



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 5083/2019
04.06.2020. 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 тужиле АА из ..., коју заступа пуномоћник Коста Крчадинац, адвокат из ..., против тужених ББ из ..., ВВ из ..., ГГ из ..., ДД из ..., ЋЋ из ..., ЕЕ из ..., чији је заједнички пуномоћник Сергеј Ђуретић, адвокат из ..., ЖЖ из ... и ЗЗ из ..., чији је заједнички пуномоћник Татјана Хаџи Лазаревић адвокат из ..., са умешачем на страни тужених Покрета Фолклора „ИИ“ из ..., чији је пуномоћник Мирослав Николић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиле изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 8295/18 од 05.07.2019. године, у седници већа од 04.06.2020. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПРЕИНАЧУЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Београду Гж 8295/18 од 05.07.2019. године и пресуда Првог основног суда у Београду П 4538/18 од 25.05.2018. године у ставу 2. и 3. изреке, па се **УСВАЈА** тужбени захтев тужиле и утврђује да је ништав уговор закључен 14.09.2009. године између ББ, ВВ, ГГ, ДД, ЋЋ и ЕЕ као продаваца са једне стране и ЖЖ и ЗЗ као купаца са друге стране, што су тужени дужни признати и трпети да се упис ове купопродаје брише у јавним књигама у року од 15 дана по пријему пресуде под претњом принудног извршења.

ОБАВЕЗУЈУ СЕ тужени ББ, ВВ, ГГ, ДД, ЋЋ, ЕЕ, ЖЖ и ЗЗ да тужили на име трошкова поступка солидарно исплате 120.000,00 динара у року од 15 дана по пријему судске одлуке под претњом извршења.

Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П 4538/18 од 25.05.2018. године, ставом 1. изреке, одбијен је приговор стварне ненадлежности суда, па је ставом 2. изреке одбијен тужбени захтев тужиле да се утврди да је ништав уговор закључен 14.09.2009. године између ББ, ВВ, ГГ, ДД, ЋЋ и ЕЕ као продаваца са једне стране и ЖЖ и ЗЗ као купаца са друге стране јер је закључен противно члану 103. Закона о облигационим односима што су тужени дужни признати и трпети да се упис ове купопродаје брише у земљишним и другим јавним књигама у року од 15 дана од пријема пресуде под претњом извршења као неоснован. Ставом 3. изреке, обавезана је тужилца да туженима на име трошкова поступка исплати износе како је то наведено у

том ставу изреке пресуде, док је ставом 4. изреке, одбијен захтев умешача Покрета фолклора „ИИ“ из ..., за накнаду трошкова парничног поступка.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 8295/18 од 05.07.2019. године, одбијена је као неоснована жалба тужиле и потврђена пресуда Првог основног суда у Београду П 4538/18 од 25.05.2018. године.

Против правноснажне другостепене пресуде, тужилца је благовремено изјавила ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду на основу члана 408. ЗПП ("Службени гласник РС" бр. 72/11... 87/18) Врховни касациони суд је нашао да је тужилина ревизија основана.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју овај суд пази по службеној дужности, а у поступку пред другостепеним судом није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. у вези члана 13. ЗПП јер се правноснажне осуђујуће кривичне пресуде на које указује ревизија не односе на закључење спорног уговора. Такође, у поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тач. 6, 8, 10. и 11. ЗПП на које ревизија указује, а при чему ревизија ближе и не наводи у чему се ове повреде састоје.

Према утврђеном чињеничном стању, 03.07.2008. године тужилца је, уз посредовање Агенције „Круна трејд интернационал“, као зајмопримац са туженима ББ, ВВ, ГГ, ДД, ЂЂ и ЕЕ као зајмодавцима закључила уговор о зајму на износ од 61.800 евра у динарској противвредности са месечном каматом од 2% и роком враћања од пет месеци. Ради обезбеђења зајма конституисана је вансудска хипотека на непокретности тужиле у улици ... број .. . Како тужилца није вратила позајмљени новац, тужени су 06.10.2008. године опоменом позвали тужилцу да у року од седам дана измири дуговање, а 27.10.2008. године су јој упутили опомену да ће наведена непокретност бити продата. Решењем Другог општинског суда у Београду Дн 25212/08 од 17.12.2008. године извршена је забележба хипотекарне продаје куће у улици ... број .., а наведени тужени као хипотекарни повериоци овлашћени су да ради намирања свог потраживања по правноснажности решења, али не пре истека рока од 30 дана од дана издавања решења, продају непокретност у складу са Законом о хипотеци. На ово решење је стављена клаузула правноснажности 06.04.2009. године, а након тога 14.09.2009. године закључен је спорни уговор о купопродаји по коме је тужилина непокретност продата туженима ЖЖ и ЗЗ за 100.000 евра. Пре купопродаје прибављен је налаз и мишљење судског вештака Животе Стојковића на околност вредности непокретности. Из дела предметне куће тужилца је иселена у септембру 2009. године. Против тужених као зајмодаваца тужилца је поднела тужбу ради утврђења ништавости уговора о зајму, па је правноснажним решењем Првог основног суда у Београду П 13587/142 од 04.07.2016. године утврђена његова делимична ништавост и то у односу на камату због чега је ништавост утврђена у делу којим је утврђена и висина укупног дуга и то преко износа од 51.607,30 евра а до износа од 61.800 евра, као и у делу појединачно означених рата којима је у уговорено време сваком од зајмодаваца тужилца била дужна вратити дуг. У преосталом делу захтев за ништавост уговора је одбијен. По предлогу тужиле укинута је клаузула правноснажности решења о забележби хипотекарне продаје јер јој оно није било достављено. Међутим, њена жалба коју је изјавила против решења Дн 25212/08 од 17.12.2008. године је решењем Вишег суда у Београду од 27.06.2012. године одбијена,

а решење о забележби хипотекарне продаје од 17.12.2008. године је потврђено јер су за доношење тог решења били испуњени законски услови.

Код напред утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су одбили тужбени захтев тужиле као неоснован, с тим што је првостепени суд нашао да укидање клаузуле правноснажности се може третирати као забрана мањег значаја, па с обзиром да по члану 107. став 2. ЗОО у случају када је забрана при закључењу уговора била мањег значаја, а уговор се извршио, таква се забрана не може истицати као разлог за ништавост. Другостепени суд истиче и да је у време закључења спорног уговора решење о забележби хипотековане непокретности од 17.12.2008. године било снабдевано клаузулом правноснажности и као јавна исправа у складу са одредбом члана 238. став 1. ЗПП односно 230. став 1. раније важећег ЗПП је тиме потврђена истинитост онога што је у исправи наведено. Клаузула правноснажности на том решењу је укинута због процедуралних недостатака и пошто је тај недостатак отклоњен у поступку оцене основаности тужилине жалбе правна ваљаност садржине решења о забележби је потврђена. На тај начин, по мишљењу другостепеног суда заправо је потврђено да су се на дан 17.12.2008. године стекли услови за реализацију хипотеке и продају тужилине непокретности.

Овакви закључци нижестепених судова се не могу прихватити као правилни јер се заснивају на погрешној примени материјалног права.

У решењу овог суда Рев 844/2015 од 17.06.2015. године, којим су укинуте раније донете пресуде Апелационог суда у Београду и Првог основног суда у Београду у овом спору, наведено је да су за пуноважност спорног уговора о купопродаји са становишта примене Закона о хипотеци кључна три момента: први је, правноснажност решења о забележби хипотекарне продаје, други, утврђивање оријентационе тржишне вредности непокретности и ангажовање овлашћеног судског вештака и треће, висина дуга. Овај суд је у поменутом решењу посебно нагласио да су правила из Закона о хипотеци ("Службени гласник РС" број 115/2005) углавном императивне природе и да њихово непоштовање проузрокује апсолутну ништавост уговора. У односу на прво спорно питање, правноснажности решења о забележби хипотекарне продаје, првостепени суд сматра да је у време хипотекарне продаје предметно решење било правноснажно, а до таквог закључка суд је дошао сматрајући да чињеница да је клаузула правноснажности погрешно стављена представља забрану мањег значаја. Међутим, другостепени суд у односу на исту околност истиче да је погрешно стављена клаузула правноснажности процедурални недостатак који је отклоњен касније у поступку на тај начин што је одбијена тужилина жалба против решења о хипотекарној продаји. Овакви ставови нижестепених судова су неприхватљиви јер су противни императивним одредбама закона. У поступку је несумњиво утврђено да је на спорном решењу стављена клаузула правноснажности иако тужила то решење није уопште примила, а што је касније био разлог за укидање клаузуле.

Закон о хипотеци у члану 31. изричито прописује да власник, дужник и поверилац имају право жалбе надлежном органу на решење о забележби хипотекарне продаје у року од 15 дана од дана пријема решења, те да надлежни орган мора донети другостепено решење у року од 15 дана од подношења жалбе. Члан 34. прописује да ако дужник не исплати дуг до дана правноснажности решења о забележби хипотекарне продаје, а од дана издавања тог решења прође рок од 30 дана поверилац на основу решења може приступити продаји хипотековане непокретности путем аукције или непосредне погодбе.

У конкретном случају ни један од наведених услова није био испуњен. Чињеница, коју наводи првостепени суд да се ради о забрани мањег значаја је неприхватљива, јер члан 107. став 2. ЗОО није имао у виду овакву врсту забране. Такође је неприхватљив и став другостепеног суда да то што је касније одбијена тужилџина жалба изјављена против решења доказује да је решење било правноснажно на дан хипотекарне продаје јер оно ни у ком случају није могло бити правноснажно тог дана, с обзиром да тада тужилџа још није била ни примила поменуто решење. Када се ради о висини дуга и у том погледу нису били испуњени услови за хипотекарну продају с обзиром да је у парници која је вођена утврђена висина дуга која је за око 10.000 евра мања од оне која је била почетна односно присутна у моменту хипотекарне продаје.

Имајући у виду наведено, произилази да се ради о ништавом правном послу сходно одредби члана 103. став 1. ЗОО јер је исти био противан Закону о хипотеци као принудном пропису, па с обзиром да су нижестепени судови погрешном применом материјалног права донели своје одлуке како је наведено, то је овај суд и преиначио одлуке нижестепених судова и тужбени захтев тужилџи усвојио све на основу члана 416. став 1. ЗПП.

Тужилџа је у спору успела, а трошкове је определила на завршној расправи пред првостепеним судом 25.05.2018. године тражећи 90.000,00 динара на име писање ревизије и заступање од адвоката на једном рочишту 30.000,00 динара, односно укупно 120.000,00 динара као и таксе на тужбу и одлуку које нису опредељене. Због тога тужилџи овај суд признаје трошкове поступка од 120.000,00 динара као стварне и нужне на основу чл. 154. и 155. ЗПП.

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић