

ЗАСНИВАЊЕ ХИПОТЕКЕ НА НЕПОКРЕТНОСТИ У ЗАЈЕДНИЧКОЈ СВОЈИНИ

Недостатак оверене изјаве супружника, као носиоца права сусвојине на заједничкој имовини, дате пред овлашћеним органом да други супружник може располагати целом непокретношћу не може се надоместити изјавом о јемству у писаној форми.

Из образложења:

„Према чињеничном стању утврђеном у поступку који је претходио доношењу побијане пресуде, објекат у Н. у улици Д.Д број 72, на к.п. бр. 1190/76, изграђен је заједничким средствима, у току трајања брачне заједнице тужиле и туженог. Тужилца је била запослена у предузећу „Н.П“, а тужени је прво био аутопревозник, а касније је основао и регистровао предузеће „Наше време“ са седиштем у Крчмиру, које се бавило трговином. Према уговору о издавању гаранције за отплату кредита од 2.3.2007. године, тужена „Комерцијална банка“ АД је са предузећем „Н.В“ и туженим В.И. закључила уговор за обезбеђење дугорочног кредита од 22.000.000,00 динара, под условима наведеним у уговору. Заложном изјавом датом код Општинског суда у Нишу, овереном под Ов. Број 1754/2007 дана 7.3.2007. године, тужени се сагласио са уписом хипотеке на непокретностима које има и то: на објекту у Н. у улици Ђ. број 87 и пословно стамбеном објекту у улици Д.Д број 72, поводом кога се води овај спор. На основу заложне изјаве дозвољена је укњижба – интабулација првог степена на стамбено пословном објекту у улици Д.Д. број 72 у Н. у корист тужене „Комерцијалне банке“ АД Београд, решењем Општинског суда у Нишу РЗ број 111/07 Ино 85/07 од 25.5.2009. године. Због доцње са исплатом кредита, тужена „Комерцијална банка“ АД је туженом доставила опомену о продаји заложене непокретности. Тужилца је својим потписом на изјави о јемству датој 2.7.2007. године, на име обезбеђења потраживања тужене „Комерцијалне банке“, АД гарантовала наплату обавеза и кућом у Н. у улици Д.Д. број 27 и сагласила се са продајом исте.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су закључили да је и тужена „Комерцијална банка“ АД пасивно легитимисана по тужби за судску деобу заједничке имовине супружника, јер има правни интерес за оспоравање тужбеног захтева, како за утврђење права својине, тако и за утврђење ништавости заложне изјаве, као и да је оспорена заложна изјава правно ваљана јер је тужилца била упозната са заложном изјавом.

Основано се ревизијом тужене „Комерцијалне банке“ АД у Београду указује на погрешну примену материјалног права у погледу одлуке о приговору недостатка пасивне легитимације ове тужене у погледу захтева за судску деобу заједничке имовине супружника.

Право заједничке својине стечене у току трајања заједнице живота у браку потпада под посебан законски режим прописан одредбама Породичног закона („Службени гласник РС“ бр. 18/05, 72/11... 6/15). Имовина коју су супружници стекли радом у току трајања заједнице живота у браку представља њихову заједничку имовину (члан 171. став 1).

Ако супружници не могу да се споразумеју о деоби заједничке имовине, деобу заједничке имовине врши суд (судска деоба члан 180. став 1. ПЗ).

Из формулације ових законских одредаба произлази да су странке у поступку за судску деобу заједничке имовине супружници, па је приговор недостатка пасивне

легитимације тужене „Комерцијалне банке“ АД Београд основан, због чега је и ревизија тужене основана и првостепена пресуда преиначена тако што је тужбени захтев одбијен у односу на ову тужену као неоснован.

Заснивање хипотеке као заложног права на непокретности представља акт и правни посао располагања регулисан одредбама Закона о хипотеци („Службени гласник РС“ бр. 115/05...83/15). Према одредби члана 2. овог закона, хипотека је заложно право на непокретности, која овлашћује повериоца да, ако дужник не исплати дуг о доспелости, захтева наплату потраживања обезбеђеног хипотеком из вредности непокретности, пре обичних поверилаца и пре доцњи и хипотекарних поверилаца, без обзира у чијој својини се непокретност налази. Императивном одредбом члана 6. став 2. истог члана, изричито је прописано да се хипотека на непокретној ствари у заједничкој својини заснива само на целој непокретности и уз сагласност свих заједничара. Хипотека се заснива уговором између власника и другог лица које има право располагања у смислу овог закона и повериоца, у чију се корист установљава ради намирења обезбеђеног потраживања, који се закључује у писменој форми и са потписима уговарача овереним у суду или код другог законом овлашћеног органа за оверу потписа на актима о промету непокретности (чл. 9. и 10. Закона). Хипотека може да настане и као једнострана на основу заложне изјаве власника којом он овлашћује повериоца да своје ненамирено доспело потраживање наплати из вредности хипотековане непокретности на начин прописан законом, и која по својој форми и садржини одговара уговору о хипотеци (члан 14. Закона).

Одредбом члана 174. ст. 1. и 2. ПЗ, прописано је да заједничком имовином супружници управљају и располажу заједнички и споразумно, стим што се у погледу послова редовног управљања сматра да их супружник увек предузима уз сагласност другог супружника. Супротно, одредбом члана 174. став 3. ПЗ је изричито прописано да супружник не може располагати својим уделом у заједничкој имовини нити га може оптеретити правним послом међу живима. Последица оваквог законског режима заједничке својине, када је у питању непокретна имовина, је претпоставка да се сматра да су супружници извршили деобу заједничке имовине ако су у јавни регистар права на непокретностима уписана оба супружника као сувласници на опредељеним уделима (члан 76. став 1). Такође важи и законска претпоставка да је упис извршен на име оба супружника када је извршен на име само једног од њих, осим ако након уписа није закључен писмени споразум супружника о деоби заједничке имовине, односно брачни уговор, или је о правима супружника на непокретностима одлучивао суд (члан 176. став 2).

У конкретном случају оспореном заложном изјавом туженог, установљена је стварна залога на непокретности, која сагласно одредби члана 171. став 1. ПЗ представља заједничку имовину супружника, без писменог споразума о деоби односно без писмене и оверене изјаве о сагласности за такво располагање од стране другог супружника заједничара, па је такав правни посао делимично ништав у делу којим је располагано правима тужиље, односно противан принудним прописима и то члану 174. став 3. ПЗ и члану 6. став 2. у вези чл. 9. и 10. Закона о хипотеци.

Недостатак оверене писмене изјаве тужиље као носиоца права сусвојине, дате јасно и изричито пред овлашћеним органом на начин прописан законом (чл. 9, 10. и 14. Закона о хипотеци и члан 174. став 1. ПЗ) да тужени супружник може располагати целом непокретношћу не може се надоместити изјавом о јемству у писаној форми.

Зато, оборива претпоставка о тачности података о непокретностима и правима на њима уписаним у катастар непокретности у смислу члана 6. Закона о државом премеру и

катастру и уписима права на непокретностима („Службени гласник РС“ бр. 83/92...101/2005), важећег у време заснивања и уписа оспорене хипотеке, не може да искључи примену наведених норми материјалног права о посебном режиму заједничке својине супружника стечене у браку и начину законитог располагања том имовином.

У контексту свих принудних норми на које је указано, заштита од штетних последица нетачног уписа права на непокретности у смислу члана 6. наведеног закона важи само у односу на савесног стицаоца хипотеке, а та законска претпоставка о његовој савестности је оборена изостанком писмене оверене изјаве којом се тужиља као носилац права неподељене заједничке својине хипотековане непокретности, дате јасно и изричито пред овлашћеним органом, на начин прописан законом, сагласила са конституисањем хипотеке на целом стамбено-пословном објекту.

На основу изложеног, како је другостепени суд на потпуно и правилно утврђено чињенично стање погрешно применио материјално право, Врховни касациони суд је применом члана 416. став 1. ЗКП преиначио нижестепене пресуде и делимично усвојио тужбени захтев за утврђење ништавости заложне изјаве и донео одлуку као у изреци“.

(Сентенца из пресуде Врховног касационог суда Рев 2569/2017 од 6.9.2018. године, утврђена на седници Грађанског одељења од 10.12.2019. године)