



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 8610/2024
05.02.2026. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Драгане Маринковић, председника већа, Зорице Булајић и Ирене Вуковић, чланова већа, у парници тужиоца Грађевинско предузеће „Биро Инжењеринг“ ДОО Јагодина, чији је пуномоћник Александар Тасић, адвокат из ..., против тужене „Еurobank Direktna“ АД Београд, чији је пуномоћник Иван Березлев, адвокат из ... и туженог АА из ..., чији је пуномоћник Зоран Танасковић, адвокат из ..., ради утврђења недозвољености извршења, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 764/23 од 11.04.2023. године, у седници одржаној 19.11.2025. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДАЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Крагујевцу Гж 764/23 од 11.04.2023. године и пресуда Вишег суда у Јагодини П бр 39/22 од 23.12.2022. године и предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Јагодини П 39/22 од 23.12.2022. године, ставом првим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је недозвољено извршење у предмету Основног суда у Јагодини ИИ 932/19 (и у предмету јавног извршитеља Зорана Ђукића из ... ИИ 22/20, као и у предмету јавног извршитеља Ивана Јездовића из ... ИИ 856/21), које је одређено продајом непокретности, и то: пословног простора пословних услуга, бр. посебног дела 1, бр. улаза 1, корисне површине 275м², који се налази у приземљу зграде пословних услуга – део, бр. зграде 2, ..., Јагодина, спратности ПО1 + ПР1 + СП1 + ПК1, саграђене на кп. ..., уписане у лист непокретности бр. .. КО Јагодина, а што у природи представља пословни простор на локацији јагодински пословни простор „ББ“ у Јагодини, у Улици ... то: у приземљу пословни простор укупне површине 348,21м² и у подруму пословни простор површине 145м², који са приземним делом представља функционалну целину, а који се налази гледано по вертикали испод напред описаног приземног дела и повезан је са приземним делом кружним и једносмерним степеништем, како је предметна непокретност и описана у zaloжној изјави на основу које је конституисана хипотека у интабулационом протоколу, као и пословног простора пословних услуга – две канцеларије и канцеларија са оставом и ходником, бр. посебног дела 9/ПК, бр. улаза 3, корисне површине 62м², који се налази у поткровљу зграде пословних услуга – део, бр.зграде 2, ..., Јагодина, спратности ПО1 + ПР1 + СП1 + ПК1, саграђене на кп. ...,

уписане у лист непокретности бр... КО Јагодина, а ради намирења потраживања тужене „Eurobank Direktna“ АД Београд, које она има према туженом АА из Ставом другим изреке, обавезан је тужилац да туженој „Eurobank Direktna“ АД Београд, на име трошкова парничног поступка исплати износ од 229.188,00 динара. Ставом трећим изреке, обавезан је тужилац да туженом АА из ... на име трошкова парничног поступка исплати износ од 261.000,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 764/23 од 11.04.2023. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба тужиоца и првостепена пресуда је потврђена. Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован захтев тужене „Eurobank Direktna“ АД Београд за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Правноснажну другостепену пресуду благовременом ревизијом побија тужилац због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Тужена „Eurobank Direktna“ је поднео одговор на ревизију тужиоца.

Испитујући побијану пресуду на основу одредбе члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11, 55/14, 87/18 и 18/20), Врховни суд је оценио да је ревизија тужиоца основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју Врховни суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, заложном изјавом овереном пред Општинским судом у Јагодини Ов бр.7631/2009 од 25.11.2009. године, овде тужени АА као заложни дужник, безусловно је дозволио да се на основу те изјаве изврши упис заложног права – извршне вансудске хипотеке у смислу члана 15. Закона о хипотеци у корист „Eurobank EFG“ АД Београд, као повериоца, на непокретностима чији је он власник на кп. бр... по листу непокретности бр... КО Јагодина. Решењем Општинског суда у Јагодини бр.628/09, Д.бр.153/09, Ино.бр.39/1-XXII/09 од 26.11.2009. године засновано је заложно право – извршна вансудска хипотека на пословном простору на локацији јагодински пословни центар „ББ“ у Јагодини, на кп... КО Јагодина, чији је власник овде тужени АА из ..., а на основу тапије бр.463-54/05-04 од 18.04.2005. године издате од стране Одељења за урбанизам, грађевинске, комуналне, стамбене и имовинско-правне послове Општине Јагодина, која тапија је уведена у књигу тапија у Општинском суду у Јагодини бр.9/05 дана 20.04.2005. године, у корист „Eurobank EFG“ АД Београд према Уговору о кредиту бр.4032492209 од 20.10.2009. године и Уговору о пословном револвинг оквирном кредиту плус бр.4032492309 од 20.10.2009. године, на основу заложне изјаве АА из ..., оверене пред Општинским судом у Јагодини дана 25.11.2009. године у предмету Ов 7631/09.

Правноснажним решењем о извршењу Основног суда у Јагодини ИИ 932/19 од 27.01.2020. године, одређено је извршење према извршном дужнику АА из ..., на основу заложне изјаве оверене пред Општинским судом у Јагодини Ов бр.7631/2009 од 25.11.2009. године, а ради намирења потраживања извршног повериоца „Eurobank“ АД Београд, сада „Eurobank Direktna“ АД Београд у износима наведеним у самом решењу,

и то продајом непокретности: пословног простора пословних услуга бр. пословног дела 1, бр. улаза 1, корисне површине 275м², који се налази у приземљу зграде пословних услуга – део бр. зграде 2, ..., Јагодина, на кп. ..., уписане у ЛН бр... КО Јагодина, као и пословног простора пословних услуга – две канцеларије и канцеларија са оставом и ходником, бр. посебног дела 9/ПК, бр. улаза 3, корисне површине 62м², који се налази у поткровљу зграде пословних услуга – део, бр.зграде 2, ..., Јагодина, саграђене на кп. ..., уписане у ЛН бр... КО Јагодина и намирењем извршног повериоца из износа добијеног продајом, преносом на рачун извршног повериоца. За спровођење извршења на основу напред наведеног решења одређен је јавни извршитељ Зоран Дукић из Јагодине, који поступа у предмету ИИ 932/2019, а затим јавни извршитељ Иван Јездовић из Параћина, у предмету ИИ 856/21. Наведено решење о извршењу потврђено је решењем Вишег суда у Јагодини Гжи 226/20 од 10.07.2020. године.

Пресудом Трговинског суда у Крагујевцу П 576/06 од 11.10.2007. године, усвојен је тужбени захтев тужилаца ГП „Биро инжињеринг“ ДОО Јагодина и ВВ из ..., према туженима ПУЗ „Вихор“ и АА, па је поништено у целини поравнање закључено између ПУЗ „Вихор“ Јагодина и АА из ..., пред Општинским судом у Јагодини у предмету П 399/99 дана 09.03.2000. године и укинута су све правне последице које је поравнање произвело. Наведеним поравнањем ПУЗ „Вихор“ пренео је у својину туженом АА подрум и локале у пословном објекту ТЦ „ББ“ у Јагодини, у погледу којег су се ови субјекти спорили везано за учешће у изградњи и правима стечених изградњом. Наведена пресуда потврђена је пресудом Привредног апелационог суда у Београду Пж 75/2010 од 08.02.2010. године.

Решењем Одељења за урбанизам, грађевинске, комуналне, стамбене и имовинско - правне послове града Јагодина бр. 463-31/10-04 од 26.03.2010. године, поништена је тапија истог Одељења бр.463-54/05-04 од 18.04.2005. године, која је оверена у Општинском суду у Јагодини дана 20.04.2005. године а уведена у књизи тапија под редним бројем 9/2005.

Решењем РГЗ Комисије за излагање података о непокретностима и правима над њима за град Јагодину бр.951-7059/2006ж од 22.02.2010. године, одбијен је приговор ГП „Биро Инжињеринг“ Јагодина да се у привременом листу непокретности .. не упише пословни простор – локали на име АА из ..., као неоснован, али наведено решење је поништено решењем Министарства животне средине и просторног планирања од 21.12.2010. године и предмет враћен на поновни поступак и одлучивање.

На записниснику о усменој расправи одржаној дана 03.03.2011. године у Јагодини, а у поступку излагања на јавни увид података о непокретностима и правима уписаним у листу непокретности привремени број .. КО Јагодина, учесници у поступку – странке: тужилац ГП „Биро инжињеринг“ ДОО Јагодина, АА из ... и ПУЗ „Вихор“ Јагодина, сагласили су се да се као приватна својина на посебном делу пословне зграде – део на локалу бр.9/ПК у поткровљу у улици ... бр.1, улаз 3, који се налази на кп. ..., објекат бр.2, уписан у привременом листу непокретности .. КО Јагодина, упише ГП „Биро инжињеринг“ Јагодина и странке су се одрекле права на изјављивање приговора и жалбе на решење које је донето 03.03.2011. године.

Пресудом Привредног суда у Београду П 1905/17 од 06.07.2017. године, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца ГП „Биро инжињеринг“ ДОО Јагодина, којим је тражио да се поништи заложна изјава туженог АА из ..., а у корист туженог „Eurobank“ АД Београд, оверена код Општинског суда у Јагодини под Ов бр.7631/09 од 25.11.2009. године, као незаконита и заснована на ништавој тапији. Наведена пресуда потврђена је пресудом Привредног апелационог суда у Београду Пж 5028/17 од 14.09.2017. године.

Пресудом Привредног суда у Београду П 4872/17 од 14.02.2019. године, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца „Биро инжињеринг“ ДОО Јагодина, којим је тражио да се утврди да је ништава заложна изјава туженог АА из ... у корист туженог „Eurobank“ АД Београд, оверена код Општинског суда у Јагодини под Ов бр.7631/09 од 25.11.2009. године, као незаконита и заснована на ништавој тапији. Наведена пресуда потврђена је пресудом Привредног апелационог суда у Београду Пж 1954/19 од 03.10.2019. године.

Нижестепени судови најпре закључују да је тужба тужиоца дозвољена, иако је тужилац исту поднео пре него што је као треће лице решењем јавног извршитеља од 09.12.2022. године, упућен на парницу, с обзиром да нову парницу сагласно налогу јавног извршитеља није могао покренути јер је ова парница већ била у току. Међутим, његов захтев да се утврди да је извршење на непокретностима у погледу којих је конституисана хипотека, недозвољено, неоснован је полазећи од чињенице да је тужилац стекао право својине на непокретностима које су обухваћене заложном изјавом извршног дужника, након заснивања хипотеке, па је као нови власник дужан да трпи намирење. С обзиром да тужилац нема право које спречава извршење, његов захтев је одбијен. Нижестепени судови своје одлуке засновали су на одредбама чланова 108, 111. и 153. Закона о извршењу и обезбеђењу („Службени гласник РС“, бр. 106/15, 106/16 - аутентично тумачење, 113/17 -аутентично тумачење) одредбама чланова 2, 3, 8. став 1. тачка 2 и став 2, члана 14. став 1, 2, 3. и 4, 15. и 16, члан 24. и члана 43. став 1. и 2. Закона о хипотеци, чланова 48. и 63. Закона о државном премеру и катастру.

Међутим, по становишту Врховног суда, закључак да тужилац нема право које спречава извршење које се спроводи на основу заложне изјаве овде туженог АА на непокретностима сада уписаним у катастар непокретности као својина тужиоца, за сада је преурањен јер је због погрешне примене материјалног права чињенично стање остало непотпуно утврђено.

Извршни поступак започет је предлогом од 23.12.2019. године, пре почетка примене измена Закона о извршењу и обезбеђењу објављених у „Службеном гласнику РС“, бр.54/2019 од 26.07.2019. године, који се примењује од 01.01.2020. године. Према одредби члана 167. став 2. објављеној у „Службеном гласнику РС“, бр.54/2019 која није интегрисана у текст, поступци извршења и обезбеђења започети пре дана почетка примене тог закона, окончаће се по прописима који се примењују до дана почетка примене овог закона. Из тих разлога тужилац у извршном поступку који се спроводи на основу решења о извршењу Основног суда у Јагодини од 27.01.2020. године ИИ 932/19, према члану 153 Закона о извршењу и обезбеђењу („Службени гласник РС“, бр.106/15) нема својство извршног дужника као сада уписани власник заложене непокретности у катастру непокретности, пошто то својство има залогодавац овде

тужени АА. Према одредби члана 111 став 1 Закона о извршењу и обезбеђењу („Службени гласник РС“, бр.106/15) као треће лице које тврди да на предмету извршења има неко право које спречава извршење, тужилац је имао овлашћење да покрене парницу ради утврђења да је извршење на предмету недозвољено. Иако је према ставу 4. истог члана прописано да се на тај парнични поступак примењују одредбе о парничном поступку за утврђење недозвољености извршења из члана 81. који се односи на парнични поступак који покреће извршни дужник, то не значи да се у парници коју треће лице покреће ради утврђења да је извршење на предмету недозвољено, може оспоравати само потраживање као што то може извршни дужници који парницу покреће на основу одредбе члана 81. Ово стога што се на сам поступак који треће лице покреће у смислу члана 111. ЗИО, примењују правила поступка из члана 81. али не и разлози због којих извршни дужник може да покрене овај поступак. Због тога су нижестепени судови у овој парници правилно ограничили расправљање на утврђење чињеница у погледу тога да ли тужилац као треће лице има неко право које спречава извршење на заложеним непокретностима.

Према члану 2. Закона о хипотеци („Службени гласник РС“, бр.115/2005 ... 83/2015), хипотека је заложно право на непокретности, која овлашћује повериоца да, ако дужник не исплати дуг о доспелости захтева наплату потраживања обезбеђеног хипотеком (у даљем тексту: потраживање) из вредности непокретности, пре обичних поверилаца и пре доцнијих хипотекарних поверилаца (у даљем тексту: поверилац), без обзира у чијој својини се непокретност налази.

То значи да промена власника хипотековане непокретности не утиче на право хипотекарног повериоца на намирење из исте непокретности. Ово стога што је хипотека стварно право које терети саму непокретност, а на личност њеног власника. Самим тим, промена власника непокретности не утиче на постојање, важење, нити остваривање права хипотекарног повериоца све док хипотека постоји.

Нижестепени судови су закључили да тужилац нема право које спречава извршење јер је право својине стекао уписом у катастар на основу сагласности коју је постигао са АА овде туженим и ПУЗ „Вихор“ у поступку излагања на јавни увид података о непокретностима и правима уписаним у листу непокретности дана 03.03.2011. године, а након што је решењем Одељења за урбанизам, грађевинске, комуналне, стамбене и имовинско - правне послове града Јагодина бр. 463-31/10-04 од 26.03.2010. године, поништена тапија истог Одељења бр.463-54/05-04 од 18.04.2005. године, на основу које се тужени АА легитимисао као власник непокретности које је zaloжио ради обезбеђења потраживања банке. Међутим, само у случају стицања права својине на основу правног посла који је усмерен на пренос права својине, према одредби члана 33. Закона о основама својинскоправних односа, потребан је упис у јавну књигу као начин стицања права својине (у ужем смислу) којим се окончава поступак преноса права својине и омогућује публицитет овог права. Одредба члана 20 ЗОСПО, поред стицања на основу правног посла, нормира и стицање по самом закону, наслеђивањем и одлуком државног органа, а један од оригинарних начина стицања својине према члану 21. ЗОСПО је и изградња (стварање нове ствари). Из навода тужиоца током поступка и достављених доказа произлази да је тужилац био у спору са ПУЗ „Вихор“ Јагодина и овде туженим АА везано за учешће у изградњи и правима стечених изградњом. Поништајем тапије од 18.04.2005. године, на основу које се

тужени АА легитимисао као власник непокретности решењем од 26.03.2010. године, тужилац није стекао својину на непокретностима, нити је то право стекао уписом свог права својине у катастар непокретности на основу сагласности учесника у поступку излагања непокретности уколико до тога није дошло на основу правног посла са претходним власником који је усмерен на пренос права својине. Међутим, утврђење битне чињенице како је тужилац својину стекао изостало је. Због тога је преурађен закључак да је као нови власник непокретности на којој је већ решењем Општинског суда у Јагодини од 26.11.2009. године, засновано založno право – извршна вансудска хипотека, дужан да трпи остварење хипотекарног права и намирење повериоца из вредности заложене непокретности сагласно одредби члана 153. Закона о извршењу и обезбеђењу („Службени гласник РС“, бр.106/15).

Због свега наведеног, Врховни суд је на основу члана 416. став 2. Закона о парничном поступку, одлучио као у ставу првом изреке.

**Председник већа – судија
Драгана Маринковић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић