



Република Србија
Привредни апелациони суд
3 Пж. 5327/16
16.11.2016. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД, у већу састављеном од судије Александре Поповић, председника већа, судија Младена Николића и Драгољуба Јанковића, чланова већа, у парници тужиоца „ВЕТЕРИНАРСКИ ЗАВОД ЗЕМУН“ АД Београд, Земун, чији је пуномоћник Александар Илић, адвокат из Београда, против туженог „ХИП-АЗОТАРА“ ДОО Панчево, чији је пуномоћник Миодраг Парлаћ, адвокат из Новог Сада, са умешачем на страни туженог „МАВЕР СОМЕРС“ ДОО Панчево, чији је пуномоћник Едвард Штулић, адвокат из Београда, ради утврђења ништавости, вредност предмета спора 10.000.000,00 динара, одлучујући о жалби туженог, изјављеној против пресуде Привредног суда у Београду П 1301/14 од 21.04.2016. године, у седници већа одржаној дана 16.11.2016. године, донео је

ПРЕСУДУ

I ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба туженог и ПОТВРЂУЈЕ пресуда Привредног суда у Београду П 1301/14 од 21.04.2016. године.

II ОДБИЈА СЕ захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Првостепеном пресудом, у ставу I изреке, утврђује се да је ништав Уговор о купопродаји непокретности, закључен између „ХИПО-АЗОТАРА“ ДОО Панчево, као продавца и „ХИП-АЗОТАРА“ ДОО Панчево као купца, оверен пред I Основним судом у Београду, дана 20.11.2013. године, под бројем Ов. бр. I 210725/2013. Ставом II изреке, обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове поступка у износу од 711.200,00 динара.

Против наведене пресуде, тужени је благовремено изјавио жалбу, поднесцима упућеним од стране пуномоћника, адвоката Александра Тодоровића и адвоката Миодрага Парлаћа.

Тужени жалбом побија првостепену пресуду из свих разлога прописаних одредбом чл. 373. ст. 1. Закона о парничном поступку, наводећи да је нетачан закључак првостепеног суда да међу странкама није спорно да тужени као поверилац пре приступања продаји није извршио утврђење непокретности, односно није утврдио оријентациону тржишну вредност ангажовањем овлашћеног судског вештака, те нису тачни наводи првостепеног суда да парничне странке нису имале притужбе на налаз вештака сачињен током трајања поступка, јер су тужени, као и умешач, налаз вештака оспоравали.

Из разлога у образложењу првостепене пресуде, не може се утврдити који су то били одлучни разлози који су суд довели до закључка да је уговор у целости ништав, слање или не слање обавештења пре закљученог уговора, утврђена купопродајна цена и начин њеног досуђења, постојање или непостојање претходно извршене процене од стране овлашћеног проценитеља, при чему, ништавост поједине одредбе уговора, не повлачи ништавост самог уговора. Због наведеног, првостепена пресуда је неразумљива, противречна сама себи и не садржи одлучујуће разлоге. Тужени је имао овлашћење да прода непокретности и све одлуке у том правцу уредно су уписане и евидентирани у евиденцији непокретности РГЗ и тужени је спровео поступка аукцијске продаје, сагласно одредбама Закона о хипотеци, уз испуњавање свих услова везаних за процену оглашавања, обавештавања и организовања аукцијске продаје, што је наведено у самом уговору. У смислу жалбених навода, предложено је да се првостепена пресуда укине или преиначи.

У одговору на жалбу тужених, тужилац је у смислу навода из одговора на жалбу предложио да се жалба туженог одбије као неоснована, а првостепена пресуда потврди. Трошкове другостепеног поступка је тражио и определио.

Испитујући правилност побијане пресуде, на основу одредбе члана 386. Закона о парничном поступку, Привредни апелациони суд је нашао да жалба туженог није основана.

У поступку доношења побијане пресуде, нису начињене битне повреде одредаба парничног поступка из чл. 374. ст. 2. Закона о парничном поступку, на које овај суд као другостепени пази по службеној дужности.

Насупрот жалбеним наводима туженог, првостепена пресуда није захваћена ни битном повредом одредаба парничног поступка из чл. 374. ст. 2. тач. 12. Закона о парничном поступку. Наведено из разлога, јер је првостепени суд за одлуку коју је донео дао довољне и јасне разлоге, пресуда није неразумљива ни противречна сама себи, а изрека првостепене пресуде јасна и није противречна сама себи нити датим разлозима у образложењу. Стога, првостепена пресуда нема недостатака због којих се њена правилност не би могла испитати.

Према чињеничном стању, утврђеном од стране првостепеног суда, странке су биле у пословном односу и протоколом који су закључили 20.08.2011. године, констатовано је да овде тужени има према овде тужиоцу потраживање у износу од 147.643.677,00 динара, и ради обезбеђења новчаног потраживања туженог према тужиоцу успостављена је извршена вансудска хипотека над предметном непокретношћу која је власништво тужиоца. Тужилац је потписао заложну изјаву којом залаже наведену непокретност и заложна изјава садржи све потребне услове прописане одредбом чл. 15. Закона о хипотеци.

Уговором о купопродаји непокретности који је закључен на основу одредби Закона о хипотеци, дана 20.11.2013. године, тужени се легитимише као продавац на основу овлашћења из одредби Закона о хипотеци, и истовремено се легитимише као купац на основу одредбе чл. 35. Закона о хипотеци, којом је прописано да поверилац може на аукцијској продаји дати сопствену понуду као и да наведеним уговором продавац продаје, а купац купује предметну непокретност за укупну купопродајну цену у износу од 799.700,00 Еур, што у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан овере уговора износи 91.213.782,00 динара, што одговара 100 % тржишној вредности предметне непокретности утврђене проценом Привредног друштва „СГС“ Београд од 04.11.2013. године.

Првостепени суд цитира одредбу чл. 15. ст. 2. Закона о хипотеци, те, у смислу Закона о хипотеци, наводи да поверилац, чије потраживање је обезбеђено извршном вансудском хипотеком, има право да бира правни пут намирења свог потраживања, тј. да ли ће своје потраживање остварити у судском или вансудском поступку, при чему је судски поступак намирења регулисан Законом о извршењу и обезбеђењу, а вансудски Законом о хипотеци.

Када се извршни поверилац определи за вансудски поступак намирења потраживања за намирење се примењују одредбе чл. 28. чл. 29-38. Закона о хипотеци.

Поступак вансудског намирења иницира хипотекарни поверилац, уколико дужник не исплати дуг о доспелости, хипотекарни поверилац у писаној форми послаће опомену (прва опомена) истовремено дужнику и власнику непокретности, ако су различита лица, те уколико у року од 30 дана од дана пријема прве опомене дужник не исплати дуг, поверилац ће дужнику и власнику непокретности упутити опомену о продаји непокретности и истовремено поднети Регистру непокретности захтев да се изврши забележба хипотекарне продаје, у корист повериоца. Поверилац продају хипотековане непокретности може извршити путем аукцијске продаје или непосредне погодбе, уколико дужник не исплати дуг до правноснажности решења о забележби хипотекарне продаје, а од дана тог решења прође рок од 30 дана, при чему је пре приступања продаји поверилац дужан да утврди оријентациону тржишну вредност непокретности, ангажовањем овлашћеног судског вештака, те почетна цена на првој аукцији не сме бити испод 75 % процењене вредности непокретности, а на другој испод 60 % процењене вредности непокретности. При томе, према наводима првостепеног суда, даље, Законом о хипотеци је прописано да поверилац на основу правноснажног решења о забележби хипотекарне продаје, по истеку рока од 30 дана од дана издавања решења, може у своје име продати непокретност непосредном погодбом по цени која је приближна тржишној, а под тржишном ценом подразумева се уобичајена цена која се може постићи продајом те непокретности у доброј вери у време хипотекарне продаје. При томе, Закон одређује да најкасније у року од 15 дана пре закључења Уговора о продаји непокретности, поверилац ће о продаји обавестити дужника, власника непокретности и лица која имају друга права на непокретности обавештењем које садржи све што је ближе прописано одредбом чл. 36. ст. 5. Закона о хипотеци.

Првостепени суд, полазећи од навода из тужбе и одговора на тужбу, те од навода странака приликом расправе, ценећи и принцип афирмативне литисконстестације, из чл. 230. ст. 1. Закона о парничном поступку, закључује да међу странкама није спорно да тужени, као поверилац, пре приступања продаји није извршио утврђивање предметне непокретности, односно није утврдио оријентациону тржишну вредност ангажовања овлашћеног судског вештака, а није ни спорно да тужени, као поверилац, није обавестио тужиоца као дужника и власника непокретности о продаји непокретности, иако је обавештење морао учинити најкасније у року од 15 дана пре закључења Уговора о продаји непокретности. При томе, првостепени суд такође закључује да је предметним Уговором о купопродаји, непокретност пренета туженом по очигледно нижој уговореној цени у односу на реалну тржишну цену предметне непокретности, а коју је утврдио вештачењем од стране комисије вештака финансијске и грађевинске струке, који су дали мишљење да на дан 20.11.2013. године, процењена тржишна вредност предметне непокретности износи 143.026.036,51 динар.

Првостепени суд прихвата овај налаз, јер тужени и умешач на страни туженог нису истакли примедбе на налаз комисије вештака, односно нису указали на околности које би довеле у сумњу објективност и тачност извршеног вештачења.

Првостепени суд на крају закључује да нису били испуњени законски услови за аукцијску продају непокретности на којој је заснована хипотека, односно за продају оптерећене непокретности путем непосредне погодбе, односно да је Уговор о купопродаји непокретности од 20.11.2013. године, у супротности са одредбама чл. 34. ст. 3. и чл. 36. ст. 5. Закона о хипотеци, и као такав ништав, сагласно чл. 103. Закона о облигационим односима.

На правилно и потпуно утврђено чињенично стање, првостепени суд је правилно применио материјално – правне одредбе из чл. 34. ст. 3. чл. 35. те чл. 36. Закона о хипотеци, као и члана 103. Закона о облигационим односима, а за своју одлуку дао је довољне и јасне разлоге које у битном прихвата и овај суд, као другостепени.

У конкретном случају, захтев за утврђење ништавости купопродајног уговора, односи се на Уговор о купопродаји непокретности, а који уговор је морао бити закључен у складу са одредбама Закона о хипотеци (*"Сл. гласник РС" бр. 115/05*).

Првостепени суд је правилно утврдио да се овде тужени, као хипотекарни поверилац, определио за вансудски поступак намирења, а тај вансудски поступак намирења је регулисан императивним одредбама чланова 29-38 Закона о хипотеци (*"Сл. гласник РС" бр. 115/05*) који је релевантан у овом случају. Да би Уговор о купопродаји непокретности која је продата у поступку вансудског намирења хипотекарног повериоца, а у складу са одредбама Закона о хипотеци, био и пуноважан, онда је тај уговор морао бити закључен у складу са одредбама поменутог закона, што значи да закључењу уговора, мора да претходи поступак који мора бити спроведен у складу са одредбама чл. 29-38 Закона о хипотеци.

У конкретном случају, овде тужени као хипотекарни поверилац, определио се за аукцијску продају што је његова диспозиција, у складу са чл. 35. ст. 1. наведеног Закона о хипотеци, па је био дужан да, се сагласно чл. 34. ст. 3. Закона о хипотеци, пре приступања продаји уопште, дакле било аукцијска, било непосредна погодба, утврди оријентациона тржишна вредност непокретности ангажовањем овлашћеног судског вештака.

Насупрот жалбеним наводима, првостепени суд је правилно утврдио да пре приступања продаји, у овом случају аукцијској продаји, а била су заказана два надметања, хипотекарни поверилац није поступио на начин прописан одредбом чл. 34. ст. 3. Закона о хипотеци и није утврдио оријентациону тржишну вредност непокретности, ангажовањем овлашћеног судског вештака, него је та вредност утврђена из решења надлежног пореског органа, чиме је поступљено супротно императивној одредби чл. 34. ст. 3. Закона о хипотеци.

Неосновано се жалбом туженог указује да тужилац није спорио да је процена извршена. Процена јесте извршена и то је назначено у спорном уговору, али тек након неуспеле две аукцијске продаје, тј. процена је извршена пре закључења спорног уговора, а чланом 34. ст. 3. је прописано да се пре приступања продаји, дакле, било аукцијској било непосредном погодбом, мора утврдити оријентациона тржишна вредност непокретности, ангажовањем овлашћеног судског вештака. Имајући горе наведено у виду, првостепени суд је правилно закључио да нису били испуњени законски услови за аукцијску продају непокретности, у овом случају, а то су услови прописано чл. 34. ст. 3. Закона о

хипотеци, због чега је предметни Уговор о купопродаји, закључен супротно одредби чл. 34. ст. 3. Закона о хипотеци, па тиме ништав.

Осим горе наведеног, овде тужени није доказао да је приликом аукцијске продаје (у овом случају друге), тужени као хипотекарни поверилац, сагласно чл. 35. ст. 8. Закона о хипотеци, дао сопствену понуду на аукцији, иако се у спорном уговору позива на наведено право хипотекарног повериоца из члана 35.

Насупрот томе, тужени је као хипотекарни поверилац након неуспеле друге аукцијске продаје, закључио спорни уговор, а да при томе није испоштована процедура из чл. 35. Закона о хипотеци, и да при томе пре закључења спорног уговора, није испоштована ни императивна обавеза чл. 36. ст. 5. Закона о хипотеци, јер хипотекарни поверилац није обавестио хипотекарног дужника, овде тужиоца, о продаји која ће се обавити, тј. о уговору који ће бити закључен. Стога је првостепени суд правилно закључио да постоји и разлог ништавости предметног уговора, јер је исти закључен, а да није испоштован поступај из поменутог члана 36. ст. 5. Закона о хипотеци, чиме је уговор супротан наведеној норми, а тиме у целини и ништав.

Имајући у виду горе наведено, првостепени суд правилно закључује, полазећи и од одредбе чл. 103. Закона о облигационим односима, имајући у виду закључење предметног уговора, а супротно одредбама чл. 34. ст. 3. и 36. ст. 5. Закона о хипотеци, да је предметни уговор ништав.

Независно од горе наведеног, полазећи од одредби чл. 35. и 36. Закона о хипотеци, хипотекарни поверилац може сам бити купац непокретности само у случају аукцијске продаје и само у случају када је ставио сопствену понуду, сагласно одредби чл. 35. Закона о хипотеци. То подразумева да након стављања сопствене понуде хипотекарни поверилац буде проглашен за купца, као једини или најбољи понудилац, а то се у овом случају није догодило. Насупрот томе, није спорно да су обе аукцијске продаје биле неуспешне.

Даље следи, да би се могло приступити продајом непосредном погодбом, али у поступку су изостали докази које је требао доставити тужени, да је испоштована одредба чл. 36, посебно чл. 36. ст. 5. Закона о хипотеци, при чему, када је у питању продаја непосредном погодбом, имајући у виду одредбе Закона о хипотеци и то чл. 35. и 36. хипотекарни поверилац код оваквог начина продаје не може бити купац, тј. не може „сам са собом“ закључити Уговор о купопродаји непокретности, непосредном погодбом.

Из свих горе наведених разлога, правилно је првостепени суд одлучио када је утврдио ништавост предметног Уговора о купопродаји непокретности, а која непокретност је продата у поступку вансудског намирења.

Правилна је одлука о трошковима поступка, коју је првостепени суд донео применом одредби чл. 153. и 154. Закона о парничном поступку, а висина трошкова одмерена је правилном применом АТ и ТТ, као и трошкова вештачења.

Из наведених разлога, применом одредбе чл. 390. Закона о парничном поступку, одлучено је као у ставу I изреке.

Обзиром да одговор на жалбу који је доставио тужилац, није био потребан за остварење права странке која га је поднела, то ти трошкови нису били нужни, па је применом члана 165 Закона о парничном поступку, одлучено је као у ставу II изреке.

МН/ББ

Председник већа-судија
Александра Поповић, с. р.
За тачност отправка

