



Република Србија  
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД  
Прев 551/2020  
17.09.2021. године  
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Тајјане Матковић Стефановић и Тајјане Миљущ, чланова већа, у парници по тужби тужиоца „New valley investment limited“ ДОО Београд, ул. Гоце Делчева број 26/25, чији је пуномоћник Ненад Ромчев, адвокат из ..., улица ... број ..., против туженог: 1) „Meridian Balkans“ ДОО Београд, Мала чесма број 30, чији је пуномоћник Миљан Мимић, адвокат из ..., ул. ... број ... 2) „АА“ ..., ..., ..., чији је пуномоћник Небојша Зековић, адвокат из ..., ул. ... број ...-.../... и ...) „ББ“, ..., ..., ..., ..., ради утврђења ништавости уговора, вредност предмета спора 196.800.000,00 динара, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж бр. 75/19 од 26.06.2019. године, у седници већа одржаној дана 17.09.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

**УСВАЈА СЕ** ревизија, **ПРЕИНАЧАВАЈУ** се пресуда Привредног апелационог суда Пж 75/19 од 26.06.2019. године у делу којим је одбијена жалба и потврђена првостепена пресуда у ставу I, II, X и XI изреке и пресуда Привредног суда у Београду у ставу I, II, X и XI и **ПРЕСУЂУЈЕ**:

**УСВАЈА СЕ** тужбени захтев, па се утврђује да је ништав Уговор о хипотеци од 30.09.2013. године Оверен пред службеником овере Првог основног суда у Београду ОВ.1 бр. .../..., закључен између тужених „Meridian Balkans“ ДОО Београд, „АА“ ..., ..., ..., ... и „ББ“, ..., ..., што су тужени дужни трпети.

**УСВАЈА СЕ** тужбени захтев па се **УТВРЂУЈЕ** да услед ништавости на дан доношења ове пресуде престаје заложно право на непокретној имовини и то:

- на гаражи број бб, евиденцијски број ..., корисне површине 13.62м у сутерену зграде, у улици ... ..., постојеће на катастарској парцели број .../..., уписане у лист непокретности број ... КО ...;
- на гаражи број бб, евиденцијски број ... корисне површине 13.62м<sup>2</sup>, у сутерену зграде, у улици ... ... постојеће на катастарској парцели број .../..., уписане у лист непокретности број ... КО ...;

- на гаражи број бб, евиденцијски број ..., корисне површине 13.57м<sup>2</sup>, у сутерену зграде, у улици ... .., постојеће на катастарској парцели број .../..., уписане у лист непокретности број ... КО ...;
- на гаражи број бб, евиденцијски број ..., корисне површине 13.57м<sup>2</sup>, у сутерену зграде, у улици ... .., постојеће на катастарској парцели број .../..., уписане у лист непокретности број ... КО ...;
- на стану бр. ..., корисне површине 244,91м<sup>2</sup>, у згради у улици ... .., постојећој на катастарској парцели број .../..., уписаној у лист непокретности број ... КО ...;
- на стану бр. ..., корисне површине 244,91м<sup>2</sup>, у згради у улици ... .., постојећој на катастарској парцели број .../..., уписаној у лист непокретности број ... КО ...;
- на пословном простору бр. .../ПП, корисне површине 195м<sup>2</sup>, улаз ..., шести спрат, у згради број ..., изграђеној на катастарској парцели број .../... КО ..., који је уписан као „пословни простор једна просторија за коју није утврђена делатност“ ... бр. ...;
- на пословном простору бр. .../ПП, улаз ..., шести спрат, у згради број ..., изграђеној на катастарској парцели број .../... КО ..., корисне површине 195м<sup>2</sup>, који је уписан као „пословни простор једна просторија за коју није утврђена делатност“, ... бр. ...;
- на пословном простору бр. .../ПП, улаз ..., шести спрат, у згради бр. ..., изграђеној на катастарској парцели број .../... КО ..., корисне површине 195м<sup>2</sup>, који је уписан као „пословни простор једна просторија за коју није утврђена делатност“;
- на пословном простору бр. .../ПП, улаз .., шести спрат, у згради бр. .. изграђеној на катастарској парцели број .../... КО ..., корисне површине 195м<sup>2</sup>, који је уписан као „пословни простор једна просторија за коју није утврђена делатност“;
- као и на припадајућих шест гаражних места, која се налазе на ниском приземљу на адреси ... бр. ..., ..., у пословној згради, зграда бр, ..., улаз .. и уписана су у листу непокретности ... КО ..., и то:
  - на једном гаражном месту, број посебног дела 46/ПМ површине 12м<sup>2</sup>;
  - на једном гаражном месту, број посебног дела 47/ПМ површине 12м<sup>2</sup>;
  - на једном гаражном месту, број посебног дела 48/ПМ површине 12м<sup>2</sup>;
  - на једном гаражном месту, број посебног дела 49/ПМ површине 12м<sup>2</sup>;
  - на једном гаражном месту, број посебног дела 50/ПМ површине 12м<sup>2</sup>;
  - на једном гаражном месту број посебног дела 51/ПМ површине 12м<sup>2</sup>,

заснована Уговором о хипотеци од 30.09.2013. године, овереним пред службеником овере Првог основног суда у Београду Ов. 1 бр. .../... којим је хипотека конституисана у корист друготуженог као повериоца и хипотекарног повериоца, што су тужени дужни признати и трпети да се на основу ове пресуде у катастрима непокретности Савски венац и Земун изврши упис брисања хипотеке.

**ОБАВЕЗУЈУ СЕ** тужени да тужиоцу солидарно накнаде трошкове парничног поступка у износу од 1.020.000,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема преписа ове одлуке.

**ОДБИЈАЈУ** СЕ се захтеви првотуженог и друготуженог за накнаду трошкова парничног поступка.

**ОДБИЈА** СЕ захтев друготуженог за накнаду трошкова ревизијског поступка.

### **Образложење**

Пресудом Привредног суда у Београду П 808/2016 од 15.11.2018. године, у ставу I изреке одбијен је тужбени захтев тужиоца да се утврди да је апсолутно ништав уговор о хипотеци од 30.09.2013. године оверен пред службеником овере Првог основног суда у Београду Ов1 бр. .../..., закључен између тужених. У ставу II изреке одбијен је тужбени захтев тужиоца да се утврди да услед ништавости на дан доношења ове пресуде престаје zaloжно прво на непокретној имовини и то непокретностима ближе побројаним у ставу другом изреке првостепене пресуде, док је у ставу III изреке одбијен предлог за одређивање привремене мере тужиоца да се забрани друготуженом као хипотекарном повериоцу да принудно намири своје потраживање из вредности хипотекарне непокретности – реализује вансудску извршну хипотеку конституисану на основу уговора о хипотеци од 30.09.2013. године, који је оверен пред Првим основним судом у Београду под бројем Ов1 бр. .../..., а који су закључили првотужени, друготужени и трећетужени вансудском продајом непокретности ближе наведених у овом ставу изреке. У ставу IV изреке одбијен је предлог за одређивање привремене мере тужиоца да се забрани јавном извршитељу спровођење извршења – спровођење извршног поступка и било које радње спровођења извршења по решењу о извршењу донетом на основу уговора о хипотеци од 30.09.2013. године. У ставу V изреке одбијен је предлог за одређивање привремене мере тужиоца да се забране РГЗ – Служби за катастар непокретности упис у погледу непокретности ближе наведене у ставу петом изреке. У ставу VI изреке одбијен је предлог за одређивање привремене мере тужиоца да се забрани сачињавање јавнобележничке исправе којим би непокретности на које се односи уговор о хипотеци од 13.09.2013. године који је оверен пред Првим основним судов у Београду под бројем Ов1 бр. .../..., и то непокретности ближе описане у наведеном ставу изреке. У ставу VII изреке одбијен је предлог за одређивање привремене мере тужиоца да се забрани јавном извршитељу спровођење извршења – извршног поступка на основу извршне исправе – извршних и вансудске хипотеке конституисане по основу уговора о хипотеци од 30.09.2013. године, и то пословних простора и других непокретности наведених у овом ставу изреке првостепене пресуде. Ставом VIII изреке одбијен је предлог за одређивање привремене мере тужиоца да се забрани РГЗ – Служби за катастар непокретности упис и у погледу непокретности ближе наведене у овом ставу изреке. У ставу IX изреке одбијен је предлог за одређивање привремене мере тужиоца да се забрани сачињавање јавнобележничке исправе којом би непокретности ближе наведене у овом ставу, а на које се односи уговор о хипотеци од 13.09.2013. године. У ставу X изреке обавезан је тужилац да плати првотуженом трошкове парничног поступка у износу од 374.466,00 динара. У ставу XI изреке обавезан је тужилац да плати друготуженом трошкове парничног поступка у износу од 968.956,00 динара.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж бр.75/19 од 26.06.2019. године, одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена пресуда Привредног суда у Београду П 808/2016 од 15.11.2018. године у ставовима I, II, V, VI, VIII, IX, X и XI изреке.

Против правноснажне другостепене пресуде у делу којим је правноснажно одлучено о тужбеним захтевима за утврђење ништавости уговора о хипотеци и утврђење да је заложно право на предметним непокретностима престало да постоји, као и делу којим је одлучено о трошковима поступка, благовремену и дозвољену ревизију изјавио је тужилац, због погрешне примене материјалног права и због битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. Закона о парничном поступку, која је учињена у поступку пред другостепеним судом.

У одговору на ревизију друготужени је оспорио ревизијске наводе и предложио да се ревизија тужиоца одбије као неоснована, а трошкове ревизијског поступка је одређено тражио.

Испитујући побијану пресуду у границама ревизијских разлога прописаних одредбом члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 72/11 са изменама), Врховни касациони суд је утврдио да је ревизија тужиоца основана.

У поступку доношења побијане пресуде нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на које се у ревизијском поступку пази по службеној дужности. Ревидент је у ревизији истакао да су учињене битне повреде поступка пред другостепеним судом из члана 374. став 1. Закона о парничном поступку, али није посебно указао у чему се састоје учињене повреде. Из ових разлога позивање на битну повреду одредаба парничног поступка, као ревизијски разлог из члана 407. Закона о парничном поступку, је без утицаја у ревизијском поступку приликом испитивања побијане другостепене пресуде.

Према утврђеним чињеницама, друготужени и трећетужени закључили су судско поравнање у предмету Привредног суда у Београду П 467/13 од 30.09.2013. године којим се трећетужени обавезао да друготуженом најкасније до 31.03.2016. године исплати укупан износ од 1.663.210,00 евра, који износ укључује главни дуг у износу 1.220.000,00 евра и камату на овај износ од 22.02.2013. године до исплате по стопи од 12% годишње, а на име уступања удела по основу члана 4. Уговора о преносу удела у друштву „Energowind“ ДОО Вршац, који је оверен пред Основним судом у Вршцу Ов.1 бр. .../... од дана 22.02.2013. године. Даље је утврђено да су друготужени као хипотекарни поверилац, трећетужени као дужник и првотужени као хипотекарни дужник закључили дана 30.09.2013. године уговор о хипотеци у коме је констатовано да су хипотекарни поверилац и дужник дана 30.09.2013. године, закључили судско поравнање пред Привредним судом у Београду П бр.467/13, те да се хипотека даје ради обезбеђења потраживања хипотекарног повериоца из члана 1. тачка 1. уговора насталог поравнањем. Хипотека на непокретностима у улици ... бр. ... и ... бр. ..., уписана је у корист друготуженог код Службе за катастар непокретности као обезбеђење потраживања од 1.663.210,00 евра. Након тога су првотужени као продавац и тужилац као купац дана 27.01.2016. године закључили уговор о купопродаји непокретности, чији је предмет купопродаја таксативно означене непокретности и то: стана број ... и број ..., оба корисне површине по 244,21 м<sup>2</sup> у улици ... број ..., постојеће на катастарској парцели .../... КО ... и припадајуће гараже на истој адреси. Уговором од 28.01.2016. године, тужилац је од првотуженог купио и све непокретности на адреси ... бр. ... . У оба уговора уговарачи су сагласно констатовали да су непокретности у целини

оптерећене хипотеком првог реда у корист хипотекарног повериоца, овде друготуженог. У поступку принудног намирења потраживања које је обезбеђено хипотеком, друготуженом су непокретности предате у посед као најбољем понудиоцу.

На основу утврђеног чињеничног стања нижестепени судови су ценили разлоге ништавости на које је указивао тужилац током поступка, па су полазећи од одредбе члана 23. став 2. Закона о девизном пословању, утврдили да уговор о хипотеци који тужбом побија тужилац, није ништав. Нижестепени судови су становишта да правни посао чије је испуњење обезбеђено уговором о хипотеци не представља кредитни посао између два нерезидента у иностранству, с обзиром на то да је закљученим судским поравнањем регулисано плаћање цене за пренос удела, па нижестепени судови закључују да предмет судског поравнања не представља потраживање из кредитног посла из члана 23. став 1. Закона о девизном пословању.

Поводом мишљења Народне банке Србије од 23.12.2016. године које је тужилац током поступка приложио као доказ да није прописана могућност да резидент даје јемство или друго средство обезбеђења по послу два нерезидента, другостепени суд је оценио да се мишљење Народне банке Србије заснива на тумачењу одређене норме и да нема правно обавезујући карактер, па је из напред наведених разлога потврдио првостепену пресуду.

Ревизијом тужиоца оспорава се изнето становиште нижестепених судова. По становишту ревидента уговор о хипотеци који тужилац побија је ништав, јер њима друштво из Србије јемчи својом непокретном имовином за обавезе компаније са ... према компанији са ... . Посао два нерезидента у смислу Закона о девизном пословању јесте кредитни посао, али чак и без обзира да ли уговор о хипотеци има карактер кредитног посла, он представља ништав правни посао јер је могућност давања таквог јемства искључена законом. Тужилац се у ревизији посебно позива на мишљење Народне банке Србије од 23.12.2016. године.

Основано тужилац указује да су нижестепени судови на утврђено чињенично стање погрешно применили материјално право.

Предмет тужбеног захтева је утврђење ништавости уговора о хипотеци од 30.09.2013. године који су закључили тужени, те утврђење да је услед тога престало заложно право на непокретној имовини која је ближе одређена у првостепеној пресуди.

Имајући у виду да је Уговором о хипотеци од 30.09.2013. године конституисано стварно право на непокретностима које су на територији Републике Србије, а у корист страног правног лица – нерезидента (друготуженог), то је за оцену пуноважности овог уговора било неопходно испитати постојање законских ограничења оваквих располагања, будући да кроз хипотеку, у крајњем случају долази до промета капитала и имовине на релацији резидент – нерезидент. Наведено је посебно од значаја из разлога што императивне законске одредбе којима се регулише стицање права својине на непокретностима од стране нерезидената, као и прописи који регулишу пословање резидената и нерезидената, чине саставни део јавног поретка као скуп најважнијих правила и принципа на којима почива правно уређење једне земље, па сви правни послови морају бити у складу са јавним поретком.

Са тим у вези, одредбом члана 82а Закона о основама својинско правних односа, предвиђена је ограничена могућност да страна правна лица (нерезиденти) стичу непокретности у Републици Србији: прва је да обављају делатност на територији Републике Србије, и друга, да постоји реципроцитет у стицању права својине наших правних лица у држави седишта страног правног лица. Тек уколико су испуњени ови услови, страном правном лице може стицати непокретности у Републици Србији, и то само оне непокретности које су неопходне за обављање привредне делатности.

Са друге стране, послови и плаћања која обављају резиденти са нерезидентима, регулисани су посебним Законом о девизном пословању, којим су утврђена правила, услови и процедуре за закључење правних послова са иностраним правним лицима. Циљ наведеног закона је успостављање контроле над трансакцијама домаћих правних лица са нерезидентима, а у циљу заштите финансијских и имовинских интереса Републике Србије. Контролу девизног пословања врше органи контроле - Народна банка Србије, царински органи, односно други надлежни органи који имају право да, ради провере, захтевају сву документацију о том пословању као и другу документацију неопходну за девизну контролу (члан 44. став 2. истог закона). Наведеним законом, између осталог, прописана је могућност да домаћа правна лица дају обезбеђења за послове између нерезидената, али под одређеним условима. Имајући у виду да се побијани правни посао односи управо на давање обезбеђења резидента по послу између два нерезидента, то се испуњеност услова за закључење овог посла има ценити према Закону о девизном пословању из 2006. године, са изменама и допунама из 2012. године, који је био важећи у моменту закључења уговора о хипотеци. Наведена верзија закона у члану 23. став 1. прописивала је да резиденти - правна лица могу нерезидентима одобравати финансијске зајмове под условом да је нерезидент - дужник по кредитном послу у већинском власништву резидента. Ставом 2. је даље прописано да под условом из става 1. овог члана резиденти - правна лица могу давати и јемства и друга средства обезбеђења по кредитним пословима између два нерезидента у иностранству. За послове који се не сматрају кредитним, резиденти (правна лица) могу давати јемство нерезидентима по основу спољнотрговинског промета робе и услуга и извођења инвестиционих радова у Републици Србији (гаранцијски послови), што је предвиђено одредбом члана 26. став 4. Закона о девизном пословању.

Из цитираних законских одредби произлази да је давање обезбеђења резидента, укључујући и хипотеку, по пословима између два нерезидента дозвољено уз испуњење два кумулативна услова: да се обезбеђење даје поводом кредитних послова између два нерезидента у иностранству и да је нерезидент (дужник по кредитном послу) у већинском власништву резидента. Давање обезбеђења резидента за послове између нерезидената ван прописаних услова, води ништавости правног посла, јер наведени Закон представља нормативни оквир за предузимање правних послова резидената са иностранством, те све што је ван тог оквира, не може се сматрати правно ваљаним.

Материјално правни закључак нижестепених судова супротан је наведеном тумачењу релевантних законских одредби, будући да су нижестепени судови стали на становиште да је побијани правни посао пуноважан зато што није обухваћен прописаним условима за његово закључење из члана 23. Закона о девизном пословању. Нижестепени судови констатују да побијани уговор о хипотеци није закључен ради

обезбеђења кредитног посла, нити сам представља кредитни посао са иностранством у смислу члана 2. тачка 21 Закона о девизном пословању, па отуда закључују да је дозвољено давање обезбеђења резидента по пословима између нерезидената.

Међутим, овакав закључак се не може прихватити као правилан, јер је изостало циљно и системско тумачење релевантних законских одредби. Сагледавање крајњих ефеката предметних послова од суштинског је значаја имајући у виду да би кроз форму обезбеђења потраживања, а мимо Закона о девизном пословању, дошло до отицања капитала, што би могло да изазове поремећај платног биланса и финансијску нестабилност. Управо се из наведених разлога не може прихватити став нижестепених судова да у конкретној ситуацији дозвољено све што није изричито забрањено, јер се одредбе Закона о девизном пословању морају тумачити у другом правцу – дозвољено је само оно што је прописано законом, а закон прописује да резидент може дати обезбеђење (дакле и хипотеку) по послу између нерезидената само уколико се ради о кредитном послу, и уколико је резидент већински власник нерезидента, дужника из основног посла. Како у конкретном случају током првостепеног поступка није било спорно да првотужени (резидент, хипотекарни дужник) у моменту закључења уговора о хипотеци није био већински власник трећетуженог, нити је имао друга управљачка права, то онда нису били испуњени услови за његово закључење. Штавише, нижестепени судови оцењују да основни правни посао поводом ког је дата хипотеке не спада у кредитне послове у смислу одредбе члана 2. тачка 21. Закона о девизном пословању, али и поред тога закључују да је првотужени могао засновати хипотеку у корист друготуженог као нерезидента, иако су друга средства обезбеђења укључујући и хипотеку, предвиђена искључиво за кредитне послове, одакле произлази контрадикторност заузетог становишта нижестепених судова. За послове који не спадају у кредитне послове, домаће правно лице може дати само јемство као средство обезбеђења, и то само по послу увоза робе и услуге другог резидента, као и нерезиденту који изводи инвестиционе радове у Републици, што овде није случај. Дакле, хипотеку резидент може дати само поводом кредитног посла између два нерезидента, и то ако је дужник - нерезидент у његовом већинском власништву, који услови нису били испуњени приликом закључења уговора о хипотеци од 30.09.2013. године, због чега је исти супротан цитираним императивним прописима и јавном поретку.

Заузимање супротног становишта значило би да домаћа правна лица могу слободно да дају обезбеђења по пословима између нерезидената који се не сматрају кредитним, без икакве контроле Народне банке Србије, што би у крајњој линији довело до неконтролисаног отицања новчаног капитала, али и потенцијалног стицања права својине на непокретностима од стране нерезидената (у случају активирања хипотеке) мимо законом утврђених услова. У том смислу неопходно је системски тумачити норме закона којима је регулисано плаћање и давање обезбеђења између резидената и нерезидената, и довести их у везу са другим прописима који регулишу права нерезидената на непокретностима (на шта се односи хипотека), па се из тога може закључити да је рестриктивна примена Закона о девизном пословању (дозвољено је само оно што је прописано) у духу заштите јавног поретка.

Врховни касациони суд такође истиче да чињеница да је поводом основног правног посла (уговор о уступању удела уз накнаду) закључено судско поравнање пред

домаћим судом, не значи да је дошло до новације основног правног посла који је свакако закључен између нерезидената. Такође, без утицаја је чињеница што се основним уговором прометује уделом домаћег правног лица, јер ће се сва плаћања по том уговору вршити друготуженом као страном правном лицу, што значи да ће се имовински ефекти тог посла одразити у иностранству, па је у том смислу неопходно применити Закон о девизном пословању ради оцене испуњености услова за закључење потоњег правног посла давања обезбеђења.

Из наведених разлога, Врховни касациони суд је преиначио нижестепене одлуке и усвојио тужбени захтев за утврђење ништавости уговора о хипотеци.

Као последица утврђене ништавости уговора о хипотеци, суд је усвојио и тужбени захтев којим се утврђује да је престало да постоји заложно право на оптерећеним непокретностима које је засновано ништавим уговором, па су тужени обавезани да трпе брисање хипотеке у складу са Законом о хипотеци.

На основу одредбе члана 153, 154, 163. и 165. Закона о парничном поступку, тужиоцу су досуђени трошкови првостепеног поступка у укупном износу од 1.020.000,00 динара, односно појединачно: износ од 438.000,00 динара на име састава 8 образложених поднесака, износ од 112.500,00 динара на име присуства на 2 одржана рочишта, износ од 79.500,00 динара на име присуства на три одложена рочишта и износ од 390.000,00 динара на име судске таксе на тужбу.

Тужиоцу нису досуђени трошкови другостепеног и ревизијског поступка, јер у жалби и ревизији тужилац није определио ове трошкове по врсти и висини, у смислу одредбе члана 163. став 2. Закона о парничном поступку.

Врховни касациони суд је одбио захтеве првотуженог и друготуженог за накнаду трошкова парничног поступка, имајући у виду да нису успели у спору.

Применом одредбе члана 154. Закона о парничном поступку, Врховни касациони суд је одбио захтев друготуженог за накнаду трошкова ревизијског поступка, јер трошкови настали поводом одговора на ревизију, не спадају у трошкове који су потребни ради вођења парнице.

**Председник већа-судија  
Бранко Станић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић