



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 683/2024
30.10.2025. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Миљуш, председника већа, Јасмине Стаменковић, Марине Милановић, Татјане Ђурица и Весне Мاستиловић, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Бранко Уњић, адвокат у ..., против тужених 1. ХТП Фонтана Врњачка Бања- у стечају, МБ 07177364, 2. АИК банка АД Београд, МБ 06876366, чији је пуномоћник Иван Николић, адвокат у ... и 3. Пионир ДОО Београд, МБ 17450689, чији је пуномоћник Ангелина Андрејев, адвокат у ..., ради утврђења ништавости, одлучујући о ревизији тужиље изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда 5Пж 171/24 од 14.02.2024. године, у седници одржаној 30.10.2025. године, донео је

РЕШЕЊЕ

НЕ ДОЗВОЉАВА СЕ одлучивање о ревизији тужиље, изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда 5Пж 171/24 од 14.02.2024. године, као изузетно дозвољеној.

ОДБАЦУЈЕ СЕ као недозвољена ревизија тужиље изјављена против пресуде Привредног апелационог суда 5Пж 171/24 од 14.02.2024. године.

ОДБИЈА СЕ захтев туженог АИК банка АД Београд за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Краљеву П 465/2023 од 18.10.2023. године одбијен је тужбени захтев тужиље да се утврди да је апсолутно ништава и да не производи правно дејство успостављена вансудска хипотека – на основу заложне изјаве издате од стране ХТП Фонтана АД Врњачка Бања у стечају у корист Volks banke АД Београд, раније Sberbank Srbija АД Београд, сада АИК банке АД Београд, у делу који се односи на посебни део објекта хотела „Парк“ у Врњачкој Бањи на катастарској парцели број ... КО ..., под редним бројем, пословни простор угоститељства површине 48,00м², као неоснован. У ставу II одбијен је тужбени захтев тужиље да се тужени ХТП Фонтана АД у стечају и Volks banka АД Београд, сада АИК банк АД Београд, обавезу да изврше повраћај наведеног пословног простора тужиљи. У ставу III одбијен је тужбени захтев тужиље да се утврди да је апсолутно ништав и да не производи правно дејство Уговор о купопродаји непокретности закључен између продавца Volks banke АД Београд и купца Привредног друштва за производњу и промет Alko group ДОО Београд, раније Пионир

Параћин ДОО Београд, сада Пионир ДОО Београд, закључен 28.10.2008. године и оверен код Другог општинског суда у Београду, под Ов .../. у делу који се односи на посебни део објекта хотела „Парк“ у Врњачкој Бањи, ближе описан у изреци, те да се обавезе тужени Пионир ДОО Београд да трпи последице ништавости овог правног посла и да изврши повраћај наведеног пословног простора тужили, као и да трпи да се тужилца на основу ове пресуде укњижи код надлежне Службе за катастар непокретности у Врњачкој бањи на истом посебном делу. У ставу IV обавезана је тужилца да туженом првог реда ХТП Фонтана АД Врњачка Бања у стечају на име трошкова парничног поступка исплати износ од 258.285,00 динара. У ставу V обавезана је тужилца да туженом другог реда АИК банка АД Београд на име трошкова парничног поступка исплати износ од 90.330,00 динара. У ставу VI обавезана је тужилца да туженом трећег реда Пионир ДОО Београд на име трошкова парничног поступка исплати износ од 206.100,00 динара.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 171/24 од 14.02.2024. године одбијена је жалба тужилце и потврђена првостепена пресуда Привредног суда у Краљеву. Одбијени су захтеви тужених Фонтана у стечају и Пионир ДОО Београд за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилца је изјавила благовремену ревизију позивом на одредбе члана 404. Закона о парничном поступку, због погрешне примене материјалног права, ради разматрања правног питања од општег интереса, односно правног питања у интересу равноправности грађана и уједначавања судске праксе.

Тужени АИК банка АД Београд и тужени Пионир ДОО Београд поднели су одговоре на ревизију тужилце. Тужени АИК банка АД Београд тражио је и трошкове ревизијског поступка.

Предмет тужбеног захтева о ком је одлучено побијаном одлуком другостепеног суда је утврђење апсолутне ништавости вансудске хипотеке установљене на основу заложне изјаве дате од стране првотуженог у корист друготуженог, и Уговора о купопродаји непокретности закљученог између друготуженог и трећетуженог, у делу који се односи на пословни простор као посебни део објекта хотела „Парк“ у Врњачкој Бањи, који посебан део је тужилца купила од Фонтана АД, те обавезивање тужених да наведени пословни простор предају тужили и да трећетужени трпи да се тужилца укњижи код надлежне Службе за катастар непокретности у Врњачкој бањи на истом посебном делу. Одлука је донета на основу закључка да у моменту када је првотужени дао заложну изјаву у корист правног претходника туженог АИК банка АД Београд, тужилца није била власник предметног пословног простора. Такав материјално-правни закључак изведен је из утврђене чињенице да је тужилца имала закључен Уговор о купопродаји пословног простора (површине 50,45 м²) са Фонтана АД и исплатила је у целости купопродајну цену за ову непокретност, али се до момента давања заложне изјаве није уписала у одговарајући јавни регистар, па применом одредбе члана 33. Закона о основама својинскоправних односа није била власник те непокретности. Из те чињенице нижестепени судови даље изводе закључак да је Фонтана АД у моменту давања заложне изјаве још увек био власник хипотековане непокретности – објекта угоститељства – Хотела „Парк“, уписаног у лист непокретности бр. ... КО ..., и да је као посебан део тог објекта био уписан само један стан у власништву ББ, па не постоји основ ништавости његове заложне изјаве, а сходно томе ни основ ништавости Уговора

о купопродаји непокретности закљученог између Volks banka АД Београд као продавца и купца непокретности, правног претходника овде трећетуженог Пионир ДОО. Тужила је тек 10.06.2009. године, дакле после давања заложне изјаве првотуженог и стицања заложног права друготуженог, поднела захтев за укњижбу непокретности у односу на коју је закључила уговор са првотуженим. Претходно је на основу тапије од 26.10.2006. године водила поступак који је имао за циљ упис права својине на објекту који је био предмет уговор о купопродаји, дакле површине 51 м², али је правноснажним решењем њен захтев одбијен. Следом изложеног, одбијен је и тужбени захтев тужиле за враћање предметног пословног простора тужили, и захтев да трећетужени трпи упис тужиле у катастар непокретности.

Имајући у виду чињенице и разлоге у примени материјалног права на којима је заснована побијана другостепена одлука, о неоснованости тужбеног захтева тужиле, Врховни суд је становишта да не постоји потреба за разматрањем правног питања од општег интереса, односно правног питања у интересу равноправности грађана, нити за уједначавањем судске праксе, на какву неуједначеност ревидент ни не указује позивањем на конкретне судске одлуке. Нема потребе за новим тумачењем релевантног материјалног права. Наводима ревидента оспорава се утврђено чињенично стање, што не може бити разлог за изјављивање изузетно дозвољене ревизије по основу одредбе члана 404. Закона о парничном поступку. Питање да ли је Општински суд у Врњачкој Бањи, који је оверио Уговор о купопродаји непокретности закључен између Фонтана АД и тужиле, био дужан да тај уговор достави Служби за катастар непокретности ради уписа промене имаоца права, расправљено је од стране нижестепених судова. Образложено је да су према члану 14. Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима („Службени гласник РС“ 83/92, 53/93,...,101/2005), који је важио у време закључења уговора, судови имали обавезу да достављају Службама катастра непокретности само одлуке на основу којих је долазило до промене стварних права, а не и исправе о правном послу. Евентуална погрешна примена материјалног права на коју указује ревидент није разлог за изузетну дозвољеност ревизије. Утврђено је да пропуст што није извршена укњижба права тужиле на предметној непокретности није на страни Службе катастра непокретности. Одлуке нижестепених судова засноване су на утврђеним чињеницама да је Фонтана АД у стечају у време давања заложне изјаве био власник непокретности и да су правни претходници туженог АИК банка АД Београд, као продавац и туженог Пионир ДОО Београд, као купац били савесни и поуздали се у стање у јавним књигама, да претпоставка њихове савесности у овом поступку није оборена, а да несавесност Фонтана АД даје право тужили да се њему обрати захтевом за накнаду штете.

Имајући изнето у виду Врховни суд налази да нису испуњени законски услови да се дозволи одлучивање о ревизији тужиле као изузетно дозвољеној.

Из наведених разлога одлучено је као у ставу првом изреке, применом одредбе члана 404. став 2. Закона о парничном поступку.

Испитујући дозвољеност изјављене ревизије, у смислу одредбе члана 410. став 2. ЗПП, Врховни суд је утврдио да је ревизија противника предлагача недозвољена у смислу одредбе члана 410. став 2. тачка 5. ЗПП.

Одредбом члана 403. став 3. ЗПП прописано је да ревизија није дозвољена у имовинскоправним споровима ако вредност предмета спора побијеног дела не прелази

динарску противвредност од 40.000 евра по средњем курсу НБС на дан подношења тужбе. У конкретном случају примењује се ревизијски цензус прописан наведеном законском одредбом јер је тужила физичко лице. Вредност предмета спора побијеног дела пресуде је 100.000,00 динара.

Имајући у виду да је вредност предмета спора побијеног дела пресуде очигледно испод захтеваног ревизијског цензуса за одлучивање, следи да је ревизија тужиље недозвољена.

У складу са изнетим одлучено је као у ставу другом изреке, применом одредбе члана 413. ЗПП.

**Председник већа-судија
Татјана Миљун, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић