



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Прев 1965/2023**  
**03.04.2025. године**  
**Београд**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Миљуш, председника већа Татјане Ђурица и Весне Мاستиловић, чланова већа, у парници по тужби тужиоца TOREX СО ДОО Београд – у стечају, чији су пуномоћници адвокати из Заједничке адвокатске канцеларије Добрић у Београду, против тужених EUROPEAN REAL ESTATE ДОО Београд – у стечају, чији је пуномоћник Горан Ковачевић, адвокат у ..., АА из ... чији је пуномоћник Иван С. Ивановић, адвокат у ... и BS GRADNJA PROPERTIES ДОО Београд, чији је пуномоћник Катарина М. Милосављевић, адвокат у ..., ради утврђивања ништавости и побијања правних радњи стечајног дужника, вредност предмета спора 156.074.278,61 динар, одлучујући о ревизијама туженог АА и туженог BS Gradnja properties ДОО Београд, изјављеним против пресуде Привредног апелационог суда 11Пж 1600/22 од 23.05.2023. године, у седници већа одржаној 03.04.2025. године, донео је

## **РЕШЕЊЕ**

**УСВАЈАЈУ СЕ** ревизија туженог АА и ревизија туженог BS Gradnja properties ДОО Београд, **УКИДАЈУ СЕ** пресуда Привредног апелационог суда 11Пж 1600/22 од 23.05.2023. године у ставу I изреке и пресуда Привредног суда у Београду П 6772/18 од 22.10.2021. године у ставу I изреке и у том делу се предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење.

## **Образложење**

Привредни суд у Београду је донео пресуду П 6772/18 дана 22.12.2021. године којом је у I ставу изреке утврдио да је ништав Уговор о преузимању испуњења који су закључили тужилац и сва три тужена дана 16.09.2014. године; у II ставу изреке је одбио тужбени захтев да се обавезе тужени BS Gradnja properties ДОО Београд да тужиоцу исплати износ од 156.074.278,61 динар са законском затезном каматом од 09.02.2018. године до исплате; у III ставу изреке је обавезао тужене European real estate ДОО Београд – у стечају и туженог АА да тужиоцу солидарно накнаде трошкове парничног поступка у износу од 1.933.840,78 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате; у IV ставу изреке (погрешно означеном као V) је

одбио захтев тужиоца да се обавезе тужени BS Gradnja properties ДОО Београд да солидарно са осталим туженима накнади тужиоцу трошкове парничног поступка и у последњем ставу (погрешно означеном као VI) одбио захтев истог туженог за накнаду трошкова парничног поступка.

Привредни апелациони суд је одлучујући о жалбама тужиоца и тужених пресудом 11Пж 1600/22 од 23.05.2023. године у I ставу изреке одбио жалбе тужених и потврдио првостепену пресуду у I ставу изреке, док је у II ставу изреке укинуо првостепену пресуду у преосталом делу и предмет у том делу вратио првостепеном суду на поновно суђење.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, благовремене и дозвољене ревизије су изјавили тужени АА, који пресуду побија због погрешне примене материјалног права, и тужени BS Gradnja properties ДОО Београд, који побија пресуду због битних повреда одредаба парничног поступка 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 су ревизије основане.

Према чињеничном стању утврђеном од стране првостепеног суда, на основу ког је донета другостепена пресуда, дана 16.09.2014. године су тужени European real estate ДОО Београд као прва уговорна страна, и тужени АА и тужилац као друга уговорна страна, закључили Уговор о преузимању испуњења, којим су, између осталог, констатовали да су засновали међусобне суинвеститорске односе поводом заједничке изградње објекта – хотела и подземне гараже у ... улици бр. .. у Београду, да је по тужби суинвеститора из тог уговора - Monterosa ДОО Београд покренут поступак пред Арбитражним судом Међународне трговинске коморе у Паризу, којом тужбом се потражује од свих уговорних страна, овде тужиоца, туженог European real estate и АА као солидарних дужника укупан износ од 7.400.000,00 евра, као и да се поруши већи део већ изграђеног предметног стамбено пословног објекта и забрани даља изградња. На основу извештаја ангажованих адвоката не може се очекивати позитиван исход по коначној одлуци арбитраже у поступку који је у току, већ је једино спорна висина обавезе на чију исплату ће, потпуно извесно, бити обавезане све уговорне стране као солидарни дужници, те сагласно утврђују да износ могуће обавезе представља износ од не мање од 7.400.000,00 евра, у динарској противвредности на дан исплате, увећан за износ законске затезне камате, без увећања за износ штете која ће настати за случај рушења дела већ изграђеног објекта, односно забране даље градње, која се на дан сачињавања и потписивања Уговора не може поуздано квалификовати, али се процењује на преко 1.800.000,00 евра. Уговорне стране су констатовале износ појединачних обавеза, па су у члану 5 Уговора образложили своје интересе за преузимање испуњења ризика наступања обавезе, те су постигли споразум да European real estate преузме обавезу АА и тужиоца Togeth Co, која ће бити исходована арбитражном одлуком у висини од 4.933.332,00 евра, као будућу новчану обавезу, уз накнаду у висини од 1.973.333.33 евра, у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, у ратама, а најкасније до 30.05.2015. године, која ће бити исплаћена овде туженом BS Gradnja properties ДОО Београд који, у смислу одредаба члана 149. став 1 ЗОО стиче сопствено и непосредно право потраживања према овде

тужиоцу Torex Co и АА. Чланом 8. Уговора предвиђено је да уколико обавеза из арбитражне одлуке буде већа од износа утврђене накнаде из члана 6. став 1. Уговора, прва страна има обавезу да целокупну обавезу измири, али до износа од 4.933.332,00 евра и у том случају нема право на било каква потраживања према другој страни на основу евентуалне разлике између стварно утврђене обавезе друге стране по коначној одлуци Арбитражног суда и износа наплаћене накнаде првој страни из члана 7. став 1. Уговора. За случај да обавеза буде мања од износа утврђене накнаде, прва страна ће ту обавезу измирити, с тим што друга страна нема право на било каква потраживања према првој страни на основу евентуално остварене разлике између стварно утврђене обавезе по коначној одлуци Арбитражног суда и износа исплаћене накнаде првој страни. Коначном арбитражном одлуком од 16.03.2017. године наложено је овде тужиоцу, Torex Co, овде туженима European real estate и АА да друштву Monterosa на име накнаде штете солидарно плате износ од 12.500.000,00 динара, са законском затезном каматом од 28.03.2014. године до исплате и износ од 405.000,00 америчких долара на име накнаде трошкова поступка и да саграђени објекат поруше. Тужилац Torex Co је туженом BS Gradnja properties дао меницу на име обезбеђења потраживања из уговора, ради исплате износа од 244.707.343,50 динара, са меничним овлашћењем. На основу те менице као веродостојне исправе је тужени BS Gradnja properties поднео суду предлог за извршење, на основу ког је Привредни суд у Београду донео решење Иив 535/17 од 17.02.2017. године којим је одредио предложено извршење, против ког решења није изјављен приговор од стране извршног дужника, те је од овде тужиоца као извршног дужника у периоду од 31.03.2017. године до 02.08.2018. године наплаћен купан износ од 156.074.278,61 динар у корист BS Gradnja properties ДОО Београд.

На основу тако утврђеног чињеничног стања да је Уговором од 16.06.2014. године тужени European real estate преузео испуњење будуће новчане обавезе тужиоца и туженог АА према друштву Monterosa по коначној арбитражној одлуци Арбитражног суда Међународне трговинске коморе у Паризу, док се тужилац обавезао да на име накнаде за то, солидарно са туженим АА, исплати туженом BS Gradnja properties 1.973.333,33 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, у време док је поступак пред Арбитражним судом био у току, судови закључују да обавеза чије је испуњење тужени European real estate преузео у тренутку закључења уговора није постојала. Првостепени суд сматра да је предметним уговором преузета обавеза чији је извор коначна одлука арбитражног суда, па да је таква обавеза настала даном доношења коначне арбитражне одлуке. Како та обавеза није постојала у време закључења Уговора о преузимању испуњења, то је тужени European real estate преузео испуњење непостојеће обавезе, па стога није постојао основ обавезе тужиоца и туженог АА на исплату накнаде за преузимање, која је уговорена у корист трећег лица – овде туженог BS Gradnja properties ДОО Београд. Стога је утврдио ништавост Уговора о преузимању испуњења, на темељу одредаба члана 47, 51. и 103. Закона о облигационим односима. Са истих разлога другостепени суд прихвата за правилну одлуку о ништавости Уговора о преузимању испуњења. Притом, анализира правну природу уговора, па закључује да тужени European real estate није треће лице, већ солидарни дужник, па предметни уговор нема елементе ни приступања дугу, нити преузимања дуга из одредбе члана 453. ЗОО. Оцењује да су уговорне стране сагласно утврдиле висину обавезе на дан закључења уговора у тачно наведеним износима, на име штете, али да таква обавеза у тренутку закључења уговора није постојала, што последично утиче на постојање каузе, посебно имајући у виду да обавеза исплате

накнаде туженом European real estate од стране тужиоца и туженог АА није била условљена обавезом по основу коначне арбитражне одлуке.

Врховни суд не прихвата за правилне разлоге нижестепених судова за ништавост Уговора о преузимању испуњења од 16.09.2014. године и са тог разлога су ревизије основане.

Према садржини Уговора, уговорне стране су се споразумеле о уређењу међусобних односа поводом њихове солидарне одговорности према суинвеститору, из сасвим одређеног штетног догађаја, за који међу њима није било спорно да је настао, као и штета по суинвеститора. За све учеснике у овом уговору неизвесна је била једино висина њихове обавезе за накнаду штете и она је условљена коначном одлуком арбитражног суда у поступку који је у тренутку закључења уговора већ покренуо оштећени суинвеститор. Не може се прихватити теза нижестепених судова којом своде постојање обавезе уговорних страна искључиво на обавезу утврђену коначном арбитражном одлуком. Напротив, из садржине утврђених чињеница произилази закључак да су се уговорне стране споразумеле о целини међусобних односа проистеклих из чињенице да су саодговорни за настанак штете према суинвеститору и да се о висини обавезе на накнаду штете очекује пресуда по тужби суинвеститора. Дакле, обавеза према суинвеститору јесте постојала, као и тиме узрокован однос садужника међу уговорним странама. Уговорне стране, овде парничне странке су извесно и сасвим одређено знале о чему се споразумевају. Конкретно споразумели су се како да сносе терет саодговорности за штету коју су проузроковали и која јесте била и предмет арбитражног спора, што никако не значи да обавеза није постојала. Чињеница да је висина укупне обавезе уговарача у коначном зависила од арбитражне пресуде, никако не значи да основ њихове међусобне обавезе као саодговорних садужника није постојао у тренутку када су се споразумевали Уговором о преузимању испуњења. Према утврђеним чињеницама може се закључити да су уговорне стране међусобно закључиле споразум о поравнању, о свом правном односу саодговорних за причињену штету, којим уклањају међусобну неизвесност и одређују своја узајамна права и обавезе с тим у вези, у смислу одредаба члана 1089. ЗОО.

Према одредби члана 47. ЗОО на коју се нижестепени судови позивају, уговор је ништав када је предмет обавезе немогућ, недопуштен, неодређен или неодредив. Ниједна од обавеза одређених Уговором које су предмет расправљања у овом поступку није ни немогућа, ни недопуштена, ни неодређена. Напротив, обавеза тужиоца и туженог АА је новчана, у висини од 1.973.333,33 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, према туженом European real estate као уговорној страни која је прихватила да сноси обавезу тужиоца и АА по арбитражној пресуди до износа од 4.933.332,00 евра, што је новчана и одредива обавеза, у смислу члана 50. став 1. ЗОО.

Према одредби члана 51. ЗОО, на коју се такође судови позивају, свака уговорна обавеза мора имати допуштен основ. Основ је недопуштен ако је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима, а претпоставља се да обавеза има основ иако није изражен. Основ обавезе тужиоца према туженом, European real estate, чији је бенефицијар тужени BS Gradnja properties, је управо у отклањању неизвесности у међусобном правном односу поводом постојања одговорности за штету према суинвеститору. Такав основ није недопуштен и не може се сматрати да није постојао,

како то сматрају нижестепени судови. Уговор је ништав ако основ не постоји, или је недопуштен (члан 52. ЗОО), али то није конкретно случај, како је напред образложено.

Основ обавезе треба схватити као правни разлог и циљ ради којег се странке обавезују, који у конкретном случају лежи у правној природи уговора који су странке закључиле, а то је уклањање неизвесности у крајњем снашању обавезе на накнаду штете, у мери у којој су то уговорне стране одредиле.

Не стоји разлог који је изнео другостепени суд, да кауза обавезе која је Уговором установљена на страни тужиоца и туженог АА није у обавези туженог European real estate на исплату по арбитражној пресуди њихове обавезе, до износа од 4.933.332,00 евра, јер управо из целине уговореног односа произилази да ове две новчане обавезе јесу у међусобној вези. Раније доспеће обавезе тужиоца и АА (до 30.05.2015. године), у односу на неизвесно доспеће по арбитражној пресуди, не значи да ове две обавезе нису међусобно у вези према целини уговорног односа.

Коначно, одредбом члана 103. Закона о облигационим односима одређено је да је ништав уговор који је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима, ако циљ повређеног правила не упућује на неку другу санкцију или ако закон у одређеном случају не прописује што друго. На ништавост суд пази по службеној дужности (члан 109. став 1. ЗОО). Када је предмет спора ништавост уговора на коју се тужилац позива, тада суд по службеној дужности испитује и услове за ништавост уговора на коју се тужилац не позива. У овој парници пресуда је донета на основу погрешног закључка нижестепених судова о недостатку каузе наведених обавеза које су странке преузеле Уговором о преузимању испуњења, док се евентуалним другим разлозима ништавости судови нису бавили.

Надаље, није утврђена у потпуности садржина уговора, па је изостало расправљање чињеница од значаја за ништавост свих уговорних одредаба, односно уговора у целости и примену одредбе члана 105. Закона о облигационим односима.

То су разлози због којег су првостепена и другостепена правноснажна пресуда о главном захтеву укинута и у том делу предмет враћен на поновно суђење, ради одлуке о тужбеном захтеву за утврђење ништавости уговора на основу правилне примене материјалног права, уз узимање у обзир свих релевантних околности које су за то од значаја. Одлука је донета по одредби члана 416. став 2. Закона о парничном поступку.

**Председник већа – судија  
Татјана Миљуш, с.р.**

За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић