



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 1407/2019
18.06.2020. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Бранке Дражић и Данијеле Николић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Миодраг Војновић адвокат из ..., против тужених ББ из ... и ВВ из ..., чији је пуномоћник Слободанка Петковић адвокат из ..., ради исплате и утврђења, одлучујући о ревизији туженог ВВ изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2153/18 од 21.11.2018. године, у седници већа одржаној дана 18.06.2020. године, донео је

ПРЕСУДУ

УКИДАЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 2153/18 од 21.11.2018. године у делу првог става изреке и пресуда Основног суда у Новом Саду П 676/2018 од 28.02.2018. године у делу четвртог става изреке, и одбацује противтужба у делу којим је тражено брисање заложног права – хипотеке, уписане 16.08.2010. године у корист тужиле у износу од 45.000 евра на пословном простору број ..., површине 37 м² у улазу број ... у улици ... уписаног као посебан део зграде број ... у лист непокретности ... КО

ПРЕИНАЧУЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 2153/18 од 21.11.2018. године у делу првог става изреке и пресуда Основног суда у Новом Саду П 676/2018 од 28.02.2018. године у делу трећег става изреке, тако што се **одбија** тужбени захтев за утврђење да тужилца има право да тражи намирење доспелог потраживања у износу од 5.000 евра по продајном курсу Народне банке Србије на дан исплате, заснованог уговором о зајму закљученом 10.04.2006. године са туженом ББ као дужником и обезбеђеног хипотеком укњиженом по решењу Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности бр. ...-...-.../... од 16.08.2010. године, из вредности која буде остварена продајом заложене непокретности – пословног простора број ..., површине 37 м², који се налази у улазу бр. ... вишестамбене зграде ..., у улици ... која је изграђена на парцели ... и уписана у лист непокретности ... КО

У преосталом делу ревизија туженог ВВ, изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2153/18 од 21.11.2018. године, **ОДБИЈА СЕ** као неоснована.

Образложење

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 676/2018 од 28.02.2018. године, ставом првим изреке, делимично је усвојен тужбени захтев. Ставом другим изреке, обавезана је тужена ББ да тужилци АА исплати износ од 59.880 евра, камату на износ од 40.000 евра у висини од 260 евра месечно почев од 01.02.2016. године до исплате и

износ од 5.000 евра са законском затезном каматом одређеном Законом о затезној камати на валуту евро од 02.09.2011. године до исплате, све у динарској противвредности по продајном курсу Народне банке Србије на дан исплате и у року од 15 дана. Ставом трећим изреке, утврђено је да постоји право тужиље АА да тражи намирење доспелог потраживања у износу од 45.000 евра у динарској противвредности по продајном курсу Народне банке Србије на дан исплате, заснованог уговором о зајму закљученим 10.04.2006. године између тужиље као зајмодавца и тужене ББ као дужника и обезбеђеног хипотеком укњиженом по решењу Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности број ...-...-.../... од 16.08.2010. године, из вредности која буде остварена јавном продајом заложене непокретности – пословног простора број ..., површине од 37 м² који се налази у улазу број ... вишестамбене зграде у ... у улици ..., која је изграђена на парцели број ... и уписана у лист непокретности ... КО ..., што су тужени дужни да трпе. Ставом четвртим изреке, одбијен је противтужбени захтев туженог ВВ из ... којим је тражио да се утврди да је хипотекарна изјава ББ из ... оверена пред Општинским судом у Новом Саду дана 11.04.2006. године под бројем Ов .../... којом је дато овлашћење да се на некретнини уписаној у лист непокретности ... КО ... – пословни простор број ..., улаз број ..., у улици ..., површине 37 м², уписан као посебан део зграде број ... изграђене на парцели број ... установи хипотека у вредности од 45.000 евра у корист АА из ..., а по основу уговора о зајму закљученог 05.04.2006. године којим је обавезана ББ да примљени износ зајма врати у року од два месеца од дана пријема писменог захтева АА за поврат примљеног зајма, као и да се утврди да су тужене АА и ББ дужне трпети да се на основу ове пресуде изврши брисање заложног права – хипотеке уписане дана 16.08.2010. године у корист АА из ... у износу од 45.000 евра на некретнини уписаној у лист непокретности ...КО ... – пословни број ..., улаз број ..., у улици ..., површине 37 м² уписан као посебан део зграде број ..., изграђене на парцели ..., и да се обавезу тужене АА и ББ да тужиоцу ВВнадокнаде трошкове парничног поступка заједно са законском затезном каматом почев од дана пресуђења па до исплате. Ставом петим изреке, обавезани су тужени да накнаде тужиљи трошкове спора у износу од 461.068,00 динара са законском затезном каматом почев од дана извршности до исплате, у року од 15 дана. Ставом шестим изреке, одбијен је захтев за накнаду трошкова поступка – законску затезну камату на досуђене трошкове парничног поступка од дана првостепеног пресуђења до дана извршности. Ставом седмим изреке, тужени ВВ ослобођен је обавезе плаћања трошкова судских такси у овом поступку.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 2153/18 од 21.11.2018. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба туженог ВВ и потврђена пресуда Основног суда у Новом Саду П 676/2018 од 28.02.2018. године у побијаном усвајајућем делу тужбеног захтева за утврђење права намирења на хипотекованој непокретности, делу којим је одбијен противтужбени захтев и одлучено о накнади трошкова поступка (ставови 3, 4 и 5. изреке). Ставом другим изреке, одбијен је захтев туженог ВВ за досуду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени ВВ је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права.

Одлучујући о изјављеној ревизији, на основу члана 408. Закона о парничном поступку (ЗПП), Врховни касациони суд је нашао да је ревизија туженог ВВ делимично основана.

У спроведеном поступку, само у погледу одлуке о делу противтужбеног захтева којим је тражено брисање заложног права – хипотеке, нижестепени судови су учинили битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју Врховни касациони суд пази по службеној дужности. Законом о државном премеру и катастру („Службени гласник РС“ број 72/2009) у управним пословима државног премера, оснивања и обнове катастра непокретности, оснивања катастра водова, као и њиховог одржавања, решава у првом степену Републички геодетски завод, а у другом степену министарство надлежно за послове просторног планирања и урбанизма (члан 11.), док је судска заштита против другостепеног решења донетог у складу са одредбама тог закона обезбеђена у управном спору (члан 180. став 1.).

Имајући изложено у виду, одлучивање о противтужбеном захтеву за брисање заложног права – хипотеке није у надлежности суда, већ Републичког геодетског завода, односно надлежног министарства, и о том захтеву се одлучује применом правила управног поступка, а судска заштита се остварује у управном спору.

Из тих разлога, на основу члана 415. став 2. ЗПП, одлучено је као у првом ставу изреке.

Према утврђеном чињеничном стању, између тужиле и тужене ББ закључен је 10.04.2006. године писмени уговор о зајму новца у износу од 45.000 евра са обавезом тужене да позајмљени новац врати у року од два месеца од пријема тужилиног писменог захтева за враћање зајма. Тужена ББ је дала заложну изјаву којом се сагласила да се, ради обезбеђења уговора о зајму, на њеној непокретности – пословном простору број ..., површине 37 м², као посебом делу зграде, у улици ... број, уписане у лист непокретности ... КО ..., упише хипотека у корист тужиле. Потпис тужене ББ на овој изјави оверен је код суда 11.04.2006. године, под Ов .../... . Између тужених је 07.11.2007. године закључен уговор о купопродаји наведеног пословног простора на којем су потписи уговарача истог дана оверени код суда, под Ов .../... . Тужена ББ – продавац је овим уговором гарантовала туженом ВВ – купцу да предмет купопродаје није под теретом и да нема скривених права трећих лица, као и да прихвата све штетне последице ако би се доказало супротно. Тужени ВВ је пре закључења купопродајног уговора извршио увид у катастар непокретности и утврдио да је тужена ББ уписана као власница пословног простора. Хипотека на означеном пословном простору уписана је у катастру непокретности решењем Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Нови Сад од 16.08.2010. године, на износ од 45.000 евра са роком враћања од два месеца почев од пријема писменог захтева зајмодавца за враћање позајмице. Тужила је 25.10.2010. године упутила туженој ББ позив за враћање зајма – главнице у износу од 40.000 евра, с обзиром да је део главног дуга у износу од 5.000 евра враћен и плаћање камате почев од 19.07.2007. године до 25.12.201. године у износу од 2.000 евра. Тужила и тужена ББ су 20.04.2013. године сачиниле и потписале потврду којом су се, позивајући се на уговор о зајму од 10.04.2006. године, усагласиле да је тужена дужна да на позајмљени износ плаћа камату од 260 евра месечно све до дана враћања зајма, те да укупан дуг на дан

03.12.2012. године износи 50.000 евра (40.000 евра главница), а на дан 03.05.2013. године износи 51.300 евра. Тужени ВВ је захтев за упис права својине на пословном простору који је купио уговором о купопродаји Ов .../... од 07.11.2007. године поднео током 2013. године, а упис тог права извршен је решењем Републичког геодетског завода од 25.03.2015. године.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су правилном применом материјалног права одлучили о захтеву тужиље за наплату њеног новчаног потраживања продајом заложене непокретности и противтужбеном захтеву за утврђење ништавости заложне изјаве тужене ББ.

Одредбом члана 2. Закона о хипотеци („Службени гласник РС“ број 115 од 27.12.2005. године – ступио на снагу 04.01.2006. године, а примењује се од 25.02.2006. године), прописано је да је хипотека заложно право на непокретности које овлашћује повериоца да, ако дужник не исплати дуг о доспелости, захтева наплату потраживања обезбеђеног хипотеком из вредности непокретности пре обичних поверилаца и пре доцнијих хипотекарних поверилаца, без обзира у чијој својини се непокретност налази.

Према одредбама тог закона: предмет хипотеке може да буде посебан део зграде (стан, пословне просторије, гаража, гаражно место и др.) на коме постоји право својине, односно друго право које садржи право располагања (члан 3. тачка 4.); свако потраживање, укључујући и будуће или условно потраживање, као и потраживање изражено у иностраној валути, може да буде обезбеђено хипотеком (члан 7. став 1.); хипотека настаје уписом у надлежни регистар непокретности на основу заложне изјаве (члан 8. став 1. тачка 3.); хипотекарни поверилац може, ако дужник не исплати дуг од доспелости, да намири своје потраживање из вредности хипотековане непокретности без обзира у чијој својини или државини се она налази у том тренутку (члан 24. став 1.).

Следствено томе, тужиља основано захтева утврђење свог права да новчано потраживање које има према туженој ББ наплати продајом хипотековане непокретности. Тужиља је то право стекла уписом у катастар непокретности хипотеке на пословном простору – посебном делу зграде, у време када је као његов власник била уписана тужена ББ. На реализацију тог права тужиље нема утицаја чињеница да се та непокретност сада налази у својини и државини туженог ВВ.

С друге стране, тужени ВВ неосновано противтужбом захтева утврђење ништавости заложне изјаве на основу које је извршен упис хипотеке. Заложна изјава дата је у законом прописаној форми (члан 8 став 2. у вези члана 10. став 1. Закона о хипотеци), од стране лица – тужене ББ која је у то време као и у време уписа хипотеке била уписана као власник хипотековане непокретности. Предмет хипотеке је дозвољен и одређен.

Неосновано се ревизијом – тврдњом ревидента да је био савестан купац непокретности на којој у време закључења уговора о купопродаји није била уписана хипотека, оспорава правилност примењеног материјалног права.

Хипотека се везује за непокретност, а не за личност. У овом случају, хипотека је настала на основу заложне изјаве која је дата пре отуђења пословног простора – његове продаје туженом ВВ. Закључењем уговора о купопродаји тужени ВВ није стекао право својине на предмету продаје јер уговор представља само правни основ за стицање права својине. На основу правног посла својина на непокретности се стиче тек уписом у катастар непокретности, у складу са чланом 33. Закона о основама својинскоправних односа и чланом 60. став 1. Закона о државном премеру и катастру. Тужени ВВ је право својине стекао уписом у катастар непокретности, извршеним након уписа хипотеке. Нису постојале сметње да тужени ВВ упис свог права изврши пре уписа хипотеке – пословни простор је био уписан као посебан део зграде и продавац је била уписана као његова власница. Тужени се немарно односио према обавези да своје право својине упише у катастар непокретности, због чега не може основано оспоравати право тужиле на намирење њеног новчаног потраживања продајом непокретности, без обзира што је на истој власник, јер је упис хипотеке извршен пре уписа његовог права својине, нити може основано оспоравати пуноважност заложне изјаве, коју је дао власник непокретности пре њеног отуђења.

Међутим, основано се ревизијом туженог указује да тужилца не може продајом хипотековане непокретности намирити новчано потраживање у пуном износу од 45.000 евра.

Уписаном хипотеком обезбеђено је само главно потраживање тужиле из уговора о зајму у износу од 45.000 евра. С обзиром да је тужена ББ пре подношења тужбе, вратила део главног дуга у износу од 5.000 евра, тужилца не може основано захтевати наплату и тог износа продајом хипотековане непокретности, већ само преосталог дела главног дуга од 40.000 евра обезбеђеног уписаном хипотеком.

Сходно изложеном, на основу члана 414. став 1. и члана 416. став 1. ЗПП, одлучено је као у другом и трећем ставу изреке.

**Председник већа - судија
Бранислав Босиљковић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић