



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ СУД У
БЕОГРАДУ
Гж.бр. 3675/19
04.09.2019. године
Београд

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Весне Обрадовић, председника већа, Сађе Пејовић и Меланије Сантовац, чланова већа, у парници тужиоца "АА", кога заступа адвокат АБ, против тужених ББ, чији је пуномоћник адвокат АБ1, са умешачем УУ, кога заступа адвокат АБ1 и туженог "ББ", кога заступа адвокат АБ2, ради утврђења и исплате, одлучујући о жалбама тужиоца и тужених, изјављеним против пресуде Вишег суда у Београду П 326/13 од 15.06.2017.године и решења истог суда П 326/13 од 21.02.2018. године, у седници одржаној дана 04.09.2019.године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДАЈУ СЕ пресуда Вишег суда у Београду П 326/13 од 15.06.2017. године у ставу другом, трећем, четвртном и петом изреке и решење Вишег суда у Београду П 326/13 од 21.02.2018. године и предмет **ВРАЋА** истом суду на поновно суђење у укинutom делу.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 326/13 од 15.06.2017. године, ставом првим изреке, дозвољено је УУ учешће у поступку у својству умешача на страни туженог ББ.

Ставом другим изреке, утврђено је да је тужени ББ ималац права својине на стану аа, ближе описаном у изреци пресуде, што су тужени дужни да признају и трпе.

Ставом трећим изреке, утврђено је да је тужилац ималац права залогe хипотеке на означеном стану, а ради обезбеђења потраживања по основу уговора о стамбеном кредиту број 1624-6-51807/00 од 809.900 СНФ у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан пуштања кредита у коришћење увећаног за припадајуће камате и све остале трошкове.

Ставом четвртим изреке, обавезан је тужени ББ да тужиоцу исплати износ од

69.078.286,27 динара, са законском затезном каматом почев од 01.08.2013. године до исплате.

Ставом петим изреке, обавезани су тужени да тужиоцу накнаде трошкове парничног поступка у износу од 737.865,00 динара.

Решењем Вишег суда у Београду П 326/13 од 21.02.2018. године, одбијен је прелог тужиоца за доношење допунске пресуде.

Против наведене пресуде и решења парничне странке су благовремено изјавиле жалбе, и то тужилац против означеног решења, тужени ББ против одлуке из става другог, трећег и четвртог изреке пресуде из свих законских разлога и тужени “ББ” д.о.о. против одлуке из става трећег и петог изреке пресуде због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући правилност побијане пресуде у смислу члана 386 Закона о парничном поступку (“Службени гласник РС” број 72/11...55/14) и побијаног решења у смислу члана 386. у вези са чланом 402. Закона о парничном поступку, Апелациони суд је нашао да су жалбе основане.

У току првостепеног поступка је утврђено да су тужени ББ, као купац и “ББ” д.о.о. као продавац, дана 17.04.2007. године пред Петим општинским судом у Београду под Ов.бр.10325/07 закључили уговор о купопродаји непокретности којим продавац продаје, а купац купује непокретност одређену главним пројектом, на основу кога се врши изградња предметног објекта, и то стан аа. Чланом 1 став 2 уговора предвиђено је да ће коначно обележавање и идентификацију непокретности описане у претходном ставу овог члана уговора, преко кућног броја и имена улице, уговорене стране извршити анексом овог уговора, којим ће се истовремено регулисати и коначан обрачун након мерења стварне коначне корисне површине. Ставом три наведеног члана уговорено је да ће продавац стварну површину непокретности која је предмет уговора утврдити мерењем на лицу места, те да ће преглед овако сачињене површине предметне непокретности продавац доставити купцу у поступку сачињавања коначног обрачуна. Чланом 5 уговора уговорена је купопродајна цена за предметну непокретност од 456.000 евра, која са припадајућим порезом на додатну вредност чини купопродајну цену од 492.480 евра и да ће се уплатом наведеног износа купопродајне цене сматрати да је купац у целини измирио све обавезе по основу исплате купопродајне цене продавцу, а продавац прихвата да му је цена на тај начин у целини исплаћена. Ставом 7 и 8 истог члана уговорено је да се, уколико се након мерења утврди да је изграђена стварна површина предметне непокретности мања од пројектоване, продавац обавезује да изврши повраћај купцу настале новчане разлике у цени, а уплатом уговорене цене непокретности, као и уплатом износа на основу коначног обрачуна који ће продавац испоставити купцу након мерења коначне површине стана, сматраће се да је купац у целини измирио све обавезе по основу исплате купопродајне цене продавцу, а продавац прихвата да му је цена на тај начин у целини исплаћена. Чланом 6 став 1 уговора уговорне стране су сагласно констатовале да ће продавац сачинити коначан обрачун у циљу регулисања међусобних потраживања по основу овог уговора. Чланом 16 истог уговора предвиђено је да се продавац обавезује да о свом трошку у земљишним књигама изврши укњижбу права својине на објекту, као претходни услов за укњижбу

купца.

Тужилац и тужени ББ су дана 19.04.2007. године закључили уговор о стамбеном кредиту број 1624-6-51807/00 којим банка ставља на располагање туженом ББ, као кориснику кредита, дугорочни кредит у износу од 808.900 CHF. Кредит је уговорен као наменски и у циљу плаћања целокупног износа купопродајне цене за означени стан и за гаражна места. Чланом 2 уговора којим се регулише обезбеђење кредита, корисник кредита се између осталог обавезао да достави банци пред судом потписану заложну изјаву којом ће дати своју сагласност да чим се за то стекну услови, путем заједничког предлога за обезбеђење новчаног потрживања повериоца и споразума, заснује заложно право на непокретностима за чију куповину је одобрен кредит.

Дана 25.04.2007. године, тужени ББ је пред Петим општинским судом у Београду под Ов.11204/2007 оверио заложну изјаву којом изричито, безусловно и неопозиво дозвољава да се у корист овде тужиоца, ради обезбеђења потраживања тужиоца по основу наведеног уговора о кредиту успостави заложно право првог реда у корист банке на непокретности, ради чије куповине је одобрен кредит, а на којој непокретности ће, како је у заложној изјави наведено, давалац изјаве према означеном уговору о купопродаји, након уписа у јавне књиге стећи право својине.

У складу са наведеним уговором о кредиту, тужилац, као банка је дана 27.04.2007. године извршио пренос средстава у износу од 456.000 евра на рачун туженог "ББ" д.о.о. као продавца по наведеном уговору о купопродаји. Такође тужени ББ је истог дана на рачун туженог "ББ" д.о.о. извршио уплату износа од 2.945.016,00 динара на име ПДВ-а по купопродајном уговору.

У листу непокретности број _ КО _ на предметном стану као носилац права својине уписан је тужени "ББ" д.о.о.

Према налазу и мишљењу судског вештака, дуг туженог ББ према тужиоцу, на основу означеног уговора о кредиту, износи 748.257,25 CHF на дан последње уплате првотуженог 31.07.2013. године, а што по средњем курсу НБС на тај дан износи 69.078.286,27 динара.

Утврђујући да је у конкретном случају закључен пуноважан уговор о купопродаји непокретности, да је купопродајна цена у целини исплаћена, а непокретност тада у изградњи и изграђена и касније предата у посед туженом ББ, првостепени суд је оценио да је предметни пуноважни уговор и произвео правно дејство, да је њиме пренето право својине туженом ББ, иако исти није уписан као власник предметног стана, а који је, као купац, постао ванкњижни власник предметне непокретности, због чега је утврдио право својине туженог ББ на предметној непокретности и одлучио као у ставу другом изреке побијане пресуде.

Утврђујући да је пред Петим општинским судом у Београду под Ов.бр.11204/2007 дана 25.04.2007. године тужени ББ дао заложну изјаву у складу са преузетом обавезом из уговора о кредиту, те да је у време када је сачињена заложна изјава непокретност у њој опредељена на начин на који је она означена у уговору о купопродаји те с обзиром да је тек касније предметна непокретност уписана у јавне

књиге и постоји разлика у односу на то како је непокретност означена у уговору у односу на то како је уписана у јавне књиге, првостепени суд је оценио да је на предметној непокретности засновано заложно право тужиоца, као банке ради обезбеђења потраживања из уговора о кредиту, због чега је донео одлуку као у ставу трећем изреке побијане пресуде.

Полазећи од тога да према налазу и мишљењу судског вештака дуг туженог ББ према тужиоцу, на основу означеног уговора о кредиту износи 748.257,25 CHF на дан последње уплате првотуженог 31.07.2013. године, а што по средњем курсу НБС на тај дан износи 69.078.286,27 динара, првостепени суд је обавезао туженог ББ да тужиоцу исплати износ од 69.078.286,27 динара, са законском затезном каматом почев од 01.08.2013. године до исплате.

Првостепени суд је одбио предлог тужиоца за доношење допунске пресуде, оценивши да тужилац није истакао тужбени захтев и у односу на непокретности за које тражи доношење допунске пресуде (гаражна места, ближе означена у образложењу решења).

Основано се изајвљеним жалбама указује да је доношењем побијане пресуде и решења првостепени суд учинио битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП, јер побијана пресуда нема разлога о битним чињеницама, а разлози који су за одлуку дати су нејасни, паушални и противречни, што је имало за последицу непотпуно утврђено чињенично стање, због чега се не може испитати ни правилност примене материјалног права.

Наиме, првостепени суд утврђује право својине туженог ББ на предметној непокретности, утврђујући да је постојао пуноважан уговор о купопродаји предметне непокретности, да је исплаћена купопродајна цена и непокретност предата у posed. Међутим, првостепени суд није имао у виду да спор подразумева да парничне странке имају међусобно супротстављене интересе којима се у поступу расправља и одлучује, те није дао разлоге због чега утврђује право својине туженог на предметној непокретности, а имајући у виду да тужилац може тражити заштиту само неког свог повређеног или угроженог права.

Такође, нејасан је закључак првостепеног суда да су испуњени услови да се утврди право залогe - хипотеке тужиоца на предметној непокретности, с обзиром да је у време када је сачињена заложна изјава непокретност опредељена према уговору о купопродаји, при чему непокретност није на исти начин означена у јавним књигама, а да у погледу идентитета непокретности не постоји спор. Наиме, првостепени суд оцењује да су испуњени услови да се утврди право залогe - хипотеке, ценећи притом искључиво идентитет непокретности означене у уговору о купопродаји непокретности и објекту уписаном у јавне књиге, при чему не даје разлоге због чега су испуњени услови за заснивање предметне хипотеке, у смислу члана 14. и 15. Закона о хипотеци, којима је регулисана једнострана хипотека, настала на основу заложне изјаве, а које одредбе је првостепени суд пропустио да примени. Првостепени суд је пропустио да цени да ли је у конкретном случају надлежан за успостављање права залогe - хипотеке на предметној непокретности, те да уколико је надлежан да разлоге у односу на услове за успостављање права залогe, односно хипотеке на предметној непокретности, све у

смислу напред означних одредби Закона о хипотеци.

Такође, основано се у жалби оспорава висина дуга туженог према тужиоцу на основу закљученог уговора о кредиту, јер недостају јасни и потпуни разлози у погледу конверзије предметног потраживања, јер се испуњење новчане обавезе, у конкретном случају, мора реализовати само на начин предвиђени чланом 395. ЗОО.

Одредбом члана 395. ЗОО прописано је да ако новчана обавеза гласи на плаћање у некој страниј валути или злату, њено испуњење може се захтевати у домаћем износу, према курсу који важи у тренутку испуњења обавезе. То значи да се конверзија девизног потраживања у динаре може вршити само на дан исплате, односно момента испуњења обавезе и по курсу који тада важи. Испуњење новчане обавезе, у конкретном случају, мора се реализовати само на начин предвиђен у члану 395. ЗОО, а то је исплатом одговарајуће динарске противвредности стране валуте према важећем курсу у тренутку испуњења обавеза, с обзиром да је у члану 1. став 2. означеног уговора о кредиту предвиђено да ће се за обрачун вредности дуга користити валутна клаузула, тако што ће се износ дуга на дан закључења уговора утврдити у швајцарским францима, а прерачунава се у динаре по средњем курсу НБС на дан пуштања кредита у течај, као и на дан отплате сваког ануитета и свих других дуговања корисника кредита. Вршење конверзије девизног потраживања у динарску противвредност у било које друго време није дозвољено јер је то супротно наведеној изричитој законској одредби, као и начелу једнаке вредности давања из члана 15. ЗОО, под условом да уговором странака није другачије одређено.

Такође, нејасан је закључак првостепеног суда из побијаног решења да у конкретном случају тужилац није истакао захтев за утврђење права својине на гаражним местима, с обзиром да је тужилац на рочишту за главну расправу од 21.12.2015. године истакао захтев за утврђење права својине на истим, због чега је побијано решење укинато.

У поновном поступку првостепени суд ће отклонити нејасноће на које је указано овим решењем, те на несумњив начин утврдити да ли тужилац има право да тражи утврђење туђег права својине, односно утврђење права својине туженог ББ, те уколико сматра да има, образложи правни интерес тужиоца да тражи право својине туженог ББ на предметној непокретности, Такође, првостепени суд ће оценити да ли је надлежан за одлучивање о захтеву за утврђење да је тужилац ималац права залогe - хипотеке на предметној непокретности, ценећи испуњеност услова за заснивање заложног права на предметној непокретности, у складу са Законом о хипотеци, утврђујући поред тога на несумњив начин висину дуга, при чему ће имати у виду да је дана 07.05.2019. године ступио на снагу Закон о конверзији стамбених кредита индексираних у швајцарским францима ("Службени гласник РС" број 31/19 од 29.04.2019. године) којим се уређују права и обавезе банке и корисника финансијских услуга физичких лица са којима је закључен уговор о стамбеном кредиту са валутном клаузулом - индексираним у швајцарским францима, те поново одлучити о тужбеним захтевима тужиоца и за своју одлуку дати јасне, аргументоване и на закону засноване разлоге.

Укинута је и одлука о трошковима поступка јер иста зависи од коначног исхода спора.

Из наведених разлога применом члана 391. став 1, 392. став 2. и 401. тачка 3. Закона о парничном поступку одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија
Весна Обрадовић ,ср.**

За тачност отправака
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић