



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ СУД У НИШУ
28 Гж бр. 306/17
07.03.2017. године
Н и ш

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У НИШУ, у већу састављеном од судије Марине Ђукић, председника већа и судија Соње Симоновић Стојановић и Невене Благојевић, чланова већа, у правној ствари тужиоца „АА“ АД ..., кога заступа Бисерка Лакићевић, адвокат из ..., против туженог ББ из ..., кога заступа Мирослав Ристић, адвокат из ..., ради утврђења, вредност предмета спора 36.574.986,46 динара, одлучујући о жалби туженог изјављеној против пресуде Вишег суда у Нишу 1 П бр. 29/15 од 07.07.2016. године, у седници већа одржаној дана 07.03.2017. године, донео је

П Р Е С У Д У

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба туженог ББ из ... и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Нишу 1 П бр. 29/15 од 07.07.2016. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Нишу 1 П бр. 29/15 од 07.07.2016. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиоца, па је утврђено да је потраживање „АА“ АД ... према туженом, по основу уговора о краткорочном кредиту кредитна партија бр. ... од 06.04.2006. године, које на дан 23.04.2013. године износи 36.574.986,46 динара са законском затезном каматом почев од 23.04.2014. године па до исплате, као и осталим трошковима обезбеђено хипотеком, на основу заложне изјаве Ов1 Б 7034/06 од 02.06.2006. године, а уписане у лист непокретности бр. ... КО ... и то на пословном простору за који није утврђена делатност - лок. ... у подруму и приземљу укупне површине 63,91 м², у улици ... бр. ... у Ставом другим изреке обавезује се тужени да као власник хипотековане непокретности призна и трпи да тужилац, као извршни поверилац у поступку извршења, намири утврђено потраживање из вредности заложене непокретности продајом непокретности. Ставом трећим изреке тужени је дужан да тужиоцу на име трошкова парничног поступка исплати износ од 668.500,00 динара.

Против наведене пресуде, тужени је благовремено изјавио жалбу, побијајући је због погрешно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права,

предлажући да Апелациони суд у Нишу пресуду укине у смислу жалбених навода и предмет врати првостепеном суду на поновно суђење или да исту преиначи и одбије тужбени захтев као неоснован, те туженом досуди трошкове поступка.

Тужилац није поднео одговор на жалбу.

Испитујући побијану пресуду на основу чл. 386 Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“ бр. 72/11, 49/13, 74/13 и 55/14), Апелациони суд у Нишу је нашао:

Жалба туженог је неоснована.

У спроведеном поступку и првостепеној пресуди, нису садржане битне повреде одредаба парничног поступка из чл. 374 ст. 2 тач. 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП, на које другостепени суд пази по службеној дужности, као ни битна повреда из тач. 12 овог законског прописа на коју се жалбом туженог указује, јер је изрека пресуде јасна и разумљива, није супротна сама себи ни изведеним доказима, а о одлучним чињеницама дати су довољни и јасни разлози. На потпуно и правилно утврђено чињенично стање, првостепени суд је је правилно применио материјално право.

Према чињеничном стању на коме је одлука заснована, тужилац, као давалац кредита, „ВВ“ АД, као корисник кредита и ГГ, као заложни дужник, закључили су уговор о кредиту бр.... од 06.04.2006. године којим је кориснику кредита одобрен износ од 17.000.000,00 динара, са роком враћања од три месеца. Чл. 13 уговора предвиђено је додатно обезбеђење кредита и то обавезом заложног дужника да на први позив банке приступи рочишту пред надлежним судом, ради успостављања хипотеке у корист банке, на стамбено пословном објекту зграда бр. ..., без земљишта у ул. ..., на кп.бр. ..., уписане у ЗК тело 3, уписане у ЗКУЛ 10260. Заложном изјавом Ов1 Б 7034/2006 од 01.06.2006. године заложни дужник ГГ се сагласио са успостављањем хипотеке првог реда на непокретности зграда бр. ..., без земљишта у ул. ..., на кп. бр...., обележена на СЛ „А“, ЗК тело II, уписаној у ЗКУЛ 10260 КО Ниш, као и да се упише интабулација на објектима у изградњи и то локалу ... површине 108 м² и локалу ... површине 73 м², на наведеној парцели, по одобрењу за градњу УП бр. ... од 21.04.2004. године, издатом од Секретаријата за урбанизам и комуналну делатност. Решењем Општинског суда у Нишу Дн бр. 1587/06 од 20.10.2006. године на основу заложне изјаве дозвољена је укњижба вансудске хипотеке - заложног права на згради бр. ..., без земљишта, у ..., у улици ..., на кп. бр. 6268/4, обележена на копији плана словом „А“, власништво ГГ из ... , ради обезбеђивања новчаног потраживања у износу од 17.000.000,00 динара, по краткорочном кредиту бр. ... од 06.04.2006. године, у корист „АА“ АД Ставом другим изреке решења извршена је забележба извршне вансудске хипотеке, првенствени ред заложног права на локалу ... површине 108 м² и локалу ... површине 73 м², у стамбено пословном објекту, по дозволи УП бр. ... од 21.04.2004. године, издатом од Секретаријата за урбанизам и комуналну делатност, у корист „АА“ АД ..., са трајањем до исписа. Уговором Ов II бр. 765/10 од 18.03.2010. године ГГ је, као продавац, продао купцу „ДД“ ДОО ..., локал на локацији у ... у ул. ... бр. ..., обележен у главном пројекту ..., дуплекс, укупне површине од 63,91 м², а који се састоји од дела у сутерену површине 29,2 м² и дела у приземљу површине 34,71 м², а који је записнички предат купцу 18.03.2010. године. Тужени је, као власник „ДД“ ДОО ... имао закључен уговор о извођењу грађевинских радова са „ВВ“ из ..., на објекту у ул. ... бр. ... и по

завршетку свих уговорених радова, како инвеститор није имао средства да тај износ плати, договорили су се да међусобна потраживања пребију компензацијом, тако да у том пословном објекту добије одређени број квадрата. Добио је један локал ознаке ... у површини од 63,91 м², који се састоји из два ниво, подрума и приземља и један стан површине 70м². Са инвеститором је сачињен и судски оверен уговор о купопродаји који је спроведен у јавним књигама. Према пројектној докуменатацији у објекту су била пројектована два локала и оба су била у два нивоа, у површини од 108 м² и 73 м². Површина локала је у уговору, у њему испостављеном рачуну од стране „ВВ“, у решењу РГЗ- Катастар непокретности Ниш и на лицу места идентична и износи 63,91 м². Ради идентификације спорног локала суд је одредио извођење доказа вештачењем од стране вештака из области грађевине који је у свом налазу и мишљењу навео да је спорни локал означен као ... у време успостављања хипотеке према главном пројекту био локал површине 73 м², док је у листу непокретности бр. 2003 од 19.09.2013. године уписана површина 63,91 м² и да прегледани локал на данашњи дан, по тренутној намени кафић са пицеријом, одговара ознаци локала ... у време успостављања хипотеке.

По оцени Апелационог суда, првостепени суд је на правилно и потпуно утврђено чињенично стање правилно применио материјално право када је усвојио тужбени захтев тужиоца, при чему је за своју одлуку дао довољне и јасне разлоге. По налажењу Апелационог суда, побијана пресуда нема недостатке због којих се не би могла правилно и законито испитати, а првостепени суд је о свим одлучним чињеницама релевантним за правилну одлуку о овој правној ствари дао довољно јасне, потпуне и правилне разлоге, сагласно стању у списима предмета и резултату изведених доказа, па су супротни жалбени наводи у којима се истиче да изрека побијане пресуде противречи сама себи и датим разлозима о битним чињеницама, што представља битну поврду одредаба парничног поступка из чл. 361 ст. 2 тач. 12 ЗПП оцењени као неосновани.

Супротно жалбеним наводима, првостепени суд је на основу савесне и брижљиве оцене сваког доказа засебно и свих доказа заједно, као и на основу резултата целокупног поступка, правилно утврдио све чињенице од значаја за пресуђење, без битних повреда правила поступка на које овај суд пази по службеној дужности, сходно чл. 374 ст. 2 ЗПП, као и без напред наведене битне повреде на коју жалилац указује, па дакле, чињеничном оспоравању нема места.

Неосновани су жалбени наводи у којима тужени истиче да суд није одлучио о недостатку пасивне легитимације на страни туженог јер тужени није био ни у каквом пословном односу са тужиоцем.

Одредбом чл. 2 Закона о хипотеци предвиђено је да је хипотека заложно право на непокретности, које овлашћује повериоца да, ако дужник не исплати дуг о доспелости захтева, наплати потраживања обезбеђеног хипотеком из вредности непокретности, пре обичних поверилаца и пре доцнијих хипотекарних поверилаца, без обзира у чијој својини се непокретност налази. Чл. 11 ст. 3 истог закона предвиђено је да ако објекат у току изградње промени власника, нови власник ступа у права и обавезе претходног власника према лицима у чију корист је уписана хипотека, а чл. 16 ст. 1 тач. 4 наведеног закона прописано је да власник и после настанка хипотеке има право да отуђи предмет хипотеке и пренесе право на прибавиоца, у ком случају се не мења

ништа у дужниковој обавези и обезбеђеном потраживању.

У конкретном случају тужилац, као давалац кредита, има доспело потраживање, које је обезбеђено хипотеком на основу валидне хипотекарне изјаве ГГ, који је у време давања изјаве био власник предметне непокретности. Тужени је постао власник непокретности на основу валидног правног посла, закључењем уговора о купопродаји који је оверен пред Основним судом у Нишу дана 18.03.2010. године под Ов II бр. 765/10 са ГГ. На основу наведеног правилан је закључак суда да промена власника непокретности која је оптерећена хипотеком не утиче на основаност тужбеног захтева тужиоца да се утврди да тужилац има заложно право на тој непокретности, јер је хипотека везана за непокретност, а не за личност. Апелациони суд прихвата закључак суда да тужилац има правни интерес да се утврди да хипотека која је заснована на непокретности која је сада власништво туженог, има дејство и према њему, као садашњем власнику те непокретности, јер се ради о утврђењу постојања заложног права и домета хипотеке, па на страни туженог нема недостатка пасивне легитимације.

Неосновани су и жалбени наводи којима се указује да у време када је тужени постао власник непокретности иста није била ни под каквим теретима, нити је тужени као савестан купац могао нити морао да зна да постоји било какав терет на непокретности, зато што тужилац није у катастру непокретности уписао постојање хипотека на објекту. Правилно је утврдио суд да је решењем Општинског суда Дн бр. 1587/06 од 20.10.2006. године извршен упис вансудске хипотеке у корист тужиоца, па је тужени купио 2010. године непокретност оптерећену хипотеком. Нису основани наводи туженог да је извршио проверу у катастру непокретности где је непокретност била без терета и да као савесни купац не може да одговара за пропусте тужиоца јер постоји претпоставка тачности података уписаних у јавним књигама - катастру у коме није наведено постојање хипотеке. У време уписа хипотеке 2006. године није био основан катастар непокретности у Нишу, већ је укњижба и забележба предметне хипотеке извршена по решењу Општинског суда у Нишу као земљишно - књижног Дн бр. 1587/06 од 20.10.2006. године у тада важећим земљишним књигама, сходно Закону о земљишним књигама („Службене новине Краљевине Југославије“ бр. 146 – LIII). Једно од основних начела земљишних књига је начело јавности чији је смисао да је регистар доступан сваком, а последица је неоторива претпоставка да је сваком лицу позната садржина регистра, као и начело поуздања чија је идеја заштита савесног лица које се поуздао у потпуност и истинитост стања у регистру. Тужени пре овере купопродајног уговора није извршио проверу у земљишним књигама и није прибавио доказ да на предметној непокретности не постоје терети, па га поуздање у катастар непокретности не може ослободити обавезе да као власник хипотековане непокретности призна и трпи да тужилац, као извршни поверилац у поступку извршења, намири утврђено потраживање из вредности заложене непокретности продајом непокретности, који закључак првостепеног суда прихвата и Апелациони суд.

Одлука о парничним трошковима је правилна и законита, донета на основу чл. 153 и 154 ЗПП.

Имајући предње у виду, применом одредбе чл. 390 ЗПП, одлучено је као у изреци ове пресуде.

АПЕЛАЦИОНИ СУД У НИШУ, дана 07.03.2017. године, 28 Гж бр. 306/17

**Председник већа– судија,
Марина Ђукић, с.р.**

**Тачност преписа потврђује:
Управитељ судске писарнице**