



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 2687/2021
23.12.2021. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Весне Субић, председника већа, Јелице Бојанић Кекез и Зорана Хаџића, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Зорица Цундра, адвокат из ..., против тужених ББ из ..., ВВ из ... и „Addiko bank“ а.д. Београд, уз учешће умешача ДОО „Project one“ Београд на страни тужене „Addiko bank“ а.д. Београд, чији је заједнички пуномоћник Огњен Тарабић, адвокат из ..., ради утврђења сувласничког удела на непокретности и утврђења ништавости заложне изјаве, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2874/20 од 21.01.2021. године, у седници већа одржаној дана 23.12.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

УСВАЈА СЕ ревизија тужиоца, па **СЕ ПРЕИНАЧУЈЕ** пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 2874/20 од 21.01.2021. године, у преиначеном делу става првог изреке и ставу другом изреке, тако што **СЕ ОДБИЈА**, као неоснована, жалба тужене „Addiko bank“ а.д. Београд и умешача ДОО „Project one“ Београд на страни тужене „Addiko bank“ а.д. Београд и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Новом Саду П 42/2020 од 09.10.2020. године, у ставовима другом и трећем изреке.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужена Addiko bank“ а.д. Београд да тужиоцу накнади трошкове ревизијског поступка у износу од 273.000,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема отправка пресуде, са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

ОДБИЈА СЕ, као неоснован, захтев тужене „Addiko bank“ а.д. Београд и умешача на страни тужене „Addiko bank“ а.д. Београд - ДОО „Project one“ Београд за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 42/2020 од 09.10.2020. године, ставом првим изреке, утврђено је да је тужилац сувласник у 22/27 дела непокретности уписане у ЛН бр. ... КО ... и то на стану бр. ..., површине 108 м2, изграђеном на ... спрату, на улазу ... породичне стамбене зграде Су+П+1+Пк у ..., у улици ... бр. ..., на кат.парц. .../..., што су тужене ББ и ВВ дужне да трпе, а тужена ВВ дужна да трпи да се тужилац

на основу ове пресуде са овим својим сувласничким уделом на наведеном стану упише у јавну књигу евиденције непокретности код Службе за катастар непокретности Нови Сад 2 у ЛН ... КО Ставом другим изреке, утврђено је да је ништава и без правног дејства заложна изјава тужене ББ, дата у ... 23.12.2008. године, оверена истог дана од стране Општинског суда у Темерину под Ов .../..., којом безусловно дозвољава упис заложног права извршне вансудске хипотеке у корист тужене „Addiko bank“ а.д. Београд, уписане дана 15.05.2009. године у износу од 230.000 евра, у динарској противвредности утврђеној применом продајног курса НБС на дан плаћања по издатој гаранцији са гаранцијском провизијом у износу од 0,5% износа гаранције, у динарској противвредности обрачунатој према продајном курсу НБС важећим на дан плаћања, са роком важења до 31.10.2011. године, као и свим осталим условима из уговора о издавању гаранције од 23.12.2011. године на стану бр. 2, површине 111,15 м² на првом спрату стамбено-пословне зграде спратности Су+П+1+Пк, која се гради на парцели .../... уписана у ЛН ... КО ..., на основу правноснажног решења о одобрењу за изградњу Градске управе за урбанизам и стамбене послове Града Новог Сада од 14.03.2006. године, па су тужени дужни трпети да се код Службе за катастар непокретности Нови Сад 2 у ЛН бр. ... КО ... изврши упис брисања овог терета уписаног на парцели бр. .../... по основу ове пресуде. Ставом трећим изреке, обавезани су тужени да тужиоцу солидарно накнаде трошкове парничног поступка у износу од 1.066.500,00 динара, са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 2874/20 од 21.01.2021. године, ставом првим изреке, жалба тужене „Addiko bank“ а.д. Београд и умешача ДОО „Project one“ Београд на страни тужене „Addiko bank“ а.д. Београд је делимично усвојена, а делимично одбијена, па је првостепена пресуда преиначена у ставовима другом и трећем изреке, тако што је одбијен тужбени захтев за утврђење да је ништава и без правног дејства заложна изјава тужене ББ, ближе описана у ставу другом изреке првостепене пресуде и одлучено да свака странка сноси своје трошкове поступка, док је у преосталом побијаном непреиначеном делу првостепена пресуда потврђена (став први изреке првостепене пресуде). Ставом другим изреке, обавезан је тужилац да туженој „Addiko bank“ а.д. Београд и умешачу на страни тужене „Addiko bank“ а.д. Београд - ДОО „Project one“ Београд накнади трошкове жалбеног поступка у износу од 112.500,00 динара.

Против наведене пресуде донете у другом степену, у преиначеном делу става првог и ставу другом изреке, тужилац је благовремено изјавио ревизију, из свих законских разлога.

Тужена „Addiko bank“ а.д. Београд и умешач на страни тужене „Addiko bank“ а.д. Београд - ДОО „Project one“ Београд а.д. Београд су поднели одговор на ревизију.

Испитујући побијану пресуду, у смислу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/2011....18/2020, у даљем тексту: ЗПП), Врховни касациони суд је оценио да је ревизија тужиоца основана.

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.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац и тужена ББ су били у ванбрачној заједници од 2001. до 2016. године и имају четворо заједничке деце. Дана 07.04.2008. године између тужених ВВ, као продавца и ББ као купца закључен и пред Општинским судом у Темерину под Ов .../... оверен је уговор о купопродаји непокретности, чији је предмет био стан бр. ... на ... спрату породичног стамбеног објекта у ..., у улици (сада ... број ...), постојећег на парцели бр. .../... КО ..., пројектоване површине 111,15 м², за износ од 108.000 евра, за који је на име купопродајне цене тужена ВВ од тужиоца примила 50.000 евра аванса и 18.000 евра капаре, од средстава његове посебне имовине (остварених продајом стана тужиоца стеченог уговором о купопродаји непокретности од 04.07.2000. године), а преостали део купопродајне цене исплаћен је средствима кредита који је узела тужена ББ на износ од 40.000 евра, који тужилац и тужена ББ враћају заједно (у износу од по 20.000 евра). Тужилац и тужена су се у спорни стан уселили у септембру 2008. године. Уговор о купопродаји непокретности спорног стана не садржи *clausulu intabulandi*, нити ју је касније продавац ВВ дала купцу ББ.

Тужена ББ је 23.12.2008. године дала заложну изјаву којом је безусловно дозволила да се за дуг ГГ д.о.о. ... изврши упис заложног права - извршна вансудска хипотека у смислу члана 15. Закона о хипотеци, све у корист правног претходника тужене „Addiko bank“ а.д. Београд – „Ниро Алпе Адриа банк“ а.д. Београд на неукњиженој непокретности која је предмет овог поступка. Истог дана закључен је уговор о издавању гаранције између правног претходника тужене „Addiko bank“ а.д. Београд – „Ниро Алпе Адриа банк“ а.д. Београд и ГГ д.о.о. ... као налогодавца (у чије име и за чији рачун је уговор потписала ДД, извршни директор овог предузећа), којим је предвиђено да ће банка за рачун и на захтев налогодавца издати гаранцију у износу од 230.000 евра, у динарској противвредности, у корист Фонда за развој АПВ, са роком важења до 31.10.2011. године, док се налогодавац обавезао да успостави заложно право у корист банке, а на основу заложне изјаве оверене пред надлежним судом, и то на непокретности која је предмет овог поступка. Републичком геодетском заводу, Служби за катастар непокретности поднет је захтев за упис хипотеке на основу наведене заложне изјаве, која је уписана 15.05.2009. године, пет месеци након давања заложне изјаве.

Тужилац је у моменту давања предметне заложне изјаве био оснивач ГГ д.о.о. ... са 100% удела и имао је сазнања о основним пословима овог привредног друштва, поводом којих је дата предметна заложна изјава. У моменту давања заложне изјаве тужилац се налазио у иностранству, а за заложну изјаву је сазнао од тужене ББ када се вратио из иностранства, неколико дана након давања заложне изјаве. Заложна изјава је дата само форме ради, јер је у складу са договором који је постојао са банком требало да је замени друга заложна изјава која би гласила на локал у ... број ... у власништву ГГ д.о.о. ..., што се није реализовало. Тужилац се надао да ће се проблем решити и ни у једном моменту се поводом дате заложне изјаве није обраћао банци, нити ју је обавестио да сматра да је он власник предметне непокретности у претежном делу и да није сагласан са датом заложном изјавом.

Према стању у катастру непокретности, у ЛН ... КО ..., на дан 26.11.2014. године, као и на дане 03.10.2016. године и 13.03.2017. године, на стану бр. ... који је предмет тужбеног захтева, површине 108 м² на првом спрату породичне стамбене

зграде у ... у улици ... бр. ..., изграђеној на кат.парц. бр. .../..., као носилац права својине у 1/1 уписана је тужена ВВ.

На овако утврђено чињенично стање, нижестепени судови су применом материјалног права из одредби Породичног закона, цитираних у образложењу првостепене пресуде, непобијаним делом правноснажне пресуде, након оцене неоснованости приговора недостатка пасивне легитимације на страни тужене ВВ, усвојили постављени тужбени захтев за утврђење права сусвојине тужиоца на предметном стану са 22/27 идеалног дела, јер из изведених доказа проилази да је у наведеном делу тужилац учествовао својим новчаним средствима у куповини предметног стана, иако је уговор о купопродаји стана, у својству купца, са туженом ВВ, као продавцем, закључила тужена ББ.

Следом наведеног, првостепени суд је применом материјалног права из одредби Породичног закона, Закона о облигационим односима и Закона о хипотеци, цитираних у образложењу првостепене пресуде, оценио основаним и тужбени захтев за утврђење ништавости предметне заложне изјаве. Ово због тога што се, иако је на страни тужиоца постојала прећутна сагласност за конституисање хипотеке на предметној непокретности, у смислу одредби Закона о хипотеци, хипотека на непокретним стварима у заједничкој својини може засновати само на целој непокретности и уз изричиту и јасну сагласност свих заједничара, закључењем уговора о хипотеци у писменој форми, са потписима уговарача овереним у суду или код другог законом овлашћеног органа за оверу потписа на актима о промету непокретности, какву сагласност у конкретном случају тужилац није дао.

Према закључку другостепеног суда, тужилац не само да је био сагласан са давањем заложне изјаве тужене ББ, већ је предметна заложна изјава дата, а затим и уписана у јавне књиге несумњиво у складу са вољом тужиоца и по његовом налогу, а ради обезбеђења потраживања банке из уговора о издавању гаранције за фирму тужиоца, закљученог истог дана када је дата и спорна заложна изјава, којим је у корист банке конституисано заложно право на стану, а који је у претежном делу у власништву тужиоца. На овакав закључак наводи и исказ тужиоца да је предметна заложна изјава дата само формално, јер је требало да је замени друга заложна изјава која је би гласила на локал у власништву фирме тужиоца, из чега произлази да је тужилац са свим био упознат и да је све то хтео за потребе пословања своје фирме, тим пре што је на истом стану у сврху потраживања банке према тужиочевој фирми по основу уговора о дугорочном кредиту од 26.08.2008. године, већ била уписана и друга хипотека на основу заложне изјаве тужене ББ и што је предметна хипотека уписана пет месеци након давања и овере заложне изјаве, а тужилац није ништа предузео како би се томе супротставио.

Сходно наведеном, по оцени другостепеног суда, сагласност тужиоца за конституисање хипотеке на стану је била јасна и изричита, односно све је несумњиво урађено у договору са тужиоцем и по његовом налогу, а тужена ББ је само као формални купац стана, у договору са тужиоцем дала спорну заложну изјаву како би тужиочева фирма добила банкарску гаранцију, па спорна заложна изјава није конституисана супротно принудним прописима и јавном поретку или добрим обичајима, због чега нема разлога за њену ништавост прописаних одредбом члана 103. став 1. ЗОО.

По оцени Врховног касационог суда, другостепени суд је погрешно применио материјално право, из ког разлога се закључак тог суда не може прихватити као правилан.

Спорно правно питање у овој парници је пуноважност заложне изјаве коју је тужена ББ, као тада ванбрачна супруга тужиоца дала без његове изричите писане сагласности и конституисала хипотеку уписану на непокретности стеченој у току трајања њихове ванбрачне заједнице.

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) према ком ванбрачни партнери имају права и дужности супружника под условима одређеним овим законом.

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, што значи да супружник својим уделом не може располагати нити га оптеретити без сагласности другог супружника.

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 тужене ББ, тада ванбрачне супруге тужиоца, установљена је извршна вансудска хипотека као заложно право на непокретности (која према правноснажном делу побијане пресуде, сагласно одредби члана 171. став 1. Породичног закона, представља заједничку имовину тужиоца и тужене ББ) противно забрани самосталног располагања изреченој одредбом члана 174.

став 3. истог Закона. Заснивање хипотеке на предмету заједничке имовине од стране једног заједничара, без писменог споразума о деоби односно без писмене изјаве о сагласности за такво располагање од стране другог 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.

Код законске претпоставке да је имовина коју су ванбрачни супружници стекли радом у току трајања заједнице живота њихова заједничка имовина, а што је правноснажно утврђено и у овом поступку, чињеница да је уговор о купопродаји непокретности, а за време трајања ванбрачне заједнице странака, закључен на име тужене ББ као купца, њу не чини искључивим носиоцем права својине нити права располагања на непокретности.

Недостатак писмене изјаве тужиоца као носиоца права тада 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, па је спорна заложна изјава тужене ББ о самосталном располагању заснивањем хипотеке на непокретности која је заједничка имовина странака апсолутно ништава, у смислу члана 103. Закона о облигационим односима, како је то правилно оценио првостепени суд.

Из наведених разлога, Врховни касациони суд је, применом члана 416. став 1. ЗПП, преиначио другостепену пресуду у преиначеном делу става првог изреке и у ставу другом изреке, тако што је одбио, као неосновану, жалбу тужене „Addiko bank“ а.д. Београд и умешача ДОО „Project one“ Београд на страни тужене „Addiko bank“ а.д. Београд и потврдио првостепену пресуду у ставу другом изреке и сходно успеху тужиоца у спору потврдио и одлуку о трошковима првостепеног поступка садржану у ставу трећем изреке првостепене пресуде.

Тужиоцу, према успеху у ревизијском поступку, сагласно одредбама члана 153, 154. и 163. ЗПП припада право на накнаду трошкова ревизијског поступка, и то за састав ревизије у износу од 78.000,00 динара, судске таксе на ревизију и на одлуку о ревизији у износу од по 97.500,00 динара што укупно износи 273.000,00 динара, са законском затезном каматом од извршности ове пресуде до исплате, према важећој Тарифи о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката и Таксеној тарифи из Закона о судским таксама и применом чл. 277. и 324. Закона о облигационим односима (имајући у виду опредељени захтев тужиоца за трошкове поступка у ревизији).

Из наведених разлога, применом члана 165. став 2. ЗПП одлучено као у ставу другом изреке.

Туженој и умешачу на страни тужене не припада право на накнаду трошкова ревизијског поступка, јер састав одговора на ревизију није била нужна радња за одлучивање у ревизијском поступку, па је применом члана 165. ЗПП одлучено као у ставу трећем изреке.

**Председник већа – судија
Весна Субић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић