



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 4643/2019
02.09.2020. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Божицара Вујичића, председника већа, Весне Субић и Јелице Бојанић Керкез, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Драган Бајиновић, адвокат из ..., против тужене ББ из ..., чији је пуномоћник Дарко Комненић, адвокат из ..., ради утврђења ништавости, одлучујући о ревизији тужене изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 709/2019 од 30.07.2019. године, у седници већа одржаној дана 02.09.2020. године, донео је

ПРЕСУДУ

УСВАЈА СЕ ревизија тужене, па се **ПРЕИНАЧУЈЕ** пресуда Апелационог суда у Нишу Гж 709/2019 од 30.07.2019. године, тако што се **ОДБИЈА**, као неоснована жалба тужиоца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Основног суда у Бору П 488/18 од 04.10.2018. године, у ставовима првом и трећем изреке.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужилац да туженој накнади трошкове ревизијског поступка у износу од 81.000,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема преписа пресуде.

Образложење

Пресудом Основног суда у Бору П 488/18 од 04.10.2018. године, ставом првим изреке, одбијен је, као неоснован, примарни тужбени захтев да се утврди да је апсолутно ништава одредба уговора о зајму, закљученог између тужене као зајмодавца и зајмопримца ВВ из ..., овереног од стране Другог општинског суда у Београду 25.10.1993. године под Ов.бр. 17144/93, по којој је ради обезбеђења наплате дуга у износу од 21.000 DEM, односно 600.000.000.000,00 тадашњих динара, зајмопримац неопозиво одобрио да се у земљишним књигама укњижи заложно право (хипотека) на његовој непокретној имовини, ближе описаној у изреци пресуде, у корист повериоца, овде тужене, без терета, уз обавезу иселења власника у случају спора, са првим редом првенства, и да се ово заложно право може укњижити одмах и без присуства зајмопримца, да се утврди да хипотека није ни настала, те да се брише хипотека, уписана на непокретности зајмопримца у катастарским књигама по основу решења СКН Бор бр. 951-1/1282-92 од 27.10.1993. године. Ставом другим изреке, одбијен је, као неоснован, евентуални тужбени захтев да се утврди да је наступила апсолутна застарелост наплате новчаног потраживања у износу од 21.000 DEM, односно 600.000.000.000,00 динара из 1993. године, са свим споредним потраживањима на име зајма по основу закљученог наведеног уговора о зајму и да се због тога упис хипотеке

има брисати. Ставом трећим изреке, одлучено је да свака странка сноси своје трошкове.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 709/2019 од 30.07.2019. године, ставом првим изреке, првостепена пресуда је преиначена, тако што је усвојен примарни тужбени захтев и обавезана тужена да тужиоцу накнади трошкове првостепеног и другостепеног поступка у укупном износу од 144.000,00 динара, са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужена је благовремено изјавила ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду, у смислу члана 408. Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС", бр. 72/2011, 49/2013-УС, 74/2013-УС, 55/2014, 87/2018, 18/2020, у даљем тексту: ЗПП), Врховни касациони суд је оценио да је ревизија тужене основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, а у поступку пред другостепеним судом нису учињене ни битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тач. 6, 8, 10. и 11. ЗПП због којих се ревизија може изјавити.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је у поступку расправљања заоставштине своје мајке - пок. ГГ по основу решења Основног суда у Бору О 518/16 од 13.10.2016. године наследио стан у ..., ближе описан у изрекама нижестепених пресуда и у јавним књигама је уписан као носилац права својине са уделом од 1/1. На том стану је код Службе за катастар непокретности ... уписана хипотека у корист тужене, као хипотекарног повериоца из уговора о зајму, закљученог између тужене, као зајмодавца и сада пок. ВВ из ..., као зајмопримца, овереног пред Другим општинским судом у Београду Ов 17144/93 дана 25.10.1993. године.

Предмет наведеног уговора о зајму је новчани износ од 20.000 тада важећих немачких марака, са роком враћања до 26.12.1993. године и уговореном каматом од 1.000 немачких марака. Као средство обезбеђења зајма, зајмопримац ВВ је спорном уговорном одредбом неопозиво одобрио да се у земљишним књигама упише хипотека на његовој непокретној имовини у корист зајмодавца, овде тужене, без терета, са обавезом исељења власника у случају спора, са првим редом првенства, као и да ово право зајмодавац може укњижити одмах и без присуства зајмопримца.

Туженој износ из уговора о зајму није враћен, а није поднела тужбу ради утврђења права на намирење из предметне непокретности, јер то право не може остварити према Закону о хипотеци, будући да не постоји споразум уговорних страна о његовој примени, а ради се о хипотеци заснованој пре 04.01.2006. године, када је тај закон ступио на снагу.

Према извештајима Службе за катастар непокретности ..., решењем од 17.08.1992. године, као власник предметног стана била је уписана сада пок. ГГ, на основу уговора о откупу стана, који је закључила са ДП „ДД“ из ... и оверила пред Општинским судом у Бору под Ов 1841/92 од 29.05.1992. године.

По основу решења СКН Бор од 27.10.1993. године извршен је упис хипотеке у књигу евиденције продатих друштвених станова под бр. ... за КО ..., на стану у својини хипотекарног дужника сада пок. ГГ из ..., ради обезбеђења новчаног потраживања у износу од 600.000.000.000,00 динара, у корист овде тужене као хипотекарног повериоца, након што је на усменој расправи одржаној тог дана, у складу са тада важећим одредбама члана 74-78. Закона о општем управном поступку ("Сл.лист СФРЈ" бр. 47/86), сада пок. ГГ на записнику дала своју сагласност да се у корист тужене, као хипотекарног повериоца, на основу уговора о зајму закљученог са сада пок. ВВ упише хипотека на стану и ВВ дала и оверила писмено овлашћење пред Општинским судом у Бору да може у њено име закључити уговор о зајму са туженом, као зајмодавцем.

На овако утврђено чињенично стање првостепени суд је применом материјалног права из члана 103. Закона о облигационим односима оценио да није основан примарни тужбени захтев за утврђење ништавости одредбе уговора о зајму којом је пок. ВВ, као зајмопримац, одобрио упис хипотеке на својини пок. ГГ, као средство обезбеђења потраживања тужене и захтев за брисање хипотеке. Тужена је, као поверилац из уговора о зајму, уписала хипотеку на предметном стану, у складу са тада важећим одредбама члана 63. и 64. Закона о основама својинско-правних односа ("Сл.лист СФРЈ" бр. 60/80) и члана 58. тада важећег Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима ("Службени гласник РС" бр. 83/92), а на упис хипотеке је сагласност дала и сада пок. ГГ, као уписани власник стана. Одбијен је, као неоснован, и евентуални тужбени захтев, јер наступање апсолутне застарелости новчаног потраживања тужене из уговора о зајму из 1993. године не утиче на пуноважност уписане хипотеке нити представља законски разлог за брисање хипотеке, сходно одредби члана 368. став 1. Закона о облигационим односима, већ је само од значаја приликом намирања евентуално тражене камате.

Другостепени суд је оценио да је у поступку пред првостепеним судом погрешно примењено материјално право, због чега је првостепену пресуду преиначио у усвојио примарни тужбени захтев. Према датим разлозима, стан на коме је конституисана хипотека није био брачна тековина пок. ГГ и пок. ВВ, већ се радило о њеној посебној имовини. Спорна уговорна одредба није могла довести до уписа хипотеке на туђој непокретности, јер пок. ВВ као зајмопримац, који је дао заложну изјаву, није био власник оптерећене непокретности, већ је заложном изјавом оптеретио туђу непокретност, што је у супротности са чланом 3. Закона о основама својинско-правних односа. Накнадна сагласност пок. ГГ са уговором о зајму или овлашћење пок. ВВ да такав уговор закључи у њено име, не може изменити садржину уговора у коме пок. ГГ није означена као уговорна страна, нити је у уговору наведено да се ради о њеној непокретности као хипотекарног дужника, већ је неистинито представљено да се ради о непокретности зајмопримца, а записник о усменој расправи пред СКН Бор од 27.10.1993. године не садржи заложну изјаву-сагласност пок. ГГ да њена непокретност буде оптерећена хипотеком, односно не садржи *clausulu intabulandi*. Уговор који је поднесен уз молбу за упис хипотеке, а који не садржи ваљан правни основ, не може

представљати исправу на основу које се врши упис наведеног права у јавне књиге, па како је спорна уговорна одредба о конституисању заложног права на туђој непокретности ништава, јер је противна принудним прописима, то не може бити правно ваљан ни упис такве хипотеке.

Основано се ревизијом тужене указује да се наведено становиште другостепеног суда заснива на погрешној примени материјалног права.

Чланом 321. став 1. Закона о браку и породичним односима ("Службени гласник СРС", бр. 22/80, 11/88, "Службени гласник РС", бр. 22/93, 25/93, 35/94, 46/95, 29/2001) прописано је да је имовина коју су брачни другови стекли радом у току брачне заједнице њихова заједничка имовина.

Чланом 322. став 1. истог Закона је прописано да се права брачних другова на непокретностима које су њихова заједничка имовина у смислу члана 321. овог закона уписују у земљишне или друге јавне књиге на име оба брачна друга као њихова заједничка имовина са неопредељеним деловима. Ставом другим истог члана је прописано да ће се, ако је у земљишне или друге јавне књиге уписан као власник на заједничкој имовини само један брачни друг, сматрати да је упис извршен на име оба брачна друга, уколико до уписа није дошло на основу писменог уговора закљученог између брачних другова.

Применом цитираних одредби Закона о браку и породичним односима, важећег у време закључења спорног уговора о зајму и уписа хипотеке, не може се прихватити као правилан закључак другостепеног суда да је непокретност, која је оптерећена хипотеком по основу спорне уговорне одредбе, била искључива својина пок. ГГ. Код чињенице да је право својине на стану пок. ГГ стекла откупом за време трајања брака са пок. ВВ, непокретност се, иако је у јавним књигама право својине било уписано само на њу, сматра њиховом заједничком имовином. Стога се не може сматрати да је пок. ВВ спорном уговорном одредбом дао сагласност да се хипотеком оптерети туђа непокретност.

Упис заложног права (хипотеке) у јавној књизи може се захтевати само на основу исправа састављених у облику који је прописан за њихову ваљаност, а то су јавне исправе или оне приватне исправе на којима је потпис оверио суд. У прилог ваљаности уговорне одредбе и спорног уписа хипотеке говори и чињеница да је пред органима управе, у поступку одлучивања о захтеву тужене за упис хипотеке, пок. ГГ дала сагласност да непокретност по основу закљученог уговора о зајму буде оптерећена хипотеком, који упис за живота није оспаравала и својим потписом овереним пред судом признала правно дејство закљученог уговора о зајму. Стога уговор о зајму садржи ваљан правни основ за упис хипотеке у јавне књиге.

Из наведених разлога, по оцени Врховног касационог суда, спорна уговорна одредба којом је пок. ВВ дао заложну изјаву да се на стану у корист тужене као средство обезбеђења потраживања упише хипотека није ништава, јер није противна принудним прописима, па је захтев за утврђење ништавости и брисање хипотеке неоснован, како је то правилно оценио првостепени суд, због чега је, применом члана

416. став 1. ЗПП, преиначена другостепена пресуда тако што је одбијена жалба тужиоца и потврђена првостепена пресуда у ставовима првом и трећем изреке.

Туженој, према успеху у ревизијском поступку, применом одредби чл. 153, 154. и 163. ЗПП припада право на накнаду трошкова ревизијског поступка у укупном износу од 81.000,00 динара, и то за састав ревизије у износу од 12.000,00 динара, судске таксе на ревизију у износу од 27.600,00 динара и судске таксе на одлуку о ревизији у износу од 41.400,00 динара, према важећој Тарифи о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката и Таксеној тарифи из Закона о судским таксама.

Из наведених разлога, применом члана 165. став 2. ЗПП, одлучено је као у ставу другом изреке.

**Председник већа – судија
Божидар Вујичић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић