



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 5305/22
17.5.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Ирене Трифуновић Радуловић, председника већа, Јасне Беловић и Иде Никитовић, чланова већа, у парници тужиље АА из..., коју заступа пуномоћник Томислав Ивановић, адвокат из Београда, Ломина 17, против тужених ББ из ..., кога заступа пуномоћник Ђурин Душан, адвокат из Панчева, Максима Горког 2, ВВ из ..., коју заступа пуномоћник Филипов Зоран, адвокат из Панчева, ГГ из ..., кога заступа пуномоћник Кошић Бојан, адвокат из Панчева, Димитрија Туцовића 11 и “Наша АИК банка” а.д. Београд, као следбеник “Sberbank” а.д. Београд, Булевар Михајла Пупина 165г, ради утврђења ништавости, евентуално поништаја заложне изјаве, одлучујући о жалби тужиље изјављеној против пресуде Основног суда у Вршцу П 1331/21 од 23.05.2022. године, у седници већа одржаној 17.05.2024.године донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба тужиље и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Основног суда у Вршцу П 1331/21 од 23.05.2022. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Вршцу П 1331/21 од 23.05.2022. године, одбијен је тужбени захтев тужиље да се утврди да је ништава-без правног дејства заложна изјава о заснивању једностране хипотеке од дана 09.08.2018. године, издате од стране пуномоћника тужиље трећетуженог ГГ из ..., пред јавним бележником ... под бројем ОПУ 484-2018 од 09.08.2018. године, а у корист четвртотужене “Sberbank” а.д. Београд, те да је ништава-без правног дејства извршна вансудска хипотека на непокретности у ... и то двособном стану са десне стране од улаза, површине 67 м2, на четвртотуженом спрату стамбене зграде за колективно становање, постојеће на кат.парц.бр. ..., број зграде ..., улица ..., број улаза ..., број посебног дела ...,Лист непокретности бр. ... КО ...-уписана у теретни лист Листа непокретности бр. ... КО ..., а који упис је извршен на основу

наведене заложне изјаве о заснивању једностране хипотеке ОПУ 484-2018 од 09.08.2018. године, што су тужени дужни признати и трпети, као и да се обавезу тужени да солидарно тужиљи исплате трошкове парничног поступка са законском затезном каматом од пресуђења до коначне исплате. Ставом другим изреке, одбијен је евентуално постављени тужбени захтев, да се поништи правни посао-заложна изјава о заснивању једностране хипотеке од дана 09.08.2018. године издате од стране пуномоћника тужиље АА, трећетуженог ГГ пред јавним бележником ГГГ из ГГГ под бројем ОПУ 484-2018 од 09.08.2018. године, а у корист четвртотужене “Sberbank” а.д. Београд, те да је ништава-без правног дејства извршна вансудска хипотека на непокретности у ... и то: двособном стану-са десне стране од улаза, површине 67 м², на четвртом спрату стамбене зграде за колективно становање, постојеће на кат.парц.бр. ..., број зграде ..., улица ..., број улаза ..., број посебног дела Лист непокретности бр. ... КО ...-уписана у теретни лист Листа непокретности бр. ... КО ..., а који упис је извршен на основу наведене заложне изјаве о заснивању једностране хипотеке ОПУ 484-2018 од 09.08.2018. године, што су тужени дужни признати и трпети као и да се обавезу тужени да солидарно тужиљи накнаде трошкове парничног поступка са законском затезном каматом од пресуђења до коначне исплате. Ставом трећим изреке, обавезана је тужиља да туженом првог реда ББ накнади трошкове парничног поступка у износу од 127.717,00 динара. Ставом четвртим изреке, обавезана је тужиља да туженој другог реда ВВ накнади трошкове парничног поступка у износу од 127.717,00 динара. Ставом петим изреке, обавезана је тужиља да туженом трећег реда ГГ накнади трошкове парничног поступка у износу од 127.717,00 динара. Ставом шестим изреке, обавезана је тужиља да туженом четвртог реда “Наша АИК банка” а.д. (бивша “Sberbank” а.д. Београд), накнади трошкове парничног поступка у износу од 33.217,00 динара.

Против наведене пресуде жалбу је благовремено изјавила тужиља, из чијих навода произлази да пресуду побија из свих законом прописаних разлога.

Испитујући правилност побијане одлуке применом члана 386 ЗПП (“Сл.гласник РС”, бр. 72/2011 са изменама и допунама), Апелациони суд изводи закључак да је жалба неоснована.

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 ЗПП на које Апелациони суд пази по службеној дужности, док се у жалби тужиље неосновано указује на повреду из тачке 12 наведене законске одредбе, с обзиром да је изрека пресуде јасна, док су изнети разлози потпуни и непротивречни.

Према утврђеном чињеничном стању тужиља је 24.04.2018 године издала специјално пуномоћје ГГ које је оверено од стране јавног бележника ... под бројем ОПУ: 449/2018. У јавнобележничком запису је констатовано да је у канцеларију јавног бележника приступила тужиља чији идентитет је утврђен увидом у путну исправу, као давалац пуномоћја и констатовано да пошто је странка поучена о смислу и правним последицама давања пуномоћја, у присуству јавног бележника је сачињено специјално пуномоћје, којим овлашћује ГГ да у њено име и за њен рачун потпише, овери код надлежног јавног бележника Уговор о купопродаји њених непокретности, прими купопродајну цену, отвори и затвори динарски и девизни рачун у њено име и за њен рачун, те потпише налог за пренос средстава из Уговора о кредиту одобреног код

“Sberbank” а.д. Београд, ради продаје непокретности уписаних у Лн.бр. ... КО ... чији је она власник у целости, двособан стан са десне стране од улаза, број посебног дела ... у површини 67 м2 на четвртом спрату, број улаза ..., који је саграђен на парцели број ..., број зграде ..., у стамбеној згради за колективно становање број ..., сп 6 у улици ...-земљиште под зградом-објектом у површини од 5 ари 00 м2. Такође га је овластила да уколико буде потребе заложити-упише хипотеку на непокретности која је предмет овог пуномоћја уколико то буде захтевала банка, да уколико то буде потребно у њено име и за њен рачун закључи Уговор о отварању текућег рачуна са банком којој ће бити исплаћен кредитирани део купопродајне цене, као и да изврши пренос средстава на девизни, динарски рачун или да подигне целокупну купопродајну цену у готовини по њеном слободном избору. Посебно је опуномоћила ГГ да може да је заступа пред Службом за катастар непокретности Вршац у поступку заснивања залог у корист “Sberbank” а.д. Београд, на њеним непокретностима као и у поступку констатовања нове хипотеке на горе описаној непокретности у корист “Sberbank” а.д. Београд, те да може да подноси захтеве и молбе ради уписа залог-хипотеке и у овим поступцима се одрекле права на подношење жалби на донета решења о брисању и констатовању залог-хипотеке и осталих редовних и ванредних правних лекова. У запису стоји да је јавни бележник упозорио даваоца пуномоћја да ће се све радње које предузме пуномоћник у оквиру својих овлашћења, сматрати као да их је он лично предузео, на шта је давалац пуномоћја изјавио да у пуномоћника има неограничено поверење и да ће се све радње које он предузме у његово име сматрати као да их је он лично предузео. Давалац пуномоћја упозорен је и да је у случају опозива пуномоћја из било ког разлога дужан да обавести јавног бележника, као и пуномоћника из пуномоћја са захтевом да му пуномоћник врати оригинал пуномоћја. Јавни бележник је упозорио и поучио властодавца да правни посао који закључи пуномоћник у име властодавца у границама овлашћења обавезује непосредно властодавца и другу уговорну страну, да према трећим савесним лицима ово пуномоћје има дејство упркос опозиву све док пуномоћник има код себе примерак овог пуномоћја, за време трајања пуномоћја, односно да опозивање пуномоћја као и његово сужење нема дејство према трећем лицу које је закључило уговор са пуномоћником или је обавило други правни посао, а није знало нити је морало знати да је пуномоћје опозвано, односно сужено. Констатовано је да је јавни бележник упозорио властодавца на члан 91 Закона о облигационим односима, који се односи на обим пуномоћја и да је властодавац изјавио у присуству јавног бележника да је разумео поуку јавног бележника, да му је јавни бележник објаснио смисао, садржину и правне последице давања пуномоћја, да му је прочитао исправу и клаузулу о потврђивању исправе, те је након тога изричито изјавио да садржина исправе у свему одговара његовој вољи, а исправа је потписана од стране тужиле и јавног бележника.

На основу издатог пуномоћја, тужени ГГ је пред јавним бележником ..., закључио Уговор о купопродаји непокретности, а приликом сачињавања клаузуле о потврђивању исправе, уговора о купопродаји од стране бележника ..., констатовано је да су приступиле странке ГГ (генералије), као пуномоћник лица по имену АА са пребивалиштем у ... (генералије), као продавца и ВВ (генералије) у својству купца и да су странка у правном послу, пуномоћник продавца након предочавања садржине исправе, у присуству јавног бележника и купаца лично, изјавили да садржина исправе одговара њиховој вољи, као и да су на исту у присуству јавног бележника ставиле своје потписе. Констатовано је да је купопродајна цена 37.500 евра и да је јавни бележник

након увида у јавнобележнички запис специјалног пуномоћја овереног од стране јавног бележника ... под бројем ОПУ: 449/2018, закључио да је ГГ овлашћен да у име и за рачун продавца овери код јавног бележника Уговор о купопродаји предметне непокретности и прими купопродајну цену.

Тужени ГГ је на основу специјалног пуномоћја у име и за рачун тужиље, дао заложну изјаву под бројем ОПУ 484-2018 од 09.08.2018. године, на основу дате изјаве је уписана извршна вансудска хипотека на непокретности у ... и то: двособном стану-са десне стране од улаза, површине 67 м², на четвртом спрату стамбене зграде за колективно становање, постојеће на кат.парц.бр. ..., број зграде ..., улица, број улаза ..., број посебног дела ..., уписане у извод Листа непокретности бр. ... КО ...-уписана у теретни лист Листа непокретности бр. ... КО ... Заложна изјава је дата и хипотека је уписана, ради обезбеђења потраживања банке "Sberbank" а.д., правног претходника тужене "Наша АИК банка" а.д. Београд према кориснику из Уговора о кредиту број ...од 08.08.2018.године, туженој ББ. Закључењу Уговора о купопродаји предметне непокретности је претходило закључење предуговора 24.04.2018.године између тужиље и тужене ВВ, у коме стоји да је купац исплатио продавцу износ од 7.500 евра, а остатак купопродајне цене у износу од 30.000 евра се купац обавезао исплатити продавцу из кредита "Sberbank".

Полазећи од напред изнетог, с позивом на одредбе члана 84, 85,87,88, 89, 90,91, 92, 103, 104, 109 став 1, 111 и 117 Закона о облигационим односима, те члана 8, 14 и 15 Закона о хипотеци, првостепени суд је одлучио као у изреци.

Донета одлука је резултат је правилно утврђеног чињеничног стања заснованог на правилној оцени доказа, а на тако утврђено чињенично стање правилно је првостепени суд применио материјално право, дајући за своју одлуку јасне, потпуне и непротивречне разлоге.

Правилно првостепени суд закључује да је заложна изјава ОПУ: 484-21 од 09.08.2018. године, састављена у свему у складу са одредбама Закона о хипотеци, као заложна изјава о заснивању једностране хипотеке која је дата у законом прописаној форми јавнобележничког записа, на основу изјаве воље тужиље учињене преко ГГ, који је поступао на основу уредно овереног пуномоћја тужиље број ОПУ: 449/2018 од 24.04.2018 године, а с обзиром да је у моменту заснивања заложног права некретнина која је предмет заснивања хипотеке, била у власништву овде тужиље као залогодавца.То даље води правилности закључка да је хипотека на предметној непокретности у свему на закону заснована.

Тужиља је приликом давања заложне изјаве (односно као издавалац специјалног пуномоћја за давање заложне изјаве у њено име и за њен рачун), која је према правилном утврђењу првостепеног суда резултат њене слободне воље, била дужна да поступа сагласно члану 12 Закона о облигационим односима, према коме се давалац изјаве не може позивати на незнање поводом правног посла односно предузете правне радње, (детаљно описанима у издатом специјалном пуномоћју које је оверила), посебно не на штету правног претходника тужене банке, која се приликом закључења Уговора о кредиту и пуштања кредитних средстава поуздала у обезбеђење свог потраживања, непокретношћу која је у том тренутку представљала тужиљино власништво.

Указивање тужиље да је ГГ издала пуномоћје за заснивање хипотеке како би своје сину омогућила подизање кредита да гради станове (што је у домену мотива), према правилном становишту првостепеног суда не значи да је приликом таквог поступања постојала мана воље код тужиље у виду битне заблуде. Битну заблуду, према становишту жалбеног суда, чини погрешна представа о постојећим околностима или чињеницама које се односе на правни посао (радњу) на чије заснивање, односно дејство је воља усмерена. Садржина специјалног пуномоћја ОПУ 484-2018 од 09.08.2018. године којим је тужиља између осталог, овластила ГГ да у њено име и за њен рачун потпише, овери код надлежног јавног бележника Уговор о купопродаји њених непокретности, прими купопродајну цену, отвори и затвори динарски и девизни рачун, потпише налог за пренос средстава из Уговора о кредиту одобреног код “Sberbank” ад. Београд, заложи-упише хипотеку на непокретности која је предмет пуномоћја, да заступа тужиљу пред Службом за катастар непокретности Вршац у поступку заснивања залогe у корист “Sberbank” а.д. Београд на њеним непокретностима, уз упозорења која су тужиљи саопштена приликом сачињавања јавнобележничког записа о овери пуномоћја не указује на тужиљину погрешну представу о последицама давања заложне изјаве.

Дата заложна изјава недвосмислено омогућава правном претходнику тужене банке, стицање хипотеке на непокретности у тужиљином власништву, ради обезбеђења потраживања банке из Уговора о кредиту код правног претходника тужене банке, а за куповину непокретности у власништву тужиље, док је тужиља сагласно члану 8, 14 и 15 Закона о хипотеци, била упозната са потраживањем чије намирење у корист банке се на тај начин обезбеђује. Стога су правилно цењени као без значаја за другачије одлучивање, наводи тужиље да је њена намера била да се исправа (пуномоћје) користи само за издавање средстава обезбеђења за пословне потребе у инвестирању туженог ББ, који је њен син и тужене ВВ, која је њена снаха.

Хипотека представља заложно право на непокретности, које овлашћује повериоца да, ако дужник не испуни дуг о доспелости, захтева наплату потраживања обезбеђеног хипотеком из вредности непокретности пре обичних поверилаца, односно представља стварно право на туђој ствари, ради обезбеђења испуњења обавезе из облигационог односа за случај да дужник обавезу не испуњава добровољно, па као таква јесте акцесорне природе у односу на правни посао из кога потиче потраживање које је хипотеком обезбеђено. Правни претходник тужене банке је на основу Уговора о кредиту стекао својство хипотекарног повериоца, дакле хипотеком се обезбеђује његово потраживање по основу Уговора о кредиту, на који правни однос не може утицати чињеница да је тужиља предметном заложном изјавом, а у својству продавца, туженој ВВ, као купцу, омогућила да купопродајну цену исплати из кредитних средстава. С тим у вези су наводи жалбе тужиље о (евентуалним) пропустима приликом закључења предуговора о купопродаји непокретности од 24.04.2018. године без значаја, док је закључак првостепеног суда да је сувишно извођење доказа вештачењем преко судског вештака графолошке струке на околност да тужиља није потписала предуговор о купопродаји непокретности од 24.04.2018. године, правилан.

Остали наводи жалбе су били предмет оцене, али како нису од значаја за доношење другачије одлуке, нису посебно образлагани.

Правилна је одлука о трошковима поступка која је заснована на правилној примени одредаба члана 153, 154, 155 ЗПП у вези са чланом 163 ЗПП.

Из изложених разлога применом члана 390 ЗПП, одлучено је као у изреци.

Председник већа-судија
Ирена Трифуновић-Радуловић, с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић