



Република Србија  
ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД  
9 Пж. 3312/16  
26.01.2017. године  
Београд  
СР

**У ИМЕ НАРОДА**

ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД, у већу састављеном од судије Милице Лакићевић, председника већа, судије Јасмине Стаменковић и судије Татјане Влаисављевић, чланова већа, у правној ствари тужиоца Република Србија, коју заступа Државно правобранилаштво, Немањина бр. 26, против тужених: 1. "Watch Store" д.о.о. у стечају Београд, Трг Републике бр. 3/II, кога заступа Драган Миловановић, адвокат из Београда, Краља Милана бр. 33 и 2. "Findomestic Banka" а.д. Београд, Булевар Михаила Пупина бр. 115А, кога заступа Јелена Шуша, адвокат из Београда, Воје Вељковића бр. 20/12б, ради утврђења-вредност предмета спора 15.000.000,00 динара, одлучујући о жалби тужиоца изјављеној против пресуде Привредног суда у Београду 6 П. бр. 7548/2015 од 24.02.2016. године, у седници већа одржаној дана 26.01.2017. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ПРЕИНАЧАВА СЕ** пресуда Привредног суда у Београду 6 П. 7548/2015 од 24.02.2016. године и **ПРЕСУЂУЈЕ**:

**УСВАЈА СЕ** тужбени захтев тужиоца и утврђује да је ништава и да не производи правно дејство заложна изјава дата од стране "Identico" д.о.о. Београд, који послује под пословним именом "Watch store" д.о.о. Београд, оверена код Првог општинског суда у Београду под Ов. бр. 19597/06 од 27. новембра 2006. године, ради обезбеђења новчаног потраживања повериоца "Findomestic Banka" а.д. Београд.

Обавезују се тужени првог и другог реда да тужиоцу солидарно плате трошкове парничног поступка у износу од 190.500,00 динара у року од 8 дана од дана пријема отправка пресуде.

**Образложење**

Првостепеном пресудом под означеним бројем, у ставу I изреке одбијен је тужбени захтев тужиоца за утврђење ништавости заложне изјаве дате од стране првотуженог ради обезбеђења потраживања друготуженог. Ставом II изреке тужилац је обавезан да туженима накнади трошкове парничног поступка.

Благовременом жалбом тужилац побија наведену пресуду из свих разлога предвиђених разлога, па указује да је првостепени суд погрешно применио материјално право када је одбио захтев за утврђење ништавости заложне изјаве с обзиром на утврђену ништавост уговора о размени непокретности. Истиче да је основна последица ништавости уговора да се сматра као да никад није ни настао, да никада није ни производио правно дејство без обзира на протек времена, из чега

произлази да је заложна изјава дата од невласника непокретности с обзиром на дејство правноснажне одлуке првостепеног суда о утврђењу ништавости уговора о размени непокретности. Предлаже да се пресуда преиначи и усвоји тужбени захтев или да се укине и врати првостепеном суду на поновни поступак.

Испитујући побијану пресуду на основу члана 386. Закона о парничном поступку, Привредни апелациони суд налази да је жалба тужиоца основана.

Према чињеничном стању утврђеном од стране првостепеног суда, уговором о размени непокретности овереним пред Другим општинским судом у Београду под Ов. 203/6 дана 22.03.2006. године, тужилац је Предузећу "Еуропен" дао у размену непокретност, пословни простор који се налази у ..., ..., уписан у лист непокретности ...КО ..., под редним бројем ..., површине ...м<sup>2</sup>. За узврат је добио непокретност у ванкњижном власништву коју чини кућа укупне површине ...м<sup>2</sup> уписана у ЗКУЛ ... КО ..., .... Предузеће "Еуропен" као оснивач првотуженог је Одлуком о оснивању привредног друштва и Одлуком о повећању капитала од 11.08.2006. године, повећао капитал првотуженог тако што је у његову имовину унео неновчани капитал у виду пословног простора на ..., површине ...м<sup>2</sup> катастарска парцела бр. ... у лист непокретности ... КО .... Првотужени као уписани власник наведене непокретности, дао је заложну изјаву 27.11.2016. године и иста је оверена код Првог општинског суда у Београду дана 27.11.2006. године. Изјава је дата ради обезбеђења одобреног дугорочног кредита по уговору о кредиту од 24.11.2006. године закљученог између првотуженог и друготуженог. На основу заложне изјаве, извршен је упис извршне вансудске хипотеке на предметној непокретности у корист друготуженог.

Правноснажном пресудом Привредног суда у Београду 4 П. бр. 1337/13 од 14.10.2013. године која је потврђена пресудом Привредног апелационог суда Пж. бр. 9479/13 од 27.03.2014. године, утврђено је ништавост уговора о размени непокретности, па је утврђено да исти не производи правно дејство.

Решењем Агенције за реституцију од 05.08.2014. године, предметна непокретност је враћена у имовину и утврђено је право својине законских наследника АА и ББ, а допунским решењем РГЗ Службе за катастар непокретности од 15.07.2015. године извршено је брисање вансудске хипотеке првог реда уписане у корист друготуженог, по основу заложне изјаве првотуженог.

Првостепени суд одбија захтев тужиоца да се утврди ништавост заложне изјаве дате од стране првотуженог ради обезбеђења новчаног потраживања друготуженог по уговору о кредиту, претходно оцењујући да тужилац има правни интерес за подношење тужбе за утврђење њене ништавости зато што од пуноважности или ништавости заложне изјаве зависи постојање обавезе, одговорности тужиоца у смислу члана 21. став 2. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу.

Разлоге за одбијање тужбеног захтева заснива на примени Закона о хипотеци, Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретности, Закона о регистрацији привредних субјеката и Закона о облигационим односима.

Тачно је да је чланом 8. Закона о хипотеци прописано да се хипотека стиче уписом у надлежни регистар непокретности и да се између осталог уписује на основу заложне изјаве, као и да је чланом 14. истог закона дефинисано да је заложна изјава једнострана изјава воље власника непокретности.

Првостепени суд тачно наводи и садржину раније важећег Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретности, одредбе члана 5. став 1. о начину стицања права на непокретности и о правном дејству уписа према трећим лицима, одредбе члана 6. по којој се подаци о непокретностима и правима на њима сматрају тачним и да трећа лица не могу трпети штетне последице у промету непокретности и другим односима у којима се ови подаци користе. Тачно је наведена и

садржина члана 3. Закона о регистрацији привредних субјеката, раније важећег, као и члана 104. Закона о облигационим односима. Међутим, ове одредбе нису правилно примењене.

Првостепени суд сматра да је заложна изјава пуноважно дата зато што је дата од власника непокретности, односно лица које је у време давања изјаве било уписано као власник у јавним књигама. Образлаже да се друготужени поуздао у податке уписане у јавним регистрима, податке о непокретности и податке о неновчаном улогу у виду непокретности од стране оснивача првотуженог. Сматра да је заложна изјава пуноважна и да би се о њеној непуноважности могло расправљати само у контексту несавесности тужених, а да су првотужени и друготужени приликом давања изјаве поступали савесно и да због тога не могу трпети штетне последице ништавости уговора у чијем закључењу нису учествовали.

Према становишту Привредног апелационог суда, погрешно првостепени суд сматра да се последице ништавости уговора манифестују само на обавезу уговорних страна по таквом уговору на враћање примљеног, као што погрешно сматра да постојање узрока ништавости доводи до ништавости уговора само у случају несавесности странака.

Иако наслов члана 104. Закона о облигационим односима гласи "Последице ништавости", његова садржина упућује да се њиме регулишу последице ништавости оних уговора који су извршени, делимично или у целини. Последица се састоји у обавези сваке уговорне стране да другој врати оно што је примила по ништавом уговору или ако то није могуће, да надокнади користи коју је имала од примљеног. То, међутим, нису једине последице утврђене ништавости уговора, јер би то подразумевало да је тужба за утврђење ништавости уговора дозвољена само ако се ради о уговорима који су извршени, а не и о уговорима по којима уговорне стране нису извршиле, извршавале обавезе у неком делу. Даље то би значило да утврђење ништавости могу захтевати само уговорне стране, а не и друга лица.

Супротно томе, осим страна говорница, позивајући се на ништавост, тужбу могу поднети и заинтересована лица, лица која имају правни интерес за утврђење ништавости уговора закљученог између других субјеката, а може је поднети и јавни тужилац, како произлази из члана 108. Закона о облигационим односима. Овлашћени су за подношење тужбе за утврђење ништавости против уговорних странака као тужених са положајем нужних супарничара, али не и за обавезивање једног туженог да другом туженом изврши враћање у смислу члана 104. Закона о облигационим односима.

Осим последице враћања датог односно примљеног по уговору, ништавост утврђена правноснажном судском одлуком има основно дејство да се тиме елиминише из правног промета уговор који је супротан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима. То значи да се сматра као да уговор није ни био закључен, да није стварао, нити да ствара права и обавезе за странке у смислу члана 148. истог закона, односно да не производи друге правне последице. Основано на то тужилац указује у жалби.

Ништавост уговора не зависи од савесности или несавесности уговорних страна, већ од постојања узрока ништавости. Према законским одредбама ни накнадни престанак таквог узрока, по правилу не води пуноважности уговора. Од савесности уговорних страна зависи одлука о захтеву за враћање датог, као и обавеза накнаде штете проузроковане закључењем ништавог уговора.

Погрешно је становиште првостепеног суда да пуноважност заложне изјаве зависи само од чињенице да ли је на основу заложне изјаве извршен упис извршне вансудске хипотеке. Од уписа зависи настанак заложног права, јер се и оно, као и право својине на непокретности, стиче уписом. Међутим, упис је начин стицања права,

а нужна је претпоставка постојање правног основа стицања, пуноважног правног посла подобног за успостављање или пренос одређеног права. Пуноважност заложне изјаве која и по форми и по садржини одговара уговору о хипотеци према Закону о хипотеци, зависи од тога да ли је у смислу члана 14. овог закона дата од стране власника. Да ли је заложна изјава дата од власника не зависи само од тога да ли је дата од лица које је као власник уписано у јавне књиге, већ и од пуноважности правног посла којим му је право својине пренето, као и од пуноважности правног посла којим је право пренето његовом правном претходнику.

У конкретном случају зависи од пуноважности одлуке о повећању капитала уношењем непокретности у имовину првотуженог од стране његовог оснивача, као и од пуноважности уговора којим је оснивачу првотуженог пренето право својине на непокретности. Утврђење ништавости уговора о размени непокретности правноснажном пресудом привредног суда имало је за последицу да се сматра да уговор о размени непокретности између тужиоца и Еуропр-а никада није ни био закључен, да до размене ствари и преноса права својине на њима није ни дошло. То подразумева да је власник непокретности пословног простора у ..., ..., површине ...м<sup>2</sup> био тужилац све до одлуке Агенције за реституцију, да Еуропр није био власник исте, да као невластник није могао пуноважно донети одлуку о уношењу предметне непокретности као неновчаног капитала у имовину првотуженог чији је оснивач, те да првотужени није имао пуноважан правни основ стицања права својине на истој. Следом тога, првотужени као невластник није могао дати пуноважну заложну изјаву, јер је сагласно члану 14. Закона о хипотеци, може дати само власник непокретности. Последица ништавости уговора о размени је и ништавост свих доцнијих располагања на предмету размене, па и ништавост заложне изјаве. Зато је погрешно првостепени суд одлучио када је одбио захтев тужиоца који је требало усвојити.

Погрешно су тумачене и примењене и одредбе члана 5. и 6. раније важећег Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретности: одредба да се права на непокретностима стичу, преносе, ограничавају и престају уписом у катастар непокретности, одредба о правном дејству уписа према трећим лицима од дана уписа, одредба о постојању претпоставке тачности уписаних података о непокретностима и правима на њима, као и одредба да трећа лица не могу трпети штетне последице у промету непокретности и другим односима у којима се ови подаци користе.

Одредба о начину стицања права на непокретностима не déroгира законске одредбе о основу стицања, о нужности постојања пуноважног правног посла као правног основа стицања права на начин прописан законом, уписом. Одредба о претпоставци тачности података, не подразумева да је претпоставка необорива. Одредба да трећа савесна лица која су се поуздала у тачност података не могу трпети штетне последице, не подразумева да ће због њихове савесности и поуздања у податке ништав уговор или ништава једнострана исправа бити пуноважни, већ подразумева да ова лица за случај да су претрпела штету имају право на накнаду од лица које је за исту одговорно. У противном тужбом се не би ни могло захтевати утврђење ништавости оних уговора и оних једностраних исправа на основу којих је извршен упис у јавне књиге, нити би за то постојао правни интерес, а то није тачно. Тужба за утврђење ништавости је дозвољена и у случају да је на основу уговора, исправе извршен упис у јавне књиге, а последице ништавости су идентичне као код других уговора и исправа, док је одредба о нетрпљењу штетних последица од стране трећих савесних лица, одредба заштитне природе за ова лица.

Под којим условима уговор неће бити ништав, а ове одредбе се могу сходно применити и на заложну изјаву као једнострану изјаву воља која по форми и садржини

одговара уговору о хипотеци, садржане су у члановима 105, 106. и 107. Закона о облигационим односима. Уређено је када ништавост неке уговорне одредбе не повлачи ништавост самог уговора, под којим условима ништав уговор може представљати пуноважан други уговор, под којим условима се ништавост не може истицати. Ниједна од тих одредби се не може применити у конкретном случају.

Ништавост уговора о размени непокретности има за последицу да се сматра као да није ни био закључен, па Еуропр није постао власник непокретности - пословног простора на Обилићевом венцу бр. 25. Као невласник није могао ову непокретност унети као неновчани удео у привредно друштво, првотуженог, а првотужени зато није постао власник исте непокретности и као невласник није могао дати пуноважни заложну изјаву.

Погрешно првостепени суд тумачи одредбе о начелима уписа, начелима истинитости и савесности. Претпоставка тачности података уписаних у јавне књиге није необорива, а за наступање последице ништавости уговора, па и заложне изјаве, није од утицаја савесност учесника у промету, већ она може бити релевантна или у вези са одговорношћу за штету која је због тога претрпљена или у вези са захтевом оне уговорне стране која је била несавесна за враћање датог по таквом уговору од друге уговорне стране којој је давање извршено.

Из наведених разлога, а с обзиром да у првостепеном поступку није било битних повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. Закона о парничном поступку на које другостепени суд пази по службеној дужности, те да се у жалби не указује на било коју одређену битну повреду поступка, правилном применом материјалног права требало је усвојити тужбени захтев, а не одбити па је одлучено као у изреци пресуде на основу члана 394. Закона о парничном поступку.

На основу овлашћења из члана 165. Закона о парничном поступку, преиначена је и одлука о трошковима, па су тужени солидарно обавезани да тужиоцу накнаде трошкове у износу од 190.500,00 динара и то за састав тужбе 37.500,00 динара, за приступ на два одржана рочишта по 39.000,0 динара, за састав жалбе 75.000,00 динара. Трошкови овог другостепеног поступка тужиоцу нису досуђени с обзиром да није достављен опредељен трошковник у смислу члана 163. Закона о парничном поступку, па је одлучено као у изреци на основу члана 153, 154. и 163. Закона о парничном поступку.

JC/CP

**ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА – СУДИЈА**  
**Милица Лакићевић, с. р.**

**За тачност отправка**