



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 1004/2022
15.09.2022. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: др Драгише Б. Слијепчевића, председника већа, Јасмине Стаменковић и др Илије Зиндовића, чланова већа, у правној ствари тужиље АА из ..., коју заступа пуномоћник Борислав Шушњар, адвокат из ..., против тужених „ББ“ ДОО ..., ког заступа пуномоћник Биљана Берића, адвокат из ... и ВВ из ..., ради исплате, вредност предмета спора 5.000.000,00 динара, одлучујући о ревизији туженог првог реда изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2149/21 од 07.10.2021. године, у седници већа одржаној дана 15.09.2022. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија туженог првог реда, изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2149/21 од 07.10.2021. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 2620/18 од 01.06.2021. године одбијен је тужбени захтев тужиље да се утврди да је ништав Уговор о хипотеци од 18.06.2010. године, оверен пред Основним судом у Новом Саду Ов I .../... дана 22.06.2010. године, између туженог првог реда и туженог другог реда, чији предмет је непокретност ближе описана у изреци, те да се наложи РГЗ СКН Нови Сад да изврши брисање zaloжног права, извршне вансудске хипотеке установљене на основу Уговора о хипотеци од 18.06.2010. године, као и да се обавезу тужени првог и другог реда да тужиљи солидарно накнаде трошкове парничног поступка. Тужиља је обавезана да туженом првог реда накнади трошкове парничног поступка са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате и ослобођена је обавезе плаћања судске таксе у овом поступку.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 2149/21 од 07.10.2021. године усвојена је жалба тужиље и првостепена пресуда преиначена у ставу 1. и 2. изреке, тако што је усвојен тужбени захтев тужиље. Првостепена пресуда је укинута и одбачена је тужба у делу захтева да се наложи РГЗ СКН Нови Сад да изврши брисање zaloжног права, извршне вансудске хипотеке установљене на основу Уговора о хипотеци, овереног дана 22.06.2010. године. Преиначена је и одлука о трошковима поступка тако што су обавезани тужени да тужиљи солидарно накнаде трошкове парничног поступка, док је захтев туженог првог реда за накнаду трошкова поступка одбијен. Тужени су обавезани да тужиљи солидарно накнаде и трошкове жалбеног поступка.

Против правноснажне другостепене пресуде тужени првог реда је благовремено изјавио ревизију, због погрешне примене материјалног права.

Испитујући побјигану другостепену пресуду у границама ревизијских навода, у смислу одредбе члана 408. ЗПП, Врховни касациони суд је утврдио да је ревизија туженог првог реда неоснована.

У поступку доношења другостепене пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни касациони суд пази по службеној дужности.

Према утврђењу првостепеног суда, тужиља и тужени другог реда су били у брачној заједници од 1989. године до 2014. године, када је заједница фактички прекинута. Тужени другог реда је оснивач привредног друштва „ГГ“ ДОО. Законски заступник туженог првог реда ДД био је са тужиљом и туженим другог реда у дугогодишњим пословним, као и родбинским и кумовским односима. У току 2008. године тужени другог реда и тужиља затражили су од законског заступника туженог првог реда позајмицу у износу од преко 8.000.000,00 динара за привредно друштво „ГГ“ ДОО које је основао тужени другог реда. Између туженог првог реда и привредног друштва „ГГ“ ДОО закључен је Уговор о зајму дана 19.11.2008. године. Договор је био да се туженом првог реда позајмљени новчани износ врати из средстава кредита, који је требало да буде одобрен привредном друштву „ГГ“ ДОО. Како зајам није враћен на договорени начин јер привредном друштву „ГГ“ ДОО није одобрен кредит, привредна друштва ББ ДОО (тужени првог реда), „ГГ“ ДОО и тужени другог реда као јемац закључили су дана 18.06.2010. године Уговор о регулисању међусобних потраживања. У уговору је констатовано да привредно друштво „ГГ“ ДОО дугује туженом првог реда износ од 80.310,00 евра и да се ради обезбеђења извршења обавезе уписује хипотека на локалу бр. ... на парцели ... КО ..., који је ванкњижно власништво туженог другог реда као хипотекарног дужника. Истог дана закључен је и Уговор о хипотеци између туженог првог реда као хипотекарног повериоца и туженог другог реда као хипотекарног дужника, којим је установљена хипотека на наведеном пословном простору. Уговором је обезбеђено потраживање туженог првог реда у износу од 113.035 евра. Како привредно друштво „ГГ“ ДОО није испунило обавезе по основу Уговора о регулисању међусобних потраживања, тужени првог реда је покренуо извршни поступак ради намирења свог потраживања, у ком је туженом првог реда као извршном повериоцу додељена непокретност која је овде предмет тужбеног захтева. Пресудом на основу признања Основног суда у Новом Саду П 3595/17 од 06.06.2017. године утврђено је да је тужиља по основу стицања у браку са туженим стекла право својине и право коришћења са уделом $\frac{1}{2}$ дела на непокретностима које су предмет тужбеног захтева, односно које су биле предмет Уговора о хипотеци. Наведена пресуда постала је правноснажна дана 18.06.2017. године.

Првостепени суд је одбио као неоснован захтев тужиље да се утврди да је ништав закључени Уговор о хипотеци. Првостепени суд је становишта да је Уговор о хипотеци закључен у моменту када је тужени другог реда био искључиви ванкњижни власник те непокретности, док је тужиљи тек пресудом Основног суда у Новом Саду од 06.06.2017. године утврђено право својине и право коришћења у $\frac{1}{2}$ дела на непокретности која је предмет хипотеке. Наведено није сметња за намирење потраживања хипотекарног повериоца јер хипотека прати непокретност. Тужени првог реда не може сносити штетне последице због поуздања у истинитост и поузданост података о непокретности, при чему је тужиља извесно била упозната како са сачињењем уговора о зајму, тако и са садржином закљученог уговора о хипотеци.

Другостепени суд не прихвата такво правно становиште првостепеног суда. Другостепени суд налази да је закључени Уговор о хипотеци противан одредби члана

6. став 2. Закона о хипотеци, којом је прописано да се хипотека на непокретној ствари у заједничкој својини заснива на целој непокретној ствари и уз сагласност свих заједничара. Тужени другог реда сходно томе није могао самостално конституисати хипотеку на целој непокретности па је на тај начин поступио противно одредбама члана 9, 10. и 14. Закона о хипотеци и чл. 174. став 1, 2. и 3. Породичног закона, који недостатак није могао бити отклоњен прећутним саглашавањем или накнадним одобрењем од стране тужиље. Имајући у виду да је законски заступник туженог првог реда био у дугогодишњем пословном и пријатељском односу са тужиљом и туженим другог реда, другостепени суд је становишта да је могао имати сазнање да је заложена непокретност стечена за време трајања брака тужиље и туженог другог реда и да сходно томе представља њихову заједничку имовину. Првостепена пресуда укинута је и одбачена тужба у делу захтева да се наложи Републичком геодетском заводу да изврши брисање заложног права, уз образложење другостепеног суда да такав захтев не спада у судску надлежност.

Врховни касациони суд је становишта да је другостепена одлука донета правилном применом материјалног права на утврђено чињенично стање.

Сходно одредби члана 174. став 1. Породичног закона („Сл. гласник РС“, бр.18/2005), заједничком имовином супружници управљају и располажу заједнички и споразумно. У складу са ставом 3. исте одредбе супружник не може располагати својим уделом у заједничкој имовини, нити га може оптеретити правним послом међу живима. Заједничком имовину, сходно одредби члана 171. став 1. Породичног закона, сматра се имовина коју су супружници стекли радом у току трајања заједнице живота у браку. У току поступка је утврђено да су тужиља и тужени другог реда били у брачној заједници до 2014. године, односно да су били у брачној заједници у време закључења уговора о хипотеци. Такође је утврђено да је означена непокретност, која је била предмет уговора о хипотеци, стечена на основу Уговора о суинвестирању и заједничкој изградњи од 19.01.2000. године, који је закључен између ТЂ као инвеститора и туженог другог реда као суинвеститора. Чињеница да је наведена непокретност заједничка својина тужиље и туженог другог реда утврђена је и правноснажном пресудом Основног суда у Новом Саду П 3595/2017 од 06.06.2017. године. Како је у питању заједничка својина тужиље и туженог другог реда, као брачних супружника, хипотека на предметним непокретностима је у смислу одредбе члана 6. став 2. Закона о хипотеци („Сл. гласник РС“, бр.115/2005) могла бити заснована само на целој непокретној ствари и уз сагласност свих заједничара (тужиље и туженог другог реда). Уговор о хипотеци који је закључен противно цитираним законским одредбама ништав је, како то правилно закључује другостепени суд.

Ревизијом туженог првог реда оспорава се правилност примењеног материјалног права у побијаној другостепеној пресуди. Ревидент истиче да он не може сносити штетне последице због поуздања у истинитост и поузданост података о непокретностима уписаним у Катастар непокретности, те да није знао нити могао знати да се ради о непокретности која се налази у режиму заједничке својине. Осим тога, ревидент указује да је тужиља неспорно знала, односно била упућена у закључење и садржину наведеног уговора о хипотеци, те је постојала њена сагласност за заснивање хипотеке јер је активно учествовала у овом правном послу. Становишта је да је тужиља право својине на означеној непокретности стекла накнадно, након закључења Уговора о хипотеци, па се тиме не дира у право туженог првог реда као хипотекарног повериоца да се намири из заложена непокретност јер је хипотека везана за непокретност. Истиче да ништавост једне уговорне одредбе не повлачи и ништавост целог уговора у смислу одредбе члана 105. ЗОО, па тужиља нема правни интерес да

тражи утврђење ништавости у погледу дела непокретности који је својина туженог другог реда.

Врховни касациони суд оцењује изнете ревизијске наводе туженог првог реда неоснованим.

Начело поуздања у податке о непокретности уписане у катастар непокретности из чл. 63 Закона о државном премеру и катастру и правило да нико не може сносити штетне последице због тог поуздања не може се применити у конкретном случају. Наведено из разлога што предметна непокретност у време закључења Уговора о хипотеци није била уписана у Катастар непокретности. То је констатовано и у Уговору о хипотеци, у ком се наводи да је предмет хипотеке непокретност која представља ванкњижно власништво туженог другог реда као хипотекарног дужника. Штавише, поменуто начело не би се могло применити на туженог првог реда, односно његовог законског заступника који је са тужиљом и туженим другог реда био у дугогодишњим пријатељским и кумовским односима. Он је основано могао претпоставити да је предметна непокретност у заједничкој својини тужиље и туженог другог реда будући да је знао да су у време заснивања хипотеке тужиља и тужени другог реда били у браку. Неоснован је и ревизијски навод да се тужиља сагласила са заснивањем хипотеке јер је активно учествовала у закључењу тог правног посла. Нико не може дати сагласност за закључење ништавог правног посла. Саглашавање са ништавим правним послом не лишава га санкције ништавости. Насупрот ревизијском наводу туженог првог реда, тужиља није накнадно постала власник хипотековане непокретности, па нема места примени правила да хипотека прати непокретност, у складу са одредбом чл. 2. Закона о хипотеци, у вези одредбе члана 155. став 4. Закона о извршењу и обезбеђењу. Тужиља је била власник (заједничар) предметне непокретности и у време заснивања хипотеке јер је у питању непокретност која је стечена у току трајања брака. Пресудом од 06.06.2017. године је само констатовано, односно верификовано право својине тужиље на тој непокретности. Не може бити речи о ништавости поједине уговорне одредбе јер је уговор о хипотеци, закључен без сагласности свих заједничара, ништав. Тиме се међутим не дира у право туженог првог реда да на други начин намири своје потраживање према туженом другог реда. Врховни касациони суд је ценио и остале ревизијске наводе, али је становишта да се њима не доводи у питање правилност побијане другостепене пресуде.

У складу са изнетим разлозима, Врховни касациони суд одбио је ревизију туженог првог реда као неосновану, применом одредбе члана 414. став 1. ЗПП.

**Председник већа - судија
др Драгиша Б. Слијепчевић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић