



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 6159/2020
14.04.2022. година
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Слађане Накић Момировић, председника већа, Марине Милановић и Гордане Џакула, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., коју заступа Снежана Вукша – Беличевић, адвокат из ..., против тужених ББ из ..., као и тужених ВВ из Републике ... и „City Villas“ ДОО са седиштем у Београду, које заступа Никола Јасика, адвокат из ..., одлучујући о ревизији тужених ВВ и „City Villas“ ДОО изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 7296/19 од 30.07.2020. године, у седници већа одржаној дана 14.04.2022. године донео је

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ ревизија тужених ВВ из Републике ... и ДОО „City Villas“ са седиштем у Београду, **УКИДА** пресуда Апелационог суда у Београду Гж 7296/19 од 30.07.2020. године у делу којим је потврђена пресуда Вишег суда у Београду П 7875/17 од 15.05.2019. године у ставу првом, трећем и петом изреке и предмет у наведеном делу враћа другостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 7875/17 од 15.05.2019. године делимично је усвојен тужбени захтев и утврђено да је ништав уговор о хипотеци закључен у Београду између туженог ВВ као хипотекарног повериоца и туженог АА као хипотекарног дужника, оверен пред Петим Општинским судом у Београду под бројем Ов.33784/08 од 24.09.2008. године и то у делу $\frac{1}{2}$ од $\frac{8}{20}$ идеалних делова непокретности у улици ... у Београду кбр. .. и то стамбене зграде број .. и стамбене зграде број .., које се налазе на кат.парц. .. КО Београд 3, уписане у ЗКУЛ .. (што у нарави представља стамбену зграду бр. ..), што су тужени дужни да признају и трпе. (став 1. изреке) Истом пресудом одбијен је тужбени захтев у преосталом делу у ком је тражено да се утврди да је ништав уговор о хипотеци из става првог изреке и то преко $\frac{1}{2}$ (из става 1. изреке) до $\frac{1}{1}$ од $\frac{8}{20}$ идеалних делова наведене непокретности. (став 2. изреке) Делимично је усвојен тужбени захтев и утврђено да је ништав и да не производи правно дејство уговор о купопродаји непокретности закључен у Београду између туженог ВВ као продавца и туженог City Villas“ ДОО Београд као купца оверен пре Првим основним судом у Београду под бројем Ов. 23271/2012 од 10.02.2012. године и то у делу од $\frac{1}{2}$ од $\frac{8}{20}$ идеалних делова непокретности у улици ... у Београду кбр. .. и то стамбене зграде бр. .. и стамбене зграде бр. ..., које се налазе на кат.парц. .. КО Београд 3 уписане у ЗКУЛ .. (што у нарави представља стамбену зграду бр. ..) што

су тужени дужни да признају и трпе. (став 3. изреке) Одбијен је тужбени захтев у преосталом делу којим је тражено да се утврди да је ништав исти уговор о купопродаји из става трећег изреке и то преко $\frac{1}{2}$ до $\frac{1}{1}$ од $\frac{8}{20}$ идеалних делова наведене непокретности. (став 4. изреке) Одређено је да свака страна сноси своје трошкове поступка (став 5. изреке).

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 7296/19 од 30.07.2020. године одбијене су жалбе тужиље и тужених ВВ и ДОО City Villas“ и потврђена наведена првостепена пресуда. Одбијени су захтеви жалилаца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену у односу на усвајајући део одлуке Вишег суда благовремено су изјавили ревизију тужени ВВ и ДОО City Villas“ из свих законских разлога.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку и налази да је ревизија основана.

Према утврђеном чињеничном стању, наведеном побијаном пресудом, тужени ББ је са сестром наследио породичну непокретност родитеља у улици ... бр. .. у Београду, уписан је са сестром у јавним књигама као сувласник а по усменој деоби тужени ББ је преузео зграду број .. на наведеној адреси, површине 69м² а сестра зграду у дворишту број ... Тужени ББ је закључио брак са тужиљом 26.06.1983. године и користио наслеђену непокретност са супругом и двоје деце. Постепено су рушили зграду и на њеном месту, без дозволе, заједничким средствима сазидали су нову зграду површине 132 м² са спратом и подрумом. Покренут је поступак легализације 26.03.2007. године. У Катастру непокретности уписано је старо стање објекта преузето из земљишних књига. Тужени ББ и тужени ВВ су као инвеститори намеравали да заједнички изграде пословно стамбени објекат површине 3000 м² у улици ... у Београду. У вези овог посла тужени ББ је позајмио од туженог ВВ 05.09.2008. године 300.000 евра а 24.09.2008. године пред судом је између истих странака оверен уговор о извршној вансудској хипотеци ради обезбеђења износа од 150.000 евра у корист ВВ као хипотекарног повериоца на спорној непокретности. Укњижба хипотеке је спроведена 29.09.2008. године. Заједничка градња пословно стамбеног објекта није реализована, тужени ББ није вратио примљени износ зајма и 01.03.2011. године је уписана забележба хипотекарне продаје. Хипотекована непокретност је продата туженом ДОО City Villas“ чији је законски заступник тужени ВВ, уговором овереним пред судом 10.02.2012. године. Тужиља и тужени ВВ су са породицом исељени из спорне непокретности 2016. године.

Налазећи да услед извршених радова спорна непокретност представља заједничку имовину тужиље и туженог ББ, да тужиља у време заснивања хипотеке није знала за дуг супруга и закључење уговора о хипотеци и да није дала сагласност да се на заједничкој имовини заснује хипотека, побијаном одлуком је оцењено да је хипотека на сувласничком удела тужиље од $\frac{1}{2}$ ништава услед чега је применом члана 171, 180. став 2. Породичног закона, члана 6 . Закона о хипотеци и члана 2. Закона о планирању и изградњи делимично усвојен тужбени захтев.

Ревизијом се основано указује на битну повреду одредаба парничног поступка, јер је побијаном одлуком без отварања расправе измењено чињенично стање у односу

на утврђене чињенице из првостепене пресуде. Наиме, пресудом Вишег суда у Београду је утврђено да су тужила и њен супруг реконструисали и доградили непокретност, коју је супруг тужене наследио од родитеља а побијаном одлуком се истиче да су супружници постепено рушили стару кућу и изградили нову при чему је извршена анализа изведених доказа која одступа од првостепене пресуде (детаљно наведено ревизијом). Није спорно да постоји битна разлика између фактичког и катастарског стања спорне непокретности, међутим врста и обим изведених радова представљају одлучну чињеницу за пресуђење, јер се оцена законских услова за стицање својине различито вреднује када је у питању адаптација, реконструкција или доградња, а нижестепени судови су постојање сувласничког удела тужиле по основу брачне тековине, извођењем радова на наслеђеној имовини супружника испитивали као претходно питање ради оцене законитости уговора о хипотеци и продаји хипотековане непокретности.

Како је у овој парници првостепена одлука једном већ била укинута, Апелациони суд је био у обавези да отвори расправу уколико је сматрао да чињенично стање није правилно утврђено или је било непотпуно утврђено. У овом случају о жалбама је одлучено без отварања расправе, услед чега је побијана одлука заснована на битној повреди парничног поступка из члана 374. став 1., непримењивањем члана 383. став 3. и 4. истог закона што је било од утицаја на правилност и законитост побијане одлуке. Са изнетих разлога другостепена пресуда је у оспореном делу морала бити укинута. Побијана одлука је применом члана 210. Закона о парничном поступку укинута и у односу на туженог ББ који није подносилац ревизије.

У поновном поступку другостепени суд ће отклонити указане неправилности и донети правилну и на закону засновану одлуку.

Са изнетих разлога одлучено је као у изреци решења на основу члана 415. став 1. Закона о парничном поступку.

**Председник већа-судија
Слађана Накић Момировић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић