



Република Србија  
ВРХОВНИ СУД  
Рев 4025/2022  
20.03.2024. године  
Београд

## У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија Драгане Маринковић, председника већа, Марине Милановић и Зорице Булајић, чланова већа, у парници тужила АА из ... и ББ из ..., које заступа пуномоћник Славица Гаврић, адвокат из ..., против тужене „Sberbank Srbija“ АД Београд, коју заступа пуномоћник Немања Алексић, адвокат из ... ради утврђења, одлучујући о ревизији тужене, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4185/21 од 12.11.2021. године, у седници одржаној 20.03.2024. године, донео је

## ПРЕСУДУ

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија тужене изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4185/21 од 12.11.2021. године.

## Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 1018/16 од 13.07.2017. године, усвојен је тужбени захтев тужила и утврђено да је ништава заложна изјава I/1 Ов 4624/09 од 20.07.2009. године, оверена у Трећем општинском суду у Београду, којом се дозвољава упис вансудске хипотеке првог реда на непокретности двособном стану од 43 м2 у приземљу, стан у кући, број посебног дела објекта основни бб, број дела парцеле под зградом или објектом 2, евиденцијски број посебног дела објекта 1, у улици ..., на парцели број ..., лист непокретности .. КО ..., ради обезбеђења потраживања повериоца „Volksbank“ АД Београд чији је правни следбеник тужена, према ББ из уговора о кредиту број ... што је тужена дужна да призна и трпи брисање уписа хипотеке на предметној непокретности у листу непокретности .. КО ... . Ставом другим изреке, тужена је обавезана да тужилама накнади трошкове парничног поступка у износу од 285.514,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 4185/21 од 12.11.2021. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба тужене и потврђена првостепена пресуда. Ставом другим изреке, одбијен је захтев тужене за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужена је благовремено изјавила ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 72/11 ... 18/20 и 10/23 – други закон) и утврдио да ревизија тужене није 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. Другостепени суд је оценио све битне жалбене наводе и навео разлоге које је узео у обзир по службеној дужности, па нема ни битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. у вези члана 396. ЗПП, учињене у поступку пред другостепеним судом.

Према утврђеном чињеничном стању, тужиље су наследнице сада покојног ВВ који је 20.07.2009. године, дао заложну изјаву у својству хипотекарног дужника и дозволио упис вансудске хипотеке првог реда на двособном стану површине 43 м<sup>2</sup>, у приземљу куће у улици ... број .. у Београду на кп.бр. .. КО ... . Заложна изјава је оверена у Трећем општинском суду у Београду под I/1 Ов 4624/09. Наведена непокретност уписана је у листу непокретности број .. КО ..., као власништво сада пок. ВВ, а заложна изјава дата је ради обезбеђења потраживања тужене банке из уговора о кредиту за куповину означеног стана, који је закључен између правног претходника тужиља и корисника кредита ББ, као купца стана. Уговор о кредиту са туженом банком закључила је купац ББ дана 20.07.2009. године, на износ од 78.328,98 евра, уз учешће корисника кредита од 18.000 евра. Заложна изјава уписана је у катастар непокретности решењем од 28.07.2009. године, а решењем од 15.01.2013. године, извршена је забележба хипотекарне продаје. Након реализације кредита 03.08.2009. године, између сада пок. ВВ и ББ закључен је уговор о поништају уговора о купопродаји од 20.07.2009. године, у којем су потврдили да немају међусобних потраживања и тај уговор је оверен у суду под Ов 4956/09 дана 03.08.2009. године. У поступку одобравања кредита у јулу месецу 2009. године, на захтев сада пок. ВВ сачињен је елаборат процене грађевинске и тржишне вредности двособног стана у улици ... број .. у Београду од стране сталног судског вештака за област грађевинарства, у коме је наведено да се двособан стан налази у склопу стамбене куће, да је укњижена површина стана 43 м<sup>2</sup>, да је постојећи приземни објекат површине 43 м<sup>2</sup> у току 1984. године реконструисан и дограђен (проширен) и поткровље претворено у простор за становање, тако да објекат представља јединствену стамбену целину, као и да је власник поднео захтев за легализацију комплетног стамбеног простора. Укупна површина куће је 206,76 м<sup>2</sup>, а двособан стан се налази у оквиру приземља стамбене куће. Тужена банка сачинила је заложну изјаву иако је имала сазнање о фактичком стању на основу расположивог елабората.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања нижестепени судови су закључили да је предметна заложна изјава сада пок. ВВ од 20.07.2009. године ништава, јер је противна принудним прописима, будући да је дата у односу на непостојећи раније укњижени стан од 43 м<sup>2</sup>, а не у односу на постојећу непокретност што би била кућа површине 206,76 м<sup>2</sup>, при чему су обе стране приликом заснивања хипотеке имале сазнање о фактичком стању што их чини несавесним. Стан који је предмет заложне

изјаве изгубио је индивидуалност и фактички не постоји од 1984. године, када је доградњом и реконструкцијом приземног стамбеног објекта заједно са дограђеним деловима постао јединствена стамбена целина од 206,76 м<sup>2</sup>, што заложну изјаву чини ништавом на основу члана 46. став 2. и 47. Закона о облигационим односима.

По оцени Врховног суда неосновани су ревизијски наводи о погрешној примени материјалног права.

Предмет хипотеке по члану 3. Закона о хипотеци могу бити непокретна ствар (право својине на земљишту, грађевинском објекту и сл.); део непокретне ствари, у складу са одлуком о деоби; сусвојински удео у непокретној ствари; посебан део зграде на коме постоји право својине, односно друго право које садржи право располагања (стан, пословне просторије, гаража, гаражно место и др.); право на земљишту које садржи овлашћење слободног правног располагања, а нарочито право грађења, право прече градње, или располагања у државној, односно друштвеној својини; објекат у изградњи, као и посебан део објекта у изградњи (стан, пословне просторије, гаража, и др.), без обзира да ли је већ изграђен, под условом да је издато правноснажно одобрење за градњу у складу са законом којим се уређује изградња објеката. По члану 5. хипотека обухвата непокретност, и то: све саставне делове непокретности, природне плодове који нису одвојени од непокретности, осим ако је уговором о хипотеци друкчије одређено; припатке непокретности одређене уговором о хипотеци, али не и ствари у својини трећих лица; сва побољшања и повећања вредности непокретности до којих је дошло после заснивања хипотеке.

Према члану 46. став 2. Закона о облигационим односима предмет обавезе мора бити могућ, допуштен и одређен, односно одредив, а када је предмет обавезе немогућ, недопуштен, неодређен или неодредив уговор је ништав по члану 47. тог закона.

У конкретном случају предмет заложне изјаве је одређен према подацима из катастра непокретности, као двособан стан бб, површине 43 м<sup>2</sup>, у приземљу куће на парцели .. у улици ... број .. у Београду (објекат преузет из земљишне књиге). Међутим, у току 1984. године исти је реконструисан и дограђен (проширен) и поткровље претворено у простор за становање, тако да објекат представља јединствену стамбену целину површине 206,76 м<sup>2</sup>, за који је власник поднео захтев за легализацију, чиме је стан од 43 м<sup>2</sup> (предмет хипотеке) изгубио своју индивидуалност и фактички престао да постоји, пре давања заложне изјаве 20.07.2009. године. Правни претходник тужила и тужене банке су имали сазнање о фактичком и катастарском стању непокретности, што значи да су обе стране приликом заснивања хипотеке биле несавесне. Супротно наводима ревизије, начело поуздања у евиденцију непокретности штити савесна трећа лица, што код утврђене несавесности тужене приликом заснивања хипотеке није случај, будући да је тужена на основу елабората процене грађевинске и тржишне вредности стана имала сазнање да се стварноправно стање непокретности уписано у јавни регистар разликује од стварног стања. Наводима ревизије, да у поступку није доказано да је предметни стан реконструкцијом и доградњом изгубио индивидуалност, оспорава се утврђено чињенично стање што у поступку по ревизији није дозвољено на основу члана 407. став 2. ЗПП. Имајући у виду одредбу члана 5. Закона о хипотеци којом је дефинисан домашај хипотеке, без утицаја су наводи ревизије да је предмет хипотеке непокретност (двособан стан од 43 м<sup>2</sup>) укључујући и саставне делове непокретности, природне плодове који нису одвојени од непокретности и сва

побољшања и повећања вредности до којих дође после заснивања хипотеке, будући да је постојећи приземни објекат од 43 м<sup>2</sup>, реконструисан и дограђен у току 1984. године, а да је заложна изјава дата 20.07.2009. године. Следом наведеног као неосновани су оцењени сви ревизијски наводи тужене о погрешној примени материјалног права.

На основу члана 414. став 1. ЗПП, Врховни суд је одлучио као у изреци.

**Председник већа – судија  
Драгана Маринковић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић