



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 3277/2019
11.06.2020.године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Божидара Вујичића, председника већа, Весне Субић и Јелице Бојанић Керкез, чланова већа, у парници тужиоца-противтуженог „УСТАМ“ ДОО са седиштем у Београду, кога заступа пуномоћник Ненад Станковић, адвокат из ..., против туженог-противтужиоца АА из села ..., Општина ..., Република Црна Гора, кога заступа пуномоћник Весна Трлаић, адвокат из ..., ради иселења по тужби и утврђења по противтужби, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 30/19 од 03.04.2019. године, у седници већа одржаној дана 11.06.2020. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 30/19 од 03.04.2019 године.

ОДБИЈА СЕ, као неоснован, захтев туженог за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П.бр.876/17 од 11.09.2018. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиоца „УСТАМ“ ДОО са седиштем у Београду, па је обавезан тужени АА из села ..., Општина ..., Република Црна Гора, да се са свим лицима и стварима исели из стана број ... на четвртном спрату стамбеног пословног објекта у ... у ул. ..., укупне површине 53,85 м², изграђеног на катастарској парцели бр. ... КО ... и да испражњен од лица и ствари преда у посед тужиоцу, у року од 15 дана од дана пријема пресуде. Ставом другим изреке одбијен је противтужбени захтев туженог-противтужиоца којим је тражио да се утврди да тужени-противтужилац има ванкњижно право својине на једнособном стану број ... од 53,85 м² који се налази на четвртном спрату зграде у улици ... у ..., на катастарској парцели бр. ... КО ..., која пресуда ће служити као основ уписа права својине на стану број 6 у корист туженог-противтужиоца, што је тужилац-противтужени дужан да призна и трпи и дозволи упис у евиденцију непокретности, као и захтев туженог-противтужиоца за накнаду трошкова по противтужби као неоснован. Ставом трећим изреке одбијен је приговор литиспенденције истакнут од стране туженог. Ставом четвртим изреке одбијен је предлог за прекид поступка до окончања поступка за поништај решења Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре бр. 351-03-00326/2015-10. Ставом петим

изреке обавезан је тужени-противтужилац да тужиоцу-противтуженом накнади трошкове поступка у износу од 581.000,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема пресуде.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 30/19 од 03.04.2019. године одбијена је као неоснована, жалба, туженог и потврђена првостепена пресуда.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужени је благовремено изјавио ревизију, из свих разлога предвиђених Законом о парничном поступку због којих се ревизија може изјавити.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду, у смислу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ...18/20) и утврдио да ревизија туженог није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, а ревизијом се не указује на остале битне повреде одредаба парничног поступка, због којих се, у смислу члана 407. став 1. тачка 2. и тачка 3. ЗПП, ревизија може изјавити.

Према утврђеном чињеничном стању, правни претходник тужиоца „Unicredit bank“ Србија АД Београд, раније „HVB“ банка Србија и Црна Гора АД Београд, закључио је уговор о дугорочном грађевинско-инвестиционом динарском кредиту Р 568/04 од 1208.2004. године са „АКТ“ ДОО Београд, као корисником кредита, ББ из ..., као јемцем бр. 1 и заложним дужником „Акт инжењеринг“ ДОО Београд, као јемцем бр. 2, ради чијег обезбеђења је инвеститор изградње објекта у улици ... у ... (на кат. парц. ... КО ... уписано у ЛН ... КО ..., спратности +5 укупне БГП надземних етажа 1550 м2 и укупне БГП подземних етажа 1.072 м2, укључујући и стан бр. ... који се налази на четвртом спрату), дао заложну изјаву оверену пред Петим општинским судом у Београду Ов. 14866/2006 од 19.06.2006. године, којом се сагласио да се на означеној непокретној имовини у изградњи конституише хипотека у корист означене банке као хипотекарног повериоца, као и да се изврши упис код централне евиденције хипотека, на основу које се банка, у случају да потраживање из кредита не буде исплаћено о доспелости, може намирити из цене добијене продајом заложне непокретности у складу са вансудским поступком продаје, а без подношења тужбе суду.

Наведена хипотека је у складу са Законом о хипотеци („Службени гласник РС“ бр. 115/05, 60/15, 63/15) уписана код Службе за катастар непокретности Стари град решењем 952-02-12550/06 од 09.10.2006. године на целокупном објекту у изградњи, укључујући и стан бр. ... на четвртом спрату зграде, који је њен саставни део.

Тужени је, као купац, са инвеститором ББ и тада власником објекта у изградњи, као продавцем, закључио 07.03.2008. године уговор о купопродаји, оверен код Првог општинског суда у Београду Ов. I 3388/08, чији је предмет стан број ..., кућни број ..., четврти спрат на адреси ..., површине 53,85м2 за укупну цену од 78.000 евра у динарској противвредности, која цена је исплаћена продавцу. Изградња наведеног стана у време закључења овог уговора није била завршена.

Након доспелости обавезе дужника по основу наведеног уговора о кредиту, у току 2011. године, покренут је поступак вансудског намирења означене хипотеке и уписана је 12.09.2011. године забележба хипотекарне продаје непокретности код Службе за катастар непокретности. Тужилац је у поступку вансудског извршења хипотеке купио наведени објекат у изградњи у целини, о чему су тужилац, као купац, и банка, као продавац, закључили уговор о купопродаји непокретности, оверен пред Првим основним судом у Београду 19.11.2012. године под Ов. I 8924/2012. Овим уговором тужилац је стакао право својине на целини наведеног објекта у изградњи, па самим тим и право својине на стану бр. ... као саставном делу објекта, у свему у складу са Законом о хипотеци. Банка је 27.08.2013. године издала тужиоцу као купцу, клаузулу интабуланди за упис права својине на наведеној непокретности код надлежне Службе за катастар непокретности без присуства продавца и наведена изјава је оверена 27.08.2013. године пред Првим основним судом у Београду Ов. 4691/2013.

У складу са одредбама Закона о хипотеци Секретаријат за урбанизам и грађвинске послове Градске управе Града Београда издао је, дана 06.11.2014. године, решење на основу ког је поништена грађевинска дозвола од 23.12.2003. године, која је претходно била издата у корист ББ, док је нова грађевинска дозвола односно решење о одобрењу за изградњу непокретности издата на име тужиоца. Ова грађевинска дозвола (издата у корист тужиоца) постала је коначна доношењем решења Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре Републике Србије од 08.07.2015. године, па је тужилац у складу са одредбама Закона о хипотеци постао искључиви ванкњижни власник непокретности. Тужилац још увек није уписан као власник непокретности јер сама непокретност није уписана у катастру непокретности, с обзиром да је у току поступак легализације, а захтев за легализацију је поднео тужилац 20.01.2014. године.

Дописом од 06.08.2014. године тужилац је понудио туженом, који се налази у државини спорног стана, да напусти стан, закључи уговор о закупу или да купи спорни стан, што тужени није прихватио, нити је дао било какав одговор. Тужени је 12.10.2015. године покренуо управни спор пред Управним судом против наведеног коначног решења од 08.07.2015. године, а поступак по тој тужби је у време закључења главне расправе још увек био у току.

Имајући у виду овако утврђено чињенично стање нижестепени судови су усвојили тужбени захтев за исељење тужиоца из спорног стана и одбили противтужбени захтев туженог за утврђење ванкњижног права својине на истом стану. Према становишту нижестепених судова, хипотека, као сва друга стварна права, делује према свима, што за последицу има постојање права првенства и права следовања и због апсолутног дејства овог права потребно је да сва трећа лица знају да одређено право припада хипотекарном повериоцу, што се постиже уписом хипотеке у јавне књиге, а што је у конкретном случају и учињено решњем од 09.10.2006. године, пре него што је тужени закључио уговор о купопродаји спорног стана 07.03.2008. године. Зато је тужени дужан да трпи намирење хипотекарног повериоца, које је уследило 2011. године и чија последица је закључење уговора о купопродаји непокретности у поступку хипотекарне продаје. С обзиром да је, у конкретном случају, прво заложена непокретност, па тек онда стан у изградњи продат од стране инвеститора, хипотека се протеже и на спорни стан број ..., који је у поседу туженог, а представља власништво тужиоца, јер је прво конституисан терет – хипотека, па тек онда располагамо спорним делом непокретности. С обзиром да је тужилац стекао својину на целини објекта у

поступку хипотекарне продаје, у свему у складу са одредбама члана 29-39. Закона о хипотеци, може захтевати исељење туженог. У време продаје спорног стана тужиоцу је морало да буде познато да постоји уписан терет у виду извршне вансудске хипотеке, јер је извршна вансудска хипотека била уписана у јавне књиге у време када је тужени вршио куповину стана у изградњи, због чега није био савестан приликом куповине, јер је могао знати да је спорни стан оптерећен вансудском хипотеком.

Нижестепени судови су на утврђено чињенично стање, правилно применили материјално право доносећи побијану одлуку, за коју су дали довољно разлога, које у свему прихвата и Врховни касациони суд.

Неосновано се у ревизији указује да тужилац није власник спорне непокретности јер не поседује правноснажан доказ о власништву.

Чланом 39. Закона о хипотеци прописано је да ако је предмет хипотеке објекат у изградњи, његова продаја ради намирења врши се уступањем права градње утврђеног правоснажним одобрењем за градњу, уз накнаду, и продајом ствари које су уграђене у објекат у изградњи. Орган који је издао одобрења за градњу, на захтев купца објекта у изградњи, издаће без одлагања купцу истоветно одобрење за градњу на његово име и поништити старо одобрење за градњу. У случају става 2. овог члана купац по самом закону ступа у сва законом дефинисана права и обавезе продавца по основу одобрења и пре издавања одобрења купцу.

У смислу наведене законске одредбе, намирење повериочевог потраживања на хипотекарно изграђеном објекту састоји се у његовом уступању у својину, ослобођеном од хипотеке и истовремено исплати купопродајне цене повериоцу. Намирење повериочевог потраживања, када је реч о неизграђеном објекту, састоји се у уступању права његове градње купцу, уз истовремену исплату купопродајне цене тог права у корист повериоца, као продавца. Дакле, овде се не продаје грађевински објекат, јер њега нема, већ право на изградњу тог објекта, при чему је свеједно да ли је његова градња започета или није, већ је битно да изградња није довршена. Право градње објекта мора бити утврђено правоснажним решењем надлежног државног органа којим се одобрава изградња тог објекта. Државни орган је дужан да без одлагања изда купцу истоветно одобрење за изградњу тог објекта, и то на име купца, и да овим решењем поништи старо решење за градњу.

Купац ступа у државину права на градњу пријавом старог решења издатог продавцу, и по самом закону стиче права и обавезе које је имао продавац, и то пре него што је надлежни државни орган издао ново одобрења за градњу на његово име. На тај начин се купац осигурава, као власник објекта у изградњи, односно права на његову изградњу, по основу куповине од продавца, према коме је, исплатом купопродајне цене, извршио своју обавезу. Зато је накнадно одобрење за градњу акт декларативне природе с обзиром да је куповином старог одобрења купац стекао право на градњу објекта, као и с обзиром да је он по сили закона ступио у права и обавезе повериоца и пре него што му је уручено ново решење којим му се издаје одобрење за градњу.

У конкретном случају тужилац је постао власник спорне непокретности исплатом купопродајне цене након закључења уговора о купопродаји са банком, у извршењу своје обавезе из уговора о купопродаји непокретности од 19.11.2012. године,

и доношењем решења Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Београда од 06.11.2014. године којим је поништена грађевинска дозвола од 23.12.2003. године, која је претходно издата у корист ББ и издата нова грађевинска дозвола на име тужиоца. Чињеница на коју се у ревизији указује, да је Управни суд поништио наведено решење не утиче на правилност побијане пресуде, јер је накнадно одобрење за градњу акт декларативне природе, а с обзиром на члан 39. став 3. Закона о хипотеци.

Врховни касациони суд је ценио и остале наводе ревизије којима се не доводи у сумњу правилност побијане пресуде, због чега ти наводи нису посебно образложени.

Тужени није успео у ревизијском поступку, па нема право на трошкове ревизије, које је тражио и определио (применом члана 153. ЗПП).

Из наведених разлога одлучено је као у изреци пресуде, на основу члана 414. став 1. и члана 165. Закона о парничном поступку.

**Председник већа-судија
Божидар Вујичић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић