



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 14187/2022
10.11.2022. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Бранке Дражић и Драгане Бољевић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Марија Србиноски адвокат из ..., против тужених ББ из ... са боравиштем у ..., чији је пуномоћник Марија Антић адвокат из ... и Предузећа за финансијске услуге и консалтинг „EOS Matrix“ DOO из Београда, чији је пуномоћник Горан Гојачанин адвокат из ..., ради утврђења ништавости заложне изјаве, одлучујући о ревизији тужиле изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 3555/21 од 10.05.2022. године, у седници већа одржаној дана 10.11.2022. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Апелационог суда у Нишу Гж 3555/21 од 10.05.2022. године у другом ставу изреке тако што се **ОДБИЈА** као неоснована жалба туженог Предузећа „EOS Matrix“ DOO и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Нишу П 4319/2017 од 14.09.2021. године у делу првог става изреке – у погледу одлуке о ништавости заложне изјаве Ов .../... од 10.09.2007. године у односу на удео од ½ идеалног дела на непокретностима које су предмет те заложне изјаве.

ОБАВЕЗУЈУ СЕ тужени да на име трошкова поступка по ревизији солидарно исплате тужилу износ од 414.000,00 динара у року од 15 дана од достављања преписа пресуде.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Нишу П 4319/2017 од 14.09.2021. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев и утврђено да је заложна изјава дата пред Општинским судом у Нишу Ов .../... од 10.09.2007. године ништава. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев којима је тужилца тражила да се наложи Републичком геодетском заводу – Служба за катастар непокретности Ниш да изврши брисање хипотеке уписане у корист тужене „Sberbank Srbija“ AD Beograd по заложној изјави Ов .../... од 10.09.2007. године на непокретностима наведеним у овом ставу изреке и уписаним у лист непокретности ... КО ... – Ставом трећим изреке, одлучено је да свака странка сноси своје трошкове.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 3555/21 од 10.05.2022. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба туженог Предузећа „EOS Matrix“ DOO

Београд и потврђена пресуда Вишег суда у Нишу П 4319/2017 од 14.09.2021. године у првом ставу изреке, у односу на $\frac{1}{2}$ непокретности која је предмет заложне изјаве дате пред Општинским судом у Нишу Ов .../... од 10.09.2007. године и у ставу другом изреке. Ставом другим изреке, преиначена је пресуда Вишег суда у Нишу П 4319/2017 од 14.09.2021. године у преосталом делу првог става изреке тако што је одбијен тужбени захтев којим је тужила тражила да се утврди да је заложна изјава дата пред Општинским судом у Нишу Ов .../... од 10.09.2007. године ништава у односу на преостали удео од $\frac{1}{2}$ непокретности која је предмет наведене заложне изјаве.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену – другог става изреке, тужила је благовремено изјавила ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Одлучујући о изјављеној ревизији у складу са чланом 403. став 2. тачка 2. и чланом 408. ЗПП, Врховни касациони суд је нашао да је тужилина 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. Ревизијом се посебно не указује на друге битне повреде одредаба парничног поступка из члана 407. став 1. тачка 2. ЗПП. Наводима да другостепена пресуда има недостатака због којих се не може испитати – неразумљива изрека и изостанак разлога о одлучним чињеницама, указује се на битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП која није законски разлог за овај правни лек.

Према утврђеном чињеничном стању, тужила и тужени ББ су у браку од 1982. године. Заложном изјавом Ов .../... од 10.09.2007. године тужени ББ је дозволио да се, ради обезбеђења потраживања по уговору о кредиту од 03.09.2007. године, изврши упис извршне вансудске хипотеке у корист банке – даваоца кредита на непокретностима наведеним у изјави које се налазе у ..., улица ... број ..., на парцели ..., из листа непокретности ... КО ... – Тужени ББ је у време када је дао наведену заложну изјаву у катастру непокретности био уписан као власник непокретности – предмета те изјаве. Тужила није дала сагласност за установљавање хипотеке. Правноснажном пресудом П 11966/2016 од 27.04.2017. године утврђено је да тужила има право својине по основу стицања заједничке имовине у браку са туженим ББ на $\frac{1}{2}$ дела непокретности на којима је, на основу спорне заложне изјаве, уписана хипотека. Банка – давалац кредита је уговором од 03.09.2017. године новчано потраживање из уговора о кредиту од 03.09.2007. године са споредним правима уступила туженом привредном друштву.

Полазећи од тако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је применом члана 6. став 2. Закона о хипотеци, чланова 103. и 109. Закона о облигационим односима и чланова 171. став 1., 174. и 176. став 2. Породичног закона утврдио ништавост оспорене заложне изјаве. По становишту тог суда, тужила је непокретности – предмет заложне изјаве стекла у браку са њеним даваоцем – туженим ББ, који је те непокретности без њене сагласности оптеретио хипотеком иако су оне биле предмет њихове заједничке својине.

Другостепени суд је делимично усвојио жалбу туженог привредног друштва и преиначио првостепену пресуду тако што је одбио тужбени захтев за утврђење ништавости заложне изјаве у односу на удео од $\frac{1}{2}$ идеална дела непокретности које су

њен предмет. По становишту тог суда, непокретности наведене у zaloжној изјави су у време када је иста дата представљале заједничку имовину тужиље и туженог ББ, а упис туженог – даваоца zaloжне изјаве као власника непокретности није га чинио искључивим власником већ, у недостатку забележбе о постојању заједничке својине, важи претпоставка да је упис извршен у корист оба супружника и законска претпоставка о њиховим једнаким уделитема у заједничкој својини, која у овом спору није оборена. Међутим, пошто је пре правноснажног окончања овог спора утврђен тужиљин удео у стицању заједничке својине, другостепени суд је узео у обзир и ту чињеницу и зато утврдио ништавост zaloжне изјаве само у односу на идеални удео тужиље којим је тужени ББ располагао том изјавом.

Изложено правно становиште другостепеног суда није правилно, а тужиљиним ревизијом основано се указује на погрешну примену материјалног права.

Одредбом члана 103. став 1. Закона о облигационим односима предвиђена је ништавост уговора који је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима, ако циљ повређеног правила не упућује на неку другу санкцију или ако закон у одређеном случају не прописује што друго. О ништавости уговора просуђује се према околностима које постоје у време његовог закључења.

У конкретном случају, спорном zaloжном изјавом установљена је хипотека на непокретностима које су у то време биле у заједничкој својини тужиље и туженог ББ, у смислу члана 171. став 1. Породичног закона. У том случају се, сходно одредби члана 176. став 2. тог Закона, у односу на предмет заједничке имовине установљава и оборива претпоставка да је упис извршен на име оба супружника и када је извршен на име само једног од њих. У том контексту је и одредбом члана 174. став 3. Породичног закона установљена законска забрана самосталног располагања предметом заједничке имовине од стране једног супружника, као и забрана самосталног располагања својим уделом у заједничкој имовини или оптерећења истог правним послом међу живима.

Одредбом члана 6. Закона о хипотеци изричито је прописано да се хипотека на непокретности у заједничкој својини заснива само на целој непокретности и уз сагласност свих заједничара.

Следствено изложеном, хипотека на непокретности у заједничкој својини супружника не може се правно ваљано установити без њихове обостране сагласности. Околност да је тужени ББ у време давања zaloжне изјаве био уписан као једини власник непокретности – предмета те изјаве, не значи да се он могао сматрати њеним искључивим власником. Напротив, цитираном одредбом члана 174. став 2. Породичног закона конституисана је законска претпоставка да се и у случају извршеног уписа само на име једног супружника сматра да је уписано право оба супружника. Начело поуздања у катастар непокретности штити само савесног стицаоца права на непокретностима и само у односу на то лице важи претпоставка о истинитости и потпуности извршених уписа. Несавесним се сматра лице које је знало или је могло знати да постоји несагласност извршеног уписа у односу на фактично ванкњижно стање. Стицалац хипотеке у овом случају је могао знати да извршени упис права својине само у корист туженог ББ не чини њега искључивим власником те некретнине, и зато се стицалац хипотеке не може сматрати савесним. Он би се таквим могао сматрати само у случају да је прибавио писану изјаву тужиље о њеној сагласности да тужени ББ може конституисати хипотеку на њиховој заједничкој имовини. Таква

изјава тужиље не постоји, а није ни доказано да се тужиља сагласила са датом заложном изјавом туженог ББ.

На заједничкој имовини супружника постоји заједничка својина. Заједничка својина је право својине који имају два или више лица (заједничари) на истој ствари, али тако да њихови удели нису одређени. Због тога се стварима на којима постоји заједничка својина не може располагати док траје такав режим. Заједничком имовином као целином заједничари управљају и располажу заједнички и споразумно, и ни један од заједничара не може својим неопредељеним уделом располагати, нити га може оптеретити правним послом међу живима. Стога, ни тужени ББ није могао располагати непокретностима у целини (својим и тужиљиним неопредељеним уделом), нити је могао располагати својим неопредељеним уделом. Накнадно извршена деоба заједничке имовине и утврђење удела заједничара – тужиље и туженог ББ, којом су непокретности – предмет заложне изјаве из режима заједничке својине прешле у режим сусвојине, не утиче на пуноважност заложне изјаве у односу на имовину у целини, с обзиром да се о пуноважности заложне изјаве просуђује на основу околности које су постојале у време када је она дата.

Из наведених разлога, на основу члана 416. став 1. ЗПП одлучено је као у првом ставу изреке.

Тужиља је успела у поступку по ревизији и зато јој, сходно члану 153. став 1. ЗПП, припадају трошкови поступка за састав ревизије у износу од 45.000,00 динара, судску таксу за ревизију у износу од 147.600,00 динара и одлуку по ревизији у износу од 221.400,00 динара. Због тога је, на основу члана 165. став 2. ЗПП, одлучено као у другом ставу изреке.

**Председник већа - судија
Бранислав Босиљковић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић