



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 3230/2021**  
**24.03.2022. године**  
**Београд**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Бранке Дражић и Данијеле Николић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Предраг Васовић адвокат из ..., против тужених ББ из ... и ВВ из ..., чији је пуномоћник Мирослав Васић адвокат из ..., ради утврђења ништавости заложне изјаве, одлучујући о ревизији туженог ВВ изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 28/21 од 17.01.2021. године, у седници већа одржаној 24.03.2022. године, донео је

**РЕШЕЊЕ**

**УКИДА СЕ** пресуда Апелационог суда у Крагујевцу Гж 28/21 од 17.02.2021. године и предмет **ВРАЋА** другостепеном суду на поновно суђење.

**Образложење**

Пресудом Основног суда у Новом Пазару П 1310/19 од 14.10.2020. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тужилца тражила да се утврди да је ништава и да не производи правно дејство заложна изјава коју је тужени ББ из ... дао пред Општинским судом у Новом Пазару, у предмету Ов. 17358/9 од 28.12.2009. године и да би евентуална пресуда имала служити као основ брисања хипотеке уписане у листу непокретности број ... КО ... у корист другог туженог - као хипотекарног повериоца, а што би тужени били дужни признати и трпети. Ставом другим изреке, одбијен је евентуални тужбени захтев да се утврди да је ништава и да не производи правно дејство заложна изјава коју је дао тужени ББ пред Општинским судом у Новом Пазару, у предмету Ов. 17358/09 од 28.12.2009. године, у делу који се односи на 1/2 идеалних делова непокретности уписаних у л.н. ... КО ..., и то: дела кат. парцеле ... у мерама и границама описаним у наведеном ставу, као и дела који се односи на викенд кућу изграђену на овој парцели у површини од 19м<sup>2</sup>, и да би евентуална пресуда имала служити као основ брисања хипотеке уписане у л.н. ... КО ... у корист другог туженог - као хипотекарног повериоца, у описаном делу непокретности што би тужени били дужни признати и трпети. Ставом трећим изреке, обавезана је тужилца да друготуженом накнади трошкове поступка у износу од 119.750,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 28/21 од 17.02.2021. године, ставом првим изреке, усвојена је жалба тужилце и преиначена пресуда Основног суда у Новом Пазару П 1310/19 од 14.10.2020. године, у ставу првом и трећем изреке, тако што је усвојен тужбени захтев и утврђено да је ништава и да не производи правно дејство заложна изјава коју је дао тужени ББ пред Општинским судом у Новом Пазару, у предмету Ов. 17358/09 од 28.12.2009. године, те да ова пресуда има служити као

основ брисања хипотеке уписане у корист туженог као хипотекарног повериоца у л.н.бр. ... КО ..., а што су тужени дужни признати и трпети, а друготужени је обавезан да тужиљи надокнади трошкове поступка у износу од 80.260,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате. Ставом другим изреке, обавезан је друготужени да тужиљи накнади трошкове другостепеног поступка у износу од 26.200,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужени ВВ је благовремено поднео ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права, са предлогом да се о ревизији одлучи и на основу члана 404. ЗПП, ради уједначавања судске праксе.

Врховни касациони суд је оценио да у конкретном случају нема места одлучивању о изјављеној ревизији применом института посебне ревизије из члана 404. ЗПП, с обзиром да је ревизија дозвољена на основу члана 403. став 2. тачка 2. ЗПП.

Испитујући побијану пресуду, у смислу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11....18/20 – у даљем тексту: ЗПП), Врховни касациони суд је оценио да је ревизија основана.

У спроведеном 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, тужиља и тужени ВВ су супружници који су брак закључили ...1973. године. Њихов син ГГ као зајмопримац и тужени ВВ, као зајмодавац закључили су и оверили уговор о зајму пред Општинским судом у Новом Пазару Ов. 17359/09 од 28.12.2009. године. Предмет зајма су новчани износи од 83.271 евра, 11.995 евра и 98.243 евра са обавезом враћања према плану отплате који је наведен у члану 2. уговора. Чланом 3. уговора предвиђено је да за враћање новца примљеног на зајам зајмопримац гарантује уписом хипотеке на непокретностима његовог оца – туженог ББ, који је власник земљишта у насељу ... и то кат. парцела број ..., ... и ... уписаних у лн ... КО ... У члану 6. уговора тужени ББ је дао сагласност да се на његовој непокретности из члана 3. уговора упише хипотека која ће бити гаранција за отплату наведеног зајма. Уговор је потписао и тужени ББ, као давалац хипотеке. Истог дана - 28.12.2009. године тужени ББ је пред Општинским судом у Новом Пазару оверио и заложну изјаву Ов. 17358/09 којом је безусловно дозволио да се на основу те изјаве, а за обезбеђење зајма према друготуженом као повериоцу, изврши упис заложног права – хипотеке у корист друготуженог на описаним непокретностима у његовом власништву, уз дато овлашћење повериоцу да, ако дуг не буде плаћен о доспелости, потраживање може наплатити из цене добијене продајом у вансудском поступку. Наведено је да тржишна вредност земљишта које је предмет обезбеђења, према процени овлашћеног проценитеља, износи 146.545 евра. Давалац заложне изјаве је гарантовао да трећа лица немају никаквих права на хипотекованој непокретности. Наведена заложна изјава не садржи износ потраживања које се обезбеђује, нити валуту плаћања и време доспелости износа појединачних рата. Тужиља је против супруга покренула парницу за деобу заједничке имовине стечене у браку, па је након признања

тужбеног захтева донета пресуда на основу признања Основног суда у Новом Пазару П 134/12 од 27.02.2012. године, са решењем о исправци П 134/12 од 25.09.2013. године, којом је тужили утврђено право својине по основу стицања у брачној заједници на  $\frac{1}{2}$  идеалних делова кат.парцела ... и ... КО ... По основу те пресуде тужила је уписала своје право сусвојине на парцелама и викенд кући у јавним књигама. Основни суд у Новом Пазару је по предлогу тужиле, решењем Р1 6/15 од 19.05.2016. године, извршио физичку деобу непокретности уписаних у лн ... КО ..., тако што је тужили припао део кп. ... у описаним мерама и границама са викенд кућом од 19 м2, а њеном супругу преостали део кп. 255/1 и цела кп. ... Оставинским решењем О 91/91 од 26.08.1991. године тужени ББ је наследио од оца  $\frac{1}{2}$  кат. прарцеле ..., док је уговором о купопродаји Ов 3001/86 од 30.12.1986. године купио кат. парцелу ... КО ...

Код овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је применом одредби чланова 2, 6. став 2, 8. став 1. тачка 2, 10. став 1. Закона о хипотеци („Службени гласник РС“ бр. 115/2005) и члана 176. став 2. Породичног закона, одбио и основни и евентуални тужбени захтев са образложењем да постоји прећутна сагласност тужиле за заснивање хипотеке, при чему је имао у виду и да је деоба имовине супружника извршена 19.05.2016. године а заложна изјава оверена много раније - 28.12.2009. С обзиром да у моменту давања заложне изјаве у јавним књигама није била извршена забележба о заједничкој својини на имовини оптерећеној хипотеком, као и о начину управљања и располагања том имовином, чиме би трећа лица имала сазнања о тим чињеницама, позивајући се на начело поуздања и истинитости података уписаних у катастру непокретности, прописаног одредбом члана 63. важећег Закона о државном премеру и катастру, тај суд је закључио да заложна изјава као део уговора о зајму није ништава, у смислу члана 103. Закона о облигационим односима, јер садржи све неопходне податке прописане одредбом члана 12. Закона о хипотеци. Како заложна изјава није ништава у целини, тиме је неоснован и захтев за утврђење ништавости њеног дела који се односи на  $\frac{1}{2}$  идеалних делова појединих непокретности које су биле предмет обезбеђења.

Другостепени суд је оценио да је на правилно и потпуно утврђено чињенично стање првостепени суд погрешно применио материјално право у погледу одлуке о примарном тужбеном захтеву, па је првостепену пресуду у том делу преиначио усвајањем тужбеног захтева. По оцени другостепеног суда, претпоставка о тачности података о непокретностима и правима на њима уписаних у катастар непокретности је обориве природе и не може искључити примену принудних норми материјалног права о посебном режиму заједничке својине стечене у браку, прописаног чланом 174. став 1. и 3. Породичног закона, па је без правне важности заснивање хипотеке на предмету заједничке имовине брачних другова од стране једног од супружника уписаног као власника у јавним књигама (у овом случају првотуженог), без писмене сагласности другог супружника. С обзиром да је основан тужбени захтев који је постављен као примарни, усвајањем тог захтева отпала је обавеза одлучивања о евентуалном тужбеном захтеву, сходно члану 197. ЗПП.

Основано се ревизијом туженог указује да је због погрешне примене материјалног права чињенично стање у овој правној ствари непотпуно утврђено.

Спорно правно питање које се поставило у парници је пуноважност заложних изјава које је тужени, као супружник тужиле, дао без њене сагласности и на основу којих је конституисана хипотека на непокретностима стеченим у браку.

Право заједничке својине стечено 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. став 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 извршен упис 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), који се примењује у конкретном случају. Према одредби члана 2. овог закона, хипотека је заложно право на непокретности, које овлашћује повериоца да, ако дужник не исплати дуг по 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 имовини заснива само на целој непокретној ствари, уз сагласност свих заједничара. Хипотека се заснива уговором између власника непокретности 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 писаној форми и са потписима уговарача овереним у суду или код другог законом овлашћеног органа за оверу потписа на актима о промету непокретности (члан 9. и 10. Закона). Уговор о хипотеци мора да садржи обавезне одредбе (члан 12. Закона), између осталог нарочито прецизне податке о потраживању које се обезбеђује, валути обрачуна и валути плаћања, износу поједних рата и времену њихове доспелости и месту и начину плаћања, односно податке о главном потраживању, каматној стопи или другим елементима на основу којих се може одредити висина камате, месту и начину плаћања камате, као и о износу споредних давања ако су уговорена, роковима доспевања потраживања, односно начину на који се одређује доспелост, ако рок није одређен. 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, оспореним заложним изјавама туженог - супружника тужиље, установљена је стварна залога на непокретностима које, по налажењу другостепеног суда, представљају заједничку имовину супружника сагласно одредби члана 171. став 1. Породичног закона, а противно забрани самосталног располагања изреченој одредбом члана 174. став 3. истог закона. Међутим, нижестепени суд је код таквог закључивања пропустио да оцени од каквог је значаја за правни режим заложене имовине чињеница утврђена у првостепеној пресуди, да је на основу оставинског решења О 91/91 од 26.08.1991. године тужени ББ наследио од свог оца  $\frac{1}{2}$  кат. парцеле ... чијом поделом је, како произилази из приложеног уверења Службе за катастар непокретности Нови Пазар од 16.12.2016. године, настала кат. парцела ... која је била средство обезбеђења. Иако је ова исправа изведена као доказ у првостепеној пресуди, тај суд није разјаснио да ли је кат. парцела ... уписана у лн ... КО ... посебна имовина туженог или имовина стечена у браку, нити је разјаснио својински режим викенд куће која се налази на тој парцели, имајући у виду датуме доношења и садржину оставинског решења и пресуде на основу признања којом је тужени признао тужиљи право својине на половини ове непокретности, као и извршене уписе у јавним књигама. Осим тога, према члану 3. уговора о зајму Ов. 17359/09 од 28.12.2009. године, предмет обезбеђења била је и кат. парцела ... КО ... за коју није утврђено да ли је настала од матичне кп ... која је била предмет наслеђивања или од неке друге парцеле, па се за сада не може прихватити да су све непокретности које су предмет обезбеђења биле у заједничкој својини супружника. Ово стога што према члану 168. став 1. Породичног закона, посебну имовину супружника представља како имовина коју је стекао пре склапања брака, тако и имовина коју је супружник стекао у току трајања брака деобом заједничке имовине односно наслеђем, поклоном или другим правним послом којим се прибављају искључиво права, па је предње утврђење битно за оцену да ли је тужени – супруг тужиље, могао неким непокретностима и којим да располаже самостално.

По становишту ревизијског суда, из изложених разлога основано ревидент указује на неправилности у побијаној пресуди с обзиром да нису разјашњене све битне чињенице ради поузданог утврђења да ли су све непокретности које су предмет хипотеке заједничка својина супружника или су неке од њих посебна имовина залогодавца, па се за сада на основу релевантних одредби материјалног права не може прихватити закључак тог суда о ништавости оспорених заложених изјава датих без писмене и оверене изјаве о сагласности тужиље за такво располагање. Осим тога, заснивајући побијану одлуку само на непостојању изричите сагласности тужиље за заснивање заложног права, другостепени суд се није изјаснио да ли је и од каквог значаја за правну ваљаност залоге и савесност уговорних страна, околност да је тужиља много година након закључења уговора о зајму и конституисања хипотеке поднела тужбу за деобу брачне тековине и издејствовала пресуду којом јој је утврђено право својине на  $\frac{1}{2}$  кп. ... и ... КО ... услед признања туженог – супружника, на основу којег је извршила упис у катастру и физичку деобу. Ово нарочито код околности да је син супружника извршио позајмицу а отац гарантовао непокретном имовином, у односу на коју је изричито изјавио да друга лица не полажу никаква права, па је требало испитати да ли је постојала сагласност тужиље за заснивање хипотеке јер се

претпоставком тачности података уписаних у Катастру непокретности штите само савесна лица односно савесни стицаоци права на уписаним непокретностима, па се претпоставка о истинитости и потпуности извршног уписа може сматрати необоривом само у односу на савесног стицаоца права. То значи и да штетне последице настале због поуздања у тачност и истинитост уписаних података у јавном регистру непокретности не могу сносити само трећа савесна лица односно да несавесна лица могу сносити све штетне последице настале због поуздања у начело тачности и истинитости у јавном регистру уписаних података о непокретности. Несавесним се сматра лице које је знало или могло знати да постоји несагласност уписа у односу на у ванкњижно стање.

Из наведених разлога није било услова за преиначење побијане пресуде па је иста морала бити укинута.

У наставку поступка другостепени суд ће отклонити указане неправилности и правилном применом материјалног права поново одлучити о жалби тужиље, при чему ће по потреби оценити правну ваљаност заложне изјаве у светлу члана 12. Закона о хипотеци, имајући у виду да је дата и као саставни део уговора о зајму (члан 3.и 6.) и као посебна исправа, и водити рачуна о томе да је поред основног захтева постављен и евентуални тужбени захтев који се односи на утврђење ништавости дела заложне изјаве у погледу сувласничког удела тужиље од  $\frac{1}{2}$  само одређених непокретности које су биле предмет залоге, па ће о захтевима жалбе одлучити у складу са чланом 197. ЗПП.

Одлука о парничним трошковима је такође укинута јер зависи од коначног исхода спора.

Са изложеног, на основу члана 416. став 2. ЗПП, одлучено је као у изреци.

Председник већа – судија  
Бранислав Босиљковић,с.р.

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић