



**Republika Srbija**  
**VRHOVNI SUD SRBIJE**  
**Rev 2981/05**  
**06.09.2006. godina**  
**Beograd**

Vrhovni sud Srbije u Beogradu, u veću sastavljenom od sudija: Vojimira Cvijovića, predsednika veća, Milomira Nikolića, Branislave Apostolović, Jovanke Kažić i Mirjane Grubić, članova veća, u parnici tužilje AA, koju zastupa advokat AB, protiv tuženog I reda BB, koga zastupa advokat BA, i tuženog II reda VV, radi utvrđenja ništavosti sporazuma, odlučujući o reviziji tuženog prvog reda BB izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Novom Sadu Gž. 1455/04 od 28.07.2005. godine, u sednici veća održanoj dana 06.09.2006. godine, doneo je

**R E Š E N J E**

UKIDAJU SE presuda Okružnog suda u Novom Sadu Gž. 1455/04 od 28.07.2005. godine i presuda Opštinskog suda u Novom Sadu P.6411/00 od 14.10.2003. godine i predmet vraća prvostepenom sudu na ponovno suđenje.

**O b r a z l o ž e n j e**

Presudom Okružnog suda u Novom Sadu Gž. 1455/04 od 28.07.2005. godine odbijena je žalba tuženog I reda i potvrđena presuda Opštinskog suda u Novom Sadu P.6411/00 od 14.10.2003. godine, kojom je delimično usvojen zahtev tužilje, te je utvrđeno da je sporazum zaključen između tuženih o zasnivanju založnog prava na ½ nepokretnosti upisane u zknj. ul.br.aa K.O. GG, trosoban stan br. \_\_, sa nus prostorijama u površini od 85,82 m2, na \_ spratu višestambene zgrade DD, sagrađene na parceli br. vv, vlasništvo VV, pred Opštinskim sudom u Novom Sadu u predmetu br.I.3102/98 ništav, i u delu gde su tuženi obavezani da tužilji solidarno na ime troškova postupka isplate iznos od 21.200,00 dinara.

Protiv pravnosnažne drugostepene presude tuženi I reda, BB, izjavio je reviziju zbog bitnih povreda odredaba Zakona o parničnom postupku i pogrešne primene materijalnog prava.

Ispitujući pobijanu presudu u smislu člana 386. ZPP, Vrhovni sud nalazi da je revizija osnovana.

Prema utvrđenju nižestepenih sudova, tužilja i tuženi II reda su u braku od 1967. godine. Tuženi II reda kao nosilac stanarskog prava na stanu koji je predmet spora i predmet sada pobijanog sporazuma, je dana 12.05.1992. godine zaključio ugovor o otkupu ovoga stana, a rešenjem Opštinskog suda u Novom Sadu je uknjiženo pravo vlasništva na predmetnom stanu u korist tuženog II reda. Ovaj stan je otkupljen u toku trajanja braka tužilje i tuženoga II reda, a dobijen je od strane tuženog II red i za članove porodičnog domaćinstva koji su u vreme dobijanja sačinjavali tužilja i dva sina. Sin tužilje i tuženog II reda, ĐĐ, je vlasnik preduzeća "DD" koje se bavi trgovinom \_\_, imao je dugovanja prema tuženom I reda. Tuženi II reda je izdao punomoć advokatu EE da u njegovo ime zaključi sporazum kao založni dužnik sa tuženim I reda na predmetnom stanu. Dana 28.10.1998. godine pred Opštinskim sudom u Novom Sadu u predmetu I.3102/98 zaključen je sporazum poverioca -tuženog I reda i dužnika "DD" i založnog dužnika tuženog II reda radi zasnivanja založnog prava na napred navedenom stanu, a za obezbeđenje duga prema poveriocu - tuženom I reda u iznosu od 52.825,00 DEM sa dospećem za naplatu dana 31.12.1998. godine, po kursu na dan isplate, te da je rešenjem istog suda od 02.11.1998. godine određena uknjižba založnog prava na navedenom stanu. Dana 10.02.1999. godine rešenjem Opštinskog suda u Novom Sadu br.I.182/99 na predlog tuženog I reda dozvoljeno je izvršenje prodaje predmetnog stana radi namirenja potraživanja poverioca.

Polazeći od utvrđenog činjeničnog stanja, nižestepeni sudovi su delimično usvojili zahtev tužilje, nalazeći da u smislu člana 321. st.1. Zakona o braku i porodičnim odnosima, imovina koju su bračni drugovi stekli radom u toku trajanja braka jeste njihova zajednička imovina, a da se prema članu 322. st.2. istog zakona, ako je u zemljišne i druge javne knjige upisan kao vlasnik na zajedničkoj imovini samo jedan bračni drug smatraće se kao da je upis izvršen na oba bračna druga, te da se tužilja ima smatrati suvlasnikom predmetnog stana u ½ udela, bez obzira što ista nije bila upisana u zemljišne knjige kao suvlasnik. Kako tužilja kao suvlasnik predmetnog stana nije učestvovala u zaključenju sporazuma o založnom pravu na stanu, kao založni dužnik, niti je imala saznanja da je navedeni sporazum zaključen, nalaze da je navedeni sporazum zaključen između tuženih bez dejstva u ½ predmetnog stana, odnosno u onom delu u kom postoji suvlasništvo tužilje.

Podnetom revizijom se osnovno ukazuje da su razlozi nižestepenih sudova nejasni i protivurečni i da je zbog pogrešne primene materijalnog prava činjenično stanje nepotpuno utvrđeno.

Prvostepeni sudovi su prvenstveno pošli od pravila sadržanom u stavu 2. člana 322. Zakona o braku i porodičnim odnosima. Međutim, zanemarili su primenu i drugih pravila koja su od važnosti za rešenje ovog slučaja. To su pravila iz stava 1. člana 325. Zakona o braku i porodičnim odnosima, prema kome bračni drugovi mogu ugovoriti da zajedničkom imovinom ili delom imovine upravlja ili raspolaže jedan od njih, kao i odredbe člana 12. Zakona o obligacionim odnosima u kojoj je proglašeno načelo poštenja i savesnosti.

II brojnim ugovorima o prodaji nepokretnosti ili nak o zaključenju pravnih poslova o teretima na

U brojnim ugovorima o prodaji nepokretnosti ili pak o zaključenju pravnih poslova o vezama na nepokretnostima, kao ugovornici se pojavljuju lica koja se nalaze u braku, a retka je pojava da su oba bračna druga upisana u zemljišne knjige kao zajedničari ili pak suvlasnici. Iz toga bi proizlazilo da u ovim slučajevima neuknjiženi bračni drug može da napada ugovor zaključen bez njegove pismene saglasnosti. To bi imalo za posledicu da se pravni promet ukoči i da se ozbiljno dovede u pitanje načelo pravne sigurnosti. Ovo posebno sa razloga što se iza neuknjiženog bračnog druga može skrivati i onaj bračni drug koji je nepokretnost prodao ili pak opteretio, pa pošto se iz nekog razloga predomislio, sada kroz tužbu neuknjiženog bračnog druga i u savezu sa njim ispoljava svoje nezadovoljstvo ugovorom i nastoji da postigne cilj koji inače sam ne bi mogao da ostvari. Zbog toga je potrebno primeniti i pomenuta pravila iz stava 1. člana 325. Zakona o braku i porodičnim odnosima i člana 12. Zakona o obligacionim odnosima.

Prema shvatanju Vrhovnog suda, kada se navedena pravila primenjuju u redovnim prilikama, tj. dok bračna zajednica traje, smatra se da kada jedan bračni drug zaključuje ugovor o prodaji nepokretnosti ili preduzima neki drugi pravni posao u vezi nepokretnosti, čini to uz saglasnost drugog bračnog druga. Ta saglasnost može biti data pismeno, a može biti izražena usmeno, te može biti data i prećutno. Stoga, kada supruzi nisu razvedeni ne može se uzeti da neuknjiženi bračni drug nije znao za prodaju, odnosno stavljanje tereta na zajedničku nepokretnost i nije se sa njom saglasio, samo zbog činjenice što nije učestvovao direktno u zaključenju ugovora. Naime, prvostepeni sud je propustio da preciznije utvrdi da li je tužilja znala i prećutno odobrila ugovor, odnosno sporazum koji je zaključio njen suprug - II tuženi u ovoj parnici. Ako se u redovnim prilikama, kao što je rečeno, pretpostavlja da jedan bračni drug preduzima pravne poslove u vezi zajedničke nepokretnosti uz saznanje i prećutnu saglasnost drugog bračnog druga, onda bi teret dokazivanja da su odnosi među supružnicima poremećeni ili pak da tužilja nije znala za stavljanje tereta, ležao na tužilji.

Kako od navedenih okolnosti zavisi osnovanost zahteva tužilje u ovom sporu, Vrhovni sud je na osnovu člana 395. st.2., a u vezi sa članom 491. st.4. ZPP ("Službeni glasnik RS" br.125/04) ukinuo nižestepene presude i predmet vratio prvostepenom sudu na ponovno suđenje.

U ponovnom postupku prvostepeni sud će otkloniti ukazane nedostatke i u izloženom smislu upotpuniti činjenično stanje i doneti zakonitu i pravilnu presudu.

Predsednik veća-sudija,

Vojimir Cvijović, s.r.

Za tačnost otpavka

Upravitelj pisarnice

Mirjana Vojvodić

ZS