



Република Србија  
ВРХОВНИ СУД  
Рев 18208/2022  
05.03.2026. године  
Београд

## У ИМЕ НАРОДА

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 Бајо Цмиљанић адвокат из ..., против тужене ББ из ..., коју заступа Младен Тодоровић адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужене изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2675/21 од 02.06.2022. године, на седници одржаној 05.03.2026. године, донео је

## ПРЕСУДУ

**УВАЖАВА СЕ** ревизија тужене и **ПРЕИНАЧУЈЕ** пресуда Апелационог суда у Београду Гж 2675/21 од 02.06.2022. године тако што се **ОДБИЈА** жалба тужиоца као неоснована и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Другог основног суда у Београду П 1777/20 од 24.02.2021. године.

Свака странка сноси своје трошкове поступка по ревизији.

## Образложење

Пресудом Другог основног суда у Београду П 1777/20 од 24.02.2021. године одбијен је тужбени захтев за утврђење ништавости уговора о откупу стана закљученог 30.06.2009. године између ИРКУ „Југострој“ у стечају и тужене, оверен пред Другим општинским судом у Београду 01.07.2009. године, под бројем I/3 Ов 7401/09 (став први изреке) и обавезан тужилац да накнади туженој трошкове парничног поступка од 52.500,00 динара (став други изреке).

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 2675/21 од 02.06.2022. године преиначена је означена првостепена пресуда тако што је утврђена ништавост означеног уговора (став први изреке), као и одлука о трошковима поступка тако што је тужена обавезана да по том основу исплати тужиоцу 53.400,00 динара са законском затезном каматом од извршности до исплате (став други изреке) и да тужиоцу плати и 14.700,00 динара на име трошкова другостепеног поступка (став трећи изреке).

Против означене правноснажне пресуде донете у другом степену тужена је благовремено изјавила ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка,

погрешне примене материјалног права и погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања позивајући се на одредбе чл. 403. ст. 1. и 2. и 404. Закона о парничном поступку (посебна ревизија).

Посебна ревизија је, према одредбама члана 404. 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) изузетно правно средство које се, због погрешне примене материјалног права, може изјавити против другостепене пресуде која се не би могла побијати ревизијом. О дозвољености посебне ревизије одлучује Врховни суд у смислу члана 404. став 2. ЗПП и 92. Закона о уређењу судова („Службени гласник РС“, број 10/23), ценећи потребу одлучивања о том правном средству због разматрања правних питања од општег интереса или у интересу равноправности грађана, уједначавања судске праксе или новог тумачења права.

О ревизији није било потребе да се одлучује као изузетно дозвољеној у смислу члана 404. ЗПП, јер тужена ревизијом побија пресуду којом је другостепени суд преиначио првостепену пресуду и одлучио о захтевима странака, па је у таквом случају ревизија увек дозвољена, сагласно члану 403. став 2. тачка 2. ЗПП.

Врховни суд је испитао побијану пресуду применом одредаба члана 408. ЗПП и утврдио да је ревизија основана.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Ревизијом се неосновано указује на постојање битних повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП, пошто она није прописана као ревизијски разлог.

Према утврђеном чињеничном стању, ИРКУ „Југострој“, предузеће у коме је била запослена тужена, био је суфинансијер у изградњи самачког хотела ... у тадашњој ... улици број .. у Београду. Одлуком о мерилима за расподелу средстава, права и обавеза Фонда стамбених зграда и средстава пословног фонда Градског стамбеног предузећа („Службени лист Града Београда“, бр. 14 од 15.07.1976. године) станови, односно лежајеви у предметном самачком хотелу пренети су на друштвена правна лица која су стекла право да их дају на коришћење својим запосленима (члан 5). „Југострој“ је 01.08.2000. године упутио захтев Предузећу за пружање услуга у самачким и другим објектима „Беостан“ да откаже даље пружање услуга ВВ која је била корисник смештаја у соби број 35 и да обезбеди смештај за његову радницу, овде тужену. Тужена никад није ступила у посед означених просторија, које све време од 01.08.1996. године користи тужилац на основу уговора о коришћењу лежаја закљученог са „Беостаном“, а којим су тужиоцу дати на привремено коришћење два лежаја у самачком хотелу без назнаке које предузеће (носилац права располагања) то чини и по ком се основу и одређења о којим лежајима је реч. Смештај који користи тужилац – гарсоњера број 31 површине 22,39 м<sup>2</sup> на IV спрату у згради број .. у ... улици у Београду, која се састоји од собе, купатила са WC-ом, предсобља и терасе откупила је тужена од ИРКУ „Југострој“ у стечају 30.06.2009. године на основу судски овереног уговора о откупу стана Ов I/3 7401/2009 од 01.07.2009. године, у целости исплатила купопродајну цену и на основу тога је затим уписана као носилац права својине. Стечајни поступак над „Југостројем“ је закључен 18.12.2009. године и он је 20.07.2010. године брисан из регистра Агенције за привредне регистре.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, имајући у виду да није доказано да ли је и код кога тужилац био запослен, од стране које радне организације – финансијера градње наведеног самачког хотела је био упућен да користи два лежаја, односно у којој соби то јест гарсоњери су му два лежаје додељена на привремено коришћење, првостепени суд је закључио да тужилац није овлашћен за вођење ове парнице јер није уговорна страна у оспореном уговорном односу нити постоји сродни уговорни однос на страни тужиоца из којег би црпео активну легитимацију за вођење овог спора, па како тужилац нема активну легитимацију за вођење ове парнице и није доказао основаност тужбеног захтева, првостепени суд је одбио тужбени захтев.

Другостепени суд је, прихвативши утврђено чињенично стање, закључио да тужилац, који користи гарсоњеру број 31 на IV спрату у предметном самачком хотелу коју је откупила тужена 30.06.2009. године свакако има правни интерес да оспорава правну ваљаност поменутог уговора од 30.06.2009. године. По ставу другостепеног суда, с обзиром да тужена није била купац предметне гарсоњере, нити је била у њеном поседу она није ни могла да, у складу са одредбама Закона о становању („Службени гласник РС“, бр. 50/92...101/2005), закључи уговор о откупу те гарсоњере. Осим тога она је предметну гарсоњеру откупила током трајања стечајног поступка њеног послодавца иако је тада важећим Законом о стечајном поступку („Службени гласник РС“, бр. 84/04, 85/05) био прописан начин уновчења имовине стечајног дужника (члан 110) тако што се продаја имовине врши јавним надметањем, јавним прикупљањем понуда или непосредном погодбом, по одредбама овог закона (став 2), а продаја непосредном погодбом може бити извршена искључиво ако је такав начин продаје унапред одобрен од стране одбора поверилаца (став 5). Нашавши да је уговор закључен супротно одредбама Закона о становању и Закона о стечајном поступку, другостепени суд је утврдио да је тај уговор ништав, преиначио првостепену пресуду и тужбени захтев тужиоца усвојио.

Врховни суд налази да одлука другостепеног суда није правилна.

Законом о стечајном поступку („Службени гласник РС“, бр. 84/04 и 85/05) који је важио у време закључења оспореног уговора била је прописана могућност побијања правних радњи стечајног дужника (чл. 98. до 108). Побиање правних послова и друге правне радње закључене, односно предузете пре покретања стечајног поступка којима се нарушава равномерно намирење стечајних поверилаца или општењу повериоци, као и правних послова и других правних радњи којима се поједини повериоци стављају у погоднији положај (у даљем тексту: поговдање поверилаца) могли су вршити стечајни управник у име стечајног дужника и повериоци, у складу са одредбама овог закона (члан 98. став 1) и то од дана отварања стечајног поступка до дана одржавања рочишта за главну деобу стечајне масе (члан 98. став 4). тако да ако захтев за побијање буде усвојен, престаје дејство извршне исправе према повериоцима стечајног дужника (члан 98. став 3). У складу са одредбама члана 106, правни посао или правна радња стечајног дужника побијају се тужбом (став 1), а могу се побијати и подношењем противтужбе или приговора у парници (став 2). У погледу странака у поступку побијања, одредбама члана 107. је прописано да тужиоци могу бити поверилац и стечајни управник, у име и за рачун стечајног дужника (став 1), да се тужба подноси против лица са којим је правни посао закључен, односно према коме је правна радња предузета (у даљем тексту: противник побијања) и против стечајног дужника, ако у његово име тужбу није поднео стечајни управник (став 2), као и да се тужба може поднети и против наследника или другог универзалног правног следбеника противника побијања (што је ближе уређено одредбама ст. 3. и 4). Дејство побијања прописано је чланом 108. тако

да за случај да захтев буде правноснажно усвојен, побијани правни посао нема правног дејства према стечајној маси, а противник побијања је дужан да у стечајну масу врати сву имовинску корист стечену на основу побијаног посла или друге радње, док противник побијања, пошто врати имовинску корист из става 1. овог члана, има право да остварује своје противпотраживање као стечајни поверилац.

Из цитираних законских одредаба произлази несумњив закључак да је побијање правних радњи стечајног дужника могло да се врши само у одређеном року – до дана одржавања рочишта за главну деобу стечајне масе, у прецизно уређеном поступку од стране законом прописаних лица и да се правно дејство побијаног правног посла огледало у томе што се тај правни посао поништава за убудуће. У конкретном случају другостепени суд је погрешно применио материјално право кад је утврдио да је оспорени правни посао ништав мимо одредаба Закона о стечајном поступку којима је изричито прописано да се побијање правних радњи стечајног дужника врши у складу са одредбама тог закона.

Из наведених разлога, другостепена одлука је преиначена, а првостепена одлука потврђена као у изреци, на основу члана 416. став 1. ЗПП, иако не из разлога које је навео првостепени суд.

Наиме, тужилац који користи гарсоњеру коју је тужена откупила од свог послодавца у стечају представља заинтересовано лице у смислу члана 109. Закона о облигационим односима – ЗОО које се може позивати на ништавост. У конкретном случају уговор о откупу гарсоњере представља привидан уговор јер је стан могао да откупи само носилац станарског права, односно закупац који је то својство стекао, на захтев у писменој форми, под условима прописаним Законом о становању (члан 16. став 1) при чему тужена до окончања првостепеног поступка није доказала да је имала закључен уговор о закупу предметног стана, у чијем поседу никада није била. Уговор о откупу као привидан правни посао, прикрио је уговор о купопродаји, који је закључен у форми прописаној Законом о промету непокретности („Службени гласник РС“, бр. 42/98, 111/09) – у писаној форми а потписи уговарача су оверени од стране суда (члан 4. став 1), због чега су испуњени услови за правну ваљаност уговора о купопродаји, који важи, како је то прописано одредбом члана 66. став 2. ЗОО. Из већ изложених разлога, рушљивост овог уговора не може се доказивати ван рокова и од стране неовлашћених лица, супротно одредбама Закона о стечајном поступку важећег у време његовог закључења, па у конкретном случају није било места примени одредбе члана 103. ЗОО и утврђењу ништавости оспореног уговора. Ништавост је, као санкција, прописана одредбом члана 103. став 1. ЗОО, за случај да је уговор противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима, уз услов да циљ повређеног правила не упућује на неку другу санкцију или ако закон у одређеном случају не прописује шта друго, а управо је Законом о стечајном поступку прописано друго, те се не може као правилан извести закључак о ништавости предметног уговора. Штавише, одредбом става другог члана 103. ЗОО прописано је да ће уговор остати на снази ако је закључење одређеног уговора забрањено само једној страни, ако у закону није шта друго предвиђено за одређени случај, а страна која је повредила законску одредбу сносиће одговарајуће последице, па је јасно да тужилца није уговорна страна која треба да сноси санкцију евентуалне ништавости овог оспореног уговора.

Одлука о трошковима поступка из става другог изреке ове пресуде донета је на основу члана 165. став 2. у вези с чланом 153. став 1. ЗПП, пошто тужиоцу не припада право на накнаду трошкова за одговор на ревизију јер они нису били нужни, а он у том

поступку није успео, док тужена, која је у поступку по ревизији успела, накнаду трошкова ревизијског поступка није тражила.

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

**За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић**