



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 5036/2025
27.05.2026. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранке Дражић, председника већа, Марине Милановић и Весне Мاستиловић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији су пуномоћници Небојша и Милица Шеперац, адвокати из ..., против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Владимир Милановић, адвокат из ..., ради ништавости хипотеке, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1882/24 од 10.09.2024. године, исправљеној решењем истог суда Гж 1882/24 од 11.02.2025. године, у седници одржаној дана 27.05.2026. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1882/24 од 10.09.2024. године, исправљена решењем истог суда Гж 1882/24 од 11.02.2025. године, тако што се **ОДБИЈА** као неоснована жалба туженог и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Јагодини П 3/24 од 20.02.2024. године, исправљена решењем истог суда П 3/24 од 17.12.2024. године.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужени да тужиоцу накнади трошкове ревизијског поступка у износу од 262.500,00 динара, у року од 15 дана од дана достављања преписа пресуде.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Јагодини П 3/24 од 20.02.2024. ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиоца према туженом, па је утврђено да је Уговор о продаји непокретности Ов бр. 12917/13 од 16.12.2013. године ништав и не производи правно дејство, што је тужени дужан да призна и трпи правне последице ништавости, те да се по правноснажности пресуде пред надлежним РГЗ СКН изврши брисање туженог као власника двособног стана 17Б површине 59 м2 који се налази на четвртом спрату стамбене зграде за колективно становање спратности ПО+П+4 на кп бр. 2700/81 уписан у лн бр. ... КО ..., у улици Ставом другим изреке, обавезан је тужени да тужиоцу на име трошкова парничног поступка исплати износ од 613.191,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до коначне исплате.

Решењем Вишег суда у Јагодини П 3/24 од 17.12.2024. године исправљена је пресуда Вишег суда у Јагодини П 3/24 од 20.02.2024. године, у уводу пресуде у трећем реду тако што уместо погрешно откуцаног ЈМБГ тужиоца „...“ треба да стоји „...“, а у осталом пресуда остаје неизмењена.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1882/24 од 10.09.2024. године, ставом првим изреке, преиначена је пресуда Вишег суда у Јагодини П 3/24 од 20.02.2024. године, тако што је одбијен тужбени захтев тужиоца према туженом који је предложио да суд донесе пресуду којом ће утврдити да је Уговор о продаји непокретности Ов бр. 12917/13 од 16.12.2013. године ништав и да не производи правно дејство, што је тужени дужан да призна и трпи правне последице ништавости, те да се по правноснажности пресуде пред надлежним РГЗ СКН ... изврши брисање туженог као власника двособног стана број ... површине 59 м², који се налази на четвртом спрату стамбене зграде за колективно становање спратности ПО+П+4 на кп бр. ... уписан у лн бр. ... КО .. у улици ..., као неоснован и обавезан је тужилац да туженом на име трошкова парничног поступка исплати износ од 606.395,00 динара.

Решењем Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1882/24 од 11.02.2025. године исправљена је пресуда Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1882/24 од 10.09.2024. године, у уводу у четвртом реду, тако што уместо погрешно откуцаног ЈМБГ тужиоца „...“ треба да стоји „...“, док у осталом пресуда остаје неизмењена.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је на основу члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку изјавио ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао другостепену пресуду у смислу одредбе члана 403. став 2. тачка 2. и члана 408. Закона парничном поступку – ЗПП („Службени гласник Републике Србије“ број 72/11 ... 10/23) и утврдио да је ревизија основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни суд пази по службеној дужности, као ни друге битне повреде одредаба парничног поступка из члана 407. став 1. ЗПП, због којих се ревизија може изјавити.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац (купац) је 16.02.2009. године закључио предуговор о купопродаји непокретности са СЗТР „...“ из ... власника ВВ (продавац), чији је предмет био стан у стамбеној згради број ... на четвртом спрату, на кп бр. ... КО ... у улици ..., површине 51,45 м² за купопродајну цену од 30.000 евра у динарској противвредности. Предуговор није оверен. Тужилац је исплатио пре усељења продавцу 28.000 евра од укупне купопродајне цене од 30.000 евра. Иако је тужилац као купац позвао продавца да закључе уговор о купопродаји, до закључења истог није дошло, али се тужилац у стан уселио крајем 2010, почетком 2011. године, из кога је исељен уз асистенцију полиције, јер је стан био под хипотеком. Тужилац је водио парницу пред Основним судом

у Јагодини против продавца, која је окончана доношењем правноснажне пресуде због пропуштања П 877/13 од 14.01.2014. године, којом је према продавцу утврђено да је тужилац власник предметног стана ближе описаног у изреци те пресуде, што је тужени (продавац) дужан да призна и трпи упис тог права на име тужиоца у јавним књигама. Тужилац није тражио принудно извршење наведене пресуде. Тужени је 2009. године са истим продавцем закључио неоверени предуговор о куповини стана површине 36,67 м² за износ од 14.500 евра, у истој згради и продавцу је исплатио купопродајну цену у динарској противвредности. Тај стан је био оптерећен хипотеком у корист „... bank“, која је исти продала ради намирања потраживања из уговора о кредиту према продавцу, због чега тужилац није могао да се усели у тај стан. Тужени није тражио да му продавац врати новац, већ да му да неки други стан у истој згради. Зато су се договорили да закључе Уговор о зајму на износ од 14.500 евра са роком враћања 01.12.2012. године, што су и учинили. Тај уговор није закључен са намером позајмице новчаног износа наведеног у уговору, већ са намером да исти послужи као средство обезбеђења за новац који је тужени раније исплатио продавцу на име купопродајне цене за предуговор који није реализован. Дана 18.07.2012. године пред Основним судом у Јагодини, продавац је, ради обезбеђења новчаног потраживања из Уговора о зајму од 01.06.2012. године оверио заложну изјаву да је сагласан да тужени може уписати хипотеку првог реда на стану у његовом власништу површине 59 м². У заложној изјави је наведено да заложни дужник безусловно овлашћује повериоца да ако потраживање обезбеђено хипотеком не буде измирено од доспелости, да продавац може своје потраживање наплатити из цене добијене у складу са вансудским поступком без подношења тужбе суду. Та вансудска хипотека првог реда је уписана код РГЗ СКН ... дана 27.07.2012. године у корист овде туженог, ради обезбеђења новчаног потраживања по Уговору о зајму од 01.06.2012. године у износу од 14.500 евра. Предметни стан на коме је конституисана та хипотека је стан за који је продавац закључио предуговор о купопродаји са тужиоцем 2009. године. Након што је истекао рок из уговора о зајму од 01.06.2012. године за враћање зајма, дана 01.12.2012. године, тужени је као хипотекарни поверилац покренуо вансудски поступак намирања. Исти је спроведен и окончан закључењем Уговора о продаји непокретности који је оверен пред Основним судом у Јагодини Ов. бр. 12917/13 од 16.12.2013. године, који је закључен између продавца ББ из ... (туженог) и купца ББ (туженог), који је предмет спора у овој парници, након закључења наведеног уговора извршна вансудска хипотека првог реда која је била уписана у лн бр. ... КО ... у корист овде туженог је брисана решењем РГЗ СКН ... од 18.02.2014. године. Тужени се код РГЗ СКН уписао као власник предметног стана са обимом удела 1/1. Тужилац и тужени су имали својство оштећених у поступку који се водио пред Основним судом у Јагодини у предмету К 63/20, у предмету у коме је ВВ из ... (власник продавца) имао статус окривљеног. Правноснажном пресудом тог суда К бр. 63/20 од 25.02.2021. године ВВ је оглашен кривим за извршење продуженог кривичног дела превара из члана 208. став 4. у вези става 1. КЗ у вези члана 61. КЗ. Наведеном пресудом, поред осталог, обавезан је ВВ да сходно члану 258. став 4. ЗКП исплати на име истакнутих имовинскоправних захтева између осталих, ББ износ од 1.472.369,00 динара, а оштећеном АА износ од 3.107.936,00 динара.

На основу утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да је тужбени захтев тужиоца основан, утврђујући да је ништав Уговор о зајму од 01.06.2012. године (као

претходно питање), а самим тим ништаве су и zaloжна изјава и хипотека па тужени није ни могао бити хипотекарни поверилац у поступку вансудске продаје спорног стана, због чега је спорни Уговор о купопродаји непокретности од 16.12.2013. године ништав, па је одлучио као у изреци побијане пресуде са позивом на одредбе члана 12. ЗПП, 51, 52, 66. став 1, 103, 104. и 557. ЗОО.

Другостепени суд је заузео правни став да је првостепени суд као претходно питање правилно утврдио да је Уговор о зајму од 01.06.2012. године ништав, јер стварна воља уговорних странака није била да закључе уговор о зајму у смислу члана 557. ЗОО. Међутим, по оцени апелационог суда ради се о привидном уговору из члана 66. став 1. ЗОО, а првостепени суд је пропустио да примени одредбу члана 66. став 2. ЗОО (којом је прописано да ако привидан уговор прикрива неки други уговор, тај други важи ако су испуњени услови за његову правну ваљаност). Уговор о зајму од 01.06.2012. године, као симуловани правни посао прикрива неименовани (*sui generis*) уговор којим се продавац обавезао да туженом врати новчани износ (14.500 евра) који је добио по правном основу који се није остварио (предуговор из 2009. године), па је то дисимуловани правни посао који производи правно дејство (члан 210. став 2. ЗОО) због чега zaloжна изјава није ништава, а тужени је као хипотекарни поверилац био овлашћен да спроведе поступак вансудске продаје спорног стана и закључи спорни уговор о купопродаји, па је преиначио првостепену пресуду и одбио тужбени захтев тужиоца као неоснован.

По оцени Врховног суда такво правно становиште другостепеног суда није прихватљиво.

Одредбом члана 51. Закона о облигационим односима прописано је: да свака уговорна обавеза мора имати допуштен основ (став 1.); да је основ недопуштен ако је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима (став 2.); да се претпоставља да обавеза има основ иако није изражен (став 3.). Према члану 52. истог Закона, ако основ не постоји или је недопуштен, уговор је ништав.

Основ уговора је непосредан, типичан правни циљ који уговорник жели постићи преузимањем обавезе према другој уговорној страни. Основ уговора пружа правно објашњење због чега је он закључен и којим разлозима су уговорници су били подстакнути на закључење уговора. Код уговора о зајму, обавеза зајмопримца да зајам врати има свој основ у обавези зајмодавца да зајам да. У конкретном случају уговор о зајму који је тужени закључио са продавцем нема свој основ, јер тужени није дао новац на зајам продавцу, па зато не постоји ни основ обавезе продавца да му позајмљени износ врати. Циљ Уговора о зајму од 01.06.2012. године није био закључење уговора о зајму, већ обезбеђење тужениковог новчаног износа који је дао продавцу по закљученом предуговору о купопродаји стана – другом правном послу. Првостепени суд је правилно закључио да предметни уговор о зајму представља привидан уговор, јер је стварна воља странака да правни посао настана само наизглед (привидно) па исти нема дејства међу уговорним странама (члан 66. став 1. ЗОО), нити се привидност уговора може истицати према трећем савесном лицу (члан 66. став 3. ЗОО), због чега је исти ништав (члан 52. и 103. ЗОО).

Циљ привидног правног посла је прикривање другог правног посла (дисимуловани правни посао). Прикривени посао може бити правно ваљан ако је воља странака у погледу њега истинита и уколико су испуњени услови за његову правну ваљаност. У конкретном случају стварна воља уговорних страна није била враћање новчаног износа од 14.500 евра по правном послу који се није остварио, већ је права воља уговарача била да продавац не враћа купцу (туженом) износ од 14.500 евра по правном послу који се није остварио, већ да му за тај новац да други одговарајући стан, због чега је погрешан закључак другостепеног суда да наведени уговор о зајму од 01.06.2012. године (утврђено да је ништав) прикрива неименовани (*sui generis*) уговор да продавац врати туженом исти новчани износ од 14.500 евра у року из ништавог уговора о зајму (01.06.2012. године), јер нису испуњени услови за правну ваљаност дисимулованог уговора (члан 52. и 103. ЗОО), па самим тим ни примена члана 66. став 2. ЗОО. У прилог наведеном је и чињеница да тужени као купац од продавца никада није тражио враћање датог новчаног износа од 14.500 евра по члану 210. ЗОО по правном послу који се није остварио, нити је по том основу против продавца водио парницу.

Закон о хипотеци („Службени гласник Републике Србије“ број 115/2005 – основни текст), који је важио у време давања оспорене заложне изјаве, чланом 14. прописивао је да једнострани хипотека настаје на основу заложне изјаве (став 1.); заложна изјава је исправа сачињена од стране власника којом се он једнострано обавезује, уколико дуг не буде исплаћен до доспелости, да поверилац наплати своје обезбеђено потраживање из вредности те непокретности, на начин прописан законом (став 2.); заложна изјава по форми и садржини одговара уговору о хипотеци (став 3.); упис хипотеке на основу заложне изјаве врши се на захтев власника или повериоца (став 4.).

Код утврђења да је Уговор о зајму од 01.06.2012. године ништав, ни потраживање из тог уговора (14.500 евра) није могло бити обезбеђено заложном изјавом на основу које је извршен упис извршне вансудске хипотеке (напред цитирани члан 14. Закона о хипотеци) на предметној непокретности у корист туженог, због чега је заложна изјава од 18.07.2012. године ништава, па на основу ништаве заложне изјаве није могла настати ни једнострани хипотека уписана 27.07.2012. године код РГЗ СКН ... у корист туженог, из чега произилази да тужени није ни могао имати својство хипотекарног повериоца, због чега је Уговор о купоподаји Ов бр. 12917/13 од 16.12.2013. године којим је окончан поступак хипотекарне продаје ништав сходно члану 103. ЗОО, како је то правилно утврдио и првостепени суд.

Првостепени суд је правилно одлучио и о трошковима парничног поступка применом члана 153. и 154. ЗПП.

Са изнетих разлога другостепена пресуда је морала бити преиначена, па је одлучено као у ставу првом изреке ове пресуде, применом члана 416. став 1. ЗПП

Тужилац је успео у ревизијском поступку, па је тужени обавезан да тужиоцу накнади трошкове ревизијског поступка и то на име састава ревизије 67.500,00 динара и на име таксе на ревизију и одлуку суда по 97.500,00 динара, укупно 262.500,00 динара.

Из наведених разлога одлучено је као у ставу другом изреке, применом члана 165. став 2. и 154. ЗПП.

**Председник већа-судија,
Бранка Дражић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић