

САВЕСНОСТ СТИЦАОЦА ХИПОТЕКЕ

Несавестан је стицалац хипотеке који је без изричите писане сагласности оба супружника конституисао хипотеку на предмету заједничке имовине брачних другова, јер је могао знати да извршни упис права својине у регистру непокретности на име само једног од супружника није необорив доказ о постојању његовог искључивог права власништва на тој непокретности.

Из образложења:

"У првостепеном поступку је утврђено да су тужиља и тужени закључили брак који је уписан у матичну књигу веначних под редним бројем .. за 1996. годину. Тужени је својом изјавом Ов бр. ../09 од 20.10.2009. године и Ов бр. ../09 од 20.10.2009. године конституисао хипотеку на породичној стамбеној згради укњиженој на катастарској парцели број ../., уписаној у лист непокретности број .. КО Хипотека је конституисана у циљу обезбеђења потраживања тужене АА АД у стечају према туженој ББ по основу уговора о краткорочном кредиту број 216/09-01 од 15.10.2009. године у износу од 61.000.000,00 динара и Уговора број 217/09-01 од 15.10.2009. године у износу од 21.000.000,00 динара. У тренутку давања заложне изјаве хипотекована непокретност је била уписана у катастру непокретности као искључиво власништво туженог.

На темељу тих чињеница нижестепени судови су заузели становиште да спорне хипотекарне изјаве нису апсолутно ништаве, упркос чињеници да је хипотека заснована на заједничкој непокретности-имовини тужитељице и туженог. Ово из тог разлога што је у јавној књизи – катастру непокретности као власник хипотековане непокретности био уписан само давалац заложне изјаве тужени. Тужитељица се у катастру непокретности није водила као сувласник хипотековане непокретности нити је постојао упис забележбе да та некретнина представља њену заједничку својину са туженим. Из тих разлога нижестепени судови су нашли да тужена АА не може трпети штетне последице, јер се сагласно одредби члана 63. Закона о државном премеру и катастру основано поуздала у тачност извршеног уписа права својине у корист туженог.

Врховни касациони суд сматра правилним становиште да сагласно одредби члана 63. Закона о државном премеру и катастру нико не може сносити штетне последице због тога што се поуздао у истинитост и тачност података о непокретности уписаних у катастар непокретности. Међутим, претпоставка тачност уписаних података у регистар непокретности је обориве природе. Њиме се штите само савесна лица, односно савесни стицаоци права на уписаним некретнинама. Зато се претпоставка о истинитости и потпуности извршених уписа може сматрати необоривом само у односу на савесног стицаоца права. То даље значи да штетне последице настале због поуздања у тачност истинитост уписаних података у јавни регистар непокретности не могу сносити само трећа савесна лица и обрнуто, несавесна лица могу сносити све штетне последице настале због поуздања у начело тачности и истинитости у јавном регистру уписаних података на непокретностима. Несавесним се смара лице које је знало или је могло знати да постоји несагласност извршеног уписа у односу на фактичко ванкњижно стање. При томе, приговор несавесности трећег лица се не може основано истаћи само из разлога што треће лице није спровело посебан истражни поступак да ли је извршени упис у јавном регистру сагласан фактичком ванкњижном стању. Међутим, и ово правило трпи изузетке у случају када је законом другачије прописано. У конкретном случају спорним хипотекарним изјавама је

конституисана стварна залога на непокретности која сагласно одредби члана 171. став 1. Породичног закона представља заједничку имовину супружника. У том случају се сходно одредби члана 176. став 2. Породичног закона у односу на предмет заједничке имовине установљава и оборива претпоставка да је упис извршен на име оба супружника и када је извршен на име само једног од њих. У том контексту је и одредбом члана 174. став 3. Породичног закона установљена и 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 међу живима. Осим тога, и одредбом члана 6. Закона о хипотеци је изричито прописано да се хипотека на непокретности у заједничкој својини заснива само на целој непокретности уз сагласност свих заједничара.

Следом реченог, цитиране законске одредбе несумњиво опомињу свако треће лице да се хипотека на непокретности у заједничкој својини супружника не може правно ваљано конституисати без њихове обостране сагласности. Зато се не може сматрати савесним стицалац хипотеке који је због извршеног уписаног права својине на име једног од супружника сматрао да је он искључиви власник те непокретности. Напротив, цитираном одредбом члана 174. став 2. конституисана је законска претпоставка да се и у случају извршеног уписа само на име једног супружника сматра да је уписано право оба супружника. Зато је стицалац хипотеке на спорној непокретности могао знати да извршени упис права својине само у корист туженог не чини њега искључивим власником те некретнине. Отуда се тужена АА не може сматрати савесним стицаоцем права хипотеке на некретнини у заједничкој својини тужитељице и туженог. Она би се могла сматрати савесном само у случају да је прибавила писану изјаву тужиље о њеној изричитој сагласности да тужени може конституисати хипотеку на њиховој заједничкој непокретности. Таква изјава тужиље није презентована суду у спроведеном поступку, нити је на било који начин указано и доказано да се тужилца сагласила са датом изјавом туженог. Из тих разлога се тужена АА не може са успехом позвати на одредбу члана 63. Закона о државном премеру и катастру као правном основу њене заштите од штетних последица насталих због поуздања у тачност извршеног уписа у регистру катастра непокретности. Зато је погрешно становиште нижестепених судова да су дате изјаве туженог о конституисању хипотеке у корист тужене АА на непокретности која је у његовој заједничкој својини са тужитељицом правно ваљане. Напротив, те изјаве су противне императивним одредбама члана 174. став 3. Породичног закона, као и члана 6. став 2. Закона о хипотеци. Зато су сагласно одредби члана 103. ЗОО спорне хипотекарне изјаве туженог апсолутно ништаве".

(Сентенца из пресуде Врховног касационог суда Прев 124/2018 од 30.5.2018. године, утврђена на седници Грађанског одељења од 12.2.2019. године)