



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД

Рев1 14/2018
12.12.2018. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Љубице Милутиновић, председника већа, Биљане Драгојевић и Јелице Бојанић Керкез, чланова већа, у парници тужила АА и ББ, обе из ..., чији је заједнички пуномоћник адвокат Зоран Цветковић из ..., против тужених ВВ АД са седиштем у ..., ГГ АД са седиштем у ... чији је пуномоћник адвокат Марија Мужевић из ..., ДД са седиштем у ..., чији је пуномоћник адвокат Гордана Лакетић из ..., ЂЂ ДОО са седиштем у ..., , коју заступа Живко Ђорђевић из ..., ЕЕ и ЖЖ, обојице из ..., чији је заједнички пуномоћник адвокат Гордана Лакетић из ..., ради утврђења, поново одлучујући о ревизији тужене ГГ АД изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4839/15 од 29.10.2015. године, у седници одржаној 12.12.2018. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужене ГГ АД ... изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4839/15 од 29.10.2015. године у ставу првом изреке.

ОДБИЈА СЕ захтев тужила за накнаду трошкова одговора на ревизију.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 779/13 од 23.03.2015. године, у ставу првом изреке, усвојен је тужбени захтев тужиле АА и утврђено је да не производи правно дејство, као апсолутно ништава, заложна изјава туженог ЕЕ из ..., оверена код Другог општинског суда у Београду под бр. ... дана 24.10.2007. године у корист тужене ВВ АД из ..., као правног следбеника ЗЗ АД ..., на основу уговора о хипотеци бр. ..., закљученог 19.03.2007. године између ЗЗ АД ... као хипотекарног повериоца, с једне стране и ДД као хипотекарног дужника, са друге стране, овереног код Основног суда у Подгорици 20.03.2007. године, којим је конституисана хипотека на породичној стамбеној згради бр. ..., у улици ... у ..., на кат. парцели ... КО ... уписаној у ЛН ... КО ..., те уписана у теретни лист непокретности, што су тужени ЕЕ и ВВ АД ... дужни да признају и трпе да тужила АА на основу ове пресуде може да изврши

брисање хипотеке из теретног листа непокретности бр. ... КО Ставом другим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиле АА и утврђено је да не производи правно дејство, као апсолутна ништавост, заложна изјава туженог ЕЕ из Београда, оверена код Другог општинског суда у Београду под бројем ... дана 24.10.2007. године, на основу уговора о дугорочном кредиту бр. ... од 08.10.2007. године у корист тужене ГГ АД ..., закљученог са туженим ЂЂ ДОО ..., којим је конституисана хипотека на породичној стамбеној згради укњиженој на кат. парцели бр. ... КО ..., уписаној у ЛН ... КО ... и уписана у теретни лист непокретности, што су тужени ЕЕ и тужена ГГ АД дужни да признају и трпе да тужиле на основу ове пресуде може да изврши брисање хипотеке из теретног листа непокретности бр. ... КО Ставом трећим изреке, исте првостепене пресуде, усвојен је тужбени захтев тужиле ББ и утврђено је да не производи правно дејство, као апсолутно ништава, заложна изјава туженог ЖЖ из ..., оверена код Основног суда у Подгорици под I Ов ... дана 25.10.2007. године у корист туженог ГГ АД из ... на основу уговора о дугорочном кредиту Кр-../. закљученог у ... дана 08.10.2007. године између ГГ АД ... као даваоца кредита, с једне стране, и ЂЂ ДОО ..., као корисника кредита, с друге стране, којим је конституисана хипотека на кући К бр. ..., у улици ... у ... на кат. парцели ..., уписаној у ..., као зк. тело II и III, зграда у дну дворишта која се састоји од три одвојене собе, као и стамбене зграде висине П+I+ПК, која се налази на истој кат. парцели и уписана је у теретни лист непокретности, што су тужени ЖЖ и ГГ АД ... дужни да признају и трпе да тужиле ББ на основу ове пресуде може да изврши брисање хипотеке са теретног листа ... КО Ставом четвртим изреке, обавезана је тужена ГГ АД из ... да тужилема накнаде трошкова парничног поступка у износу од 905.625,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 4839/15 од 29.10.2015. године, у ставу првом изреке, делимично је одбијена као неоснована жалба тужене ГГ АД и потврђена је првостепена пресуда у ставу другом, трећем и четвртном изреке у односу на ову тужену. Ставом другим изреке, одбачена је жалба тужене ГГ АД у делу којим се побија став први изреке првостепене пресуде као недозвољена.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, у ставу првом изреке, благовремено је изјавила ревизију тужена ГГ АД због погрешне примене материјалног права.

Тужиле су поднеле одговор на ревизију.

Врховни касациони суд је пресудом Рев 536/2016 од 14.09.2017. године, усвојио ревизију тужене ГГ АД са седиштем у ..., преиначио пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4839/15 од 29.10.2015. године у ставу првом изреке и Вишег суда у Београду П 779/13 од 23.03.2015. године у ставу другом, трећем и четвртном изреке, тако што је:

-одбио као неоснован тужбени захтев тужиле АА за утврђење да не производи правно дејство као апсолутно ништава заложна изјава туженог ЕЕ из ..., оверена код Другог општинског суда у Београду под бр. ... дана 24.10.2007. године

на основу Уговора о дугорочном кредиту бр. ... од 08.10.2007. године у корист тужене ГГ АД ..., закљученог са туженим ЂЂ ДОО ..., којим је конституисана хипотека на породичној стамбеној згради укњиженој на кп бр... КО ..., уписаној у ЛН бр... КО ... и уписану у теретни лист непокретности, тако што би ЕЕ и тужена ГГ АД ... били дужни да признају и трпе да тужиља АА на основу ове пресуде изврши брисање хипотеке из теретног ЛН бр... КО ...;

-одбио као неоснован тужбени захтев тужиље ББ из ... за утврђење да не производи правно дејство, као апсолутно ништава, заложна изјава туженог ЖЖ из ..., оверена код Основног суда у Подгорици I Ов бр. ... дана 25.10.2007. године у корист тужене ГГ АД из ... на основу уговора о дугорочном кредиту Кв ../., закљученог у ... дана 08.10.2007. године између ГГ АД ..., као даваоца кредита са једне стране и ЂЂ ДОО ... као корисника кредита са друге стране, којим је конституисана хипотека на кући бр... у улици ... у ..., на кат. парцели ..., уписаној у ..., као зк. тело II и III зграда у дну дворишта која се састоји од три одвојене собе, као и стамбене зграде П+П1+ПК, која се налази на кп бр..., и уписана у теретни лист непокретности, што би тужени ЖЖ и ГГ АД ... били дужни да признају и трпе да тужиља ББ на основу ове пресуде може да изврши брисање хипотеке са теретног листа ... КО

-обавезао тужиљу АА и ББ, обе из ..., да на име трошкова парничног поступка исплате туженој ГГ АД ... износ од 107.302,00 динара.

Одлуком Уставног суда Уж 6193/2018 од 19.07.2018. године, усвојена је уставна жалба АА и ББ и утврђено је да је пресудом Врховног касационог суда Рев 536/2016 од 14.09.2017. године подносиоцима уставне жалбе повређено право на правично суђење зајемчено одредбом члана 32. став 1. Устава Републике Србије. Истовремено је поништена означена пресуда и одређено је да Врховни касациони суд поново одлучи о ревизији тужене изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4839/15 од 29.10.2015. године.

Врховни касациони суд је у поновном поступку одлучивања о благовременој и дозвољеној ревизији тужене ГГ АД ... испитао побијану пресуду у смислу члана 408. Закона о парничном поступку - ЗПП („Сл. гласник РС“, бр.72/11, 49/13-УС, 74/13-УС, 55/14 и 87/18) и оценио да је ревизија неоснована.

У поступку нема битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању тужиља АА и тужени ЕЕ су августа 1996. године закључили брак, који је децембра 2011. године разведен правноснажном пресудом. Током трајања брака, заједничким средствима стекли су породичну стамбену зграду у улици ..., у ..., која је предмет тужбеног захтева. На тој непокретности уписан је као власник тужени ЕЕ, на основу закљученог уговора о размени непокретности од 12.05.2000. године. Тужиља ББ и тужени ЖЖ закључили су брак 30.11.1986. године. Заједничким средствима стеченим у браку на основу уговора о купопродаји непокретности 08.04.2004. године, купили су кућу бр... у улици ... у Та непокретност такође је уписана као својина туженог ЖЖ. Обе

непокретности биле су предмет заложних изјава које су потписали и оверили тужени ЕЕ и ЖЖ и на основу њих конституисали хипотеку првог реда ради обезбеђења потраживања у износу од 4.500.000 евра у корист тужене ГГ АД са седиштем у ..., на основу уговора о дугорочном кредиту закљученог између те банке као даваоца кредита и ЂЂ ДОО ... као корисника од 08.10.2007. године. Тужени ЕЕ је заложном изјавом овереном код Другог општинског суда у Београду под бројем ... од 24.10.2007. године, дозволио да се у корист тужене ГГ АД ... као повериоца на основу наведеног уговора о дугорочном кредиту установи хипотека на породичној стамбеној згради у ... у улици ..., на кат. парцели бр.... КО ..., уписаној у ЛН бр....КО Тужени ЖЖ је заложном изјавом овереном код Основног суда у Подгорици под бр.... дана 25.10.2007. године дозволио да се изврши упис заложног права – хипотеке на његовој непокретности, породичној стамбеној згради у улици ... број .. у ..., уписаној у ... КО ..., ради обезбеђења потраживања повериоца из истог уговора о дугорочном кредиту. На основу наведених заложних изјава у корист тужене ГГ АД ... уписано је заложно право – хипотека ради обезбеђења потраживања у износу од 4.500.000 евра. Тужиле нису дале писмену изјаву, нити усмену сагласност за располагање својих супружника тужених ЕЕ и ЖЖ. У поступку пред првостепеним судом је из исказа тужила утврђено да нису ни имале сазнање о датим заложним изјавама и оптерећењу непокретности.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су закључили да заложне изјаве тужених ЕЕ и ЖЖ нису правно ваљане јер се односе на непокретности стечене у браку са тужилима које представљају заједничку имовину, а тужиле се нису сагласиле писмено али ни усмено, односно прећутно, ни накнадно, са извршеним располагањима. Применом материјалног права из одредаба члана 6. став 2. Закона о хипотеци, члана 171. став 1. и чл.174. и чл.176. Породичног закона, као и члана 103. Закона о облигационим односима, нижестепени судови су својим пресудама усвојили тужбени захтев и утврдили да су оспорене заложне изјаве ништаве и да не производе правно дејство, са овлашћењем тужила да на основу тих пресуда изврше брисање уписане хипотеке.

Врховни касациони суд је поводом навода и разлога ревизије тужене банке оценио да су нижестепени судови на утврђено чињенично стање правилно применили материјално право усвајањем тужбеног захтева за утврђење ништавости заложних изјава, а за своју одлуку су дали довољне и ваљане разлоге.

Спорно правно питање које се поставило у парници је пуноважност заложних изјава које су тужени као супружници, односно бивши супружници тужила дали без њихове сагласности и њима конституисали хипотеке уписане на непокретностима стеченим у току брака.

Право заједничке својине стечене у току трајања заједнице живота у браку потпада под посебан законски режим прописан одредбама Породичног закона („Службени гласник РС“, број 18/05, 72/11-др закон и 6/15). Имовина коју су супружници стекли радом у току трајања заједнице живота у браку представља

њихову заједничку имовину (члан 171. став 1). Заједничком имовином супружници управљају и располажу заједнички и споразумно, с тим што се у погледу послова редовног управљања сматра да их супружник увек предузима уз сагласност другог супружника (члан 174. ст.1. и 2). Супротно, одредбом члана 174. став 3. Породичног закона је изричито прописано да супружник не може располагати својим уделом у заједничкој имовини нити га може оптеретити правним послом међу живима. Последица оваквог законског режима заједничке својине, када је у питању непокретна имовина, је претпоставка да се сматра да су супружници извршили деобу заједничке имовине ако су у јавни регистар права на непокретностима уписана оба супружника као сувласници на одређеним уделима (члан 176. став 1). Такође, важи и законска претпоставка да је упис извршен на име оба супружника када је извршен на име само једног од њих, осим ако након уписа није закључен писмени споразум супружника о деоби заједничке имовине, односно брачни уговор, или је о правима супружника на непокретности одлучивао суд (члан 176. став 2).

Заснивање хипотеке као заложног права на непокретности представља акт и правни посао располагања регулисан одредбама посебног Закона о хипотеци („Службени гласник РС“, бр.115/05, 60/15, 63/15-УС, 83/15). Према одредби члана 2. овог закона, хипотека је заложно право на непокретности, која овлашћује повериоца да, ако дужник не исплати дуг о доспелости, захтева наплату потраживања обезбеђеног хипотеком из вредности непокретности, пре обичних поверилаца и пре доцнијих хипотекарних поверилаца, без обзира у чијој својини се непокретност налази. Императивном одредбом члана 6. став 2. истог закона, изричито је прописано да се хипотека на непокретној ствари у заједничкој својини заснива само на целој непокретној ствари и уз сагласност свих заједничара. Хипотека се заснива уговором између власника или другог лица које има право располагања у смислу овог закона и повериоца, у чију корист се установљава ради намирења обезбеђеног потраживања, који се закључује у писменој форми и са потписима уговорача овереним у суду или код другог законом овлашћеног органа за оверу потписа на актима о промету непокретности (чл.9. и 10. Закона). Хипотека може да настане и као једнострана, на основу заложне изјаве власника којом он овлашћује повериоца да своје ненамирено доспело потраживање наплати из вредности хипотековане непокретности, на начин прописан законом, и која по својој форми и садржини одговара уговору о хипотеци (члан 14. Закона).

У конкретном случају је оспореним заложним изјавама тужених супружника, односно бивших супружника тужиља установљена стварна залога на непокретностима које, сагласно одредби члана 171. став 1. Породичног закона, представљају заједничку имовину супружника, противно забрани самосталног располагања изреченој одредбом члана 174. став 3. истог закона. Заснивање хипотеке на предмету заједничке брачне имовине од стране једног супружника заједничара, уписаног као јединог власника у јавним књигама, без писменог споразума о деоби односно без писмене и оверене изјаве о сагласности за такво располагање од стране другог супружника заједничара, представља ништав правни посао, противан

принудним прописима члана 174. став 3. Породичног закона и члана 6. став 2. у вези чл.9. и 10. Закона о хипотеци.

Недостатак оверене писмене изјаве тужиља као носилаца права неподељене заједничке својине хипотековане непокретности, дате јасно и изричито пред овлашћеним органом на начин прописан законом (у смислу члана 9, 10. и 14. Закона о хипотеци у вези члана 174. став 1. Породичног закона) не може се надоместити претпоставком о прећутном саглашавању или накнадном одобравању.

У ситуацији када између супружника није закључен брачни уговор а ни писмени споразум о деоби заједничке тековине, нити је о правима супружника на непокретностима одлучено судском деобом, апсолутно су ништаве, у смислу члана 103. Закона о облигационим односима, заложне изјаве тужених супружника о самосталном располагању заснивањем хипотеке у корист њиховог повериоца на непокретностима које су у заједничкој неподељеној имовини супружника.

Уписом једног супружника као власника непокретности не чини га искључивим носиоцем права својине на целој непокретности, ни у недостатку забележбе о постојању заједничке брачне својине. И у том случају важи законска претпоставка о постојању уписа права својине на оба супружника у складу са изричитом одредбом члана 176. став 2. Породичног закона, која у спорном правном односу није оборена валидним доказима. Зато, оборива претпоставка о тачности података о непокретностима и правима на њима уписаним у катастар непокретности, у смислу члана 6. Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима („Службени гласник РС“, бр.83/92...101/2005), важећег у време заснивања и уписа оспорене хипотеке, односно члана 63. сада важећег Закона о државном премеру и катастру („Службени гласник РС“, бр.72/2009, са изменама и допунама), не може да искључи примену наведених принудних норми материјалног права о посебном режиму заједничке својине стечене у браку и начину законитог располагања том имовином.

У контексту свих принудних норми на које је указано, заштита од штетних последица нетачног уписа права на непокретностима, у смислу члана 6. наведеног ранијег закона и члана 63. сада важећег Закона о државном премеру и катастру, важи само у односу на савесног стицаоца хипотеке, а та законска претпоставка о његовој савесности је у конкретном случају оборена. Из тих разлога, нису основани наводи ревизије тужене банке о превалентном значају тих одредаба у тумачењу и примени одговарајућих норми материјалног права у оспоравању постављеног тужбеног захтева и побијању донетих одлука нижестепених судова. Овакво правно становиште изражено је и у одлуци Уставног суда Уж 6193/2018 од 19.07.2018. године.

Како не постоје разлози због којих је ревизија изјављена, нити разлози на које ревизијски суд пази по службеној дужности, Врховни касациони суд је на основу члана 414. ЗПП, одлучио као у изреци пресуде у ставу првом.

Тужилама није призната, ни досуђена накнада тражених трошкова одговора на ревизију, који нису били нужни у овом ревизијском поступку. Због тога је на основу члана 165. став 1. у вези члана 154. ЗПП, одлучено као у изреци пресуде у ставу другом.

**Председник већа - судија
Љубица Милутиновић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић