижено

зложно право - извршна вансудска хипотека другог реда на стамбеном објекту спратности По+Су+П+4 који се гради на грађевинској парцели формираној од кат. Парц. ... у ул. бр. 26, власништво ББ, за одобрен кредит предузећу "ГГ" д.о.о. Београд у износу од 1.354.000 ЦХФ у динарској противредности по средњем тржишном курсу, са роком враћања до 1.6.2010. године у корист "Volksbank" а.д. Београд. Првотужена ББ је дозволила да се на основу зложних изјава Ов. бр. 8782/08 од 28.5.2008. године и Ов. бр. 9615/09 од 28.7.2009. године, које су оверене пред Другим општинским судом у Београду, ради обезбеђења потраживања Предузећа „ГГ“ д.о.о. Београд, као корисника кредита према "Volksbank" а.д. Београд, по уговору о кредиту за финансирање изградње стамбеног објекта од 23.5.2008. године и Анекса бр. 1 уз уговор, изврши упис зложног права - извршне васудске хипотеке првог реда у смислу чл. 15 Закона о хипотеци у корист "Volksbank" а.д. Београд, као повериоца на непокретностима у њеном власништву и то: стамбеном објекту спратности По+Су+П+4, на грађевинској парцели формираној од кат. пац ... КО ... у ул. ... бр. ... у ... „Sberbank" а.д. Београд је, као правни следбеник "Volksbank" а.д. Београд, пред Првим основним судом у Београду покренула извршни поступак ради наплате потраживања из уговора о кредиту који је одобрен ради изградње зграде у ул. Кулина бана бр. 26 на основу предметних зложних изјава, као извршних исправа.

Имајући у виду овако утврђено чињенично стање, првостепени суд је нашао да је захтев тужиоца, којим је тражио да се утврди да је власник предметног стана, ближе описаног у ставу првом изреке, основан, с обзиром да тужилац има пуноважан правни основ за стицање права својине на спорном стану, будући да је стан по Уговору о регулисању међусобних односа у заједничкој градњи стамбеног објекта у ... у ул. ... и деоби заједничке непокретности од 19.3.2007. године и Анекса овог уговора овереног пред Првим основним судом у Београду дана 5.10.2010. године, закључен између првотужене и друготуженог, припао друготуженом ВВу, који је након тога са тужиоцем закључио уговор о купопродаји исте непокретности у изградњи, оверен пред Трећим општинским судом у Београду дана 21.3.2008. године и Анекс овог уговора, оверен пред Првим основним судом у Београду дана 9.10.2012. године, да је тужилац исплатио купорподајну цену у целисти и ступио у државину непокретности, као и да су првотужена, на чије име је издата грађевинска и употребна дозвола, као и друготужени, продавац, признали тужбени захтев тужиоца за утврђење права својине на означеном стану. Одлуку из става другог изреке побијане пресуде, првостепени суд је донео применом одредбе члана 211 Закона о парничном поступку, имајући у виду да зложна изјава представља једнострану изјаву воље, али се том изјавом воље конституише зложно право у корист одређеног лица, као повериоца, при чему је у конкретном случају тужилац, као тужене означаио првотужену, као даваоца зложних изјава, и друготуженог, као продавца, иако се ништавост зложне изјаве мора утврдити како у односу на даваоца зложне изјаве, тако и у односу на њеног повериоца, овде „Sberbank" а.д. Београд, као правног следбеника "Volksbank" а.д. Београд, па првотужена као давалац зложне изјаве и њен

поверилац имају положај нужних и јединствених супарничара, из чега даље следи да је тужилац у односу на тужбени захтев за утврђење ништавости заложних изјава био у обавези да као тужену означи и „Sberbank” а.д. Београд, која је пред Првим основним судом у Београду покренула извршни поступак ради наплате потраживања из уговора о кредиту који је одобрен ради изградње зграде у ул. Кулина бана бр. 26 на основу извршне исправе – спорних заложних изјава.

За побијану одлуку, првостепени суд је дао довољне и јасне разлоге, које у свему прихвата и Апелациони суд као другостепени.

С тога се неосновано жалбом тужиоца оспорава правилност одлучивања првостепеног суда у том делу, те указује да је побијана пресуда захваћена релативно битном повредом одредаба парничног поступка из члана 374 став 1 у вези чл.211 ЗПП, будући да је заложна изјава једнострана изјава воље, којом се власник непокретности једнострано обавезује да поверилац може да наплати своје потраживање из вредности његове непокретности, па тужбом за утврђење ништавости те изјаве не мора бити обухваћен и заложни поверилац, јер се не ради о нужном супарничарству. Наиме, супротно жалбеним наводима тужиоца, по оцени Апелационог суда, тужбом за утврђење ништавости заложне изјаве морају, као нужни супарничари, бити обухваћени и залогодавац и залогопримац, с обзиром на то да су оба лица учесници односа који се уподобљава уговору о залози, у смислу члана 14 став 3 Закона о хипотеци ("Сл. гласник РС", бр. 115/2005), који је био на снази у време давања спорних заложних изјава, а којим је прописано да заложна изјава о заснивању једностране хипотеке по форми и садржини одговара уговору о хипотеци. Закон о основама својинскоправних односа је у члану 20 прописао да се право својине стиче се по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем, као и одлуком државног органа, на начин и под условима одређеним законом. Исти закон је у члану 33 прописао да се на основу правног посла право својине на непокретности стиче уписом у јавну књигу, или на други одговарајући начин одређен законом, из чега произлази да се својина на непокретности на правно перфектан начин стиче правно ваљаним правним послом преноса својине на непокретности и одговарајућим уписом у јавне књиге. Ваљаност правног посла има приоритет у односу на упис права у јавне књиге, будући да евидентирање у јавним књигама не може бити пресудно у ситуацији када је вољом странака извршен пренос права својине, па лице на кога је ваљаним правним послом пренета својина на непокретности, постаје титулар права својине и као такав једини који исту ствар може оптеретити, односно заложити, у смислу члана 3 Закона о основама својинскоправних односа и заложна изјава, коју је дао земљишнокњижни власник непокретности након отуђења непокретности, није правно ваљана, јер је дата од невластника и стога има места утврђењу ништавости исте. Међутим, чланом 6 Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима ("Сл. гласник РС", бр. 83/92, 53/93, 67/93, 48/94, 12/96, 15/96 - испр., 34/2001 - др. закон, 25/2002, 101/2005 - др. Закон), на основу ког закона се врши упис у катастар непокретности, као јавну књигу о

непокретностима и правима на њима, а који је био на снази у време давања спорних закожних изјава, прописано је да се подаци о непокретности и правима на њима уписани у складу са одредбама члана 5 овог Закона сматрају тачним и да трећа лица не могу трпети штетне последице у промету непокретности и другим односима у којима се ови подаци користе, што значи да лице које се поуздало у тачност и потпуност података уписаних у јавну књигу не може изгубити своја права, због постојања разлике између уписаног и стварног стања у погледу података који се уписују у катастар. Из наведеног следи закључак да уколико је неко лице у јавне књиге уписано као власник, његова заложна изјава производи правно дејство, јер је дата од лица које је у јавној књизи евидентирано као власник и иста заложна изјава није ништава, односно залогопримац не може изгубити своје заложно право на основу чињенице да је исту дало лице које је већ пренело право својине на неког другог, при чему се стицалац права може основано позвати на начело поуздања само у случају своје савесности, будући да ово начело по својој природи има за циљ да заштити савесне стицаоце, права при чему је у ситуацији када је давалац заложне изјаве уписан као власник у јавне књиге, на лицу које оспорава његова својинска овлашћења терет доказивања да је стицалац права знао, или могао знати да заложну изјаву даје невластник, а питање несавесности стицаоца права се цени се по највишим стандардима када су питању банке као залогопримци, с обзиром на то да исте залогe користе ради обезбеђења кредита, као једне од основних банкарских делатности, па се зато од банака, као правних лица која се том делатношћу баве, тражи да приликом стицања заложног права покажу стандард доброг стручњака. Имајући у виду све наведено, неосновани су и жалбени наводи да је тужилац уговор о купопродаји стана закључио пре него што је првотужена закључила уговор о кредиту са банком и пре него што је потписала и оверила спорне заложне изјаве, па накнадни послови првотужене са банком немају дејство на купопродајни уговор који је тужилац закључио.

Приликом одлучивања, овај суд је ценио и остале жалбене наводе тужиоца али је нашао да исти нису од утицаја на доношење другачије одлуке, па их посебно не образлаже.

Са изложеног, Апелациони суд је у смислу одредбе члана 390 ЗПП одлучио као у ставу првом изреке ове пресуде.

С обзиром на исход овога спора, Апелациони суд је одбио захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка, па је у смислу одредбе члана 165 став 1 ЗПП одлучио као у ставу другом изреке.

**Председник већа-судија
Миланка Вукчевић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић

