



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АПЕЛАЦИОНИ СУД У НОВОМ САДУ
Пословни број: Гж. 3043/12
Дана: 12. јуна 2013. године
Нови Сад

У И М Е Н А Р О Д А !

Апелациони суд у Новом Саду, у већу судија Ђуре Тамаша, председника већа, Здравка Василића и Љиљане Цицмил, чланова већа, у правној ствари тужиле **Ј. О.** из И., улица бр. ..., коју заступа М. Ђ., адвокат у Н. С., против тужених **Н. О., Н. О.**, кога заступа колизијски старатељ О. М. из И., обоје из И., улица бр. ..., и АД „К. б.“ из Б., улица бр. ..., коју заступа С. С., адвокат у Н. С., ради утврђења, одлучујући о жалби тужиле изјављеној против пресуде Основног суда у Сремској Митровици, Судска јединица у Инђији, пословни број П.1476/10 од 17. јануара 2011. године, допуњене решењем истог суда, пословни број П.1476/10 од 11. маја 2012. године, у седници већа одржаној дана 12. јуна 2013. године, донео је

П Р Е С У Д У

Жалба тужиле се **УСВАЈА**, па се пресуда Основног суда у Сремској Митровици, Судска јединица у Инђији, пословни број П.1476/10 од 17. јануара 2011. године, допуњена решењем пословни број П.1476/10 од 11. маја 2012. године, у побијаном одбијајућем делу тужбеног захтева (став 2. изреке), **ПРЕИНАЧАВА**, тако што се захтев тужиле УСВАЈА и утврђује се да хипотеке уписане у корист тужене АД „К. б.“ на основу заложне изјаве од године, оверене у Општинском суду у Суботици дана године под бројем .../..., ради обезбеђења кредита број-..... од..... године, у износу од 61.000,00 евра по средњем курсу на дан одобрења кредита, што чини 5.022.880,33 динара, са припадајућом каматом од 0.90% на месечном нивоу и на основу заложне изјаве Ов. .../..., оверене дана године, ради обезбеђења кредита број ...-...-..... од године, у износу од 147.700,00 евра по средњем курсу на дан одобрења кредита, са припадајућом каматом од 1.17% на месечном нивоу, немају правно дејство на 1/2 дела некретнине чији је власник тужилца, и то приземне стамбене зграде са поткровљем, габарита 136 м², саграђене на друштвеној - државној парцели број од 806 м² и приземне пословне зграде, габарита 46 м², саграђене на друштвеној - државној парцели број4 од 806 м², у ул. бр. .. у И., уписане у зкњ. ул. бр. КО И., власништво тужилце у 1/2 дела.

Преиначава се одлука о трошковима поступка (став 3. изреке), тако што се тужена АД К. б. обавезује да тужилци накнади трошкове поступка у износу од 230.750,00 динара, у року од 15 дана.

Обавезује се тужена АД Комерцијална банка да тужиљи накнади трошкове жалбеног поступка у износу од 56.250,00 динара, у року од 15 дана.

Одбија се захтев тужене АД Комерцијалне банке за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Образложење

Првостепеном пресудом, допуњеном решењем од 11. маја 2012. године, делимично је усвојен тужбени захтев, па је утврђено да је тужиља власник у 1/2 дела некретнине, и то приземне стамбене зграде са поткровљем, габарита 136 м², саграђене на друштвеној - државној парцели број од 806 м² и приземне пословне зграде габарита 46 м², саграђене на друштвеној - државној парцели број од 806 м², у ул. број .. у И., уписане у зкњ. ул. бр..... КО И., те су тужени О. Н. и О. Н., као законски наследници пок. О. Б., дужни трпети да тужиља ово своје право упише у земљишним и другим јавним књигама. Тужбени захтев је одбијен у преосталом делу којим је тражено да се утврди да хипотеке уписане у корист тужене АД „К. б.“ на основу заложне изјаве од године, оверене у Општинском суду у Суботици дана године под бројем/., ради обезбеђења кредита број-..... од године, у износу од 61.000,00 евра по средњем курсу на дан одобрења кредита, што чини 5.022.880,33 динара, са припадајућом каматом од 0.90% на месечном нивоу и на основу заложне изјаве Ов./., оверене дана године, ради обезбеђења кредита број-..... од године, у износу од 147.700,00 евра по средњем курсу на дан одобрења кредита, са припадајућом каматом од 1.17% на месечном нивоу, немају правно дејство на 1/2 дела некретнине чији је власник тужиља, и то приземне стамбене зграде са поткровљем, габарита 136 м², саграђене на друштвеној - државној парцели број од 806 м² и приземне пословне зграде, габарита 46 м², саграђене на друштвеној - државној парцели број од 806 м², у улици број.. у И., уписане у зкњ. ул. бр. КО И., власништво тужиље у 1/2 дела, те да се наложи земљишним и другим јавним књигама да ово упишу. Одређено је да свака странка сноси своје трошкове поступка. Тужиља је ослобођена од обавезе плаћања судске таксе у овом поступку.

Против наведене пресуде жалбу је благовремено изјавила тужиља, побијајући је у одбијајућем делу тужбеног захтева и делу одлуке о трошковима поступка, из свих законом прописаних разлога.

Тужена АД „К. б.“ је дала одговор на жалбу.

Жалба је основана.

Испитујући првостепену пресуду у побијаном делу у складу са одредбом члана 372. став 2. ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 125/04 и 111/09), у вези члана 506. став 1. ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11), овај суд је установио да је иста донета без битних повреда одредаба парничног поступка, на основу правилно и потпуно утврђеног чињеничног стања, на које је материјално право погрешно примењено.

Према првостепеном чињеничном утврђењу, тужилца је супруга сада пок. О. Б., који је преминуо године, док су тужени О. Н. и О. Н. (њихова деца) његови законски наследници. Брак између тужилце и њеног сада пок. супруга закључен је године. Током 2003. године супружници су заједничким средствима купили плац са старом кућом у И. у улици бр. ... Пошто су срушили стару кућу, заједничким средствима су саградили нову кућу површине око 182 м², која је завршена крајем 2004. године. Наведена некретнина је у земљишним књигама уписана на супруга тужилце, пок. О. Б.

О. Б. (сада пок. супруг тужилце) је К. б. АД Б., дана године, дао и потписао заложне изјаве, којим се сагласио да К. б. као поверилац може у своју корист, без његовог даљег учешћа и посебне накнадне сагласности, уписати хипотеку на непокретностима које су у његовом власништву и на којима има непосредну државину, а ради се о непокретности из зкњ. ул. бр. КО И., приземна стамбена зграда са поткровљем, габарита 136 м² саграђена на друштвено - државној парцели број од 806 м² у ул. бр. 69, а по уговору о краткорочном кредиту за финансирање периодичних потреба за обртним средствима у износу динарске противвредности 61.000,00 евра. Том заложном изјавом О. Б. је пристао да се хипотекована непокретност прода у вансудском поступку намирења, без његовог права на вођење парнице, као и да ће хипотекована непокретност бити испражњена принудним путем и предата купцу у посед ако је власник не преда добровољно.

О. Б. је, као заложни дужник, дана 01.06.2009. године дао и потписао заложну изјаву којом је сагласан да К. б. АД Б. може без његове даље, посебне, накнадне сагласности уписати хипотеку на непокретности у његовом власништву на којој има непосредну државину, и то на породичној стамбеној згради и пословној згради за коју није утврђена делатност у улици бр. ... у И., саграђене на катастарској парцели број од 806 м², уписане у л. н. ... КО И. 1 - део 1, и то ради обезбеђења новчаног потраживања К. б. из уговора о краткорочном кредиту од 26.05.2009. године и свих будућих анекса у износу од 146.700,00 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС за девизе важећем на дан пуштања кредита на коришћење. О. Б. као заложни дужник је назначио да се одриче права на располагање неисписаном хипотекарном залогом уколико иста као таква постоји а све у складу са чл 54. Закона о хипотеци.

Тужилца је такође дала изјаву од 05.12.2007. године којом потврђује да је ДОО „Н. К.“, привредно друштво чији су чланови О. Б. и О. Ј., која је и овлашћено лице за заступање, док је Б. О. директор, закључило са АД К. б. уговор о краткорочном кредиту, по кредитној партији од 05.12.2007. године на износ од 5.000.000,00 динара, те да је сагласна да се успостави хипотека на предметним непокретностима као средства обезбеђења по наведеном уговору. Све ове хипотеке уписане су у изводу из земљишне књиге.

ДОО „Н. К.“ је са К. б. закључило уговоре о кредиту, што је уписано у л. н. ... КО И. 1 - део 1. У земљишним књигама је 13.11.2009. године уписана заложна изјава од 28.03.2008. године оверена у Општинском суду у Суботици дана 31.03.2008. године, под бр. Ов/.. из уговора о краткорочном кредиту кредитне партије бр.-..... од 28.03.2008. године за износ динарске противвредности 61.000,00 евра, што по средњем курсу на дан одобрења

кредита чини 5.022.880,30 динара, затим је истог дана уписана заложна изјава оверена у Општинском суду у Инђији дана 07.12.2007. године, под бр. Ов./. и уговор о краткорочном кредиту од 05.12.2007. године за износ од 5.000.000,00 динара, што по средњем курсу на дан одобрења кредита чини противвредност 60.768,33 евра, затим уписана је заложна изјава дана 01.06.2009. године по уговору о краткорочном кредиту од 26.05.2009. године на износ од 146.700,00 евра у динарској противвредности на некретнинама заложног дужника О. Б., на породичној стамбеној згради и пословној згради, саграђеним на парцели бр. 1704, на назначен износ.

АД К. б. Б. је приликом давања првог кредита О. Б. у износу од 60.768,33 евра, поред власника некретнине, сада пок. О. Б., тражила и од тужилге као његове супруге да потпише и овери изјаву о сагласности за подизање кредита и сагласност о упису хипотеке, што је она и учинила. Међутим, приликом подизања друга два кредита у износу од 61.000,00 евра и 146.700,00 евра није ни тражена сагласност од стране тужилге, већ само од власника некретнине, сада пок. О. Б.

На основу овако правилно и потпуно утврђених чињеница у складу са одредбама чл. 7. и 8. ЗПП, првостепени суд је погрешном применом одредби чланова 2. и 15. Закона о хипотеци (Службени гласник РС, бр. 115/05), донео одлуку као у ставу 2. изреке побијене пресуде.

Како овај суд налази, првостепена пресуда у побијаном делу садржи све релевантне чињенице довољне за правилно пресуђење и правилну примену материјалног права, јасно образложење разлога за утврђење тих чињеница и разлога због којих је на основу утврђених чињеница донета одлука о овој правној ствари, тако да нема нејасноћа, противречности или других недостатака због којих се наведена пресуда не би могла испитати у жалбеном поступку, па тиме ни битне повреде одредаба парничног поступка из члана 361. став 2. тачка 12. ЗПП, на коју тужилга у жалби указује.

Основано се, међутим, жалбом тужилге оспорава правилност примене материјалног права у делу одлуке којом је одбијен тужбени захтев. Одредбом члана 2. Закона о хипотеци прописано је да је хипотека заложно право на непокретности, које овлашћује повериоца да, уколико 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 се својини непокретност налази. Према одредби члана 6. став 2. наведеног Закона, хипотека на непокретној ствари у заједничкој својини заснива се само на целој непокретној ствари и уз сагласност свих заједничара. Одредбом члана 8. Закона о хипотеци прописано је да хипотека настаје уписом у надлежни регистар непокретности, и то на основу уговора или судског поравнања, заложне изјаве (једнострана хипотека), закона или судске одлуке. Једнострана хипотека, сходно одредбама члана 14 Закона о хипотеци, настаје на основу заложне изјаве. Заложна изјава је исправа сачињена од стране власника, којом се он једнострано обавезује, уколико дуг не буде исплаћен о доспелости, да поверилац наплати своје обезбеђено потраживање из вредности те непокретности, на начин прописан законом. Заложна изјава по форми и садржини одговара уговору о хипотеци.

Према одредбама члана 174. Породичног закона, заједничком имовином супружници управљају и располажу заједнички и споразумно. Сматра се да послове редовног управљања супружник увек предузима уз сагласност другог супружника. Супружник не може располагати својим уделом у заједничкој имовини нити га може оптеретити правним послом међу живима.

Из утврђених чињеница несумњиво произилази да је хипотекована непокретност представљала заједничку имовину стечену у браку тужилге и њеног сада пок. супруга О. Б. (иако је у земљишној књизи била уписана само на име О. Б.), све сагласно одредби члана 176. став 2. Породичног закона, са претпостављеним једнаким уделитема (сагласно одредби члана 180. став 2. ПЗ) брачних другова као заједничара. Како је у овој парници правоснажно утврђено да је сувласнички удео тужилге у предметној непокретности 1/2 дела, као и да приликом закључења уговора о краткорочном кредиту у износу динарске противвредности 61.000,00 евра и уговора о краткорочном кредиту у износу динарске противвредности 146.700,00 евра (а ради чијег обезбеђења су на предметној непокретности уписане хипотеке у корист тужене АД К. б.), није дата сагласност од стране тужилге да, уколико дуг не буде исплаћен о доспелости, поверилац наплати своје обезбеђено потраживање из вредности хипотековане непокретности, већ је таква сагласност дата само од сада пок. О. Б., овај суд налази да су хипотеке које су предмет тужбеног захтева засноване противно одредби члана 6. став 2. Закона о хипотеци.

Са напред изнетих разлога, неприхватљиво је становиште првостепеног суда да се тужилга, у конкретном случају, прећутно сагласила са заснивањем хипотека на предметној непокретности ради обезбеђења потраживања тужене АД К. б. по наведеним уговорима о краткорочним кредитима, јер је несумњиво да су предметне хипотеке засноване противно одредбама члана 6. став 2. Закона о хипотеци и члана 174. став 3. Породичног закона, те да је поступање тужене, у конкретном случају, било противно одредби члана 18. став 2. Закона о облигационим односима, јер је тужена приликом закључења предметних уговора о кредиту са пок. О. Б. била дужна да поступа са повећаном пажњом (пажњом доброг стручњака), односно да прибави изричиту сагласност тужилге за заснивање и упис хипотека. То посебно у утврђеним околностима када је несумњиво имала сазнања да се ради о заједничкој имовини, јер је за први кредит прибавила изричито одобрење и сагласност и од другог заједничара (овде тужилге), а све сагласно одредби члана 6. став 2. Закона о хипотеци.

Са напред наведених разлога, жалбени суд је (крећући се у границама постављеног захтева) у побијаном одбијајућем делу првостепену пресуду преиначио и утврдио да су спорне хипотеке делимично ништаве (у делу којим је оптерећен сувласнички удео тужилге).

Будући да је овај суд преиначио првостепену пресуду, одлучио је о трошковима целокупног поступка сходно одредби члана 161. став 2. ЗПП, у вези са одредбама чланова 149. и 150. ЗПП, тако што је обавезао тужену АД К. б. да тужилги накнади трошкове поступка који обухватају награду и накнаду трошкова за рад пуномоћника адвоката у складу са важећом Адвокатском тарифом, а према приложеном трошковнику. Према стању у списима предмета утврђени су следећи оправдани трошкови тужилге: за састав тужбе и два образложена поднесака износ од по 28.125,00 динара и за заступање од стране пуномоћника на пет одржаних рочишта износ од по 29.375,00 динара. Стога, укупни трошкови

спора који припадају тужиљи износе 230.750,00 динара, па је првостепена пресуда у делу одлуке о трошковима поступка преиначена на начин како је наведено у изреци.

Имајући у виду да је тужилца у целости успела са жалбом, овај суд је на основу важеће Адвокатске тарифе, а спрам успеха у жалбеном поступку, обавезао тужену АД К. б. да тужилци накнади трошкове жалбеног поступка у износу од 56.250,00 динара на име састава жалбе.

Захтев тужене АД К. б. за накнаду трошкова на име састава одговора на жалбу је одбијен, позивом на одредбу чл. 149. ст. 1. ЗПП.

ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА-СУДИЈА

Ђура Тамаш, с. р.

Зто.

Напомена:

Рев 119/2014 од 16.12.2015.године одбијена као неоснована ревизија тужене К.Б. АД Б, изјављене против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3043/12 од 12.06.2013.године.