



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев1 34/2024**  
**15.01.2025. 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 Александар Поповић, адвокат из ..., против тужених ББ из ... и „Sberbank Srbija“ АД Београд, чији је пуномоћник Немања Алексић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужене „Sberbank Srbija“ АД Београд изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 9993/19 од 23.01.2020. године, у седници одржаној 15.01.2025. године, донео је

## **ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија тужене „Sberbank Srbija“ АД Београд изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 9993/19 од 23.01.2020. године.

**ОДБИЈА СЕ** захтев тужене „Sberbank Srbija“ АД Београд за накнаду трошкова ревизијског поступка.

## **Образложење**

Пресудом Вишег суда у Београду П 4769/18 од 27.06.2019. године, исправљеном решењем истог суда П 4769/18 од 18.09.2019. године, ставом првим изреке, одбијен је приговор стварне ненадлежности. Ставом другим изреке, утврђено је да су ништаве заложне изјаве туженог ББ из ... оверене пред Другим основним судом у Београду под Ов. I бр. 38488/11, Ов. I бр. 38486/11 и Ов. I бр. 38480/11 све од 06.10.2011. године у односу на  $\frac{1}{2}$  идеалних делова станова у изградњи, и то: четворособног стана број 1 површине  $182,20\text{m}^2$  у сутерену, четворособног стана број 4 површине  $97,95\text{m}^2$  у сутерену и ниском приземљу и шестособног стана број 12 површине  $230,10\text{m}^2$  на спрату и поткровљу, сви у објекту у изградњи спратности ПО+СУ+ПР+1+ПК на грађевинској парцели формираној од катастарске парцеле .. КО ... у улици ..., што су тужени ББ и тужена „Sberbank Srbija“ АД са седиштем у Београду дужни да признају и трпе да тужилца на основу ове пресуде може да изврши брисање заложног права вансудске хипотеке у односу на  $\frac{1}{2}$  идеалних делова описане непокретности пред надлежним регистром непокретности. Ставом трећим изреке, обавезани су тужени да на име трошкова поступка плате тужилци износ од

838.500,00 динара са законском затезном каматом од извршности одлуке о трошковима поступка, у року од 15 дана од пријема писменог отправака пресуде.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 9993/19 од 23.01.2020. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба тужене „Sberbank Srbija“ АД и потврђена пресуда Вишег суда у Београду П 4769/18 од 27.06.2019. године од 27.06.2019. године, исправљена решењем истог суда од 18.09.2019. године. Ставом другим изреке, одбијени су захтеви тужиле и тужене „Sberbank Srbija“ АД за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Пресудом Врховног касационог суда Рев 3768/2020 од 28.12.2020. године, ставом првим изреке, преиначене су пресуда Апелационог суда у Београду Гж 9993/19 од 23.01.2020. године и пресуда Вишег суда у Београду П 4769/18 од 27.06.2019. године која је исправљена решењем истог суда П 4769/18 од 18.09.2019. године, у другом и трећем ставу изреке тако што је одбијен тужбени захтев којим је тужилца тражила да се утврди да су ништаве заложне изјаве туженог ББ оверене 06.10.2011. године пред Другим основним судом у Београду под Ов. I бр. 38480/11, Ов. I бр. 38486/11 и Ов. I бр. 38488/11 у односу на  $\frac{1}{2}$  идеална делова станова у изградњи, и то четворособног стана број 1 површине  $182,20\text{m}^2$  у сутерену, четворособног стана број 4 површине  $97,95\text{m}^2$  у сутерену и ниском приземљу и шестособног стана број 12 површине  $230,10\text{m}^2$  на спрату и поткровљу објекта у изградњи на грађевинској парцели формираној од катастарске парцеле .. КО ... у улици ..., што су тужени ББ и „Sberbank Srbija“ АД дужни да признају и трпе да тужилца изврши брисање заложног права вансудске хипотеке у односу на  $\frac{1}{2}$  идеална дела наведених непокретности пред надлежним регистром непокретности, као и да се обавезу тужени на накнаду трошкова поступка у износу од 838.500,00 динара са законском затезном каматом почев од извршности пресуде. Ставом другим изреке, обавезана је тужилца да на име трошкова целокупног поступка исплати туженој „Sberbank Srbija“ АД износ од 916.500,00 динара, у року од 15 дана од достављања преписа пресуде.

Одлуком Уставног суда Уж 15365/21 од 27.08.2024. године, усвојена је уставна жалба АА и утврђено да је пресудом Врховног касационог суда Рев 3768/2020 од 28.12.2020. године подносиоци уставне жалбе повређено право на правично суђење зајемчено одредбом члана 32. став 1. Устава Републике Србије. Поништена је пресуда Врховног касационог суда из става 1. изреке и одређено да Врховни суд поново одлучи о ревизији тужене изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 9993/19 од 23.01.2020. године.

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

Тужилца је поднела одговор на ревизију.

Поступајући по примедбама Уставног суда, Врховни суд је у смислу члана 408. ЗПП нашао да је ревизија тужене неоснована.

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. Изјављеном ревизијом нису конкретизоване одредбе Закона о парничном поступку које другостепени суд није применио или је погрешно применио да би се као основани могли прихватити наводи тужене о битним повредама одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. ЗПП учињеним у другостепеном поступку.

Према утврђеном чињеничном стању, тужила и тужени ББ су у браку од 1976. године. Од 1994. године живе у Србији. Тужени ББ се као физичко лице бави изградњом станова, коју делатност је обављао и у иностранству - пре пресељења породице у Србију. Тужила се након рађања двоје деце посветила деци и кућним пословима, али је супругу помагала око дизајнирања зграда. Тужени ББ је уговором од 02.06.2011. године (Ов. 84106/2011) купио стамбени објекат у изградњи у улици ... број .. у Београду на грађевинској парцели формираној од катастарске парцеле .. КО ..., са правом коришћења земљишта. Спорним заложним изјавама тужени ББ је дозволио да се у корист тужене банке успостави извршна вансудска хипотека на четворособном стану број 4 површине 97,95м<sup>2</sup> у сутерену и ниском приземљу стамбеног објекта у изградњи у улици ... у Београду (заложна изјава Ов. I бр. 38486/11), четворособном стану број 1 површине 182,20м<sup>2</sup> у сутерену (заложна изјава Ов. I бр. 38488/11) и шестособном стану број 12 површине 230,10м<sup>2</sup> на спрату и поткровљу истог стамбеног објекта (заложна изјава Ов. I бр. 38480/2011). Све заложне изјаве садрже и изјаву туженог да на предметним непокретностима друга лица не полажу било које својинско или друго право које искључује, умањује или ограничава његово право својине. Тужени је заложне изјаве дао ради обезбеђења новчаног потраживања тужене банке по уговору о кредиту од 23.04.2007. године са анексом од 22.09.2011. године, одобреног у износу од 574.420 CHF у динарској противвредности (заложне изјаве Ов. 38480/11 и Ов. 38486/11) и уговора о кредиту од 11.04.2011. године са анексом од 22.09.2011. године одобреном у износу од 250.000 евра у динарској противвредности (заложна изјава Ов. 38488/11). Тужила није дала сагласност да се на означеним становима у изградњи установи хипотека. У катастру непокретности је у корист тужене банке извршен упис хипотеке на становима број 1, 4 и 12 у стамбеном објекту у изградњи у улици ... број .. у Београду, а решењем службе за катастар непокретности од 15.06.2012. године извршен је и упис забележбе хипотекарне продаје станова број 4 и 12 у наведеном стамбеном објекту. Правноснажном пресудом од 03.12.2016. године утврђено је да је тужила по основу стицања у браку са туженим ББ сувласница са ½ идеална дела стамбеног објекта у изградњи на грађевинској парцели формираној од катастарске парцеле .. КО ... и сукорисник земљишта са истим идеалним делом.

Полазећи од тако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су применом члана 103. Закона о облигационим односима усвојили тужбени захтев и утврдили да су спорне заложне изјаве ништаве – противне принудним прописима садржаним у члановима 171. став 1. и 174. став 2. Породичног закона, као и члану 6. став 2. у вези чланова 9, 10. и 14. Закона о хипотеци, у односу на сувласнички део тужиле од ½ идеална дела на означеним становима у изградњи. По налажењу судова, тужени ББ је без тужилине писане сагласности дате у истој форми прописаној за форму уговора о хипотеци - једнострану заложну изјаву, успоставио хипотеку на непокретностима које су њихова

заједничка својина стечена у браку, при чему тужена банка није савестан стицалац хипотеке јер је пропустила да изводом из матичне књиге рођених утврди брачни статус даваоца изјаве а није успела оспорити тврдњу туженог да је запосленима у банци било познато да је ожењен и зато је од њега морала тражити писмену сагласност супруге - тужиле за заснивање хипотеке.

По становишту Врховног суда, нижестепени судови су правилно утврдили чињенично стање и правилно применили материјално право.

Законом о хипотеци („Службени гласник Републике Србије“, број 115/05) прописано је да хипотека настаје уписом у надлежни регистар непокретности и на основу заложне изјаве (члан 8. став 1. тачка 2), као једнострана хипотека (члан 14. став 1). Заложна изјава је исправа сачињена од стране власника која по форми и садржини одговара уговору о хипотеци (члан 14. став 3) којом се он једнострано обавезује да уколико дуг не буде исплаћен о доспелости поверилац наплати своје обезбеђено потраживање из вредности те непокретности на начин прописан законом (члан 14. став 2). Уговор о хипотеци закључује се у писаној форми са потписима овереним у суду или код другог законом надлежног органа за оверу потписа на актима о промету непокретности (члан 10. став 1).

Према члану 171. став 1. Породичног закона, имовина коју су супружници стекли радом у току трајања заједнице живота у браку представља њихову заједничку имовину. Одредбом члана 174. став 1. и 3. тог закона прописано је да супружници заједнички и споразумно управљају и располажу заједничком имовином и да супружник не може располагати својим уделом у заједничкој имовини, нити га може оптеретити правним послом међу живима.

Одредбом члана 6. став 2. Закона о хипотеци прописано је да се хипотека на непокретној ствари у заједничкој својини заснива само на целој ствари и уз сагласност свих заједничара.

Следствено изложеном, заложна изјава на основу које се на непокретност установљава хипотека мора бити дата од стране власника, а у случају када се ради о непокретности у заједничкој својини, сагласност морају дати сви заједничари.

У конкретном случају, на основу спорних заложних изјава туженог ББ у катастру непокретности извршен је упис хипотеке у корист тужене банке на три стана у изградњи у стамбеном објекту у улици ... број .. у Београду. Тужени ББ је право својине на становима у том објекту у изградњи који су били предмет хипотеке доказао уговором о купопродаји непокретности - стамбеног објекта у изградњи од 02.06.2011. године. Међутим, непокретности које су оптерећене хипотеком представљају имовину стечену у току трајања брачне заједнице тужиле и туженог ББ. Посебност брачне тековине огледа се у томе што се у односу на овај правни институт примењује законска претпоставка из члана 176. став 2. Породичног закона према којој се сматра да је упис извршен на име оба супружника и када је извршен само на једног од њих, осим ако након уписа није закључен писмени споразум супружника о деоби заједничке имовине, односно брачни уговор, или је

о правима супружника на непокретности одлучивао суд што у овом случају не стоји. Стога је правилно тумачење нижестепених судова у погледу тумачења релевантних норми материјалног права у конкретној правној ствари.

Из наведених разлога, на основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у првом ставу изреке.

Тужена „Sberbank Srbija“ АД Београд није успела у ревизијском поступку па јој не припадају трошкови. Одговор тужиље на ревизију није био обавезан, па стога по том основу тужиљи нема основа за признање тих трошкова.

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

За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић