



Република Србија
ВРХОВНИ СУД СРБИЈЕ
Рев 2981/05
06.09.2006. година
Београд

Врховни суд Србије у Београду, у већу састављеном од судија: Војимира Цвијовића, председника већа, Миломира Николића, Браниславе Апостоловић, Јованке Кажих и Мирјане Грубић, чланова већа, у парници тужиле АА, коју заступа адвокат АБ, против туженог I реда ББ, кога заступа адвокат БА, и туженог II реда ВВ, ради утврђења ништавости споразума, одлучујући о ревизији туженог првог реда ББ изјављеној против пресуде Окружног суда у Новом Саду Гж. 1455/04 од 28.07.2005. године, у седници већа одржаној дана 06.09.2006. године, донео је

Р Е Ш Е Њ Е

УКИДАЈУ СЕ пресуда Окружног суда у Новом Саду Гж. 1455/04 од 28.07.2005. године и пресуда Општинског суда у Новом Саду П.6411/00 од 14.10.2003. године и предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење.

О б р а з л о ж е њ е

Пресудом Окружног суда у Новом Саду Гж. 1455/04 од 28.07.2005. године одбијена је жалба туженог I реда и потврђена пресуда Општинског суда у Новом Саду П.6411/00 од 14.10.2003. године, којом је делимично усвојен захтев тужиле, те је утврђено да је споразум закључен између тужених о заснивању заложног права на $\frac{1}{2}$ непокретности уписане у зкњ. ул.бр.аа К.О. ГГ, трособан стан бр. __, са нус просторијама у површини од 85,82 м², на _ спрату вишестамбене зграде ДД, саграђене на парцели бр. вв, власништво ВВ, пред Општинским судом у Новом Саду у предмету бр.И.3102/98 ништав, и у делу где су тужени обавезани да тужили солидарно на име трошкова поступка исплате износ од 21.200,00 динара.

Против правноснажне другостепене пресуде тужени I реда, ББ, изјавио је ревизију због битних повреда одредаба Закона о парничном поступку и погрешне примене материјалног права.

Испитујући побјану пресуду у смислу члана 386. ЗПП, Врховни суд налази да је ревизија основана.

Према утврђењу нижестепених судова, тужила и тужени II реда су у браку од 1967. године. Тужени II реда као носилац станарског права на стану који је предмет спора и предмет сада побјаног споразума, је дана 12.05.1992. године закључио уговор о откупу овога стана, а решењем Општинског суда у Новом Саду је укњижено право власништва на предметном стану у корист туженог II реда. Овај стан је откупљен у току трајања брака тужиле и туженога II реда, а добијен је од стране туженог II ред и за чланове породичног домаћинства који су у време добијања сачињавали тужила и два сина. Син тужиле и туженог II реда, ГГ, је власник предузећа "ДД" које се бави трговином __, имао је дуговања према туженом I реда. Тужени II реда је издао пуномоћ адвокату ЕЕ да у његово име закључи споразум као заложни дужник са туженим I реда на предметном стану. Дана 28.10.1998. године пред Општинским судом у Новом Саду у предмету И.3102/98 закључен је споразум повериоца - туженог I реда и дужника "ДД" и заложног дужника туженог II реда ради заснивања заложног права на напред наведеном стану, а за обезбеђење дуга према повериоцу - туженом I реда у износу од 52.825,00 ДЕМ са доспећем за наплату дана 31.12.1998. године, по курсу на дан исплате, те да је решењем истог суда од 02.11.1998. године одређена укњижба заложног права на наведеном стану. Дана 10.02.1999. године решењем Општинског суда у Новом Саду бр.И.182/99 на предлог туженог I реда дозвољено је извршење продаје предметног стана ради намирења потраживања повериоца.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су делимично усвојили захтев тужиле, налазећи да у смислу члана 321. ст.1. Закона о браку и породичним односима, имовина коју су брачни другови стекли радом у току трајања брака јесте њихова заједничка имовина, а да се према члану 322. ст.2. истог закона, ако је у земљишне и друге јавне књиге уписан као власник на заједничкој имовини само један брачни друг сматраће се као да је упис извршен на оба брачна друга, те да се тужила има сматрати сувласником предметног стана у $\frac{1}{2}$ удела, без обзира што иста није била уписана у земљишне књиге као сувласник. Како тужила као сувласник предметног стана није учествовала у закључењу споразума о заложном праву на стану, као заложни дужник, нити је имала сазнања да је наведени споразум закључен, налазе да је наведени споразум закључен између тужених без дејства у $\frac{1}{2}$ предметног стана, односно у оном делу у ком постоји сувласништво тужиле.

Поднетом ревизијом се основно указује да су разлози нижестепених судова нејасни и противуречни и да је због погрешне примене материјалног права чињенично стање непотпуно утврђено.

Првостепени судови су првенствено пошли од правила садржаном у ставу 2. члана 322. Закона о браку и породичним односима. Међутим, занемарили су примену и других правила која су од важности за решење овог спора. То су правила из става 1. члана 325. Закона о браку и породичним односима, према

решење овог случаја. То су правила из става 1. члана 325. Закона о браку и породичним односима, према коме брачни другови могу уговорити да заједничком имовином или делом имовине управља или располаже један од њих, као и одредбе члана 12. Закона о облигационим односима у којој је проглашено начело поштења и савесности.

У бројним уговорима о продаји непокретности или пак о закључењу правних послова о теретима на непокретностима, као уговорници се појављују лица која се налазе у браку, а ретка је појава да су оба брачна друга уписана у земљишне књиге као заједничари или пак сувласници. Из тога би произишло да у овим случајевима неукњижени брачни друг може да напада уговор закључен без његове писмене сагласности. То би имало за последицу да се правни промет укочи и да се озбиљно доведе у питање начело правне сигурности. Ово посебно са разлога што се иза неукњиженог брачног друга може скривати и онај брачни друг који је непокретност продао или пак оптеретио, па пошто се из неког разлога предомислио, сада кроз тужбу неукњиженог брачног друга и у савезу са њим испољава своје незадовољство уговором и настоји да постигне циљ који иначе сам не би могао да оствари. Због тога је потребно применити и поменута правила из става 1. члана 325. Закона о браку и породичним односима и члана 12. Закона о облигационим односима.

Према схватању Врховног суда, када се наведена правила примењују у редовним приликама, тј. док брачна заједница траје, сматра се да када један брачни друг закључује уговор о продаји непокретности или предузима неки други правни посао у вези непокретности, чини то уз сагласност другог брачног друга. Та сагласност може бити дата писмено, а може бити изражена усмено, те може бити дата и прећутно. Стога, када супрузи нису разведени не може се узети да неукњижени брачни друг није знао за продају, односно стављање терета на заједничку непокретност и није се са њом сагласио, само због чињенице што није учествовао директно у закључењу уговора. Наиме, првостепени суд је пропустио да прецизније утврди да ли је тужила знала и прећутно одобрила уговор, односно споразум који је закључио њен супруг - II тужени у овој парници. Ако се у редовним приликама, као што је речено, претпоставља да један брачни друг предузима правне послове у вези заједничке непокретности уз сазнање и прећутну сагласност другог брачног друга, онда би терет доказивања да су односи међу супружницима поремећени или пак да тужила није знала за стављање терета, лежао на тужили.

Како од наведених околности зависи основаност захтева тужиле у овом спору, Врховни суд је на основу члана 395. ст.2., а у вези са чланом 491. ст.4. ЗПП ("Службени гласник РС" бр.125/04) укинуо нижестепене пресуде и предмет вратио првостепеном суду на поновно суђење.

У поновном поступку првостепени суд ће отклонити указане недостатке и у изложеном смислу употпунити чињенично стање и донети закониту и правилну пресуду.

Председник већа-судија,

Војимир Цвијовић, с.р.

За тачност отправка

Управитељ писарнице

Мирјана Војводић

ЗС