

ОБЛИГАЦИОНО ПРАВО

ЈЕМСТВО - ОБИМ НАКНАДЕ ОД ДУЖНИКА

Јемац који је испуњење дужникове обавезе обезбедио конституисањем хипотеке на одређеној непокретности, има право на накнаду од дужника до висине износа оствареног продајом непокретности у поступку принудне реализације потраживања повериоца.

Из образложења:

„Према општим начелима имовинског права садржаних у Закону о облигационим односима стране у облигационим односима су слободне, у границама принудних прописа, јавног поретка и добрих обичаја, да своје односе уреде по својој вољи (члан 10.); у заснивању облигационих односа и остваривању права и обавеза из тих односа стране су дужне да се придржавају начела савесности и поштења (члан 12.); у заснивању двостраних уговора стране полазе од начела једнаке вредности узајамног давања (члан 15. став 1.); свако је дужан да се уздржи од поступака којим се може другом проузроковати штета (члан 16.); страна у облигационом односу дужна је да у извршавању своје обавезе поступа са пажњом која се у правном промету захтева у одговарајућој врсти облигационих односа (пажња доброг привредника, односно пажња доброг домаћина) (члан 18. став 1.).

Према одредбама члана 262. ставова 1. и 2. тог закона поверилац у обавезном односу је овлашћен да од дужника захтева испуњење обавезе, а дужник је дужан испунити је савесно у свему како он гласи, а за случај да дужник не испуни обавезу или задоцни са њеним испуњењем поверилац има право захтевати накнаду штете коју је услед тога претрпео. Одредбом члана 266. става 1. закона, прописано је да поверилац има право на накнаду обичне штете и измакле користи, које је дужник у време закључења уговора морао предвидети као могуће последице повреде уговора, а с обзиром на чињенице које су му тада биле познате или морале бити познате. Према члану 269. закона на накнаду уговорне штете сходно се примењују одредбе овог закона о накнади вануговорне штете, па је за одговорност у складу са чланом 154. став 1. потребно да је штета последица скривљене радње штетника.

Надаље, Законом о облигационим односима прописано је да се уговором о јемству јемац обавезује према повериоцу да ће испунити пуноважну и доспелу обавезу дужника, ако то овај не учини (члан 997.); уговор о јемству обавезује јемца само ако је изјаву о јемчењу учинио писмено (члан 998.); јемац одговара за испуњење целе обавезе за коју је јемчио, ако његова одговорност није ограничена на неки њен део или на други начин подвргнута лакшим условима (члан 1002. став 2.); јемац који је исплатио повериоцу његово потраживање може захтевати од дужника да му накнади све што је исплатио за његов рачун, као и камату од дана исплате; он има право на накнаду трошкова насталих у спору са повериоцем од часа када је обавезао дужника о том спору, као и на накнаду штете ако би је било (члан 1013.).

Према члану 24. Закона о хипотеци („Службени гласник РС“ бр. 115/05 ... 83/2015) хипотекарни поверилац може, ако дужник не исплати дуг о доспелости, да намири своје потраживање из вредности хипотековане непокретности, без обзира у чијој својини или државини се она налази у том тренутку (став 1.); намирење из става 1. овог члана спроводи се у складу са овим законом, односно законом којим се уређује

извршни потупак, као и законом који уређује принудну наплату пореских потраживања на непокретности (став 2.).

Одредбом члана 28. Закона о хипотеци прописано је да уколико хипотекарни дуг исплати лице које није дужник, оно ступа на место хипотекарног повериоца према дужнику и трећим лицима.

У конкретном случају уговор о зајму износа од 85.000 евра је закључен у писаној форми између туженог, као зајмопримца и трећег лица, као зајмодавца. Тужилац се тим уговором, у својству јемца, ради обезбеђења намирења потраживања зајмодавца, обавезао да конституише хипотеку на својој непокретности. Имајући у виду да су тужиоцу били познати сви елементи уговора о зајму, пошто је у својству јемца присуствовао закључењу уговора између трећег лица, као зајмодавца и туженог, као зајмопримца, као и да је јемство било ограничено на део имовине тужиоца, обе парничне странке - као дужник и јемац из уговора о зајму су у време закључења уговора могле предвидети могуће последице повреде уговорне обавезе туженог. Тужилац се сагласио да поред туженог након доспелости измири обавезу из уговора из вредности хипотековане непокретности, што је укључивало сагласност да се хипотекована непокретност тужиоца прода у извршном поступку, у коме је законом предвиђена могућност продаје испод процењене тржишне вредности. Ова законска могућност је реализована и непокретност је продата за 4.175.155,00 динара, који износ је тужиоцу досуђен непобијаним делом пресуде у смислу члана 1013. става 1. Закона о облигационим односима. Нема података да је тужени на било који начин скривио изостанак продаје хипотековане непокретности по процењеној тржишној вредности, односно вредности вишој од оне за коју је продата у поступку принудног намирења повериоца, па тужени нема обавезу да тужиоцу надокнади штету у висини разлике између процењене тржишне вредности непокретности за потребе извршног поступка и вредности по којој је непокретност продата ради намирења потраживања повериоца.“

(Из пресуде Врховног суда Рев 7662/2024 од 10.7.2024. године)