



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 963/2022
27.02.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Драгане Бољевић и Јасмине Симовић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Горан Обрадовић адвокат из ..., против тужених „Комерцијалне банке“ а.д. Београд, чији је пуномоћник Немања Алексић адвокат из ... и „AG Vertex Invest“ д.о.о. у стечају из Крушевца, кога заступа стечајни управник ББ из ..., ради утврђења ништавости заложне изјаве и права својине, одлучујући о ревизији тужене „Комерцијалне банке“ а.д. Београд изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1691/21 од 16.09.2021. године, на седници одржаној 27.02.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужене „Комерцијалне банке“ изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1691/21 од 16.09.2021. године.

ОДБИЈА СЕ захтев тужене „Комерцијалне банке“ за накнаду трошкова поступка по ревизији.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Крушевцу П 23/20 од 26.03.2021. године усвојен је тужбени захтев и утврђено, ставом првим изреке, да је тужилац власник стана број ... (раније број ...), површине 46 м² (раније 42,78 м²) на другом спрату пословно-стамбене зграде у улици ... број ... у ..., све на к.п. .../... к.о. ... по основу куповине од власника по уговору Ов I .../... овереном пред Основним судом у Крушевцу 23.09.2013. године, а ставом другим изреке да је ништава изјава туженог „AG Vertex Invest“ д.о.о. у стечају из Крушевца Ов .../... оверена пред Основним судом у Крушевцу 18.03.2008. године у делу којим је дата сагласност туженој банци да у своју корист, ради обезбеђења новчаног потраживања по дугорочном кредиту број .../.../... (нови број ...-...-...) са анексима (број 1 од 01.03.2008, број 2 од 29.05.2009, број 3 од 14.07.2008. и број 4 од 18.05.2009. године), упише извршну вансудску хипотеку I реда на делу непокретности у изградњи – стану површине 46 м² (ранија нумерација број ..., површине 42,78 м²) на другом спрату стамбено-пословног објекта у ... број ... у ... на к.п. .../... к.о. Ставом трећим изреке, утврђено је да је ништаво решење Општинског суда у Крушевцу ЗР 1166/08 од 10.04.2008. године (Инт бр. 117/08) о укњижби заложног права – извршне вансудске хипотеке на непокретности у власништву туженог предузећа у корист тужене банке у делу који се односи на напред описани стан. Ставом четвртим изреке, обавезани су тужени да солидарно накнаде тужиоцу трошкове парничног поступка од 292.650,00 динара са законском затезном каматом од извршности до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1691/21 од 16.09.2021. године одбијена је жалба тужене банке и означена првостепена пресуда, ставом првим изреке, потврђена у ставовима првом, другом и четвртом изреке, а ставом другим изреке, укинута у ставу трећем изреке и у том делу одбачена тужба за утврђења ништавости судског решења. Ставом трећим изреке, одбијен је захтев тужене банке за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужена банка је благовремено изјавила ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. Закона о парничном поступку и погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду у смислу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11, 49/13-УС, 74/13-УС, 55/14, 87/18, 18/20, 10/23; у даљем тексту: ЗПП) и утврдио да је ревизија неоснована.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, док битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП на коју ревидент указује, није прописана као дозвољени ревизијски разлог.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је 23.09.2013. године купио једнособан стан број ... површине 46 м² на другом спрату у улици ... број ... у ... на к.п. .../... к.о. ... од ..., уговором Ов I број .../... овереним у Основном суду у Крушевцу, и истог дана ступио у државину купљеног стана. Продати стан је изграђен на основу уговора о финансирању изградње стана који су закључили тужиочев продавац (суинвеститор) и тужено предузеће (инвеститор) 12.09.2007. године. Тад је стан био означен као двособан стан број ... површине 44,5 м² на другом спрату у стамбено-пословном објекту који се гради на к.п. .../... к.о. ... према решењу – одобрењу за изградњу број ...-.../...-... од 19.08.2006. године и потврди број ...-...-.../... од 27.11.2006. године Одсека за урбанизам и грађевинарство општине Крушевац, с тим што је било уговорено да ће уговорне стране утврдити стварну нето површину по завршетку изградње, када ће сачинити и коначан обрачун и посебан акт о примопредаји и купопродајни уговор оверити у суду. Између осталог, обавеза инвеститора била је да изгради стамбено-пословни објект и предметни стан и преда стан суинвеститору у својину и државину, а суинвеститора да на име финансирања и преноса права својине на стану исплати инвеститору 35.000 евра у динарској противвредности (по уговореној динамици). Накнадно закљученим уговором истих страна Ов I .../... од 09.03.2011. године о купопродаји непокретности, предметни стан означен је бројем 3 и констатовано да продавац (тужено предузеће) преноси на купца (тужиочевог продавца) право својине на двособном стану површине 44,5 м² на другом спрату, који се састоји од предсобља, дневне собе, кухиње, два купатила и терасе, да је купац исплатио продавцу целокупну уговорену купопродајну цену и да продавац према купцу нема више било каквих потраживања, те да је купац ушао у државину купљених непокретности на дан закључења и овере уговора (чији је саставни део одобрење за изградњу број .../...-... од 19.08.2006. године, потврда број ...-...-.../... од 27.11.2006. године, као и уговор о заједничкој изградњи стана од 12.09.2007. године).

Тужено предузеће је 18.03.2008. године дало заложну изјаву Ов 5132/08 у корист тужене банке да ради обезбеђења потраживања од 1.300.000 евра по основу

уговора о дугорочном кредиту број .../.../... од 11.03.2008. године у динарској противвредности упише извршну вансудску хипотеку I реда на непокретностима у ванкњижном власништву дужника (туженог предузећа) и то на деловима стамбено-пословног објекта у изградњи на к.п. .../... к.о. ... у улици ... број ... у ..., спратности По+С+П+4, међу којима је и осам станова конкретно означених бројем, спратном позицијом и површином (двособни стан број 2 површине 42,78 м² на другом спрату, као и станови бр. 4, 5, 8, 9, 10, 11, 13 и комуникација површине 127,62 м²). Предметни стамбено-пословни објект снимљен је 13.03.2009. године без утврђеног власника, тј. држаоца, а касније те године, приликом оснивања катастра непокретности на том подручју, 21.09.2009. године уписана је извршна вансудска хипотека на основу уписа у интабулациону књигу ИН 117/08 и решења ЗР 1166/08 са датумом уписа од 10.04.2008. године, уз констатацију да стамбена зграда има дозволу за изградњу, али не и за употребу.

Ради наплате дуга по кредиту од 11.03.2008. године са анексима, на основу означене заложне изјаве, тужена банка је 03.06.2020. године поднела предлог за извршење против више извршних дужника, па и тужиоца, коме је у стечајном поступку у међувремену покренуто против туженог предузећа, 2013. године признато разлучно право на стану број ..., површине 46 м² на другом спрату означеног стамбено-пословног објекта.

Имајући у виду наведене чињенице првостепени суд је закључио да писани уговор закључен 12.09.2007. године између правног претходника тужиоца и туженог предузећа представља уговор о грађењу, за чију је пуноважност довољно да буде сачињен у писменој форми у смислу члана 630. став 2. Закона о облигационим односима, а не уговор о промету непокретности. Стога је, имајући у виду да је правни претходник тужиоца, као суградитељ постао власник стана јер је у претежном делу исплатио дугована средства и у његову државину ступио 2011. године, а да га је затим продао тужиоцу правно ваљаним уговором, да тужена банка није оспорила да је приликом изградње измењено означање стана (у погледу броја, позиције, структуре, површине), односно да је предметни стан у заложној изјави означен бројем ... и површином од 42,78 м², а у предлогу за извршење као тужиочев стан број ... површине 46 м², првостепени суд закључио да је тужилац власник стана, па је у том делу усвојио тужбени захтев. У погледу захтева за утврђење ништавости заложне изјаве туженог предузећа од 18.03.2008. године, будући да је одредбом члана 14. Закона о хипотеци прописано да једнострана хипотека настаје на основу заложне изјаве сачињене од стране власника (којом се власник непокретности једнострано обавезује да у корист повериоца заснује хипотеку ради намирења обезбеђеног потраживања на начин прописан законом), првостепени суд је закључио да тужено предузеће није било власник предметног стана у време давања заложне исправе, већ да је власник био правни претходник тужиоца, да је заложна изјава дата супротно принудним прописима и начелу савесности и поштења, и да је стога ништава у смислу члана 103. Закона о облигационим односима, због чега је усвојио захтев и у том делу и утврдио ништавост заложне изјаве.

Другостепени суд је закључио да је чињенично стање утврђено правилно и потпуно и, пошто је и сам сматрао да је за правну ваљаност заложне изјаве битна чињеница да је давалац изјаве у моменту давања исте власник непокретности на којој се обавезује да успостави хипотеку, с обзиром на околности конкретног случаја, оценио је да је правилан правни закључак првостепеног суда.

Врховни суд налази да је оспорена другостепена одлука правилна и да се ревизијом тужене неосновано указује на погрешну примену материјалног права.

Несумњиво је да се, у складу са Законом о основама својинско-правних односа („Службени лист СФРЈ“, бр. 6/80 и 36/90, „Службени лист СРЈ“, број 29/96, „Службени гласник РС“, број 115/2005; у даљем тексту: ЗОСО) право својине стиче по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем (члан 20. став 1), да се по самом закону право својине стиче стварањем нове ствари, спајањем, мешањем, грађењем на туђем земљишту, одвајањем плодова, одржањем, стицањем својине од невласника, окупацијом и у другим случајевима одређеним законом (члана 21), да се на основу правног посла, право својине на непокретност стиче уписом у јавну књигу или на други одговарајући начин одређен законом (члан 33), као и да се, у смислу Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима („Службени гласник РС“, бр. 83/92, 53/93, 67/93, 48/94, 12/96, 15/96, 34/2001, 25/02 и 101/05) важећег у време када је тужено предузеће дало оспорену заложну изјаву од 18.03.2008. године сматрају тачним подаци о непокретности и правима на њима уписани у складу са одредбама члана 5. тог закона и да трећа лица не могу трпети штетне последице у промету непокретности и другим односима у којима се ови подаци користе (члан 6).

Врховни суд, полазећи од тога да се право својине на непокретност стиче не само на основу правног посла и наслеђивањем, већ и по самом закону, а то значи, између осталог, и стварањем нове ствари и да предметни стан у оквиру описаног стамбено-пословног објекта представља нову ствар, налази да је за облигациони однос између странака од одлучне важности питање да ли је давалац заложне изјаве (тужено предузеће) у моменту давања те изјаве 18.03.2008. године био власник стана предметног стана, а та чињеница зависи од правне природе и дејстава уговора од 12.09.2007. године о финансирању изградње стана који су закључили тужиочев правни претходник (суинвеститор) и тужено предузеће (инвеститор).

Имајући у виду садржину обавеза уговорних страна из уговора од 12.09.2007. године (суинвеститора – тужиочевог правног претходника да инвестира изградњу стана тако што ће обезбедити и уложити новчана средства од 35.000 евра неопходна за изградњу, и инвеститора – туженог предузећа да изгради и преда суинвеститору конкретан стан означен бројем, структуром, површином и спратном позицијом у конкретно описаном објекту и на парцели на којој се објект гради, уз обавезу завршетка градње и предаје до 1.06.2008. године), правилно закључују нижестепени судови да тај уговор не представља уговор о продаји, већ уговор о грађењу, чија је основа утемљена на уговору о делу. Законско упориште оваквог става је у одредби члана 601. став 3. Закона о облигационим односима - ЗОО, према којој се уговор сматра уговором о делу ако су уговорне стране нарочито имале у виду послеников рад. Пошто из закљученог уговора произлази да је изградња стана примарна обавеза инвеститора (туженог предузећа), у конкретном случају уговор од 12.09.2007. године представља уговор о грађењу из члана 630. став 1. ЗОО, за чију је пуноважност, ставом другим истог члана, прописана писмена форма, у каквој форми је тај уговор и закључен. Ни доцније закљученим уговором Ов I .../... од 09.03.2011. године, насловљеним као уговор о купопродаји непокретности, исте уговорне стране заправо нису вршиле промет непокретности. Тим уговором од 2011. године нису установљене било какве нове обавезе за уговорне стране, већ је њиме по извршеној изградњи, сагласно члану 11. уговора од 12.09.2007. године, изграђени стан само означен одговарајућим бројем (...), структуром (једнособан) и површином (46 м2) и

констатовано да су обе стране испуниле обавезе раније уговорене (12.09.2007. године) и да врше примопредају стана.

Будући да 18.03.2008. године предметни стан није био изграђен, дакле није постојао, јасно је да тужено предузеће није могло бити власник тог стана у време када је тужено предузеће дало оспорену založnu изјаву, јер ствар, као предмет права својине, мора постојати. Осим тога, пошто је предметни стан био у потпуности одређен већ уговором од 2007. и 2011. године, по изградњи, и предат правном претходнику тужиоца, јасно је да тужено предузеће није никад ни претендовало да постане власник предметног стана, већ да је власником тако означеног стана правилно сматрало правног претходника тужиоца, коме је стан по изградњи и предао. Уосталом, и тужена банка је то лице (односно тужиоца, као правног следбеника тог лица) сматрала власником стана када га је 2020. године означила као извршног дужника. Из наведених околности следи несумњив закључак да је, у смислу члана 51. ЗОО, оспореној založној изјави туженог предузећа, у погледу предметног стана, недостајао допуштен основ, јер је била противна принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима. Како оспорена založна изјава, по својој форми и садржини одговара уговору о хипотеци, у смислу члана 14. став 3. Закона о хипотеци, а уговор је ништав ако основ не постоји или је недопуштен у смислу члана 52. ЗОО, правилно су нижестепени судови закључили да је ништава и оспорена založна изјава.

Нису основани ревизијски наводи тужене банке да је оспореном пресудом погрешно примењено материјално право тако што је занемарено начело поуздања у податке уписане у јавну књигу, да тужена банка, као савесна страна, не може сносити штетне последице погрешног уписа, те да није било места закључку о ништавости дате založне изјаве. Пре свега, закон дозвољава могућност да се доказује да је у јавној исправи неистинито утврђена чињеница или да је исправа неправилно састављена (члан 238. став 3. ЗПП). Заштита савесних лица посредством заштите њиховог поуздања у спољну слику стварних права на некој ствари која се обезбеђује начелом поуздања у тачност података уписаних у катастар непокретности постоји као оборива законска претпоставка. То значи да је могуће доказивати да уписани подаци нису тачни, конкретно да лице које је уписано као власник непокретности не мора заиста и бити њен власник, већ да власник из различитих разлога може да буде и друго лице. Ово стога што постоје бројне ситуације у којима књижно стање одступа од фактичког, што изискује прилагођавање фактичког и књижног стања и посебну пажњу приликом обезбеђења потраживања, нарочито уколико оно настаје у вршењу професионалне делатности. Тај највиши степен пажње био је нарочито неопходан у ситуацији каква је постојала у конкретном случају у коме су се облигациони односи између парничних странака и њихових правних претходника заснивали и одвијали на подручју у коме је постојао само систем тапија и интабулациона књига (евиденција хипотека и терета на непокретностима), а не савремени регистри непокретности (земљишна књига, катастар непокретности) који представљају јединствену евиденцију непокретности и права на њима са обједињеним фактичким и правним подацима о непокретностима (земљиштима, зградама и посебним деловима зграда на којима постоји засебно право својине), који се заснивају на начелу обавезности уписа података.

Ревидент - тужена банка је правно лице коме на располагању стоје код ње запослени стручњаци и значајни економски ресурси, па она у облигационом односу из своје професионалне делатности, у коме представља надмоћнију страну, треба да поступа са највећим степеном пажње примењујући правила струке и обичаје (пажња доброг стручњака), како је прописано одредбама члана 18. ЗОО. То конкретно значи да

је тужена, у складу са начелом јединствености правног поретка из члана 194. став 1. Устава Републике Србије, дужна да познаје целокупност свих прописа, нарочито свих закона који су од значаја за пуноважност облигационог односа у који ступа, који су објављени у републичком службеном гласилу сагласно одредби члана 196. став 2. Устава и стога задовољавају не само захтев доступности, већ и захтеве за прецизношћу и јасношћу, као и за правном предвидивошћу и сигурношћу, како је наведено у пресуди Европског суда за људска права *Sunday Times v. United Kingdom* од 26.04.1979. године (број представке 6538/74, став 49). Наведени квалитативни критеријуми које мора да задовољи сваки закон постоје зато да би свакоме била доступна и позната разумљива и логична правила која морају поштовати тако што ће им саобразити своје поступке и правне радње.

У конкретном случају, при одсуству земљишне књиге, тужена је кредит који је одобрила у вршењу своје професионалне делатности, обезбедила заложном изјавом туженог предузећа и на основу ње уписаном хипотеком. Туженој банци, као правном лицу које у вези са вршењем своје професионалне делатности одобрава и обезбеђује кредите, морало је бити познато, с обзиром на околности случаја (одобрени износ кредита од 1.300.000 евра који се обезбеђује заложном изјавом за непокретност у изградњи, која се по правилу изводи уз различите правне модалитете суфинансирања од стране више субјеката) да давалац заложне изјаве, поводом изградње непокретности, може бити у уговорном односу са више лица, као и да постоји могућност да је становима у објекту у изградњи већ прометовано на различите начине. У таквом случају, осим што се поуздала у јавну књигу, тужена банка је морала предузети примерене активности како би обезбедила већу сигурност свог пласмана (попут прибављања оверене изјаве заложног дужника да није прометовао непокретношћу за коју даје заложну изјаву, сачињавања белешке о разговору са њим обављеним тим поводом итд). Како је тужена пропустила да тако поступи, није прихватљиво да ризик свог (не)поступања пребацује на тужиоца који је, као и његов правни претходник, а супротно наводима ревизије, савесни прибавилац и власник предметног стана.

С обзиром на изложено, Врховни суд је донео одлуку као у првом ставу изреке, на основу члана 414. ЗПП.

Одлука о трошковима поступка по ревизији из другог става изреке донета је на основу члана 165. став 1. у вези с чланом 153. став 1. ЗПП, имајући у виду да тужена банка није успела у поступку по ревизији, те јој накнада трошкова тог поступка не припада.

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

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић