



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ

Гж 7443/17

Дана 25.01.2019. године

Б Е О Г Р А Д

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Марине Јакић, председника већа, Весне Миљуш и Ловорке Стојнов, чланова већа, у парници тужиља АА и АА1, чији је заједнички пуномоћник адвокат АБ против тужене Sberbanke Србија ад Београд, Булевар Михаила Пупиба бр. 165Г, ради утврђења, одлучујући о жалби тужене изјављене против пресуде Вишег суда у Београду П.бр.1018/16 од 13.07.2017. године, у седници већа одржаној дана 25.01.2019. године донео је

П Р Е С У Д У

ПРЕИНАЧАВА СЕ пресуда Вишег суда у Београду П.бр.1018/16 од 13.07.2017. године у ставу првом тако што се **ОДБИЈА** тужбени затхев тужиља АА и АА1, обе из Београда, којим је тражено да се утврди да је ништава заложна изјава I/1 Ов. бр. 4624/09 од 20.07.2009. године, оверена пред Трећим општинским судом у Београду којом се дозвољава упис вансудске хипотеке првог реда на непокретности аа или аа1, ради обезбеђења потраживања повериоца Volksbank ад Београд чији је правни следбеник тужена Sberbank Србија ад Београд, према АА2 из Уговора о кредиту бр. 285-0000000026588-47, што би тужена била дужна признати и трпети брисање уписа хиотеке на предметној непокретности у листу непокретности 854 КО Врачар.

ПРЕИНАЧАВА СЕ решење о парничним трошковима из става другог пресуде Вишег суда у Београду П.бр.1018/16 од 13.07.2017. године тако што се **ОБАВЕЗУЈУ** тужиље да туженој накнаде трошкове парничног поступка у износу од 43.230,00 динара у року од 15 дана од пријема пресуде.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П.бр.1018/16 од 13.07.2017. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиља, па је утврђено да је ништава заложна изјава I/1 Ов. бр. 4624/09 од 20.07.2009. године, оверена пред Трећим општинским судом у Београду којом се дозвољава упис вансудске хипотеке првог реда на непокретности аа или аа1, ради обезбеђења потраживања повериоца Volksbank ад Београд чији је правни следбеник тужена Sberbank Србија ад Београд према АА2 из Уговора о кредиту бр. 285-000000026588-47, те је тужена обавезана да призна и трпи брисање уписа хипотеке на предметној непокретности у листу непокретности аа2. Ставом другим је обавезана тужена да тужиљама накнади трошкове парничног поступак у износу од 285.514,00 динара.

Благовремено изјављеном жалбом тужена је побијала пресуду у целости из свих законских разлога предвиђених чл. 373 став 1 ЗПП

Апелациони суд у Београду испитао је побијану пресуду у смислу члана 386 ЗПП ("Службени гласник РС" бр.72/11...55/14) па је оценио да је жалба тужене основана. У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП на које другостепени суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању правни претходник тужиља, пок. ПП је 20.07.2009. године у својству хипотекарног дужника сачинио и оверио заложну изјаву пред Трећим општинским судом у Београду I/1 Ов. бр. 4624/09 којом је дозволио упис вансудске хипотеке првог реда на непокретности аа, уписаној као његово власништво. Стан је пок.ПП продавао, а купац АА2 је средства за куповину стана обезбедила из кредита. Уговор о кредиту је дана 20.07.2009 године закључила са Volksbank ад правним предходником тужене. Као средство обезбеђења потраживања банке из уговора о стамбеном кредиту дата је предметна заложна изјава, а решењем РГЗ – Службе за катастар непокретности Београд од 28.07.2009. године дозвољена је укњижба терета – заложног права вансудске хипотеке првог реда на предметној непокретности. Укупан износ кредита од 78.328,98 евра, а учешће корисника кредита је било 18.000 евра. Решењем РГЗ – Службе за катастар непокретности Београд од 28.07.2009. године дозвољена је укњижба терета – заложног права вансудске хипотеке првог реда по основу предметне заложне изјаве пок. ПП. Након исплате кредита, дана 03.08.2009. године, између пок. ПП и АА2 сачињен је Уговор о поништају Уговора о купопродаји од 20.07.2009. године којим су потврдили да немају међусобних потраживања. Решењем РГЗ – Службе за катастра непокретности Београд 15.01.2013 дозвољен је упис терета – забележбе хипотекарне продаје на основу предметне заложне изјаве. У поступку одобравања кредита јула 2009. године на захтев пок. ПП сачињен је Елаборат процене грађевинске и тржишне вредности двособног аа1 од стране дипл. инг. грађ. ВВ, сталног судског вештака за област грађевинарства у коме је наведено да се двособан стан налази у склопу стамбене куће, да је укњижена површина

стана 43м², да је постојећи приземни објекат површине 43м², 1984. године реконструисан и дограђен (проширен) и поткровље претворено у простор за становање, тако да објекат представља јединствену стамбену целину и да је власник поднео захтев за легализацију комплетног стамбеног простора. Укупна површина куће је 206,76м², а двособан стан се налази у приземљу стамбене куће.

На основу овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је закључио да је заложна изјава пок. ПП ништава јер је противна принудном пропису, чл. 3 и чл. 9 став 1 у вези са чл. 14 став 3 Закона о хипотеци, правилу да се заложном изјавом власник непокретности обавезује да у корист повериоца заснује хипотеку, будући да заложна изјава није дата у односу на непокретност која је постојала, што би била кућа површине 206,76м², већ у односу на у том моменту непостојећи, раније укњижени стан од 43м², који је постојао књижно, а не и стварно, јер је изгубио индивидуалност, чиме је у правном смислу пропао, чиме је својина смислу члана 47 Закона о основама својинскоправних односа на предмету хипотеке престала.

Апелациони суд сматра да се наведен закључак не може прихватити као правилан јер је првостепени суд из правилно утврђених чињеница погрешном применом материјалног права извео неправилан закључак о ништавости заложне изјаве, с обзиром на предмет. Предмет хипотеке је могућ, одређен и допуштен у смислу члана 47 Закона о облигационим односима и члана 3 тачка 1 Закона о хипотеци. Банка је одобрила купцу АА2 кредит за куповину укњиженог стана од 43м² од правног претходника тужилаца, уз услов да се на предмету тог уговора засанује хипотека. Предмет породаје је идентификован елаборатом процене грађевинске и тржишне вредности двособног стана судског вештака ВВ из јула 2009. године, у коме се наводи да се стан налази у склопу куће, у приземљу, те да је 1984. године рокоonstrуисан и дограђен (проширен), тако да објекат представља јединствену стамбену целину. Реконструкција, адаптација и проширење нису начини престанка ствари. Предмет продаје и предмет хипотеке је стан описан у елаборату проценитеља ВВ и уписан у земљишној књизи.

Продавац је заложном изјавом дозволио заснивање хипотеке на непокретности на којој реализацијом уговора о продаји својина заједно са хипотеком прелази на купца, чиме је фактички купцу омогућио да испуни купопродајни уговор средствима кредита. Банка је купцу одобрила стамбени кредит за исплату цене и продавац је добио испуњење, јер је чланом 1 тачка 4 уговора о кредиту за који је заснована хипотека уговорено да банка према кориснику кредита испуни обавезу преносом одобреног кредита, кад јој корисник достави оверени купопродајни уговор, на рачун продавца. Продавац се није противио упису хипотеке, већ му је хипотека засметала тек кад је са својим купцем 03.08.2009. године закључио уговор о поништају продаје. Овај уговор у односу на банку као хипотекарног повериоца нема дејства.

Из предметне заложне изјаве произлази да се безусловно и неопозиво дозвољава упис извршне вансудске хипотеке првог реда у корист банке на предметној непокретности (двособном стану од 43м²) укључујући све саставне делове непокретности, природне плодове природне плодове који нису одвојени од непокретности и сва побољшања и повећања вредности до којих дође после заснивања хипотеке. Ову одредбу заложне изјаве треба тумачити у смислу члана 99 став 2 ЗОО у вези са чланом 25 став 3 ЗОО, те је разумети на начин како то одговара начелима облигационог права. Правни претходник тужила је био дужан да приликом сачињавања заложне изјаве, која јесте била израз његове слободне воље, поступа према начелу савесности и поштења сходно чл. 12 ЗОО. Према овом начелу, давалац изјаве (нити његови наследници) не може се позивати на своје незнање приликом сачињавања овог правног посла које би му ишло у прилог, а на штету тужене стране, која се у заснивању облигационог односа поуздала у Елаборат судског вештака грађевинске области, као и у податке о предметној непокретности уписане у јавној књизи. Обрнуто схватање би било противно не само начелу савесности и поштења, већ и начелу поуздања у земљишне књиге, које штити свако савесно лице.

Сходно наведеном одлука је преиначена и тужбени захтев одбијен на основу члана 394 тачка 3 и 4 ЗПП.

Решење о парничним трошковима је преиначено због преиначења одлуке о главној ствари. Туженој по одредби из чл. 153 ст. 1 и 154 ЗПП припадају трошкови поступка које је имала и које је определила у висини судских такси. Како је такса за одговор на тужбу плаћена у висини од 43.230,00 динара према доказу у списима предмета то су туженој признати и досуђени прошкови у наведеној висини. Стога је одлучено у смислу члана 165. став 2. ЗПП као у ставу другом ове пресуде.

ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА-СУДИЈА
Марина Јакић,с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић