



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 2230/2022
18.12.2025. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Драгане Бољевић и Јасмине Симовић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., кога заступа Зорка Борозан адвокат из ..., против тужених „UniCredit Bank Srbija“ а.д. Београд, коју заступа Јована Алексић адвокат из ..., Предузећа за промет и услуге „А.С.Ф. International“ д.о.о. из Београда, чији је привремени заступник Тамара Ж. Алексић адвокат из ..., „Eki Investment“ д.о.о. из Београда, кога заступа Александар Обрадовић, адвокат из ... и „Yieldmore Properties“ д.о.о. из Београда, кога заступа Јелена Милић адвокат из ... и ББ из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 6846/17 од 02.10.2019. године, на седници одржаној 18.12.2025. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДАЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Београду Гж 6846/17 од 02.10.2019. године и пресуда Вишег суда у Београду П 34/17 од 11.04.2017. године у ставовима другом и трећем изреке и предмет **ВРАЋА** првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 34/17 од 11.04.2017. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев и утврђено да је založno право – хипотека тужене „UniCredit Bank Srbija“ на непокретности – шестособном стану број .. од 164,30 м2 на V спрату куће кућни број .. у ... и кућни број ... у улици ..., уписаном у лист непокретности ... к.о. Стари Град као власништво тужиоца, засновано zaloжном изјавом I Ов 2625/2010 од 03.03.2010. године престало по основу потпуног намирења потраживања тужене банке по уговору о дугорочном кредиту Р 0757/10 од 26.03.2010. године. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тражено да се утврди да не постоји правни однос преноса zaloжног права по основу писмене сагласности тужене банке и отплате преосталог дуга од стране туженог „Eki Investment“ у износу од 183.000,89 евра. Трећим ставом изреке, одлучено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 6846/17 од 02.10.2019. године, ставом првим изреке, одбијена је жалба тужиоца и потврђена означена првостепена пресуда у ставовима другом и трећем изреке. Ставом другим изреке, одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права.

Тужени „Eki Investment“ је поднео одговор на ревизију.

Испитујући побијану пресуду у смислу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11, 49/13-УС, 74/13-УС, 55/14, 87/18, 18/20, 10/23; у даљем тексту: ЗПП), Врховни суд је оценио да је ревизија тужиоца основана.

Према чињеницама утврђеним у спроведеном поступку, 26.03.2010. године закључен је уговор о дугорочном кредиту Р 0757/10 између даваоца кредита (тужене банке), клијента - корисника кредита туженог Предузећа за промет и услуге „A.S.F. International“ д.о.о. Београд (у даљем тексту: тужени „A.S.F. International“), туженог „Eki Investment“ д.о.о. - солидарног дужника 1 (јемац платац), привредног друштва „Eki Properties“ – сада тужени „Yieldmore Properties“ (заложни дужник 1), туженог ББ - солидарног дужника 2 (јемац платац) и тужиоца (заложни дужник 2). Кредит је стављен на располагање кориснику у облику дугорочног кредита у динарима са валутном евро клаузулом, у износу који не може премашити индексирани износ од 835.000 евра, за сврху репрограмирања постојећих пласмана код банке по уговору Р 1804/09 од 29.06.2009. и Р 1525/08 од 22.04.2008. године.

Сви дужници су се обавезали да на први позив банке испуне све доспеле неизмирене обавезе главног дужника. Уговорено је да се оплата врши у месечним ратама према отплатном плану, и то прве четири рате од по 20.000 евра у 2010. години, а преостале рате од по 27.962,96 евра доспевају на крају сваког каматног периода, при чему прва рата доспева за плаћање након истека грејс периода од шест месеци, односно 26.09.2010, а последња 26.03.2013. године, који датум представља крајњи датум доспећа кредита. Солидарни дужници „Eki Investment“ и ББ у својству јемаца платаца преузели су обавезу да банци гарантују целокупном својом имовином, како покретном тако и непокретном за све обавезе клијента по основу овог уговора, а заложни дужници и тужилац обавезу да неопозиво гарантују банци имовином коју залажу. Као средство обезбеђења кредита и инструмент наплате потраживања банке уговорено је по пет бланко потписаних соло меница тужених „A.S.F. International“, „Eki Investment“ и ББ, и две извршне вансудске хипотеке, једна на основу заложне изјаве „Eki Properties“ (сада тужени „Yieldmore Properties“) на његовом пословном простору повр. 340 м², на IV спрату у ... бр. ..., а друга на основу заложне изјаве тужиоца на његовом шестособном стану бр. .. повр. 164,30 м² на V спрату куће кућни бр. .. у Улици ... и кућни бр. ... у Улици ... (данас ...).

У време закључења уговора о кредиту тужени „Eki Investment“ био је власник главног дужника „A.S.F. International“ са 50% и заложног дужника „Eki Properties“ са 100%, док је тужени ББ био власник главног дужника са 10%.

Захтевом од 07.12.2011. године за превремену отплату кредита тужени „Eki Investment“ је затражио да му тужена банка достави обрачун свих преосталих новчаних обавеза клијента потребних за затварање наведеног кредита, како би их он исплатио у року од два дана, да клијенту (туженом A.S.F. International“) и обојици солидарних дужника туженима „Eki Investment“ и ББ) врати сва уговорена средства обезбеђења, као и да му изда писану сагласност за пренос на њега главног и свих споредних потраживања, укључујући и заложно право на непокретности заложног дужника 2 - тужиоца. Тужена банка је 12.12.2011. године одговорила туженом „Eki Investment“ да је сагласна да, након што он измири целокупну обавезу по уговору о кредиту, на њега пређу главно и сва споредна потраживања, укључујући и успостављено заложно право - хипотеку на непокретности у власништву заложног дужника 2 - тужиоца, као и да стање дуга корисника кредита износи око 172.000 евра у динарској противвредности. Након тога је тужена банка издала потврду туженом „A.S.F. International“, и то 16.12.2011. године да је он измирио обавезе по основу предметног уговора о кредиту и

26.12.2011. године да је „Eki Investment“ извршио уплате, и то: 07.11.2011. године износа од 10.027,07 евра и 16.12.2011. године износа од 172.973,82 евра и да су ове уплате искоришћене за измирење целокупне обавезе по основу предметног кредита туженог „A.S.F. International“. Тужилац се два пута обраћао туженој банци захтевајући да му она, као хипотекарни поверилац чије је потраживање у потпуности намирено, изда дозволу за брисање хипотеке установљене на његовом стану али је банка то оба пута одбила, образлажући тиме да је њено потраживање прешло на „Eki Investment“ који је извршио превремену отплату кредита.

Током трајања овог парничног поступка, 05.05.2014. године Служба за катастар непокретности Београд донела је решење које је потврђено решењем Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре од 17.04.2015. године, којим су усвојени захтеви тужених за упис хипотеке на стану тужиоца, и то банке ради обезбеђења потраживања од 835.000 евра из предметног уговора о кредиту и „Eki Investment“ ради обезбеђења потраживања од 180.000,89 евра из истог уговора, против ког решења је тужилац покренуо управни спор. Уз жалбу је тужилац доставио пресуду Управног суда У 915/15 од 06.12.2018. године којом је поништено наведено другостепено решење министарства и предмет враћен Републичком геодетском заводу на поновно одлучивање.

На основу овако изложеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да је потраживање банке по основу предметног уговора о кредиту у потпуности престало намирењем 16.12.2011. године и да су се стекли услови за брисање банчине хипотеке на стану тужиоца, па је у том делу применом члана 44. Закона о хипотеци тужбени захтев усвојио. У погледу захтева за утврђење да између тужене банке и „Eki Investment“ не постоји правни однос преноса заложног права на основу писмене сагласности тужене банке од 12.12.2011. године и превремене отплате преосталог дуга, првостепени суд је закључио да тужени „Eki Investment“ није могао да изврши исплату дуга као јемац платац јер, супротно члану 997. Закона о облигационим односима, новчана обавеза коју је исплатио уместо главног дужника још није била доспела. Како између тужених „Eki Investment“ и банке није постојао никакав уговор о преносу потраживања или приступању дугу, превременом отплатом у смислу члана 299. у вези с чланом 296. Закона о облигационим односима на туженог „Eki Investment“ је прешло главно потраживање са споредним правима, због чега је првостепени суд у том делу тужбени захтев усвојио.

Другостепени суд је прихватио као правилно наведено чињенично стање и одлуку првостепеног суда и закључио да је у конкретном случају извршена превремена отплата износа дугованог кредита у складу са чланом 1068. Закона о облигационим односима. Ради се о новчаној обавези, па се на њу као и на остале новчане обавезе може применити правило о могућности испуњења и пре њене доспелости, у смислу члана 398. истог закона. Општа правила испуњења подразумевају и могућност да обавезу испуни не само дужник него и треће лице, а како се не ради о уговорној обавези коју би требало да испуни дужник лично, нити је корисник кредита у моменту када је то учинио исплатилац повериоцу понудио испуњење обавезе у смислу члана 296. ст. 3. и 5. Закона о облигационим односима, нема законске забране да треће лице исплати конкретну обавезу пре доспелости. Интерес туженог „Eki Investment“ да испуни обавезу главног дужника пре доспелости јесте у његовом својству солидарног дужника – јемца платца, али како пре доспелости он то није могао да учини с обзиром на одредбу члана 997. ЗОО, основ спорне превремене отплате налази се у уговореној суброгацији из члана 299. ЗОО. Последице испуњења од стране трећег јесте суброгација испуниоца у повериочева права која настаје у часу испуњења (члан 299.

став 3. ЗОО) па како је дуг обезбеђен хипотеком исплатио тужени „Eki Investment“ који није дужник, тај тужени ступа на место хипотекарног повериоца према дужнику и трећим лицима у смислу члана 28. Закона о хипотеци, због чега је другостепени суд закључио да је неоснована жалба тужиоца против првостепене одлуке којом је одбијен захтев за утврђење да између тужених банке и „Eki Investment“ не постоји правни однос преноса спорног заложног права.

Врховни суд налази да се ревизијом тужиоца основано указује на погрешну примену материјалног права приликом доношења другостепене пресуде.

За прелаз хипотеке на туженог „Eki Investment“, након што је тај тужени исплатио недоспели дуг корисника кредита према туженој банци, чиме је престала хипотека тужене банке на стану тужиоца, нужна је претпоставка да претходно постоји облигационо-правни однос и из њега извируће потраживање које се осигурава, пошто се хипотека оснива и постоји ради осигурања, односно обезбеђења и наплате потраживања, како је то прописано чланом 1. Закона о хипотеци („Службени гласник РС“, бр. 115/05, 60/15, 63/15-одлука УС, 83/15). Ово због тога што је хипотека акцесорног, споредног карактера, јер не може постојати самостално, него само уз и поводом одређеног потраживања чије ваљање испуњење осигурава.

Законом о облигационим односима – ЗОО, одредбама члана 296. је прописано да обавезу може испунити не само дужник него и треће лице (став 1). Поверилац је дужан примити испуњење од сваког лица које има неки правни интерес да обавеза буде испуњена, чак и кад се дужник противи том испуњењу (став 2); као и од трећег лица ако је дужник са тим сагласан, изузев кад према уговору или природи саме обавезе ову треба да испуни дужник лично (став 3). Поверилац може примити испуњење од трећег лица без дужниковог знања, па и у случају кад га је дужник обавестио да не пристаје да трећи испуни његову обавезу (став 4); с тим што, ако му је дужник понудио да сам испуни одмах своју обавезу, поверилац не може примити испуњење од трећег лица (став 5). У случају испуњења туђе обавезе сваки испунилац може уговорити са повериоцем, пре испуњења или приликом испуњења, да испуњено потраживање пређе на њега са свима или само са неким споредним правима (члан 299. став 1).

Одредбама посебног закона - Закона о хипотеци, важећим у време када је тужилац дао предметну заложну изјаву, уређена је хипотека ради обезбеђења и наплате потраживања (члан 1). Хипотека је заложно право на непокретности (члан 2) које настаје (члан 8) уписом у надлежни регистар непокретности, на основу 1) уговора или судског поравнања (уговорна хипотека); 2) заложне изјаве (једнострана хипотека); 3) закона (законска хипотека); 4) судске одлуке (судска хипотека), при чему се правила о уговорној хипотеци сходно примењују на једнострану, законску и судску хипотеку, осим ако је законом друкчије прописано.

Једнострана хипотека (члан 14) настаје на основу заложне изјаве - исправе сачињене од стране власника којом се он једнострано обавезује, уколико дуг не буде исплаћен о доспелости, да поверилац наплати своје обезбеђено потраживање из вредности те непокретности, на начин прописан законом (ст. 1. и 2). Заложна изјава о заснивању једностране хипотеке по форми и садржини одговара уговору о хипотеци (став 3), а упис хипотеке на основу заложне изјаве врши се на захтев власника или повериоца (став 4).

Форма како уговор о хипотеци, тако и једностране хипотеке, јесте писмена, са потписима овереним у суду или код другог законом овлашћеног органа за оверу потписа на актима о промету непокретности (члан 10. став 1).

Потраживање обезбеђено хипотеком може да се уступи овереним уговором између повериоца и лица коме се потраживање уступа, у складу са одредбама става 1. члана 20. истог закона; с тим што уговор о преносу хипотеке који се закључује одвојено од уступања потраживања не производи правно дејство (став 2). Уговор из става 1. овог члана: 1) закључује се у писменој форми, са потписима овереним од стране суда, односно другог законом овлашћеног органа; 2) преноси хипотеку на лице коме се потраживање уступа; 3) производи правно дејство према трећим лицима на основу уписа у регистар непокретности.

Уколико хипотекарни дуг исплати лице које није дужник, оно ступа на место хипотекарног повериоца према дужнику и трећим лицима (члан 28). Поверилац је дужан да дозволи брисање хипотеке уколико му је потраживање у целости исплаћено, односно ако су испуњени услови предвиђени овим законом (члан 44. став 3) и да изда дужнику и власнику хипотековане непокретности потврду о измиреном дугу, без одлагања, након измирења дуга и сагласност за брисање хипотеке (члан 44. став 4).

Цитиране законске одредбе према којима се хипотека може преносити на другог само заједно с преносом потраживања које је том хипотеком осигурано указује да се пренос хипотеке врши на основу судски овереног уговора о уступању потраживања - цесије (чл. 20. Закона о хипотеци и 436. Закона о облигационим односима – ЗОО). Одредба према којој лице које није дужник а исплати хипотекарни дуг ступа на место хипотекарног повериоца према дужнику и трећим лицима (члан 28. Закона о хипотеци) садржински одговара одредби члана 437. ЗОО, према којој с потраживањем прелази на примаоца споредна права, као што су право првенствене наплате, хипотека, залог, право из уговора с јемцем, право на камату, уговорну казну и слично. Према томе, хипотека, као споредно и акцесорно право, дели правну судбину потраживања на које се оно односи. Међутим, овај истовремени пренос хипотеке заједно с потраживањем које се њоме осигурава, нема значење преношења хипотеке по сили самог закона у смислу члана 296. и 299. Закона о облигационим односима, већ тиме пријемник стиче само правни основ за стицање хипотеке, поред кога је потребан и начин тог стицања, а то је упис преноса хипотеке у катастру непокретности (члан 8. став 1. Закона о хипотеци).

У конкретном случају нижестепени судови су, применивши правила ЗОО о испуњењу обавезе од стране трећег лица (чл. 296), уговорног преласка потраживања на испуниоца (299) и испуњења пре рока (члан 398), занемарили релевантне одредбе Закона о хипотеци који се, у погледу питања њиме уређених, примењује као посебни закон и дерогира примену правила општег закона. С тим у вези, судови су погрешно применили материјално право када су закључили да је превременом отплатом недоследног дуга, на основу писмене сагласности банке од 12.12.2011. године, дошло до личне суброгације у смислу члана 28. Закона о хипотеци тако што је хипотекарно потраживање тужене банке аутоматски прешло на туженог „Eki Investment“ иако то није учињено у форми судски овереног уговора уписаног у надлежни регистар непокретности.

Осим тога, све и да су постојали предуслови за могућност примене уговорне суброгације под условима из члана 296. и 299. ЗОО, а у конкретном случају не постоје,

нижестепени судови су пропустили да утврде све чињенице од којих би зависила примена ових чланова на предметни сложени пословно-правни однос. У конкретном случају у коме постоји више дужника морало се водити рачуна о томе да међусобни поступци хипотекарног повериоца – тужене банке и сваког од дужника засебно не могу ићи на штету осталих уговорних страна и морају бити у складу са основним начелима облигационог права из ЗОО. Та начела се односе на дужност свакога да се у заснивању и остваривању права и обавеза из облигационих односа придржава начела савесности и поштења (члан 12) и да у извршавању својих обавеза поступа са пажњом која се у правном промету захтева у одговарајућој врсти облигационих односа (пажња доброг привредника, односно пажња доброг домаћина), а у извршавању обавеза из своје професионалне делатности с повећаном пажњом, према правилима струке и обичајима (пажња доброг стручњака) у смислу члана 18, као и на забрану злоупотребе права, односно вршења права из облигационих односа противно циљу због кога је оно законом установљено или признато (члан 13) и забрану проузроковања штете (члан 16).

У конкретној чињенично-правној ситуацији, у време закључења уговора о кредиту, тужени „Eki Investment“, заједно са туженим ББ, био је контролни власник (са 60% укупно) туженог „A.S.F. International“ д.о.о. - корисника кредита и 100% власник заложног дужника „Eki Properties“ (сада „Yieldmore Properties“ д.о.о). Да би обезбедио одобравање кредита предузећу чији је контролни власник био и од ког је за услугу гарантовања кредита још и остваривао приход од 4% вредности укупног кредита, тужени „Eki Properties“ је у том сложеном уговорном односу обезбедио (осим издавања бланко сопствених меница од стране њега и туженог ББ) да се још једно лице (тужилац) обавезе да у корист повериоца – тужене банке заснује хипотеку на тужиочевом породичном стану, као гаранцију да ће банчино потраживање по основу кредита бити испуњено. Затим је тужени „Eki Properties“, без обавештења тужиоца и без консултације са њим, пре доспелости исплатио целокупан износ кредита од 183.000,89 евра одобреног кориснику кредита чији је он контролни власник, а тужена банка је, иако је њено потраживање било у потпуности намирено пре доспелости, одбила да изда тужиоцу дозволу за брисање хипотеке установљене на његовом стану (погрешно се позивајући на одредбу члана 1003 ЗОО о прелазу потраживања на јемца, која се примењује у случају намирења доспелог повериоцевог потраживања) и писмено се сагласила да на туженог „Eki Properties“ пређе главно и сва споредна потраживања, укључујући и хипотеку на стану тужиоца од 164,30 м2 у строгом центру Београда.

Наведене чињенице нижестепени судови нису оценили у њиховој свеукупности и у светлу цитираних законских одредаба и начела облигационог права. У том смислу, нижестепени судови су пропустили да оцене да ли је значајно учешће у капиталу туженог корисника кредита које тужени „Eki Investment“ и ББ поседују и да ли ти тужени представљају лица повезана са корисником кредита у смислу члана 62. Закона о привредним друштвима, те да ли поступци туженог „Eki Investment“ према трећем лицу, конкретно тужиоцу у овом случају, којима се на основу описане превремене отплате кредита захтева ступање у права тужене банке само према тужиоцу, евентуално и са последичним правима на заснивање хипотеке на тужиочевој непокретности и на намирење продајом те непокретности (а не непокретности првог заложног дужника туженог Yieldmore Properties“ чији је власник био са 100% удела и са којим је тај тужени очигледно повезано лице) могу да представљају злоупотребу права и проузроковање штете тужиоцу (што би било супротно поменутих основним начелима облигационог права) који је својом заложном изјавом, као додатном гаранцијом обезбеђења потраживања банке, заправо омогућио добијање предметног кредита. С тим у вези, пропуштено је и да се утврди да ли би и под којим условима

тужилац дао заложну изјаву и омогућио заснивање хипотеке у поступку који је претходио одобравању кредита да је могао да претпостави да би то могло бити искоришћено на тај начин да хипотека буде пренета и уписана на повезане лица са корисником кредита. Такође, нижестепени судови нису на правилан начин утврдили постојање правног интереса туженог „Eki Properties“ да пре доспелости испуни обавезу предузећа под његовом контролом и да банка на њега пренесе хипотеку на стану тужиоца, са свим овлашћењима која то прате, при чему се тај тужени није уздржавао од поступака којима би за тужиоца, као једну од уговорних страна у том правном послу, на тај начин могла бити проузрокована штета.

Пошто је због неправилне примене материјалног права чињенично стање остало непотпуно утврђено те због тога нема услова за преиначење побијане пресуде, Врховни суд је усвојио ревизију, укинуо пресуде другостепеног и првостепеног суда као у изреци ове одлуке и предмет вратио на поновно суђење првостепеном суду, на основу члана 416. став 2. ЗПП.

Укинута је и одлука о трошковима поступка, применом члана 165. став 3. ЗПП, јер она зависи од коначног исхода спора.

**Председник већа - судија
Бранислав Босиљковић,с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић