



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 1734/2023
15.05.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина, председника већа, Драгане Миросављевић и Надежде Видић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Никола Јасика, адвокат из ..., против тужених „Наша АИК Банка“ а.д. Београд, чији је пуномоћник Иван Љубисављевић, адвокат из ... и ББ из ..., чији је пуномоћник Драган Маричић, адвокат из ..., ради утврђења ништавости заложне изјаве, одлучујући о ревизији тужене „Наша АИК Банка“ а.д. Београд изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2150/22 од 14.09.2022. године, у седници одржаној 15.05.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована ревизија тужене „Наша АИК Банка“ а.д. Београд изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2150/22 од 14.09.2022. године.

ОДБИЈА СЕ захтев тужиле за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Сремској Митровици П 144/21 од 10.05.2022. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиле и утврђено да је ништава заложна изјава дата од стране ВВ из ..., раније из ... дана 01.03.2010. године и оверена код Првог основног суда у Београду 01.03.2010. године под Ов1-21403/2010 у делу који се односи на установљавање заложног права у корист правног претходника тужене „Наша АИК Банка“ а.д. Београд и то на: двособном стану – стан број 7 у ламели Б, на првом спрату у површини од 48 м², улаз број 1, који се води као бр. 7/Б посебних делова; двособном стану – стан број 8 у ламели Б, на првом спрату у површини од 49 м², улаз бр. 1, који се води као број 8/Б посебних делова; двособном стану – стан број 9 у ламели Б, на првом спрату, у површини од 57 м², улаз бр. 1, који се води као број 9/Б посебних делова; једноособном стану – стан број 27, у ламели Б, на трећем спрату, у површини од 40 м², улаз бр. 1, који се води као број 27/Б посебних делова; једноособном стану – стан број 35 у ламели Б, на четвртм спрату, у површини од 40 м², улаз бр. 1, који се води као број 35/Б посебних делова; једном гаражном месту – гаража број 3, број улаза 1 у подруму који се води као бр. 3 посебног дела, површине 15 м²; једном гаражном месту – гаража број 4, број улаза 1 у подруму који се води као број 4 посебног дела, површине 15 м² и пословном простору – три просторије за које није

утврђена делатност – локал број 1, ламела Б у приземљу површине 28 м² који се налази као бр. 1/Б посебног дела, а које се налазе у стамбено пословној згради ламела Б саграђеној на парцели .., која је стамбено пословна зграда уписана са свим напред наведеним непокретностима у лист непокретности бр. .. КО Инђија, па су тужени „Наша АИК Банка“ а.д. Београд као правни следбеник „Volks banka“ а.д. Београд и ББ као правни следбеник ВВ, дужни трпети правне последице пресуде на основу које ће се извршити брисање заложног права на напред наведеним непокретностима. Ставом другим изреке, обавезани су тужени да тужиљи солидарно накнаде трошкове парничног поступка у износу од 699.750,00 динара. Ставом трећим изреке, одбијен је захтев тужених за накнаду трошкова парничног поступка.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 2150/22 од 14.09.2022. године, ставом првим изреке, одбијене су жалбе и потврђена првостепена пресуда. Ставом другим изреке, одбијен је захтев туженог ББ за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужена „Наша АИК Банка“ а.д. Београд благовремено је изјавила ревизију, због погрешне примене материјалног права.

Тужиља је поднела одговор на ревизију.

Врховни суд је испитао побијану пресуду применом члана 408. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, бр.72/11...10/23) и утврдио да је ревизије неоснована.

У поступку није почињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, између тужиље, као власника приземне стамбене зграде у ул. ... у Инђији, изграђене на парцелама број .. и .., које су биле уписане у ЗКУЛ .. КО Инђија и ВВ (правног претходника туженог ББ) закључен је уговор о размени непокретности, на основу ког уговора је тужиља дала у размену своје непокретности и предала их у посед правном претходнику туженог, а он се обавезао да у року од две године на земљишту које стиче уговором изгради објекат за колективно становање и у том објекту у замену за примљену непокретност тужиљи преда 18/100 идеалних делова, што представља 364 м². Овај уговор је оверен 27.03.2006. године пред Општинским судом у Инђији. Након тога, 03.06.2010. године закључили су анекс напред наведеног уговора о размени којим су уговарачи идентификовали објекте који у новоизграђеној згради треба да припадну тужиљи, а који су ближе наведени у изреци првостепене пресуде. Ове објекте је ВВ zaloжио 01.03.2010. године у корист „Volksbank“ а.д. Београд (правног претходника тужене банке), као средство обезбеђења по уговору о кредиту који је закључен 12.11.2007. године између банке и ДОО Столац Београд, у вези ког уговора су закључени анекси уговора 12.05.2009. године и 09.02.2010. године. Реч је о наменском уговору о кредиту за изградњу објекта у ул. ... у Инђији. Заложна изјава оверена је пред Првим основним судом у Београду ради обезбеђења потраживања банке у износу од 4.452.000,00 CHF у динарској противвредности. Решењем СКН Инђија од априла 2010. године дозвољена је укњижба извршне вансудске хипотеке на непокретностима заложног дужника по заложној изјави од 01.03.2010. године. Промена права коришћења на парцели број .. КО Инђија 1 у корист држаоца ВВ извршена је у јавној евиденцији у фебруару 2010. године, када је

уписан новоизграђен објекат број 1, изграђен без дозволе. У међувремену је стамбена зграда уписана као приватна својина власника посебних делова (Лист непокретности на дан 05.03.2020. године). ВВ је умро ...2016. године, а за наследника на утврђеној заоставштини проглашен је тужени ББ.

Код овако утврђеног чињеничног стања, правилно су нижестепени судови одлучили када су усвојили тужбени захтев тужиље и утврдили да је ништава заложна изјава дата од стране ВВ, правног претходника туженог ББ, оверена код Првог основног суда у Београду 01.03.2010. године под Ов1-21403/2010 у делу који се односи на установљавање заложног права у корист правног претходника тужене банке, а ради обезбеђења потраживања на основу уговора о кредиту у смислу члана 10. став 2. Закона о хипотеци („Службени гласник РС“, бр. 115/2005 ... 83/2015).

Чланом 10. став 2. Закона о хипотеци, прописано је да уговор о хипотеци може да закључи власник или друго лице које има право располагања, као и инвеститор и купац објекта у изградњи или посебног дела објекта у изградњи, у смислу члана 3. тог закона. Заложна изјава о заснивању једностране хипотеке по форми и садржини одговара уговору о хипотеци, сходно одредби члана 14. став 3. истог закона.

Чланом 103. став 1. Закона о облигационим односима, прописано је да уговор који је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима је ништав ако циљ повређеног правила не упућује на неку другу санкцију или ако закон у одређеном случају не прописује што друго.

У конкретном случају, тужилца је предметне непокретности стекла по основу уговора о размени који је закључила 27.03.2006. године са ВВ, због чега је заложна изјава на основу које је на предметним непокретностима уписана хипотека у корист тужене банке дата од стране невласника, ВВ и због чега је правилан закључак нижестепених суда да је спорна заложна изјава ништава у смислу члана 103. став 1. Закона о облигационим односима, јер ВВ у моменту давања заложне изјаве није био власник предметних непокретности.

Наводима ревизије тужене банке да није знала, нити да је могла да зна да ВВ није власник предметних непокретности и да се разумно и у доброј вери поуздала у претпоставку тачности података уписаних у катастар непокретности, не доводи се у сумњу правилност побијане пресуде. Своју савесност тужена банка може да истиче само у односу према свом саговорачу, али она није од утицаја на тужилцу, као власника предметних непокретности, која у погледу тих непокретности није у било каквом правном односу ни са једним од тужених. Осим тога, према члану 33. Закона о основама својинскоправних односа, на основу правног посла право својине на непокретности стиче се уписом у јавну књигу или на други одговарајући начин одређен законом. Уписом својине у јавне књиге ствара се законска претпоставка да је лице уписано у јавне књиге власник уписане непокретности, међутим, ова претпоставка је оборива, а тужилца је доказала да је она, а не ВВ власник предметних непокретности. Стога су неосновани наводи ревизије о погрешној примени материјалног права.

На основу изнетог, Врховни суд је одлуку као у ставу првом изреке донео применом члана 414. став 1. ЗПП.

Трошкови одговора на ревизију нису били потребни у смислу члана 154. ЗПП, због чега је Врховни суд одлуку као у ставу другом изреке донео применом члана 165. став 1. ЗПП.

**Председник већа – судија
Добрила Страјина, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић