



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 21319/2024**  
**24.10.2024. године**  
**Београд**

## **У ИМЕ НАРОДА**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Гордане Комненић, председника већа, др Илије Зиндовића и Марије Терзић, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Снежана Вукша Беличевић, адвокат из ..., против тужених ББ и ВВ, обоје из ..., и ГГ из ..., као правних следбеника пок. ДД, бив. из ... и тужених ЂЂ из Републике ... и "City villas" d.o.o. Београд, чији је заједнички пуномоћник Никола Јасика, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужених ЂЂ и Привредног друштва "City villas" d.o.o. Београд, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3457/23 од 04.07.2024. године, у седници одржаној 24.10.2024. године, донео је

## **ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована, ревизија тужених ЂЂ из ... и Привредног друштва "City villas" d.o.o. Београд, изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3457/23 од 04.07.2024. године.

## **Образложење**

Пресудом Вишег суда у Београду П 7875/2017 од 15.05.2019. године, ставом I изреке, делимично је усвојен тужбени захтев и утврђено да је ништав уговор о хипотеци закључен између тужених ЂЂ из Републике ..., као хипотекарног повериоца и ДД, као хипотекарног дужника, оверен пред Петим општинским судом у Београду под бр. Ов 33784/08 од 24.09.2008. године и то у делу од 1/2 од 8/20 идеалних делова непокретности у Ул. ... у Београду, кућни број ..., стамбена зграда бр. 1 и стамбена зграда бр. 2, које се налазе на к.п. бр. .. КО Београд 3, уписане у ЗКУЛ .. (што у нарави представља стамбену зграду бр. 1), што су тужени дужни да признају и трпе. Ставом II изреке, одбијен је тужбени захтев у преосталом делу у којем је тражено да се утврди да је ништав уговор о хипотеци из става I изреке и то преко 1/2 (става првог изреке) до 1/1 од 8/20 идеалних делова непокретности – у Ул. ... у Београду, кућа, кућни број ..., стамбена зграда бр. 1 и стамбена зграда бр 2, које се налазе на к.п. бр. .. КО Београд 3, уписане у ЗКУЛ бр. .. (што у нарави представља стамбену зграду бр. 1). Ставом III изреке, делимично је усвојен тужбени захтев и утврђено да је ништав и не производи правно дејство уговор о купопродаји непокретности закључен у Београду између туженог ЂЂ из Републике ..., као продавца и туженог "City villas" d.o.o. Београд, као купца, оверен пред Првим основним судом у Београду под бр. Ов 2327/2012 од

10.02.2012. године, у делу 1/2 од 8/20 идеалних делова непокретности у Ул. ... у Београду, кућа, кућни број .., стамбена зграда бр. 1 и стамбена зграда бр 2, које се налазе на к.п. бр. .. КО Београд 3, уписане у ЗКУЛ бр. .. (што у нарави представља стамбену зграду бр. 1), што су тужени дужни да признају и трпе. Ставом IV изреке, одбијен је тужбени захтев у преосталом делу којим је тражено да се утврди да је ништав уговор о купопродаји из става трећег изреке, и то преко 1/2 (става трећег изреке) до 1/1 од 8/20 идеалних делова непокретности – у Ул. ... у Београду, кућа, кућни број .., стамбена зграда бр. 1 и стамбена зграда бр 2, које се налазе на к.п. бр. .. КО Београд 3, уписане у ЗКУЛ бр. .. (што у нарави представља стамбену зграду бр. 1). Ставом V изреке, одлучено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Апелациони суд у Београду је, пресудом Гж 3457/23 од 04.07.2024. године, ставом првим изреке, одбио као неосновану жалбу тужених ЂЂ и "City villas" d.o.o. Београд и потврдио пресуду Вишег суда у Београду П 7875/17 од 15.05.2019. године, у ставовима првом, трећем и петом изреке. Ставом другим изреке, обавезани су тужени ЂЂ и "City villas" d.o.o. Београд да тужиљи накнаде трошкове другостепеног поступка од 243.000,00 динара, са законском затезном каматом од извршности до исплате. Ставом трећим изреке, одбијен је захтев тужених ЂЂ и "City villas" d.o.o. Београд, за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени ЂЂ и Привредно друштво "City villas" d.o.o. Београд су изјавили благовремену ревизију из свих законских разлога.

Врховни суд је испитао побијану пресуду применом одредбе члана 408. Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС", бр. 72/11 ... 18/20), у вези члана 92. Закона о уређењу судова ("Службени гласник РС", бр. 10/23) и утврдио да је ревизија неоснована.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју Врховни суд пази по службеној дужности, а наводима ревизије ревидента неосновано се указује на битну повреду из одредбе члана 407. став 2. тачка 3. истог Закона. Ревиденти у ревизији указују на битну повреду из одредбе члана 374. став 2. тачка 12. Закона о парничном поступку, међутим, та битна повреда није разлог због ког ревизија може да се изјави, у смислу одредбе члана 407. став 1. тачка 2. Закона о парничном поступку.

Према утврђеном чињеничном стању, правни претходник тужених ББ, ВВ и ГГ, сада пок. ДД, бив.из ..., је, са сестром, наследио породичну непокретност родитеља у Ул. ... бр. .. у Београду, па је уписан у јавним књигама као сувласник са идеалним уделом од 8/20. По усменој деоби, покојни ДД је преузео зграду бр. 1 на тој адреси, површине 69 м2, док је његова сестра преузела зграду у дворишту бр. 2. Покојни ДД је са тужиљом закључио брак 26.06.1983.године, када су становали у наслеђеној непокретности са двоје деце. Тужиља и пок. ДД су срушили стару зграду и на њеном месту, без дозволе, заједничким средствима сазидали нову зграду површине 132 м2, која има спрат и поткровље и у погледу које је поднет захтев за легализацију. У катастру непокретности уписано је старо стање објеката преузето из земљишних књига. ДД и тужени ЂЂ су, као инвеститори, намеравали да заједнички изграде пословно-стамбени објекат површине 3.000 м2 у Ул. ... у Београду, па је у вези тог

посла пок. ДД позајмио од туженог ЂЂ, 05.09.2008. године, 300.000 евра. У вези те позајмице, пред судом су оверили уговор о извршној вансудској хипотеци 24.09.2008. године ради обезбеђења износа од 150.000 евра у корист ЂЂ, као хипотекарног повериоца, на непокретности уписаној у катастру непокретности на име ДД, а укњижба хипотеке спроведена је 29.09.2008. године. Заједничка градња пословно-стамбеног објекта није реализована, а ДД није вратио примљени износ зајма, па је 01.03.2011. године уписана забележба хипотекарне продаје. Хипотекована непокретност је продата туженом "City villas" d.o.o. Београд, чији је законски заступник тужени ЂЂ, уговором овереним пред судом 10.02.2012. године. Тужила и пок. ДД су исељени из спорне непокретности 2016. године. Тужила није знала за дуг њеног пок. супружника према туженом ЂЂ, већ је знала да његова фирма и фирма туженог ЂЂ намеравају да зидају нову стамбену зграду. За постојање хипотеке тужила је сазнала 2012. године, приликом покушаја исељења породице из куће.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су тужбени захтев тужиле делимично усвојили, налазећи да су предметни уговор о хипотеци и уговор о купопродаји непокретности ништави у делу којим је сада пок. ДД, бив. из ..., располагао заједничком имовином, у смислу одредбе члана 171. и 180. став 2. Породичног закона, у вези члана 6. став 1. Закона о хипотеци, код утврђеног чињеничног стања да је тужила сувласник предметне непокретности која је изграђена заједничким радом током њеног брака са ДД и у погледу које она није дала сагласност да се хипотека заснује на њеном сувласничком идеалном делу. По мишљењу нижестепених судова, због тога је делимично ништав и оспорени уговор о продаји хипотековане ствари, на основу одредбе члана 103. Закона о облигационим односима.

По оцени Врховног суда, нижестепени судови су правилно применили материјално право.

Одредбом члана 171. став 1. Породичног закона ("Службени гласник РС", бр. 18/2005 ... 6/2015), прописано је да имовина коју су супружници стекли радом у току трајања заједнице живота у браку представља њихову заједничку. На основу одредбе члана 174. став 1. истог Закона, заједничком имовином супружници управљају и располажу заједнички и споразумно. У одредби члана 180. став 2. Породичног закона, прописано је да се претпоставља да су удели супружника у заједничкој имовини једнаки.

Одредбом члана 6. став 1. Закона о хипотеци ("Службени гласник РС", бр. 115/2005), прописано је да хипотеку на идеалном делу непокретне ствари у сувојини власник идеалног дела заснива без сагласности осталих сувласника, осим ако се хипотека заснива на идеалном делу објекта у изградњи када је потребна сагласност свих сувласника. Хипотека на непокретној ствари у заједничкој својини заснива се само на целој непокретној ствари и уз сагласност свих заједничара (став 2.).

У конкретном случају, изведеним доказима је утврђено да су тужила и њен, сада пок. супружник, ДД, радом у току трајања брачне заједнице, у смислу одредбе члана 171. став 1. Породичног закона, изградили нову кућу на месту на ком је раније била изграђена кућа коју је пок. ДД наследио, у Ул. ... у Београду, и да је на тој непокретности ДД засновао хипотеку без знања и сагласности тужиле. Пошто ДД није вратио новац који је позајмио од туженог ЂЂ, хипотекована непокретност је продата

предметним уговором о купопродаји који је закључен и оверен 10.02.2012. године између тужених ТЂ у својству продавца и "City villas" d.o.o. Београд, чији је директор тужени ТЂ, у својству купца. Дакле, сада пок. ДД је неовлашћено располагао сувласничким уделом тужиље на предметној непокретности, што значи да су предметни уговори делимично ништави, како су правилно закључили нижестепени судови, јер су противни принудним прописима, у смислу одредбе члана 103. став 1. Закона о облигационим односима.

Наводима ревизије оспорава се оцена доказа, што је без утицаја на одлучивање, јер о томе које ће чињенице да узме као доказане одлучује суд по свом уверењу, на основу савесне и брижљиве оцене сваког доказа засебно, свих доказа као целине и на основу резултата целокупног поступка, у смислу одредбе члана 8. Закона о парничном поступку, а због чега се ревизија не може изјавити, према члану 407. став 2. ЗПП.

Имајући у виду да ревиденти неосновано оспоравају правилност примене материјалног права, Врховни суд је одлуку као у изреци донео применом одредбе члана 414. став 1. Закона о парничном поступку.

**Председник већа - судија  
Гордана Комненић,с.р.**

**За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић**