



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 526/2025**  
**11.12.2025. године**  
**Београд**

## **У ИМЕ НАРОДА**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Матковић Стефановић, председника већа, Татјане Ђурица и Јасминке Обућина, чланова већа, у правној ствари тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Ивица Вуковић, адвокат из ..., против тужених: ББ из ... и „Eurobank Direktna“ а.д. Београд, чији је пуномоћник Тихомир Влаовић, адвокат из ..., ради утврђења ништавости заложне изјаве, одлучујући о ревизији тужене „Eurobank Direktna“ а.д. Београд, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 950/24 од 04.10.2024. године, у седници одржаној дана 11.12.2025. године, донео је

## **ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија тужене „Eurobank Direktna“ а.д. Београд, изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 950/24 од 04.10.2024. године и то одлуке из става првог изреке, као и дела одлуке из става другог изреке којим је одлучено о трошковима парничног поступка.

**ОДБИЈА СЕ** захтев тужиле за накнаду трошкова ревизијског поступка.

## **Образложење**

Пресудом Вишег суда у Јагодини П 46/23 од 01.12.2023. године, у ставу првом изреке, утврђено је да је ништава заложна изјава ОПУ-351/2016 од 29.08.2016. године, дата од стране пок. ВВ код јавног бележника у Крагујевцу и да иста не производи правно дејство, а којом се у корист „Piraeus bank“ а.д. Београд (правног претходника сада тужене „Eurobank Direktna“ а.д. Београд) конституише хипотека на непокретности на кп. бр. ..., у ул. ... бр. ..., земљиште под зградом - објектом, број зграде 1, површине 2а 34 м<sup>2</sup>, на кп. бр. ..., у ул. ... бр. ..., земљиште под зградом - објектом, број зграде 2, површине 99 м<sup>2</sup>, кп. бр. ..., земљиште уз зграду - објекат, површине 7а 75 м<sup>2</sup>, све укупно 11а 08 м<sup>2</sup>, уписано у А листу - подаци о земљишту, као и породичној стамбеној згради број 1, број етаже ПР1, ПК1, површине у основи 234 м<sup>2</sup> и помоћној згради број 2, број етажа ПР1, површине у основи 99 м<sup>2</sup>, све у ул. ... бр. ..., уписаним у В листу непокретности број .. КО Свилајнац, а што су тужени дужни да признају и трпе. Наложено је РГЗ - СКН Свилајнац да изврши упис брисања хипотеке уписане на основу наведене заложне изјаве. У ставу другом изреке, обавезани су тужени да тужилји на име трошкова парничног поступка исплате по 585.750,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 950/24 од 04.10.2024. године, у ставу првом изреке, одбијена је као неоснована жалба тужене „Eurobank Direktna“ а.д. Београд и потврђена првостепена пресуда у ставу првом у делу у ком је утврђена ништавост заложне изјаве. У ставу другом изреке, преиначена је наведена првостепена пресуда у ставу првом, у делу у ком је дат налог РГЗ - СКН Свилајнац и у ставу другом изреке у погледу одлуке о трошковима, тако што је одбачена тужба у делу тужбеног захтева којим је тужила тражила да првостепени суд наложи РГЗ - СКН Свилајнац да изврши упис брисања хипотеке уписане на основу наведене заложне изјаве и обавезани тужени да тужиљи на име трошкова парничног поступка исплате 1.442.580,00 динара.

Против другостепене пресуде, у делу у којем није успела у спору, друготужена је изјавила благовремену и дозвољену ревизију због битних повреда парничног поступка и погрешне примене материјалног права. Предложила је да Врховни суд преиначи нижестепене пресуде и одбије тужбени захтев. У одговору на ревизију тужила је оспорила ревизијске наводе друготужене, а трошкове поводом састава одговора на ревизију је тражила и определила.

Испитујући побијану пресуду у границама ревизијских разлога прописаних одредбом члана 408. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“, бр. 72/11..10/23 – др. закон) Врховни суд је одлучио да ревизија друготужене није основана.

У поступку доношења побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју се у ревизијском поступку пази по службеној дужности. У делу којим ревидент побија утврђено чињенично стање у вези са сазнањем тужиле о постојању заложног права, те сагласношћу тужиле у погледу успостављању заложног права, као и сазнању банке о постојању ванбрачне заједнице, те уделу тужиле у висини од  $\frac{1}{2}$  права својине на спорној непокретности, наводи ревидента не представљају дозвољени разлог за изјављивање ревизије у смислу члана 407. ЗПП, будући да је првостепена пресуда потврђена, а наведена одредба у ставу другом прописује да ревизија не може да се изјави због погрешно или непотпуно утврђеног чињеничног стања, осим у случају из члана 403. став 2. тог закона. Осим тога, другостепени суд није учинио битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. у вези члана 396. ЗПП с обзиром да је ценио све битне жалбене наводе друготужене којима се оспорава оцена изведених доказа од стране првостепеног суда и дао разлоге за оцену, а нема ни других битних повреда одредаба парничног поступка које могу бити разлог за изјављивање ревизије у смислу члана 407. ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању, тужила је живела у ванбрачној заједници са сада пок. ВВ у периоду од 2005. године до његове смрти, ..2017. године. Тужила и пок. ВВ су 2007. године купили од заједничких новчаних средстава плац у ... и започели изградњу куће у ул. ... бр. ..., у коју су се уселили децембра 2008. године. Правноснажном пресудом Вишег суда у Јагодини П 47/21 од 23.08.2022. године је утврђено да је на дан смрти ВВ тужила по основу стицања у ванбрачној заједници била сувласник на  $\frac{1}{2}$  имовине обухваћене изреком првостепене пресуде. У току трајања ванбрачне заједнице, пок. ВВ је као законски заступник, власник и једини члан Привредног друштва „ВВ ком“ д.о.о. Свилајнац, закључио Уговор о кредиту од 25.08.2016. године са „Piraeus bank“ а.д. Београд, правним претходником тужене, којим му је одобрен зајам од 1.000.000 евра. Као средство обезбеђења плаћања је уговорена, између осталог, хипотека на непокретностима, наведеним у изреци првостепене пресуде, а која имовина је у листу непокретности била уписана као приватна својина пок. ВВ, са уделом  $\frac{1}{1}$ . Хипотека је конституисана на основу заложне изјаве сачињене у форми јавнобележничког записа ОПУ бр. 351-2016 од 29.08.2016. године код Јавног бележника Александре Стевановић у ..., а на основу решења РГЗ - СКН Свилајнац бр.

952-02-12-35/16 од 05.09.2016. године је уписана у катастар. Првостепени суд је утврдио да је ВВ преминуо ...2017. године, да је његова заоставштина расправљена пред јавним бележником Владимиром Поповићем из ... ОПУ бр. 489/17 од 16.10.2017. године, којим је за наследника целокупне имовине, па и имовине обухваћене изреком првостепене пресуде, оглашен ББ, овде првотужени. У извршном поступку Ии 687/18, јавни извршитељ је 2019. године спровео извршење, те је продајом намирено потраживање у делу из вредности хипотековане непокретности, описане у изреци првостепене пресуде, који пренос права својине је на основу закључка о предаји непокретности од 24.07.2019. године уписан у катастар.

Код овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је применом чл. 6. ст. 2. Закона о хипотеци, чл. 174, 176. ст. 2. и 191. Породичног закона, те чл. 103. ст. 1. ЗОО, закључио да је имовина - предмет спорне хипотеке, била заједничка својина у моменту давања спорне заложне изјаве, без обзира што је као власник био уписан само пок. ВВ, а да правни претходник тужене није тражио, нити добио сагласност тужиље за конституисање хипотеке, услед чега је спорна заложна изјава ништава.

Према становишту другостепеног суда, првостепени суд је донео правилну и закониту одлуку у ставу првом - у делу у ком је утврђена ништавост заложне изјаве, па је применом чл. 390. и 396. ст. 2. ЗПП исту потврдио у том делу. У делу одлуке о трошковима, другостепени суд је првостепену пресуду преиначио будући да је првостепени одвојено према туженима одредио трошкове поступка у корист тужиоца, а које трошкове је требало одредити солидарно.

Врховни суд налази да су нижестепени судови правилном применом материјалног права закључили да је тужбени захтев основан у делу утврђења ништавости заложне изјаве, ближе описане у ставу првом изреке првостепене пресуде.

У конкретном случају, спорном заложном изјавом установљена је у корист друготужене банке хипотека на непокретностима које су у то време биле у заједничкој својини тужиље и пок. ВВ, чији је наследник овде првотужени, у смислу чл. 191. ст. 1. Породичног закона. У том случају се, имајући у виду одредбу чл. 191. став 2. истог закона, сходно одредби чл. 176. ст. 2, у односу на предмет заједничке имовине установљава и оборива претпоставка да је упис извршен на оба супружника (ванбрачна партнера) и када је извршен на име само једног од њих. У том контексту је и одредбом чл. 174. ст. 3. Породичног закона установљена законска забрана самосталног располагања предметом заједничке имовине од стране једног супружника (ванбрачног партнера), као и забрана самосталног располагања својим уделом у заједничкој имовини или оптерећења истог правним послом међу живима. Одредбом члана 6. Закона о хипотеци је прописано да се хипотека на непокретности у заједничкој својини заснива само на целој непокретности и уз сагласност свих заједничара, а у складу са чл. 14. ст. 3 истог закона заложна изјава о заснивању једностране хипотеке по форми и садржини одговара уговору о хипотеци, који се према чл. 10. ст 1. закључује у облику јавнобележничког записа или јавнобележнички потврђене (солемнизоване) исправе.

На заједничкој имовини, конкретно, ванбрачних партнера, 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 самостално располагати док траје такав режим. Заједничком имовином као целином заједничари управљају и располажу заједнички и споразумно и ниједан од заједничара не може својим неодређеним уделом располагати, нити га оптеретити правним послом међу живима. Стога, ни пок ВВ није могао располагати непокретностима у целини (својим и тужиљиним неодређеним уделом), нити је могао располагати својим неодређеним уделом. Следствено изложеном, хипотека на непокретносима у

заједничкој својини супружника (у конкретном случају ванбрачних партнера) не може се правно ваљано установити без њихове обостране сагласности. Околност да је пок. ВВ у време давања заложне изјаве био уписан као једини власник непокретности - предмета те изјаве, не значи да се он могао сматрати њеним искључивим власником. Напротив, одредбом чл. 176. став 2. Породичног закона, који се сходно примењује на основу чл. 191. став 2, конституисана је законска претпоставка да се и у случају извршеног уписа само на име једног супружника (ванбрачног партнера) сматра да је уписано право на оба супружника (ванбрачна партнера). Оборива претпоставка о тачности података уписаних у регистар непокретности из чл. 63. Закона о државном премеру и катастру, не може искључити примену наведених принудних правних норми материјалног права о посебном режиму заједничке својине стечене у ванбрачној заједници и начину законитог располагања том имовином. 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 фактичко ванкњижно стање. Друготужена банка је у овом случају могла знати да извршени упис права својине само у корист пок. ВВ не чини њега искључивим власником предмета хипотеке, па се не може сматрати савесном. Она би се таквом могла сматрати само у случају да је прибавила писану изјаву тужиље о њеној сагласности да ВВ може конституисати хипотеку на њиховој заједничкој имовини. Таква изјава тужиље не постоји, а није ни доказано да се тужиља накнадно сагласила са датом заложном изјавом ВВ. Чињеница да таква сагласност не постоји, по члану 174. став 1. Породичног закона, онемогућава једног од ванбрачних партнера да располаже непокретностима у целини. Притом, током поступка је утврђено да су тужиља и њен ванбрачни партнер комуницирали са запосленима у банци, експозитури у Крагујевцу и да су та лица – која су уједно закључивала правне послове у име и за рачун банке, имала знатно присније односе од уобичајених односа на релацији „банка – клијент“ те имала непосредна сазнања о ванбрачној заједници тужиље и пок. ВВ. На несавесност банке додатно указује чињеница да је иста поред других средстава обезбеђења, продала предметну непокретност у извршном поступку иако је знала да се води спор о утврђењу ништавости заложне изјаве која се односи на продату непокретност. Такође, то што је тек правноснажном пресудом Вишег суда у Јагодини П 47/21 од 23.08.2022. године утврђено да је на дан смрти ВВ тужиља по основу стицања у ванбрачној заједници била сувласник на 1/2 имовине обухваћене изреком првостепене пресуде, односно непокретностима које су предмет заложне изјаве, не утиче на пуноважност 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.

Што се тиче савесности тужиље, током првостепеног поступка је утврђено да је тужиља спремала документацију у вези са предметним кредитом који је обезбеђен заложном изјавом, али да - будући да је иста обимна, а код чињенице да тужиља није правник, исту није читала, при чему је знала да је имовина Привредног друштва „ВВ ком“ д.о.о. велике вредности, па није очекивала да ће предмет залог бити породична кућа.

Следом свега напред наведеног, Врховни суд указује на то да заснивање хипотеке на предмету заједничке имовине од стране једног ванбрачног партнера - заједничара, уписаног као јединог власника у јавним књигама, без писменог споразума о деоби, односно без писмене и оверене изјаве о сагласности за такво располагање од стране другог ванбрачног партнера - заједничара, представља ништав правни посао, противан принудним прописима из члана 174. став 3. Породичног закона и члана 6.

став 2. у вези чл. 9. и 10. Закона о хипотеци. Стога је правилна одлука нижестепених судова у погледу утврђења ништавости наведене заложне изјаве, а правилна је и одлука другостепеног суда о трошковима поступка, имајући у виду одредбе чл. 153, 154, 163. и 165. ЗПП.

Из наведених разлога, Врховни суд је применом одредбе члана 414. ЗПП одлучио као у ставу првом изреке.

На основу овлашћења из члана 165. став 1. ЗПП у ставу другом изреке ове пресуде одбијен је захтев тужиље за накнаду трошкова поводом састава одговора на ревизију јер се не ради о трошковима потребним ради вођења парнице сагласно чл. 154. ЗПП.

**Председник већа – судија  
Татјана Матковић Стефановић, с.р.**

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