



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 1668/2021
09.06.2021. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Јасминке Станојевић, председника већа, Бисерке Живановић и Споменке Зарић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Миша Петровски, адвокат из ..., против тужених ББ из ... и Војвођанске банке ад Нови Сад, чији је пуномоћник Немања Алексић, адвокат из ..., ради утврђења ништавости, одлучујући о ревизији тужиле изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4017/2020 од 12.11.2020. године, на седници одржаној 09.06.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

УСВАЈА СЕ ревизија тужиле и **ПРЕИНАЧУЈУ СЕ** пресуда Апелационог суда у Београду Гж 4017/2020 од 12.11.2020. године и пресуда Вишег суда у Београду П 864/17 од 17.12.2019. године, тако што се усваја тужбени захтев и утврђује да су апсолутно ништави и да не производе правно дејство. Споразум и решење Четвртог општинског суда у Београду бр. И - VII - 411/2005 од 18.04.2005. године, на основу којих је установљена и уписана хипотека у листу непокретности број ... КО ... у корист тужене Војвођанске банке ад Нови Сад, на трособном стану бр. ..., површине 93,50 м², у поткровљу прва етажа, који се налази у стамбено пословној згради у ул. ... у ... на кат. парцели ..., уписане у лист непокретности ... КО ... и утврђује да тужена Војвођанска банка ад Нови Сад нема право хипотеке на наведеној непокретности, а тужени се обавезује да тужилци солидарно накнаде трошкове поступка у износу од 325.800,00 динара.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 864/17 од 17.12.2019. године, ставом првим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев којим је тужилца тражила да се утврди да су апсолутно ништави и да не производе правно дејство Споразум и решење Четвртог општинског суда у Београду бр. И - VII - 411/2005 од 18.04.2005. године, на основу којих је установљена и уписана хипотека у листу непокретности број ... КО ... у корист тужене Војвођанске банке ад Нови Сад, на трособном стану бр. ..., површине 93,50 м², у поткровљу прва етажа, који се налази у стамбено пословној згради у ул. ... у ... на кат. парцели ..., уписане у лист непокретности ...КО ... Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев којим је тужилца тражила да се утврди да тужена Војвођанска банка ад Нови Сад нема право хипотеке на трособном стану бр. ... површине 93,50 м², у поткровљу прва етажа, који се налази у стамбено пословној

згради у ул. ... у ... на кат.парцели ..., уписане у лист непокретности ... КО ... Ставом трећим изреке, одлучено је да свака страна сноси своје трошкове поступка.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 4017/2020 од 12.11.2020. године, одбијена је као неоснована жалба тужиље и потврђена првостепена пресуда.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужиља је изјавила ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права

Тужена Војвођанска банка ад Нови Сад је поднела одговор на ревизију.

Испитујући побијану пресуду на основу члана 408. ЗПП („Службени гласник РС“ 72/11, 55/14 и 87/18), Врховни касациони суд је нашао да је ревизија тужиље основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. сав 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, а ревизијом се не указује на друге повреде поступка које, сагласно члану 407. став 1, могу бити ревизијски разлог.

Према утврђеном чињеничном стању, решењем Другог општинског суда у Београду од 13.1.2004. године дозвољена је укњижба права власништва на посебном физичком делу - трособном стану бр. 63 од 93,50м² у поткровљу ..., стамбено пословне зграде бр. ... у ул. ... са тадашњег корисника СЗ ... у корист ББ из ... и то у ЗКУЛ бр. ... КО Тужени ББ је дана 18.04.2005. године закључио пред Четвртим општинским судом у Београду Споразум са „... Банком“ правним претходником тужене Војвођанске банке, о заснивању заложног права на предметној непокретности, на основу које је установљена хипотека у корист правног претходника тужене банке на предметној непокретности, а суд је решењем И-УП 411/2005 од 18.4.2005. године одредио обезбеђење новчаних потраживања повериоца, овде тужене банке према дужнику „ВВ“ доо ..., укњижбом заложног права на непокретности заложног дужника на наведеном стану. Како дужник „ВВ“ доо ... није вратио зајам банци, за који је јемчио овде тужени ББ, супруг тужиље, правни претходник тужене банке је поднео Четвртом општинском суду у Београду предлог за извршење дана 20.07.2009. године. Решењем о извршењу И 11564/09 од 21.08.2009. године Четврти општински суд у Београду је одредио предложено извршење на непокретности извршног дужника ББ у корист извршног повериоца ОТП Банка Србија, правног претходника тужене Војвођанске банке. Предметна непокретност је стечена током трајања брака тужиље и туженог ББ (брак су закључили ...2000. године). На предметној непокретности је као носилац права својине био уписан тужени ББ са 1/1, (без уписа забележбе о томе да се ради о заједничкој имовини супружника). Тужиља је у поступку навела да је њен супруг без њеног знања и без њене сагласности установио хипотеку на заједничкој непокретности, због чега постављеним захтевом тражи да се утврди да се ради о апсолутно ништавом правном послу. Тужени ББ је учинио неспорним да је предметна непокретност стечена током трајања брака са тужиљом и да приликом закључења наведеног споразума са правним претходником тужене банке није имао сагласност тужиље. Сувласнички удео тужиље утврђен је споразумом о деоби заједничке имовине који је закључен дана 12.12.2014. године пред јавним бележником, тако да је тужиљи АА припало 2/3 идеалног дела предметног трособног стана, након чега је у лист непокретности бр. ... КО ... на

парцели бр. ..., на предметном стану бр. ..., извршен упис права својине ББ са обимом удела 1/3 приватне својине и АА са обимом удела 2/3, приватне својине. Закључком о додели непокретности јавног извршитеља Тамаре Лучић Ии 537/16 од 17.1.2017. године додељена је предметна непокретност у својини извршног дужника ББ, обим удела 1/3 и АА, обим удела 2/3, најповољнијем понудиоцу АА, за износ од 4.830.000,00 динара, којој је иста предата Закључком о предаји непокретности јавног извршитеља Тамаре Лучић Ии 537/16 од 25.1.2017. године.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су одбили тужбени захтев, с позивом на начело поуздања у истинитост и тачност података уписаних у јавне књиге у складу са чланом 60. и 63. Закона о државном премеру и катастру, закључујући да је тужени ББ био уписан 1/1 на zaloженој непокретности. При томе су имали у виду да је поступак принудног извршења продајом предметне непокретности спроведен у целости у складу са прописаним одредбама Закона о извршењу и обезбеђењу, као и да је хипотека у целости реализована, да је угашена и више не егзистира у правном промету, да је извршено брисање свих терета, због чега тужиља нема правни интерес за утврђење да тужена банка нема право хипотеке на предметном стану, који јој је, као најповољнијем понуђачу предат Закључком о додели непокретности, а да је морала бити упозната са спорном изјавом, јер је била у браку са супругом туженим ББ.

Врховни касациони суд налази да су нижестепени судови одлучујући о захтеву за утврђење ништавости заложне изјаве погрешно применили материјално право, из ког разлога се њихов закључак не може прихватити као правилан, због чега су основани наводи ревизије о погрешној примени материјалног права, на који ревизијски разлог овај суд пази и по службеној дужности, сходно члану 408. ЗПП.

Спорно правно питање које се поставило у парници је пуноважност заложне изјаве (сагласности), коју је тужени ББ као супружник тужиље дао без њене сагласности и конституисао хипотеку уписану на непокретности стеченој 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 опредељеним 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, оспореном заложном изјавом (споразумом) туженог ББ супружника тужиље установљена је стварна залога на непокретности која, сагласно одредби члана 171. став 1. Породичног закона, представља 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 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 писмене изјаве супруге као носиоца 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 је ништава, у смислу члана 103. Закона о облигационим односима, заложна изјава туженог супружника о самосталном располагању заснивањем хипотеке у корист његовог 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 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. Овакво правно становиште изражено је и у одлуци Уставног суда Уж 6193/2018 од 19.07.2018. године, а такође у пресуди овог суда Рев 2569/2017 од 06.09.2018. године и др, тако да став који је напред изнет је резултат усаглашене судске праксе по питању заснивања заложног права – хипотеке на непокретностима које представљају заједничку својину. С обзиром на изнето, показује се као основан и захтев за утврђење да тужена банка нема право хипотеке на наведеној непокретности, јер тужиља има правни интерес за ово утврђење због остваривања својих даљих права.

Тужиља је успела у поступку по ревизији, па јој на основу чланова 153. став 1, 154, 163. став 2. и 165. став 2. ЗПП, припадају трошкови поступка према оствареном успеху у спору. Висина је одмерена на име тражених стварних и одређених трошкова за састав тужбе и једног образложеног поднеска од стране адвоката по 45.000,00 динара, заступања на четири одржана рочишта по 46.800,00 динара, заступања на два неодржана рочишта по 24.300,00 динара, све према важећој АТ (увећано за износ ПДВ од 20%, јер је пуномоћник евидентиран као обвезник пореза на додату вредност), укупно износ од 325.800,00 динара.

Из напред наведених разлога, Врховни касациони суд је применом члана 416. став 1. ЗПП одлучио као у изреци.

**Председник већа-судија
Јасминка Станојевић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић