



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 24765/2023
24.04.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина, председника већа, Драгане Миросављевић и Надежде Видић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Душан Драгичевић, адвокат из ..., против тужених ББ из ... и АИК Банке а.д. Београд, чији је пуномоћник Иван Љубисављевић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужене АИК Банке а.д. Београд, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 1800/21 од 28.04.2023. године, у седници одржаној 24.04.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована ревизија тужене АИК Банке а.д. Београд изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 1800/21 од 28.04.2023. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 300/20 од 14.10.2020. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиле и утврђено да је апсолутно ништава и да не производи правно дејство založna изјава оверена пред Петим општинским судом у Београду О бр. 600/2006 од 25.07.2006. године дата по уговору о кредиту за куповину непокретности од 21.07.2006. године и анекса број 1. и анекса број 2. уговора, а која се односи на $\frac{1}{2}$ идеалног дела непокретности - породичне стамбене зграде, куће бр. .. у ул. ... број .. на к.п. .. описане као ЗК тело II у А листу ЗКУЛ бр. .. КО Београд 6, која према стању описаном од стране јавног извршитеља након провођене евиденције у катастру чини објекат породична стамбена зграда на к.п. бр. .. КО ..., број дела парцеле под објектом 1 уписана у ЛН бр. .. КО ..., која према садашњем правом стању чини стамбени породични објекат спратности По+П+1+Пк корисне површине 834 м², који се састоји од три стамбене идентичне јединице са помоћним дворишним објектима површине 44 м², а која се налази на к.п. бр. ..., .. и .., све уписано у ЛН бр. .. КО ..., док је у преосталом делу у односу на другу идеалну половину ове непокретности тужбени захтев одбијен, као неоснован. Ставом другим изреке, обавезани су тужени да тужиљи на име трошкова поступка солидарно исплате износ од 1.162.500,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 1800/21 од 28.04.2023. године, ставом првим изреке, одбијена је, као неоснована жалба тужене банке и потврђена

првостепена пресуда у делу става првог изреке којим је усвојен тужбени захтев тужиље и утврђено да је апсолутно ништава и да не производи правно дејство заложна исправа оверена пред Петим општинским судом у Београду Ов.бр 600/2006 од 25.07.2006. године дата по уговору о кредиту за куповину непокретности од 21.07.2006. године, и анекса број 1 и анекса број 2 уговора, а која се односи на $\frac{1}{2}$ идеалног дела непокретности породичне стамбене зграде, куће бр. ... у ул. ... бр. .. на к.п. бр. .. описане као ЗК тело II у А листу ЗКУЛ бр. .. КО Београд 6, која према стању описаном од стране јавног извршитеља након провођене евиденције у катастру чини објекат породична стамбена зграда на к.п. бр. .. КО ..., број део парцеле под објектом број 1 уписане у ЛН бр. .. КО ..., која према садашњем правом стању чини стамбени породични објекат спратности По+П+1+Пк корисне површине 834 м², који се састоји од три стамбене идентичне јединице са помоћним дворишним објектима површине 44 м², која се налази на к.п. .., .. и .., све уписано у ЛН .. КО ... и ставу другом изреке. Ставом другим изреке, преиначена је првостепена пресуда у преосталом делу става првог изреке и утврђено да је апсолутно ништава и да не производи правно дејство заложна исправа оверена пред Петим општинским судом у Београду Ов.бр 600/2006 од 25.07.2006. године дата по уговору о кредиту за куповину непокретности од 21.07.2006. године и анекса број 1 и анекса број 2 уговора, а која се односи на преосталу $\frac{1}{2}$ идеалног дела предметне непокретности. Ставом трећим изреке, обавезана је тужена банка да тужили на име трошкова другостепеног поступка плати 285.000,00 динара. Ставом четвртим изреке, одбијен је захтев тужене банке за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужена АИК Банка а.д. Београд је благовремено изјавила ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду у складу са чланом 408. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11 ... 10/23) и утврдио да је ревизија тужене банке неоснована.

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. Ревизијом се посебно не указује на друге битне повреде одредаба парничног поступка из члана 407. став 1. тачка 2. ЗПП, а наводима ревизије да другостепена пресуда има недостатака због којих се не може испитати, да је изрека неразумљива и да су изостали разлози 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, 21.07.2006. године између туженог ББ, као корисника кредита и „Volksbank“ а.д. Београд, закључен је уговор о кредиту за куповину непокретности којим је туженом ББ одобрен дугорочни кредит за куповину непокретности са валутном клаузулом у CHF у износу од 554.972 евра. Ради обезбеђења потраживања повериоца „Volksbank“ а.д. Београд по кредиту од 21.07.2006. године, тужени ББ је zaloжио непокретност – породичну кућу бр. .. у ул. ... (сада ...) бр. .. на к.п. бр. .. описану као ЗК тело II у А листу ЗКУЛ бр. .. КО Београд 6, која је оверена пред Петим општинским судом у Београду под Ов бр. 600/2006 од 25.07.2006.

године. У тачки 8 изјаве наведено је да на предметној непокретности друга лица не полажу било која својинска или друга права која искључују, умањују или ограничавају право својине, а гарантовао је да у вези предметне непокретности нема закључене било какве друге уговоре својинског, државинског или другог права, да на истој не постоји привремена мера забрана отуђења или оптерећења, односно било који други разлог својинског ограничења у располагању имовином, као и да иста није у судском спору. Предметна непокретност стечена је током трајања заједнице живота у браку између тужиље и туженог ББ закљученог 09.05.1976. године, на којој је као носилац права својине био уписан тужени ББ од 25.12.2015. године. Тужилја није дала сагласност за установљавање хипотеке. Тужени ББ није оспорио да је предметна непокретност стечена током трајања брачне заједнице са тужиљом, да она није имала сазнања о подизању кредита и да приликом давања заложне изјаве правном претходнику тужене банке није имао сагласност тужилје.

Полазећи од тако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је применом члана 6. став 2. у вези члана 9. и 10. и члана 14. Закона о хипотеци и члана 171. став 1, 174. и 176. став 2. Породичног закона утврдио ништавост оспорене заложне изјаве у односу на удео од $\frac{1}{2}$ идеална дела предметне непокретности. По становишту првостепеног суда, предметна непокретност је у време када је дата заложна изјава представљала заједничку имовину тужилје и туженог ББ, па имајући у виду да је законска претпоставка да су удели супружника у стицању њихове заједничке имовине једнаки и да тужилја, као супруга заложног дужника није била упозната са конституисањем хипотеке, односно да није дала своју сагласност за заснивање хипотеке, ни изричито, нити прећутно, што је услов пуноважности споразума о заснивању залоге, па како је тужени ББ давањем заложне изјаве оптеретио и удео тужилје у заједничкој имовини, да је такав правни посао делимично ништав у делу којим је тужени ББ располагано правима тужилје, односно противан је принудним прописима, због чега је утврдио да је заложна изјава апсолутно ништава и да не производи правно дејство у односу на $\frac{1}{2}$ идеалног дела непокретности која је била предмет заложне изјаве.

Другостепени суд је усвојио жалбу тужилје, а одбио као неосновану жалбу тужене банке, потврдио првостепену пресуду у делу у ком је усвојен тужбени захтев тужилје и утврђено да је апсолутно ништава и да не производи правно дејство заложна изјава која се односи на $\frac{1}{2}$ идеалног дела непокретности која је била њен предмет, а преиначио првостепену пресуду у преосталом одбијајућем делу, тако што је утврдио ништавост заложне изјаве и у односу на преостали удео од $\frac{1}{2}$ идеалног дела непокретности која је била предмет заложне изјаве. По становишту другостепеног суда, заснивање хипотеке на предмету заједничке имовине од стране једног супружника, уписаног као јединог власника у јавним књигама, а у одсуству писменог споразума о деоби односно без писмене изјаве о сагласности за такво располагање од стране другог супружника, као у овом случају, представља ништав правни посао у целисти, јер је противан прописима из члана 174. став 3. Породичног закона и члана 6. став 2. у вези чл. 9. и 10. Закона о хипотеци. Ово, јер је спорном заложном изјавом туженог ББ установљена стварна залога на непокретности, која сагласно члану 171. став 1. Породичног закона представља заједничку имовину тужилје и туженог ББ, а да је то противно изричитој забрани самосталног располагања коју прописује члан 174. став 3. Породичног закона, те да је спорна заложна изјава у смислу члана 103. Закона о облигационим односима, апсолутно ништава заложна изјава туженог ББ о самосталном

располагању заснивањем хипотеке у корист његовог повериоца на непокретности која је у заједничкој неподељеној имовини тужиле и туженог ББ. Недостатак писмене изјаве супруге, као носиоца права неподељене заједничке својине на непокретности која је оптерећена хипотеком, дате јасно и изричито пред овлашћеним органом на начин прописан законом не може се надоместити претпоставком о прећутном саглашавању или накнадном одобрењу. Другостепени суд је сматрао да упис једног супружника, као власника непокретности не чини га искључивим носиоцем права својине на целој непокретности, чак и у ситуацији када не постоји забележка о постојању заједничке својине. У смислу члана 176. став 2. Породичног закона у том случају важи законска претпоставка о постојању уписа права својине на оба супружника, која у овом случају није оборена од стране тужене банке. Претпоставка о тачности података о непокретностима и правима на њима који су уписани у катастар непокретности сходно члану 6. Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретности који је важио у време заснивања и уписа хипотеке, не може искључити примену императивних одредби материјалног права о посебном режиму заједничке имовине стечене у браку и начину законитог располагања супружника том имовином, прописаних Породичним законом.

По оцени Врховног суда, супротно наводима ревизије, другостепени суд је правилно применио материјално право.

Чланом 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 цени се према околностима које су постојале у време његовог закључења.

У овом случају, спорном заложном изјавом установљена је хипотека на непокретности која је у то време била заједничка имовина тужиле и туженог ББ у смислу члана 171. став 1. Породичног закона. У том случају се, сходно члану 176. став 2. истог закона, у односу на предмет заједничке имовине установљава и оборива претпоставка да је упис извршен на име оба супружника и када је извршена на име само једног од њих. У том контексту је и чланом 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.

Чланом 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.

Сагласно наведеном, 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 заложне изјаве био уписан као једини власник непокретности – предмета заложне 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 могло знати да постоји несагласност извршеног уписа у односу на фактичко ванкњижно стање. Стицалац хипотеке у овом случају је могао знати да је извршени упис права својине само у корист туженог ББ не чини њега искључивим власником те непокретности и зато се стцалац 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 zaloжном 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, због чега је другостепени суд правилно применио материјално право одлучујући о жалбама странака и стога су неосновани наводи ревизије тужене банке о погрешној примени материјалног права.

Из наведених разлога, применом члана 414. ЗПП одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија
Добрила Страјина, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић