Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 1042/2024
11.06.2026. године
Б е о г р а д

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Миљуш, председника већа, Татјане Ђурица и Јасминке Обућина, чланова већа, у парници по тужби тужиоца Привредно друштво за посредовање у промету некретнина, грађевинарство и трговину Delta Legal ДОО Београд (Чукарица) – у стечају, МБ ..., чији је пуномоћник Бранислав Вагић, адвокат у ..., против туженог Пословни систем Станком АД Београд – у стечају, МБ ..., чији је пуномоћник Жељана Милетић, адвокат у ..., ради исплате, вредност предмета спора 1.187.000,41 евра, одлучујући о ревизији туженог, изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 1939/23 од 25.07.2024. године, у седници већа одржаној 11.06.2026. године, донео је

Р Е Ш Е Њ Е

УСВАЈА СЕ ревизија, **УКИДАЈУ СЕ** и пресуда Привредног суда у Београду П 5590/19 од 31.01.2023. године у ставу I, III и IV изреке, у усвајајућем делу за тужбени захтев, у делу одлуке о компензационом приговору туженог и одлука о трошковима парничног поступка, и пресуда Привредног апелационог суда Пж 1939/23 од 25.07.2024. године којом је потврђена првостепена пресуда у истом делу, и у том делу се предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење.

О б р а з л о ж е њ е

Привредни суд у Београду је донео пресуду П 5590/19 дана 31.01.2023. године, којом је I ставу изреке констатовао да делимично усваја тужбени захтев, обавезао туженог да тужиоцу на име накнаде тржишне вредности непокретности исплати износ од 853.148,89 евра, са законском затезном каматом почев од 30.11.2021. године до исплате, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате; у II ставу изреке одбио као неоснован тужбени захтев у делу да се обавеже тужени да тужиоцу на име накнаде тржишне вредности непокретности исплати износ од укупно 333.851,52 евра са законским затезним каматама како је то наведено, и законску затезну камату на износ од 853.148,89 евра, како је наведено, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате; у III ставу изреке одбио компензациони приговор туженог на износ од 853.148,89 евра, као неоснован, у преосталом делу до тражених 1.187.042 евра компензациони приговор одбацио и у IV ставу изреке обавезао туженог да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 1.447.566,29 динара, са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате.

Привредни апелациони суд је донео пресуду Пж 939/23 дана 25.07.2024. године којом је одбио као неосноване жалбе парничних странака и потврдио пресуду Привредног суда у Београду П 5590/2019 од 31.01.2023. године, те одбио захтеве странака за накнаду трошкова другостпеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужени је изјавио дозвољену и благовремену ревизију, којом пресуду побија у делу којим је одбијена жалба туженог и потврђена првостепена пресуда у I, III и IV ставу изреке, због битне повреде одредаба парничног поступка, због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и због погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду по одредбама члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр 72/2011 … 10/2023) и закључио да је ревизија основана, јер је пресуда у побијаном делу донета погрешном применом материјалног права, због чега је чињенично стање остало непотупно утврђено.

Према чињеничном стању утврђеном од стране првостепеног суда, на основу ког је донета побијана пресуда, тужилац као суинвеститор и тужени као инвеститор су били у пословном односу по основу два уговора о заједничкој изгрдњи непокретности при чему се један уговор, од 19.01.2004. године односио на Блок 48Д, а други уговор од 27.12.2003. године на Блок 57А, на одређеној локацији у Београду, по којим уговорима су извођени радови изградње, па су по фазама завршености објеката странке закључивале анексе уговора којим сау расподељивале посебне делове објеката у тим Блоковима. Тужиоцу су пренети у својину са правом на укњижбу и располагање станови и локали означени у прилозима тих анекса. Последњим анексима, оба под редним бројем 9, и то за Блок 48Б дана 04.04.2007. године, а за Блок 57А дана 18.07.2007. године, уговори о заједничкој градњи су раскинути и сачињен је коначни обрачун по Блоковима са пресеком радова на дан 30.04.2007. године. На дан закључења Анекса 9, сви таксативно наведени станови и локали, међу којима су и они на које се односи тужбени захтев, представљали су посебне грађевинске целине подобне за идентификацију и укњижбу права својине, док су објекти као целине и ламеле као целине били завршени у нижем степену изграђености. Нижестпени судови су закључили да је самом изградњом станова и локала тужилац стекао право својине оригинарним путем, финансирањем градње и изградњом индивидуално одређених станова и локала у проценту потребном за њихову идентификацију, која је прецизирана анексима уговора о заједничкој градњи у којима су станови и локали пренети тужиоцу на располагање означени по броју, спратности, површини и ламели којој припадају. Након раскида уговора о заједничкој градњи тужени је ангажовао трећа лица на окончању радова на изградњи објеката. Над тужиоцем је отворен стечај 24.02.2011. године, а над туженим 07.04.2011. године. До дана када је над туженим отворен стечај, тужиоцу нису предате стамбене јединице и локали који су дефинисани анексима уговора, а објекти чију су изградњу тужилац и тужени заједно финансирали све до јула 2007. године, били су делимично завршени – Блок 48Б у 46,71%, а Блок 57А у 27,59%. Тужилац је по отварању стечаја над туженим као излучни поверилац поднео захтев за излучење преко 200 станова и локала, међу којима и станова чија је тржишна вредност предмет тужбеног захтева, као и захтев да му се призна новчано потраживање у износу од 2.661.005.270,00 динара, на име главног дуга и обрачунатих камата, а алтернативно, за случај да му излучни захтев не буде прихваћен пријавио је новчано потраживање којим је обухватио вредност непокретности које су

предмет излучног захтева од укупно 4.056.402.557,00 динара, на име главног дуга и камата, дакле укупно пријављено новчано потраживање износи 6.717.407.827,00 динара. Тужиоцу је оспорено потраживање у стечајном поступку над туженим по основу главног дуга од 850.984.069,80 динара, за обрачунате камате у износу од 2.007.103.432,00 динара, док му је признато потраживање у износу од 1.128.867.392,75 динара – како се то наводи у другостепеној пресуди као динарски еквивалент имовинског потраживања, односно противвредност за изведене радове по уговорима о заједничкој изградњи. Тужилац је покренуо парнични поступак тужбом за утврђење новчаног потраживања и за излучни захтев чији предмет су између осталог били и станови и локали чија тржишна вредност је предмет овог парничног поступка. У парници по тој тужби, у предмету који се водио пред Привредним судом у Београду под П 12464/11, странке су закључиле вансудско поравнање којим су договориле међусобна права и обавезе у циљу комплетног завршетка објеката чију су градњу започели на локацији Спортски центар у Београду, и ради коначног решења статуса купаца са којима је током трајања градње тужилац закључивао уговоре о продаји и уводио у посао нове извођаче – ГП Пепо и Козбет ради завршетка градње, те начина на који ће се испунити обавезе према купцима од тужиоца. Поравнањем није дефинисано питање излучног захтева у целини. Тужени је овлашћен да уговори послове са извођачима ради настављања раније започетих послова изградње објеката, а тужилац је овлашћен да закључи анексе уговора о грађењу тако да ранији извођачи преузму од тужиоца уговоре о куповини непокретности у објектима у којима су ангажовани за завршетак раније започетих послова. Дакле, и тужилац и тужени су били овлашћени да уговоре послове са извођачима радова ради настављања раније започете изградње објеката. Такође, утврђено је да након отварања стечаја над туженим није сачињен пресек стања радова које је извео тужилац у вези конкретних станова и локала из анекса уговора. Надаље, вансудским поравнањем предвиђено је да ће тужени на основу поравнања и закључених уговора са купцима, изменити листу признатих потраживања заменом података о стачајном повериоцу, за износ утврђеног потраживања купца из конкретног уступљеног уговора унеће податке о пријемнику – замени стечајног повериоца, и да ће се додатно између извођача и купаца од тужиоца уз сагласност купаца закључити нови уговори којим ће се дефинисати нова цена непокретности. Уколико таква сагласност (купаца) не буде дата, одређено је да ће се ти квадрати вратити у стечајну масу туженог, а да ће извођачима на име цене радова бити предати други расположиви квадрати.

Из оваког утврђења произилази закључак да је за оне станове којима је тужилац располагао, за које купци не дају сагласност да извођачи преузму од тужиоца уговор о куповини непокретности, уговорено да се ти станови, односно квадрати враћају у стечајну масу туженог, што значи да ће припасти туженом.

У поменутој парници су странке закључиле 23.12.2013. године судско поравнање, којим је утврђено новчано потраживање тужиоца. Тим поравнањем су странке регулисале своје односе тако да у целости регулишу своје односе по питању тужбе у тој парници (а предмет тужбе било је утврђење новчаног потраживања и излучни захтев, између осталог за станове и локале чија тржишна вредност је предмет овог парничног поступка).

Парница је окончана решењем о повлачењу тужбе у делу који се односи на излучни захтев. Другостепени суд наводи да у парници која је окончана судским

поравнањем тужени није указао да тужилац нема правни интерес да води ту парницу јер му је потраживање у погледу излучног захтева признато у новчаном износу, што би по схватању другостепеног суда за последицу имало одбачај тужбе, а не закључење судског поравнања и повлачење тужбе у делу излучног захтева. Што се тиче уговора које је тужилац поступајући по вансудском поравнању доставио, а које је закључио са својим купцима, дошло је до закључења нових уговора са извођачима радова или су услед незакључења уговора квадрати враћени у стечајну масу туженог.

Дакле, из овог утврђења произилази да је део оних станова којима је тужилац располагао, а које је стекао по анексима уговора са туженим, враћено у стечајну масу туженог. Дакле, припали су туженом.

Другостепени суд у разлозима пресуде наводи и то да је 20.10.2014. године одржана седница Одбора поверилаца туженог као стечајног дужника, којој је присуствао као члан и стечајни управник тужиоца, по питању завршетка изградње Блока 48Б и 57А, и уговора и сагласности на закључење анекса уговора са извођачима ГП Пепо за Блок 48Б и Козбет за Блок 57А, а да у записнику није констатовано да ће сви станови у власништву тужиоца бити распоређени извођачима ГП Пепо и Козбет, нити да је тужилац дао сагласност за такво располагање. Из оваког утврђења остаје питање да ли је таква сагласност којима се располаже становима тужиоца требало да буде дата од стране Одбора поверилаца у стечају над туженим, у ситуацији када су одређени станови, односно квадрати којима је тужилац раније располагао били враћени у стачајну масу туженог.

Даље је утврђено да је тужени становима и локалима на које је био усмерен излучни захтев, па и онима који су предмет овог спора (осим одређених) располагао тако што их је уступио извођачима ГП Пепо и Козбет са којима је 29.10.2014. године закључио уговор о грађењу, ради намирења цене градње. У прилозима тих уговора, станови и локали који су предмет спора нису били на списку непокретности предвиђених за закључење уговора о уступању уговора, већ су евидентирани као станови који се дају извођачима на слободно располагање. Дакле, закључак је да то нису били станови за које је дата сагласност купаца тужиоца ради уступања уговора извођачима.

Другостепени суд констатује да станови и локали о којима је одлучено првостепеном пресудом, нису били обухваћени признањем новчаног потраживања пријављеног у поступку стечаја, када је тужиоцу призната укупна вредност свих радова изведених на изградњу објекта. Коначно, закључак је другостепеног суда да је тужени мимо воље тужиоца неовлашћено отуђио станове и локале који се не налазе у његовој стечајној маси, који нису били у контигенту станова и локала за које је требало закључити уговоре о уступању (дакле није дата сагласност купаца), нити му је тужилац дао сагласност да располаже становима и локалима у његовом власништву мимо уговора о уступању уговора које је закључио са купцима. Поставља се питање шта је са становима односно квадратима који су враћени у стечајну масу туженог управо зато што нису били у контигенту станова и локала за које је требало закључити уговоре о уступању са извођачима и који су станови остали у власништву тужиоца.

Утврђено је да је на основу вансудског и судског поравнања тужени у поступку стечаја признао тужиоцу новчано потраживање, али не укупно пријављено новчано

потраживање (збирни износ новчаног и излучног дела пријаве), већ по основу главнице део потраживања од 1.128.867.392,76 динара, а на име обрачунатих камата на признато новчано потраживање 499.686.841,33 динара и условно новчано потраживање поводом плаћања дирекцији по основу јемства у износу од 342.745.901,00 динара. Из овога произилази закључак да је укупно пријављено новчано потраживање било у збирном износу новчаног и излучног дела пријаве, а није расправљено по ком основу је призната главница као део пријављеног потраживања.

Надаље, тужени је након што је измењена коначна листа признатих потраживања 2015. године, на захтев тужиоца и излучивао непокретности управо са локација које су предмет спора. Овим утврђењем се додатно отвара питање шта је предмет признатог новчаног потраживања и ком делу је тужени испунио захтев за излучење непокретности тужиоцу, управо са локација које су предмет спора.

Судови су утврдили тржишну вредност свих предметних непокретности коју су у Блоку 48Б и 57А, у износу од 1.026.094.081 евро, према тржишним ценама у време вештачења у овом поступку, при чему није расправљено да ли су неке од тих непокретности излучене, да ли је по основу тих непокретности пријављено новчано потраживање тужиоца, да ли је по основу тих непокретности делимично признато новчано потраживање и да ли се предметне непокретности односе и на оне станове односно квадрате који су услед незакључења уговора са извођачима (јер су изостале сагласности тужиочевих купаца) враћени у стечајну масу туженог. Осим тога, није расправљено да ли се предметни станови у вези којих је постављен тужбени захтев у овој парници тичу оних станова за које је по предлогу текста уговора дата сагласност суда 24.10.2014. године на одлуке Одбора поверилаца, који је дао сагласност на предложени текст уговора и на закључење анекса уговора са извођачима Пепо за Блок 48Б и Козбет за Блок 57А.

На основу тако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је делимично усвојио тужбени захтев и обавезао туженог да тужиоцу на име накнаде тржишне вредности непокретности исплати износ од 853.148,89 евра. Другостепени суд налази да је одлука првостепеног суда правилна и за то даје разлоге према којима је правилно утврђено да је тужилац на дан отварања стечаја над туженим био излучни поверилац за све непокретности којим до тог тренутка није располагао уговорима са трећим лицима. Ово, иако вештак у спроведеном поступку није утврђивао степен изграђености појединачних станова и локала. На основу утврђене чињенице да је тужени током 2018. и 2019. године по захтеву тужиоца излучио више непокретности, управо из контигента оних које су биле назначене у анексима уговора о заједничкој градњи, другостепени суд закључује да то тужени не би учинио да је признатим износом новчаног потраживања тужилац био лишен права да захтева излучење. Други закључак кога другостепени суд изводи из чињенице о излучењу појединих непокретности јесте да у тренутку сачињавања коначног обрачуна није било наведено да су станови и локали изграђени у мањем проценту од њихове укупне пројектоване површине, па је закључак да су ти станови и локали били завршени најмање у проценту потребном за њихову индивидуализацију, па су били подобни за излучење из стечајне масе и то независно од процента изграђености блока или одређене ламеле којој су припадали и којима припада стан на који се односи тужбени захтев. Да су станови били довољно изграђени да би могли бити предмет излучења другостепени суд закључује и на основу садржине анекса

уговора којима је тужени тужиоцу пренео право располагања на становима на које се односи тужбени захтев и локалима. Ово иако су анекси закључивани до 18.07.2007. године, након чега су настављени радови све до излучења током 2018. године, 10 година касније. Другостепени суд узима да није доказано да је признати износ новчаног потраживања у стечајном поступку над туженим еквивалент вредности непокретности за укупно додељене станове и локале тужиоцу у Блоку 48Б и 57А, односно да није доказано да је признатим износом потраживања обухваћена и вредност станова и локала који су предмет спора. Заправо сматра да је на туженом био терет доказивања спорног питања - да ли су признатим новчаним тужбеним захтевом обухваћени и станови и локали који су предмет овог спора. Другостепени суд сматра да питање излучног захтева није било дефинисано вансудским поравнањем, већ само овлашћење туженог да уговори послове са извођачима ради изградње објеката и овлашћење тужиоца да закључи анекс уговора о грађењу тако да ранији извођачи преузму од тужиоца уговоре о куповини непокретности у објектима у којима су ангажовани, да би тужени на основу тако закључених уговора са купцима изменио листу признатих потраживања а уколико таква сагласност купаца не буде дата да ће се ти квадрати вратити у стечајну масу туженог, док ће извођачима на име цене радова бити предати други расположиви квадрати. По схватању другостепеног суда оваквом садржином вансудског поравнања тужилац није дао сагласност туженом да располаже и његовим становима и локалима за које није имао или није доставио уговоре са трећим лицима.

Међутим, другостепени суд, као ни првостепени суд, није расправио шта значи враћање у стечајну масу туженог од стране тужиоца оних квадрата, односно станова за које купци са којима је тужилац закључио уговор о располагању нису дали салгасност за измену уговора. Да је то било потребно, произилази управо из разлога другостепене пресуде којим другостепени суд налази да је тужилац поступио по вансудском поравнању и доставио уговоре закључене са својим купцима, да је у односу на те уговоре дошло или до закључења нових са извођачима радова и замене стечајног повериоца, или су услед незакључења уговора квадрати враћени у стечајну масу туженог. Ово тим пре што предмет уступања нису били станови и локали који су предмет тужбеног захтева. Дакле, питање је да ли су ти станови враћени у стечајну масу туженог.

Другостепени суд сматра да вансудским поравнањем није конзумиран излучни захтев тужиоца. Међутим, није расправио на шта се односила изјава о повлачењу тужбе у делу излучног захтева, на које станове и локале, ни који станови и локали су обухваћени судским поравнањем којим је утврђено новчано потраживање тужиоца. Другостепени суд наводи да је у судском поравнању у предмету П1 2464/11 решен тужбени захтев по питању свих новчаних потраживања тужиоца као стечајног повериоца, али не и у делу излучног захтева. Међутим, алтернативни новчани захтев по тужби био је постављен за случај да не буде усвојен излучни захтев. Из тога произилази да је недоречено и непотпуно утврђено чињенично стање о садржини судског поравнања о новчаном потраживању тужиоца у тој парници и однос таквог поравнања са чињеницом да је повучена тужба за излучним захтевом.

Надаље, другостепени суд закључује да је доцније тужени неовлашћено отуђио станове на које се односи предмет спора, па је тужилац у односу на те станове могао истаћи само захтев облигационе природе што је учинио тужбом у овом спору 15.10.2019. године. Другостепени суд је одлуку засновао на одредби члана 102. став 3. Закона о

стечају, када је закључио да тужилац може тражити накнаду тржишне вредности непокретности која је тужени отуђио у међувремену од подношења ове тужбе, образлаже да повлачење тужбе (у претходно вођеној парници) не искључује поновно подношење тужбе, али да предметне непокретности о којима се одлучује у овој парници нису биле предмет ни вансудског ни судског поравнања. Закључак је другостепеног суда и да Одбор поверилаца 20.10.2014. године није одлучивао о непокретностима за које тужилац овом тужбом тражи накнаду тржишне вредности, већ других станова и локала и то оних у погледу којих је тужилац закључио уговоре са трећим лицима у фази заједничке градње и за које је договорено закључење уговора о уступању ради заштите права купаца непокретности.

Врховни суд закључује да се правилност примене материјалног права од стране нижестепених судова за сада не може прихватити. Ово са разлога што нису расправљена сва битна питања, односно чињенице ради правилне примене материјалног права. То су чињенице које се тичу садржине судског поравнања које су парничне странке закључиле у парници која је вођена по тужби истог тужиоца против истог туженог ради новчаног потраживања и излучног захтева. Није расправљен однос тог поравнања са предметом спора у овој парници. Нису расправљена ни сва она чињенична питања на која је Врховни суд указао у претходном тексту. Ово се пре свега тиче корпуса непокретности за које је вансудским поравнањем предвиђено да се од стране тужиоца враћају у стечајну масу туженог. Надаље, није расправљен значај одлуке Одбора поверилаца којим је дата сагласност за закључење уговора са извођачима, и од каквог је значаја како то наводи другостепени суд да ли је стечајни управник тужиоца дао сагласност за одређена располагања од стране туженог извођачима ГП Пепо и Козбет, ако је већ донета одлука Одбора поверилаца о таквом располагању. Закључци нижестепених судова о излучном праву тужиоца за одређене станове, доведени су у питање код чињенице да вештаци у овом поступку нису утврђивали степен изграђености појединих станова и локала на које претендује тужилац, и код упитних разлога другостепеног суда који се заснивају на садржини анекса. Даље, закључци нижестепених судова да се судско поравнање не тиче станова за чију накнаду тужилац у овој парници тражи новчани износ, а да то нису ни они станови за које су тужиочеви купци дали сагласност за промену, односно уступање уговора извођачима - су неодређени, управо зато што немају чињеничну подлогу у утврђеном чињеничном стању, при чему се и даље поставља питање који су станови враћени у стечајну масу туженог. Све су то питања због којих се основано не може прихватити закључак нижестепених судова да је применом одредбе члана 102. став 3. Закона о стечају требало туженог обавезати да тужиоцу исплати новчану противвредност оних станова и локала на које је тужилац имао излучно право, а којима је тужени неовлашћено располагао. То подразумева да је излучно право постојало у време отварања стечаја над туженим, да то излучно право није замењено усвајањем алтернативно постављеног новчаног захтев од стране тужиоца у парници П 12464/11, да у погледу тог права није повучена тужба, а притом то право није признато измењеном листом потраживања, односно остало спорно и као такво предмет ове парнице. Сувише су паушални наводи о излучном праву тужиоца на неодређени корпус станова и локала, наводи о становима који су враћени у стачајну масу туженог, о предмету новчаног потраживања о коме је закључено поравнање у претходно вођеној парници, о признатом новчаном потраживању тужиоца и његовој садржини, о излучењу појединих непокретности од стране туженог након измене листе потраживања, да би се могао за

правилан прихватити закључак нижестепених судова о неовлашћеном располагању непокретностима од стране туженог.

Из тог разлога су укинуте другостепена и првостепена пресуда и предмет је враћен првостепеном суду на поновно суђење по одредби члана 416. став 2. Закона о парничном поступку, и по одредби члана 165. став 3. Закона о парничном поступку и ради одлуке о трошковима целог поступка.

Председник већа – судија
Татјана Миљуш, с.р.

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић