



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 4097/2024
23.04.2026. 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 тужилаца АА и ББ, обоје из ..., чији је пуномоћник Раде Цвијетић, адвокат из ..., против тужених Републике Србије, коју заступа Државно правобранилаштво, Београд и „Eurobank Direktna“ а.д. Београд, чији је пуномоћник Светлана Анђелковић Милошевић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужене „Eurobank Direktna“ а.д. Београд, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3537/22 од 05.10.2023. године, у седници одржаној 23.04.2026. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужене „Eurobank Direktna“ а.д. Београд изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3537/22 од 05.10.2023. године.

ОДБИЈА СЕ захтев тужене „Eurobank Direktna“ а.д. Београд за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 452/21 од 16.03.2022. године, ставом првим изреке, утврђено је да је ништав и да не производи правно дејство Уговор о размени непокретности закључен између ВВ, бившег из ... и тужилаца који је оверен у Петом општинском суду у Београду под бројем Ов 19578/2009 дана 16.07.2009. године. Ставом другим изреке, усвојен је тужбени захтев тужилаца и утврђено да је ништава и да не производи правно дејство заложна изјава ОПУ: 1975-2015 од 14.08.2015. године, сачињена код Јавног бележника Јованке Јовановић из ..., на основу које изјаве је уписана извршна вансудска хипотека решењем 952-02-12554/2015 од 15.02.2008. године од стране к.о. Вождовац и то у делу члана 1. став 1. који гласи: „Давалац заложне изјаве је власник 1/1 на непокретности: А двособан стан у улици ..., број посебног дела 2, површине 55 м2 на првом спрату породичне стамбене зграде број 1, број етажа П 01ПР 1, СП 1, адреса објекта ..., на кат.парцели .. уписане у лист непокретности број .. к.о. Вождовац“ и у делу члана 3. став 1. који гласи: „Неопозиво изјављујем следеће: „Безусловно сам сагласан да поверилац упише хипотеку на непокретности описаној у тачки 1 ове изјаве *clausula intabulandi*“ и у делу члана 3. став 9. који гласи: „Овим изјављујем под пуном материјалном и кривичном одговорношћу

да не постоји треће лице које има непосредну државину на непокретности на коју се успоставља заложно право хипотека“. Ставом трећим изреке, обавезани су тужени да тужиоцима на име накнаде трошкова парничног поступка солидарно исплате износ од 651.000,00 динара са законском затезном каматом од дана наступања услова за извршење до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 3537/22 од 05.10.2023. године, ставом првим изреке, одбијене су, као неосноване, жалбе тужених и потврђена првостепена пресуда. Ставом другим изреке, одбијени су захтеви тужених за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужена „Eurobank Direktna“ а.д. Београд је благовремено изјавила ревизију из свих законских разлога.

Тужиоци су дали одговор на ревизију.

Испитујући правилност побијане одлуке на основу 408. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11...10/23), Врховни суд је нашао да ревизија тужене није основана.

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. Другостепени суд је правилно ценио жалбене наводе тужене којима се указује на прекорачење тужбеног захтева из члана 393. ЗПП наводећи да суд није везан правним основом већ само чињеничним наводима тужбе.

Према утврђеном чињеничном стању, између сада покојног ВВ и тужилаца закључен је 16.07.2009. године Уговор о размени непокретности Ов бр. 19578/2009, којим је констатовано да је ВВ инвеститор и будући власник две стамбене једнице у изградњи на првом и другом спрату, коју ће градити у ... улици број .. на катастарској парцели .., уписаној у лист непокретности број .. на к.о. Врачар и то на двособном стану у изградњи на првом спрату, површине 50 м² са припадајућом терасом и паркинг местом у оквиру гараже и двособног стана површине 50 м² на другом спрату стамбене зграде са припадајућим паркинг местом у склопу гараже, а да је првотужилац једини и искључиви земљишно-књижни власник двособног стана број 3 на првом спрату зграде у ... улици број .. на катастарској парцели .. уписаној у зк уложак број .. к.о. Београд 3. Предмет уговора је била размена непокретности које ће тек бити изграђене за постојећу непокретност тужилаца, тако да један стан у изградњи припадне првотужиоцу, а други друготужиљи. На основу закљученог уговора ВВ се обавезао да изгради предметне непокретности и да наведене непокретности преда у несметани посед тужилаца у року од 10 месеци од дана пријема потврде о пријему документације, као акта којим се стичу услови за почетак изградње објекта са роком толеранције од 30 – 60 дана. На основу закљученог уговора о размени ВВ се укњижио као власник на стану у ... улици број .., а на овој непокретности уписана је извршна вансудска хипотека на основу заложне изјаве, сачињене од стране Јавног бележника Јованке Јовановић, ради обезбеђења новчаног потраживања од друготужене из уговора о вансудском поравнању и свих будућих анекса у износу од 70.000 евра у динарској противвредности. Након смрти сада пок. ВВ његови наследници се нису прихватили наслеђа, па је наследник Република Србија.

Полазећи од тако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су усвојили тужбени захтев применом одредби члана 103. и 105. Закона о облигационим односима са образложењем да је суштина уговора о размени размењивање две непокретности од којих у конкретном случају станови у ... улици број .. нису постојали у моменту размене, па је предмет уговора био непостојећи и уговор о размени стога ништав. Примењујући одредбу члана 14. Закона о хипотеци, којим је прописано да једнострана хипотека настаје на основу изјаве воље власника непокретности – заложне изјаве, а како покојни ВВ није био власник стана у ... улици број .., с обзиром на то да ништавост има ретроактивно дејство, да власништво никада није стекао, то је ништава и заложна изјава конституисана у корист тужене банке на непокретности у ... улици .. ради обезбеђења њеног потраживања.

По оцени ревизијског суда, наводи тужене о погрешној примени материјалног права нису основани.

Одредбом члана 552. Закона о облигационим односима прописано је да се уговором о размени сваки уговарач обавезује према свом сауговарачу да пренесе на њега својину неке ствари и да му је у ту сврху преда (став 1). Циљ закључења уговора о размени је био међусобна размена непокретности уговорних страна и предаја у посед. ВВ се обавезао да непокретност преда у несметани посед тужиоцима у року од 10 месеци од дана пријема потврде о пријему документације са роком толеранције од 30 – 60 дана. У време закључења предметног уговора о размени и доспећа уговорне обавезе ВВ да преда у неометани посед тужиоцима станове који су у уговору наведени као будуће власништво ВВ нису постојали, а у ситуацији када је предмет уговор о размени непостојећи, правилан је закључак нижестепених судова да је наведени уговор о размени ништав, а последично ништава и заложна изјава с обзиром да ВВ власништво никада није ни стекао на стану у односу на које је дао заложну изјаву будући да ништавост има ретроактивно дејство. Како је циљ закључења уговора био управо међусобни пренос права својине на непокретностима ближе наведеним у уговору, а који циљ није било могуће испунити јер ВВ није био власник непокретности које је дао у размену за предметни стан тужилаца, и то ни у тренутку закључења уговора ни у тренутку доспећа уговореног рока за предају непокретности, то су нижестепени судови правилно применили материјално право када су усвојили тужбени захтев тужилаца за утврђење ништавости предметног уговора о размени будући да непостоји непокретност са којом би тужиоци разменили стан који је био у њиховом власништву. У одсуству битног елемента уговора о размени, а међу које спада и предмет уговора, то је у одсуству овог елемента уговор о размени ништав, а како ништавост делује ретроактивно то је ништава и заложна изјава сада пок. ВВ јер он власништво на непокретности у односу на коју је дао заложну изјаву није ни стекао.

Ревизијски наводи тужене да је тужена банка поступала савесно и поуздала се у јавне књиге, да није била дужна да преиспитује истинитост уписаних података у јавним књигама, а све у складу са начелом поуздања у јавне књиге у складу са чланом 63. Закона о државном премеру и катастру није од утицаја на другачију одлуку. Наиме, из утврђеног чињеничног стања произлази да ВВ није стекао право својине на стану број 3 у ... улици број .., што чини ништавом заложну изјаву на основу које је конституисана хипотека у корист тужене банке на овој непокретности. Наиме, упис права својине на стану број 3 на ВВ је оборива претпоставка и у овом поступку доказано да он није био власник ове непокретности, те да стога као невластник није ни могао да оптерети хипотеком туђу ствар. Наиме, Закон о хипотеци („Службени гласник

РС“, бр. 115/2005) који је важио у време давања оспорене заложне изјаве, чланом 14. прописивао је да једнострана хипотека настаје на основу изјаве воље власника непокретности- заложне изјаве (став 1); заложна изјава је исправа сачињена од стране власника непокретности, којом се он једнострано обавезује да у корист повериоца заснује хипотеку ради намирања обезбеђеног потраживања на начин прописан законом (став 2); заложна изјава о заснивању једностране хипотеке по форми и садржини одговара уговору о хипотеци (став 3); упис једностране хипотеке на основу заложне изјаве врши се на захтев повериоца (став 4). Стога, да би заложна изјава производила правно дејство, основни услов је да је изјаву дао власник. У конкретном случају, ВВ није био власник стана број 3 у ..., с обзиром да је правилно од стране нижестепених судова утврђена ништавост уговора о размени. Без утицаја је позивање у ревизији на одредбе Закона о државном премеру и катастру, којим је прописано да се својина и друга стварна права на непокретностима стичу уписом у катастар непокретности (конститутивност уписа), те да у тренутку давања заложне изјаве и уписа хипотеке у катастар непокретности, ВВ је био уписан као власник, те да се тужена банка има сматрати савесним трећим лицем које се основано поуздао у упис података у јавној књизи. Наиме, оспорена заложна изјава је ништава из разлога што је заложну изјаву дало и потписало лице које није власник непокретности која је оптерећена овом заложном изјавом и стога се последице овакве ништавости протежу и на заложну изјаву.

Суд је ценио и остале наводе из ревизије, али их није посебно образлагао, будући да су ти наводи били претходно истакнути у жалби тужене и били предмет правилне оцене од стране другостепеног суда, који је за своју одлуку дао довољно јасне разлоге, које прихвата и овај суд.

Из изложених разлога, одлучено је као у ставу првом изреке пресуде у смислу одредбе члана 414. став 1. ЗПП.

Одлука из става другог изреке, донета је у смислу одредбе члана 165. став 1. у вези члана 153. ЗПП, будући да тужена није постигла успех у ревизијском поступку са изјављеном ревизијом па јој не припада право на накнаду трошкова тог поступка.

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

**За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић**