



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 797/2021**  
**19.05.2021. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Драгане Маринковић и Бранка Станића, чланова већа, у правној ствари тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Горан Мандић, адвокат из ..., против тужених Републике Србије, коју заступа Државно правобранилаштво РС, Одељење у Зрењанину и „Opportunity bank“ АД из Новог Сада, коју у ревизијском поступку заступа пуномоћник Никола Аврић, адвокат из ..., ради накнаде штете и предаје у посед, одлучујући о ревизији друготужене изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1834/20 од 06.10.2020. године, у седници одржаној 19.05.2021. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија друготужене „Opportunity bank“ АД из Новог Сада, изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1834/20 од 06.10.2020. године.

**Образложење**

Пресудом Основног суда у Зрењанину П 1002/19 од 02.06.2020. године, ставом првим изреке, утврђено је да је повучена тужба у односу на Републички геодетски завод, Службу за катастар непокретности Нова Црња. Ставом другим изреке, тужбени захтев је делимично усвојен. Ставом трећим изреке, обавезана је друготужена „Opportunity bank“ АД из Новог Сада да тужиоцу преда у слободан и несметан посед пољопривредно земљиште специфицирано у свему као у том делу изреке. Ставом четвртим изреке, обавезани су тужени да тужиоцу на име накнаде штете солидарно исплате укупан износ од 6.876.173,23 динара са законском затезном каматом почев од 02.06.2020. године до исплате. Ставом петим изреке, преко досуђеног износа од 6.876.173,23 динара, а до тражених 6.876.173,52 динара за износ од 0,29 динара са траженом каматом захтев је одбијен. Ставом шестим изреке, тужени су обавезани да тужиоцу солидарно накнаде трошкове парничног поступка у износу од 831.980,87 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 1834/20 од 06.10.2020. године, ставом првим изреке, жалба првотужене је усвојена и првостепена пресуда преиначена у побијеном усвајајућем делу става четвртог и шестог изреке, у односу на првотужену Републику Србију, тако што је одбијен тужбени захтев у делу којим је тражено да се обавезе првотужена да тужиоцу на име накнаде штете солидарно са друготуженом „Opportunity bank“ АД из Новог Сада, исплати укупан износ од 6.876.173,23 динара са

траженом каматом, као и да му солидарно са друготуженом „Opportunity bank“ АД из Новог Сада, накнади трошкове парничног поступка, а обавезан тужилац да првотуженој Републици Србији накнади трошкове парничног поступка у износу од 61.500,00 динара. Ставом другим изреке, жалба друготужене је одбијена и првостепена пресуда потврђена у усвајајућем делу одлуке о главном захтеву (садржане у ставовима другом, трећем и четвртом изреке) у односу на друготужену „Opportunity bank“ АД из Новог Сада, као и у делу одлуке о трошковима поступка садржане у ставу шестом изреке. Ставом трећим изреке, обавезан је тужилац да првотуженој Републици Србији накнади трошкове жалбеног поступка у износу од 60.000,00 динара.

Против правноснажне другостепене пресуде друготужена „Opportunity bank“ АД из Новог Сада је благовремено изјавила ревизију због погрешне примене материјалног права.

Испитујући правилност побијене пресуде у смислу члана 408. ЗПП („Службени гласник РС“ број 72/11... 55/14), Врховни касациони суд је нашао да ревизија није основана.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју Врховни касациони суд пази по службеној дужности. Такође, неосновано се садржином ревизије указује да је другостепени суд учинио битну повреду из члана 374. став 1. у вези члана 8. ЗПП-а, с обзиром на то да је чињенично стање оно које је утврђено у првостепеној пресуди. Нема ни битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. у вези члана 396. став 1. ЗПП с обзиром на то да је другостепени суд оценио све битне жалбене наводе.

Према утврђеном чињеничном стању дана 10.04.2008. године закључен је уговор о кредиту између друготужене „Opportunity bank“ АД и пољопривредног газдинства регистрованога на име ББ из ... . Као средство обезбеђења кредита установљена је хипотека на непокретностима - њивама које се налазе у ..., а које се воде на његово име и ВВ. На предметним парцелама је решењем Општинског суда у Кикинди – Одељење у Новој Црњи број Дн 256/09 од 28.09.2009. године, дозвољен упис забележбе хипотекарне продаје у корист овде друготужене банке као продавца, али ово решење није спроведено у земљишним књигама. Корисник кредита ( власник пољопривредног газдинства ББ) није измирио потраживање друготужене банке у чију корист (као средство обезбеђења кредита) је хипотека установљена, па је ова започела процедуру продаје земљишта у циљу намирења свог потраживања. Дана 21.09.2011. године, банка је као продавац закључила уговор о купопродаји непокретности ради намирења са тужиоцем као купцем, који се односи на ... парцела у к.о. ... (ближе побројаним у нижестепеним пресудама), на којима је уписано заложно право у корист банке као средство обезбеђења кредита који је узео ББ. Тужилац је желео да ступи у посед купљеног земљишта, па је ангажовао геометра ради утврђења међе и 14.10.2011. године и 20.10.2011. године је дошао на једну од њива да ради трактором, као и да утврди међу побијањем кочића. ББ је након тога против њега поднео тужбу због сметања поседа, који поступак је правноснажно окончан одбијањем тужбеног захтева, али тужилац више није покушавао да ступи у посед предметног земљишта. Тужилац је у више наврата сам и са адвокатом ишао код тужене банке ради договора о ступању у посед и предаји поседа и више пута се обраћао директору тужене, пошто му је приоритетни циљ био да што пре почне да обрађује земљиште у циљу проширења

пољопривредног газдинства и производње. Тужилац је предметно земљиште купио подизањем кредита по цени која је 3-4 пута нижа од садашње цене на тржишту, па раскид уговора никада није био опција. Кредит на основу ког је извршено плаћање предметног земљишта тужилац је исплатио, а у посед земљишта није ступио. Пре потписивања уговора о продаји ради намирења 21.09.2011. године, тужилац је знао да је земљиште у поседу трећег лица, али се одлучио за куповину када му је показана хипотекарна забележка која је стављена на некретнине. Након закључења овог уговора, тужилац због насталих проблема није уписао право својине на предметним непокретностима. Тужена банка је 14.09.2009. године земљишно књижном одељењу Општинског суда у Кикинди предала захтев да се изврши забележка хипотекарне продаје у њену корист на предметним парцелама. На основу овог захтева 28.09.2009. године под бројем Дн 256/2009 донето је решење да хипотекарни поверилац има право продаје заложне непокретности по правноснажности решења. Дана 21.09.2011. године тужена банка је поднела захтев за службену исправку података, односно за упис забележке хипотекарне продаје на основу решења од 28.09.2009. године. У предмету РГЗ Службе за катастар непокретности Нова Црња број ...-...-...-.../... констатовано је да у земљишној књизи није била уписана забележка хипотекарне продаје за одређене катастарске парцеле из наведеног решења од 28.09.2009. године, па тај упис није могао бити преузет из земљишне књиге, тако да су дана 22.09.2011. године и 20.10.2011. године донета решења о упису забележке хипотекарне продаје у корист тужене банке за предметне парцеле. Против ових решења ББ и ВВ су уложили жалбе које су 29.10.2011. године достављене на решавање другостепеном органу, а 01.01.2013. године тужена банка је доставила захтеве – угрецију, где наводи да повлачи захтев за упис забележке хипотекарне продаје са забраном отуђења за катастарску парцелу број 4004. На основу ове изјаве Министарство грађевинарства и урбанизма РС је донело решење 10.03.2014. године, којим је поништено решење РГЗ Службе за катастар непокретности Нова Црња и обустављен поступак по овом питању, а за преостале парцеле је донела решење од 17.03.2014. године којим се поништава решење РГЗ Службе за катастар непокретности и предмет враћа на поновни поступак и одлучивање. Парнични поступци који су вођени по тужби ББ и ВВ против овде тужиоца и тужене банке као тужених, ради поништаја као незаконитог уговора о продаји ради намирења од 21.09.2011. године и поступак по тужби тужене банке против тужиоца ради раскида истог уговора, правноснажно су окончани одбијањем тужбених захтева. Вештачењем је утврђена штета коју је тужилац претрпео у периоду од 2012. године до 2019. године, због некоришћења предметног пољопривредног земљишта у површини од 9ха 90а 17м<sup>2</sup> у укупном износу од 6.876.173,23 динара (на име субвенција од државе и на име изгубљене добити од производње луцерке, кукуруза, и пшенице). Тужилац није ступио у посед предметног земљишта јер клијенти банковног кредита (ББ и ВВ) одбијају да мирним путем предају земљиште, а у вансудском поступку намирења није било могуће обезбедити асистенцију полиције.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је усвојио тужбени захтев и обавезао друготужену банку да тужиоцу преда у посед предметно пољопривредно земљиште које је купио, а није ступио у посед, применом материјалног права садржаног у одредбама чланова 17.став 1. и 262. став 1. Закона о облигационим односима (ЗОО). Заузео је становиште да су првотужена и друготужена солидарно одговорне за насталу материјалну штету, па их је обавезао да тужиоцу накнаде штету у износу од 6.876.173,23 динара, са законском затезном каматом почев од дана закључења главне расправе до исплате. Одговорност првотужене Републике Србије произлази из члана 172. ЗОО јер њен орган-надлежно земљишно-књижно одељење

није извршило упис забележбе хипотекарне продаје по решењу Општинског суда у Кикинди Дн 256/09. Друготужена банка одговара за штету по основу кривице из члана 154. став 1. ЗОО.

Другостепени суд је оценио да је првостепени суд правилно применио материјално право из одредби чланова 17. став 1. и 262. став 1. ЗОО у односу на банку јер је пропустила да изврши своју обавезу из предметног уговора о купопродаји непокретности која се огледа у предаји купљеног земљишта у посед тужиоцу, који зато основано од тужене банке захтева испуњење предметне уговорне обавезе. Међутим, преиначио је првостепену пресуду и одбио тужбени захтев за накнаду штете у односу на тужену Републику Србију, налазећи да нема пропуста на страни њених органа који су у узрочној вези са насталом штетом. Заузео је становиште да је тужена банка искључиво одговорна за насталу материјалну штету због повреде уговорне обавезе из члана 262. ЗОО у вези члана 17. истог закона, а на име изгубљене користи (коју је тужилац претрпео због некоришћења предметног пољопривредног земљишта у висини утврђеној на основу вештачења) пошто није испунила своју обавезу из члана 4. Уговора о купопродаји непокретности ради намирења од 21.09.2011. године, да тужиоца уведе у посед предметне непокретности, због чега је он био спречен да то земљиште обрађује и остварује добит која је очекивана по редовном току ствари у периоду од 2012-2019.године.

Врховни касациони суд прихвата правно становиште другостепеног суда.

Неосновано је ревизијско указивање на погрешну примену материјалног права.

Одлучне чињенице у овом спору су да је хипотека заснована ради обезбеђења потраживања тужене банке према ББ и ВВ (решењем Дн 256/09 дозвољен је упис забележбе хипотекарне продаје у корисит друготуженог, али ово решење није спроведено у земљишним књигама) и то потраживање није намирено, па је друготужена уговором о купопродаји непокретности ради намирења од 21.09.2011. године, продала предметно земљиште тужиоцу у циљу намирења свог потраживања. Међутим, тужена банка није испунила своју обавезу из члана 4. наведеног уговора и тужиоца није увела у посед предметне непокретности, нити је исходовала упис забележбе хипотекарне продаје (а свој захтев је чак делимично повукла), као ни упис забележбе уговора о купопродаји тих непокретности, услед чега у вансудском поступку намирења није било могуће обезбедити асистенцију надлежних органа сагласно члану 37. Закона о хипотеци. Следом наведеног, неосновано се ревизијом указује на погрешну примену материјалног права наводима да је банка у свему поступила у складу са Законом о хипотеци јер је тужена банка као продавац пре хипотекарне продаје могла проверити да ли је упис те забележбе извршен што очигледно није учињено. Банка је пропустила да изврши своју обавезу из предметног уговора о купопродаји непокретности која се огледа у предаји тих непокретности тужиоцу у посед, па је основан његов захтев за испуњење предметне уговорне обавезе и накнаду штете на основу одредби 17. став 1. и 262. став 1. ЗОО.

Одредбом члана 189. став 1. Закона о облигационим односима, прописано је да оштећеник има право како на накнаду обичне штете, тако и на накнаду измакле користи. Према ставу 3. истог члана, при оцени висине измакле користи узима се у обзир добитак који се могао основано очекивати према редовном току ствари или према посебним околностима, а чије је остварење спречено штетниковом радњом или

пропуштањем. Измакла корист или изгубљена добит је вид материјалне штете коју оштећени трпи због штетникове радње или пропуштања, а коју (добит) је могао реализовати да није било штетне радње. Стога изгубљену добит чини очекивано увећање имовине, при чему није меродавно оно што сам оштећени очекује, него објективна могућност стицања добити, према редовном току ствари или према посебним околностима.

Овај суд прихвата став нижестепених судова да су у конкретном случају околности које је изнео тужилац довољне за заснивање одговорности друготужене за накнаду измакле добити у смислу члана 189. ЗОО, па како је доказана узрочнопоследична веза између поступања тужене банке и ове штете, постоји основ одговорности тужене у смислу чланова 154. став 1. и 262. ЗОО, због чега је правилно тужбени захтев усвојен .

Тужена банка се не може ослободити одговорности за своје пасивно понашање-непредузимање ни једне радње у циљу испуњења своје обавезе из наведеног уговора (увођење тужиоца у посед и предаје предметних непокретности у државину тужиоцу), па зато тужилац има право на накнаду штете–изгубљену добит коју је услед тога претрпео.

Ревизијско указивање на постојање солидарне одговорности првотужене Републике Србије за насталу штету, није од утицаја у овом ревизијском поступку у којем је одлучено о ревизији друготужене банке.

Наводе у ревизији којима се оспорава утврђено чињенично стање Врховни касациони суд није ценио, јер се ревизија из тих разлога не може изјавити (члан 407. став 2. ЗПП).

Правилна је и одлука о трошковима поступка јер је донета правилном применом одредби члана 153. став 1 и 154. и 165. став 2. ЗПП

На основу изнетог, применом члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

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

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић