



**Република Србија**  
**АПЕЛАЦИОНИ**  
**СУД У БЕОГРАДУ**  
**Гж 1057/24**  
**5.3.2025. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ**, у већу састављеном од судија Драгане Марчетић, председника већа, Јасмине Вуковљак Јовановић и Марине Бркић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Лазар Симеуновић, адвокат из Београда, Нишка 52/2, против тужене “Eurobank Direktna” a.d. Beograd, Вука Караџића 10, чији је пуномоћник Светлана Анђелковић Милошевић, адвокат из Београда, Косовска 34, ради накнаде штете, одлучујући о жалби тужиоца изјављеној против пресуде Вишег суда у Београду П 3054/19 од 01.11.2023. године, у седници одржаној 05.03.2025. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована жалба тужиоца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Београду П 3054/19 од 01.11.2023. године.

**ОДБИЈАЈУ СЕ** захтеви тужиоца и тужене за накнаду трошкова другостепеног поступка.

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Београду П 3054/19 од 01.11.2023. године, ставом првим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезе тужена да му на име накнаде штете исплати износ од 113.000 евра, са законском затезном каматом почев од 22.12.2010. године до коначне исплате, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате.

Ставом другим изреке, обавезан је тужилац да туженој на име трошкова парничног поступка исплати износ од 487.500,00 динара.

Против наведене пресуде тужилац је благовремено изјавио жалбу, због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Тужена је одговорила на жалбу, оспоравајући истакнуте наводе жалбе, уз предлог да се жалба одбије као неоснована.

Апелациони суд у Београду испитао је првостепену пресуду у границама разлога одређених чланом 372 Закона о парничном поступку (“Сл. гласник РС”, бр. 128/04 и 111/09), који се примењује у смислу одредбе члана 506 став 1 ЗПП (“Сл. гласник РС” бр.72/11 са изменама и допунама) и оценио да жалба тужиоца није основана.

У првостепеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 361 став 2 тачка 1, 2, 5, 7 и 9 ЗПП, на које другостепени суд пази по службеној дужности, а неосновано се жалбом указује на повреду поступка из члана 361 став 2 тачка 12 ЗПП, јер је изрека побијане пресуде разумљива, у складу је са разлозима наведеним у образложењу и изведеним доказима, а дати су јасни и непротивречни разлози, тако да се законитост и правилност побијане пресуде могу испитати.

Према утврђеном чињеничном стању, предузеће “...” д.о.о. ..., као корисник кредита, са правним претходником тужене “Eurobank” a.d. Beograd - “Eurobank Efg šteditonica” a.d. Beograd, као даваоцем кредита, је дана 04.12.2007. године закључило уговор о кредиту, којим је одобрен кредит у износу од 223.905 CHF у динарској противвредности. Као обезбеђење потраживања банке, тужилац АА (оснивач предузећа “...” д.о.о. ...) је за извршење обавезе корисника кредита гарантовао својом непокретном имовином коју чине њива и двориште, на парцели бр...., површине 9 а, уписане у А лист као ЗК тело I, пословно-стамбени објекат бр.... у улици ..., спратности СУ+П+2+поткровље, на парцели бр...., уписано у А листу као ЗК тело II, све уписано у ЗКУЛ бр.... КО ..., уз дозволу хипотекарном повериоцу да упише заложно право извршне вансудске хипотеке првог реда. С обзиром да дужник није извршио уговорне обавезе из уговора о кредиту, хипотекарни поверилац је покренуо поступак вансудског намирања потраживања на тај начин што је првом опоменом од 12.05.2010. године обавестио дужника “...” д.о.о. ... и власника хипотековане непокретности, овде тужиоца, да доспеле неизмирене обавезе по уговору о кредиту износе 71.973,97 CHF у динарској противвредности по средњем курсу НБС, и оставио им рок од 30 дана од дана пријема опомене да у целости измире доспеле обавезе, уз упозорење да ће у супротном бити покренут поступак хипотекарне продаје заложене непокретности, чиме ће заложни дужник изгубити државину на хипотекованој непокретности. Хипотекарни поверилац је потом, извршном дужнику и власнику хипотековане непокретности послао опомену о продаји непокретности од 20.07.2010. године, а којом их је обавестио да је поверилац дана 13.07.2010. године прогласио доспелим све обавезе по уговору о кредиту и наставио поступак вансудског намирања, јер нису измирили обавезе по уговору о кредиту ни након прве опомене. Истовремено их је позвао да у року од 30 дана од дана доношења решења о забележби хипотекарне продаје у корист повериоца, повериоцу исплате целокупан дуг по уговору, а који на дан 19.07.2010. године износи укупно 267.654,58 CHF, а све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан плаћања, у ком случају ће поверилац обуставити поступак принудне продаје непокретности, а у супротном ће банка целокупно своје потраживање наплатити продајом заложене непокретности у поступку вансудског намирања путем непосредне нагодбе, чиме ће прекинути државину непокретности. Наведена опомена је послата и ББ - законском заступнику предузећа “...” д.о.о. ..., коју је она примила 21.07.2010. године. На основу изјаве повериоца од 03.08.2010. године, у којој је хипотекарни

поверилац изјавио да дужник "...” д.о.о. ... није измирио дуговања по уговору о кредиту од 04.12.2007. године, правноснажним решењем РГЗ - Гроцка од 19.08.2010. године извршена је забележба хипотекарне продаје заложених непокретности и то: њиве 2. класе, површине 245 м<sup>2</sup>, земљиште под зградом објектом површине 155 м<sup>2</sup> и земљиште уз зграду објекат површине 500 м<sup>2</sup>, стамбено-пословна зграда бр.1 повишне у габариту 155 м<sup>2</sup>, све на кат.парц...КО ... Према налазу и мишљењу судског вештака за област грађевинарства Александра Стојиљковића од 28.11.2010. године вредност стамбено пословне зграде у улици ... у ..., на дан процене износи 175.000 евра, односно 18.726.872,50 динара. Хипотекарни поверилац је потом тужиоцу, као власнику хипотековане непокретности, упутио обавештење о продаји од 01.12.2010. године којим га је обавестио да целокупно потраживање хипотекарног повериоца према дужнику износи 303.627,82 CHF у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, да је процењена тржишна вредност хипотековане непокретности 175.000 евра, да ће хипотекарни поверилац са купцем закључити уговор о продаји хипотековане непокретности дана 21.12.2010. године по процењеној тржишној вредности, начин на који ће се средства добијена од продаје расподелити, као и да хипотекована непокретност мора бити исељена, испражњена од лица и ствари и предата купцу у посед најкасније до 10.01.2011. године. Наведено је и да се хипотекарном повериоцу може уплатити целокупан износ дуга од 303.627,82 CHF у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, као и износ од 49.638,54 динара по основу трошкова продаје непокретности најкасније до 20.12.2010. године, да би се избегла продаја непокретности. Све наведене опомене и обавештења правни претходник тужене је препорученим пошиљкама послао дужнику "...” д.о.о. ... и тужиоцу, као власнику хипотековане непокретности, на њихове адресе из уговора о кредиту и заложне изјаве (...). Дана 21.12.2010. године, правни претходник тужене „Eurobank EFG” a.d. Beograd, као продавац и "ИМО Property investments" a.d. Beograd, као купац, закључили су и оверили пред Другим основним судом у Београду под Ов. бр. 3553/2010 Уговор о купопродаји непокретности, непосредном погодбом, чији је предмет непокретност - стамбено-пословна зграда број зграде 1, површине 155м<sup>2</sup>, која се налази на кат. парцели број ..., подброј парцеле ..., КО ..., земљиште под зградом бр. 1, земљиште уз зграду-објекат површине 500 м<sup>2</sup>, њива 2. класе површине 245 м<sup>2</sup>, све на кат. парцели број ..., подброј парцеле ... КО ..., уписано у Лист непокретности ... КО ..., по купопродајној цени од 175.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан плаћања. По основу наведеног уговора, на наведеној непокретности, купцу "ИМО Property investments" a.d. Beograd је решењем РГЗ - Служба Гроцка дозвољен је упис права својине са уделом 1/1.

Правноснажном пресудом Вишег суда у Београду П бр. 614/15 од 30.09.2016. године одбијен је, као неоснован, тужбени захтев тужиоца АА којим је тражио да се утврди да је апсолутно ништав Уговор о купопродаји непокретности од 21.12.2010.године, закључен између „Eurobank EFG Štedionica" a.d. Beograd, као продавца и ""ИМО Property investments" a.d. Beograd, као купца.

Према процени Градског завода за вештачења Београд бр. Г 759/10 од 28.02.2011. године, на дан 08.02.2011. године, тржишна вредност стамбено-пословног објекта изграђеног на кат.парцели уписаној у Лист непокретности број ... КО ..., површине 515,95м<sup>2</sup>, износила је 348.997,20 евра (у вредност куће је урачуната и вредност њиве 2. класе која је уређена као паркинг простор). Вештачењем од стране

судског вештака за област грађевинарство Небојше Гајића утврђено је да је тржишна вредност хипотековане непокретности - стамбено-пословне зграде са површином земљишта испод зграде 155м<sup>2</sup>, спратности По+Пр+2+Пк, на парцели број ... КО ..., земљиште под зградом бр. 1, земљиште уз зграду-објекат површине 500м<sup>2</sup>, њива 2. класе површине 245м<sup>2</sup>, све на парцели бр. ... КО ..., уписано у ЛН бр. ... КО ..., са припатцима (ограда, стазе, бетонски платои у дворишту и остали грађевински уређени делови окућнице) на дан 21.12.2010. године износила 288.000 евра. Након што је тужена продала његову кућу, тужилац је остао у поседу наведене непокретности три године, као закупац, а после тога је са продицом исељен. На процењену вредност непокретности од 15.11.2010.године тужилац није изнео писане примедбе, већ само усмене. По основу уговора о кредиту тужилац је туженој остао дужан још 50.000 евра.

Имајући у виду утврђено чињенично стање, првостепени суд је, након што је претходно правилно оценио да је правни претходник тужене у потпуности испоштовао законску процедуру у вансудском поступку намирења хипотекарног повериоца у смислу одредби чланова 2, 8, 14, 15, 24, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36 и 38 Закона о хипотеци, применом одредби чланова 154, 155, 158 и 189 став 2 Закона о облигационим односима и члана 223 Закона о парничном поступку, закључио да није основан тужбени захтев за накнаду штете, с обзиром да тужилац није доказао да је радњом правног претходника тужене, као хипотекарног повериоца, претрепео штету продајом непокретности непосредном погодбом по нижој цени од тржишне, као уобичајене цене која се могла постићи.

Правилно је првостепени суд поступио када је одлучио као у изреци побијане пресуде и за свој чињенично-правни закључак дао правилне и јасне разлоге, које у потпуности прихвата и другостепени суд и који жалбеним наводима нису доведени у сумњу.

За накнаду штете као извор облигације нужно је да се испуни више услова: штетна радња, штета (последица), одговорност штетника, али и постојање узрочне везе између штетне радње и последице.

Само онај ко другоме проузрокује штету, дужан је ту штету накнадити, како је то прописано одредбом члана 154 став 1 Закона о облигационим односима. Услов за одговорност тужене је постојање узрочно-последичне везе између њене радње и настале штете. У конкретном случају, на тужиоцу је био терет доказивања да је претрепео штету и да је штету чију накнаду тражи проузроковала тужена.

Супротно наводима жалбе, и према оцени Апелационог суда, у првостепеном поступку на основу предложених и изведених доказа није било могуће утврдити узрочно последичну везу између радњи тужене и штете чију накнаду тужилац постављеним тужбеним захтевом потражује, односно да је радњом правног претходника тужене, као хипотекарног повериоца, претрепео штету продајом непокретности непосредном погодбом по нижој цени од тржишне. С тим у вези су неосновани жалбени наводи којима се оспорава оцена доказа. Првостепени суд је оценио изведене доказе појединачно и у међусобној вези, и на основу резултата целокупног поступка дао јасне разлоге које чињенице сматра утврђеним. Све важне чињенице за доношење одлуке о тужбеном захтеву првостепени суд је потпуно и

поуздано утврдио доказима, које је правилно оценио применом одредбе члана 8 ЗПП.

Наиме, правни претходник тужене је у потпуности спровео законску процедуру у вансудском поступку намирања хипотекарног повериоца, како у погледу доставе свих писмена која је упућивао дужнику и овде тужиоцу, пре закључења уговора о продаји хипотековане непокретности, тако и приликом продаје непосредном погодбом. У поступку продаје хипотековане непокретности непосредном погодбом, правни претходник тужене је поступајући у смислу члана чл. 34 ст. 3 Закона о хипотеци, после правноснажности решења о забележби хипотекарне продаје, а пре приступања продаји непосредном погодбом, извршио на начин прописан законом процену тржишне вредности непокретности ангажовањем овлашћеног судског вештака за област грађевинарства Александра Стојиљковића, који је извршио процену тржишне вредности хипотековане непокретности на износ од 175.000 евра. Потом је правни претходник тужене као хипотекарни поверилац, поступајући у складу са одредбом члана 34 став 4 Закона о хипотеци, продао предметну непокретност по цени од 175.000 евра, која је идентична тржишној вредности непокретности, процењеној од стране овлашћеног судског вештака ангажованог од стране повериоца.

Дакле, код чињенице да је хипотекована непокретност продата управо по цени која је еквивалент тржишној вредности непокретности, процењеној од стране овлашћеног судског вештака ангажованог од стране хипотекарног повериоца, односно да хипотекована непокретност није продата по цени нижој од 90% од процењене вредности непокретности у смислу члана 34 став 4 Закона о хипотеци, као и да током поступка није указано на постојање неке друге радње тужене која би се у поступку продаје хипотековане непокретности могла оквалификовати као противправна, и по оцени другостепеног суда, тужилац није доказао, а на њему је био терет доказивања те чињенице сходно правилу о доказивању из одредбе члана 223 ЗПП, да је услед штетних радњи тужене, тржишна вредност непокретности процењена нижом од њене стварне тржишне вредности у време хипотекарне продаје.

Код утврђеног чињеничног стања, да је правни претходник тужене као хипотекарни поверилац у смислу одредбе члана 36 став 5 Закона о хипотеци у законом прописаном року и на законом прописан начин обавестио тужиоца, између осталог о износу целокупног потраживања и процењеној вредности непокретности, оставивши му додатни рок у ком може да се испуни целокупна обавеза, да би се избегла продаја непокретности, након чега тужилац у време реализације хипотеке на процењену вредност непокретност није истицањем конкретних примедби у писаној форми оспоравао методологију процене тржишне вредности непокретности, то су неосновани жалбени наводи тужиоца којима се оспорава правно становиште о висини тржишне цене предметне непокретности у време продаје непосредном погодбом, јер је првостепени суд аргументовано образложио заузето правно становиште, а које у потпуности прихвата и овај суд.

Жалбени наводи којима се указује да је банка била несавесна у спровођењу вансудске продаје непокретности и којима се заправо указује да тужена није спровела наведени поступак у складу са одредбама Закона о хипотеци су без утицаја на правилност одлуке. Ово стога што је правна ваљаност Уговора о купопродаји непокретности, између „Eurobank EFG Štedionica“ a.d. Beograd, као продавца и "ИМО

Property investments" a.d. Beograd, као купца, закљученог у поступку вансудске продаје била предмет посебне парнице у којој је правноснажно одбијен захтев да се утврди да је наведени уговор ништав.

Имајући у виду да одредбе Закона о хипотеци не прописују ограничења у погледу круга лица која у поступку вансудског намирења хипотекарног повериоца непосредном погодбом могу купити хипотековану непокретност, изузев што хипотекарни поверилац код оваквог начина продаје не може бити купац, а што овде није случај, то су без утицаја на правилност одлуке жалбени наводи којим се указује да је непокретност продата лицу које је повезано са туженом.

Како се ни осталим наводима изјављене жалбе не доводи у питање правилност ожалбене пресуде у погледу одлуке о главној ствари, и како је правилно одлучено и о трошковима поступка применом одредбе члана 149, 150 и 159 ЗПП, то је жалба одбијена на основу члана 375 и 387 тачка 2 ЗПП, те донета одлука као у ставу првом изреке.

Имајући у виду исход парнице, тужиоцу нису признати трошкови другостепеног поступка, док трошкови одговора на жалбу нису представљали потребан трошак, због чега је применом 161 ЗПП донета одлука као у ставу другом изреке.

**Председник већа-судија**  
Драгана Марчетић, ср.

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић