



Република Србија  
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД  
Рев 5612/2019  
07.10.2020. године  
Београд

## У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Јелене Боровац и Бранка Станића, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Ненад А.Минић, адвокат у ..., против тужених ББ из ..., тужене ЈП „Дирекције за изградњу и уређење Панчева“ из Панчева и туженог Д.О.О. „BEASE СО“ из Београда, ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиље, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду број Гж 3947/2016 од 03.10.2018. године, у седници већа одржаној 07.10.2020. године, донео је

## ПРЕСУДУ

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија тужиље изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду број Гж 3947/2016 од 03.10.2018. године.

## Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду број П 1533/14 од 10.09.2015. године, исправљеном решењем истог суда број П 1533/14 од 07.10.2015. године је усвојен тужбени захтев тужиље, па је утврђено да је ништава заложна изјава потписана од стране првотуженог ББ из ..., која је оверена код Општинског суда у Панчеву број Ов. 12400/07 од 16.08.2007. године, којим је дозвољено да се за дуг трећетуженог Д.О.О. „BEASE СО“ из Београда изврши упис заложног права хипотеке првог реда у корист друготуженог Јавног предузећа „Дирекције за изградњу и уређење Панчева“ из Пачева на непокретности тужиље, стана број ..., површине 28 м<sup>2</sup>, у приземљу зграде у улици ... постојеће на катастарској парцели ... КО ..., уписаној у лист непокретности број ... КО ... те да не производи правно дејство, што су тужени дужни да признају и трпе. Другим ставом изреке је усвојен тужбени захтев тужиље, па је утврђено да је ништава одредба члана 3. уговора закљученог између друготуженог и трећетуженог број 03-5768/07 од 20.08.2007. године, те да не производи правно дејство, што су тужени дужни признати и трпети. Трећим ставом изреке је наложено брисање хипотеке установљеној на описаној непокретности, што су тужени дужни да признају и трпе и четвртим ставом изреке су обавезани тужени да тужиљи на име трошкова парничног поступка солидарно исплате износ од 29.600,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду број Гж 3947/2016 од 03.10.2018. године, преиначена је пресуда Првог основног суда у Београду број П 1533/14 од 10.09.2015. године, исправљена решењем истог суда од 17.10.2015. године, тако што је тужбени захтев тужиље одбијен у целини. Другим ставом изреке је преиначено решење о трошковима парничног поступка садржаног у ставу четвртм изреке првостепене

пресуде тако што се обавезује тужила да туженом ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“ из Панчева на име трошкова парничног поступка исплати износ од 1.350,00 динара, у року од 15 дана и трећим ставом изреке је обавезана тужила да туженом ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“ из Панчева, на име трошкова другостепеног парничног поступка исплати износ од 2.700,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете од стране другостепеног суда, тужила је изјавила благовремену ревизију због битних повреда оредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду на основу члана 403. став 2. тачка 2. и члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 72/11 и 55/14), па је оценио да је ревизија тужиле дозвољена, али да није основана.

У поступку пред нижестепеним судовима није учињена битна повреда парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју се у ревизијском поступку пази по службеној дужности. Ревизија је формално изјављена и због битне повреде одредаба парничног поступка, али се у њој не наводи у чему се те повреде састоје.

Из утврђеног чињеничног стања произилази да су тужила и тужени ББ били у браку од 29.11.1990. године, па до 07.03.2011. године када је пресудом Првог основног суда у Београду њихов брак разведен на основу споразума. Тужени ББ је 16.08.2007. године пред Општинским судом у Панчеву оверио заложну изјаву којом је изјавио да је сагласан да се на стану број ..., површине од 28 м<sup>2</sup>, у приземљу зграде у ..., у ... на катастарској парцели број ..., уписаној у лист непокретности број ... КО ..., као инструмент обезбеђења новчаног потраживања у корист туженог ЈП „Дирекције за изградњу и уређење Панчева“, упише заложно право хипотека првог реда. Тужени Д.О.О. „BEASE СО“ је као инвеститор 20.08.2007. године, закључио са туженим ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчево“ уговор о накнади за уређење грађевинског земљишта у вредности од 5.227.295,47 динара. У време давања хипотекарне изјаве тужени ББ је био власник предметног стана са уделом од 1/1, укњижен на основу решења РГЗ Служба за катастар непокретности Београд од 08.08.2007. године. Тужила и тужени ББ су пред Првим основним судом у Београду оверили писмени споразум о разводу брака и споразум о деоби заједничке имовине којим су се споразмели да стан који је био предмет хипотекарне изјаве припадне у искључиву својину и државину њој, без икаквог терета или права трећих лица по било ком основу уз обавезу туженог ББ да исплати хипотекарни дуг и обрише хипотеку на стану.

На основу овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је закључио да у одсуству сагласности тужиле, заложна изјава туженог ББ није ни настала нити може да производи било какво дејство у правном животу, а како је та изјава ипак произвела одређено правно дејство закључењем уговора о накнади за уређивање грађевинског земљишта, произилази да постоји правни интерес да тужила захтева да се утврди и ништавост свих спорних исправа, јер њихова садржина није резултат њене воље те су зато ништаве јер су противне принудним прописима у смислу члана 103. у вези члана 25. став 3. ЗОО, па је тужбени захтев тужиле у целини усвојен.

Супротно, Апелациони суд је оценио да је на правилно утврђено чињенично стање погрешно примењено материјално право, па је преиначио првостепену пресуду тако што је тужбени захтев тужиле у целини одбио као неоснован.

Врховни касациони суд је оценио да је другостепени суд правилно применио одредбу члана 2, члан 6. став 2, члан 8. став 1. тачка 2 и члан 10. став 1. Закона о хипотеци („Службени гласник РС“ број 115/2005), као и члан 6. Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима („Службени гласник РС“ број 83/92... 101/05), који је важио у време сачињења спорне заложне изјаве и члан 63. сада важећег Закона о државном премеру и катастру („Службени гласник РС“ број 72/09... 47/17), а којима је прописано да су подаци о непокретностима уписане у катастар непокретности истините и поуздане и да нико не може сносити штетне последице због тог поуздања. Правилно је другостепени суд ценио да је право власништва на предметном стану у корист туженог ББ уписано још 08.08.2007. године као власништво у 1/1 дела, али да том приликом није извршена забележба да се евентуално ради о заједничкој имовини супружника. У одсуству забележбе о праву других лица, тужени ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“ није знало нити је могло да зна да се ради о непокретности у заједничкој својини, јер таквог уписа у јавним књигама није било, а у самој заложној изјави, тужени ББ је изјавио да трећа лица немају право државине по основу закона, нити по било ком другом основу на хипотекованој непокретности. Уговор о накнади за уређивање грађевинског земљишта је закључен 20.08.2007. године, а услов је био прилагање хипотекарне изјаве. Тужилца није реаговала од давања хипотекарне изјаве 16.08.2007. године, па до подношења тужбе 07.02.2014. године. У том међувремену 08.02.2011. године на основу споразума о деоби заједничке имовине који је оверен пред Првим основним судом у Београду, тужилца је постала власник спорног стана и знала је да је непокретност оптерећена хипотеком, стим што се тужени ББ обавезао да исплати хипотекарни дуг и да обрише хипотеку на непокретности. Врховни касациони суд прихвата закључак другостепеног суда да се прећутна сагласност заједничара према околностима конкретне случаја могла претпоставити.

Не могу се прихватити ревизијски наводи тужиле да је од значаја то што је она на основу споразума о деоби имовине постала искључиви власник на предметном стану, будући да је она знала да је непокретност оптерећена хипотеком, али ју је прихватила уз обећање супруга, овде туженог ББ да ће исплатити хипотековану вредност и обрисати хипотеку. Ово зато што је према Закону о хипотеци, хипотека везана за непокретност и нема никаквог правног значаја то што је у међувремену промењен власник (члан 16. став 1. тачка 4). Такође је неприхватљив ревизијски навод да је тужени ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчево“ приликом закључења уговора о накнади за уређење грађевинског земљишта са трећетуженим Д.О.О. „BEASE CO“ из Београда, прихватајући хипотекарну изјаву првотуженог ББ, морао да истражује да ли је предметна непокретност заједничка имовина (у одсуству било какве забележбе у јавним књигама). Није прихватљиво ни правно становиште изнето у ревизији да сва имовина која се у јавним књигама води на имену једног од супружника аутоматски значи да је она стечена у браку заједничким средствима, јер је могуће да један од брачних другова стекне у браку и посебну имовину путем наслеђа, уговора о поклону и сл. Није наодмет напоменути да тужилца свакако нема право да тражи утврђење ништавости заложне изјаве за цео стан или пак уговора о накнади од

20.08.2007. године (члан 3. уговора). Чак и кад када би се прихватила њена тврдња да она није знала за закључење уговора и за хипотекарну изјаву коју је дао њен супруг при чињеници да се сама позива на члан 174. став 1. Породичног закона (брачна сутековина), тада би евентуално постојало незаконито располагање њеног супруга само са њеним делом, што представља  $\frac{1}{2}$  некретнине. Тужила у ревизији контрадикторно наступа јер оспорава правилност примене материјалног права са аргументом заједничке имовине, а тражи утврђење ништавости заложне изјаве у целини. Са друге стране тужила наступа као искључиви власник стана иако јој је познато да је споразум о деоби закључила далеко касније у односу на давања хипотекарне изјаве њеног бившег супруга, туженог ББ. Наиме, тужила је постала искључиви власник 2011. године, а хипотекарна изјава је дата 2007. године.

Врховни касациони суд је ценио и остале ревизијске наводе тужиље, али је закључио да они нису основани, па је одлучио као у изреци на основу члана 414. став 1. ЗПП.

**Председник већа - судија  
Звездана Лутовац,с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић