



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Прев 422/2025**  
**12.09.2025. године**  
**Београд**

### **У ИМЕ НАРОДА**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Матковић Стефановић, председника већа, Татјане Ђурица и Иване Рађеновић, чланова већа, у парници тужилаца: 1. АА из ..., чији је пуномоћник Ђорђе Веселиновић, адвокат из ... и 2. Друштво за грађевинску делатност „Урбан 018“ д.о.о. Ниш у стечају, чији је пуномоћник Предраг Стефановић, адвокат из ..., против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Предраг Стефановић, адвокат из ..., ради побијања правних радњи стечајног дужника, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 4654/24 од 02.04.2025. године, у седници одржаној 12.09.2025. године, донео је

### **ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована, ревизија туженог изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж 4654/24 од 02.04.2025. године.

### **Образложење**

Пресудом Привредног суда у Нишу П 191/24 од 28.05.2024. године, у ставу I изреке одбијен је тужбени захтев којим су тужиоци АА из ... и „Урбан 018“ доо Ниш у стечају тражили да суд утврди да Уговор о купопродаји непокретности закључен између тужиоца „Урбан 018“ доо Ниш у стечају, као продавца и ББ из ..., као купца, солемнизован пред Јавним бележником Драганом Николићем под бројем ОПУ: 44-2020 дана 14.01.2020. године нема правно дејство према стечајној маси тужиоца „Урбан 018“ доо Ниш у стечају, као неоснован. У ставу II изреке одбијен је тужбени захтев тужилаца којим су тражили да суд обавезе туженог ББ из ... да у стечајну масу тужиоца „Урбан 018“ доо Ниш у стечају у предмету Ст 20/20, врати стан број .... површине 58,03 м2 који се налази у ... у улици ... број ... чији је степен изграђености 92% постојећи у породичној стамбеној згради број ..., на ... спрату на кп. број ... КО ...-... уписаној у лист непокретности ... КО-..., као неоснован.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 4654/24 од 02.04.2025. године, у ставу I изреке, преиначена је пресуда Привредног суда у Нишу П 191/24 од 28.05.2024. године тако што је утврђено да Уговор о купопродаји непокретности закључен између тужиоца „Урбан 018“ доо Ниш у стечају, као продавца и ВВ из ..., као купца, солемнизован пред Јавним бележником Драганом Николићем под бројем ОПУ: 44-2020 дана 14.1.2020. године нема правно дејство према стечајној маси тужиоца Урбан 018 доо

Ниш у стечају и обавезан је тужени ВВ из ... да у стечајну масу тужиоца „Урбан 018“ доо Ниш у стечају у предмету Ст 20/20, врати стан број ..., површине 58,03 м2, који се налази у ..., у улици ... број ..., постојећи у породичној стамбеној згради број ..., на ... спрату на КП број ... КО ...-..., уписаној у лист непокретности ... КО-.... Обавезан је тужени да тужиоцу првог реда накнади трошкове поступка у износу од 447.725,00 динара и да тужиоцу другог реда накнади трошкове поступка у износу од 79.600,00 динара. Ставом II изреке, обавезан је тужени да тужиоцу првог реда накнади трошкове другостепеног поступка у износу од 110.800,00 динара.

Против наведене правноснажне пресуде, тужени је изјавио благовремену ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка учињене пред другостепеним судом, погрешно или непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао правноснажну пресуду применом одредбе члана 408. Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС", бр. 72/11 ... 10/23), па је утврдио да ревизија није основана.

У поступку није учињена битна повреда из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју Врховни суд пази по службеној дужности. Нису основани ревизијски наводи туженог којима се указује да је побијана другостепена одлука захваћена битном повредом одредаба парничног поступка из члана 374. ст. 1. Закона о парничном поступку, а у вези са чланом 294. и чланом 383. Закона о парничном поступку. Побијана одлука заснована је на чињеничном стању које је утврђено од стране првостепеног суда уз другачији закључак о примени материјалног права, због чега није било нужно одржавање расправе пред другостепеним судом сходно члану 383. ст. 4. Закона о парничном поступку, а супротно ревизијским наводима.

Према утврђеном чињеничном стању у првостепеном поступку, над тужиоцем другог реда је решењем Привредног суда у Нишу 2 Ст 20/20 од 25.08.2020. године отворен стечај услед трајније неспособности плаћања. Првостепени суд је утврдио да је спорни Уговор о купопродаји непокретности ОПУ 44/20 од 14.01.2020. године закључен између тужиоца другог реда као продавца и туженог као купца, да се уговором врши промет стана број ... у згради улици ... број ... у ..., површине 58,15 м2 на КП број ... КО ..., да је одредбом члана 2 уговорена купопродајна цена од 2.500.000,00 динара са урачунатим ПДВ-ом, за коју се констатује да је купац исплатио продавцу пре потписивања и солемнизације уговора, да је одредбом члана 3 констатовано да је купац изјавио да је упознат са чињеницом да стан није укњижен, да купује предметни стан у виђеном стању у фази сиве градње и обавезује да стан грађевински заврши о свом трошку, те да је у одредби члана 4 садржана сагласност продавца да се купац на основу овог уговора може уписати као власник непокретности у јавним књигама без даљег присуства и сагласности продавца.

Првостепени суд је утврдио да је пресудом Основног суда у Нишу П 1253/18 од 26.11.2019. године, која је постала правноснажна и извршна дана 14.01.2020. године, ставом IV изреке усвојен тужбени захтев тужиоца првог реда у овом спору према привредном друштву „Урбан 018“ доо Ниш у стечају и да је раскинут уговор о купопродаји непокретности и оверен пред Основним судом у Нишу 30.11.2012. године под бројем Ов 3 бр .../... између продавца „Урбан 018“ доо Ниш и купца АА из ..., док је

ставом V изреке обавезан тужени „Урбан 018“ доо Ниш да на име купопродајне цене исплати првотужиљи 37.600,00 евра, са законском затезном каматом на износе и начин ближе описан у првостепеној одлуци. Утврђено је и да је решењем Основног суда И 183/20 од 22.01.2020. године на предлог извршног повериоца, тужиоца првог реда, донета привремена мера забране извршном дужнику, „Урбан 018“ доо Ниш да отуђи, оптерети непокретност- стан број ... на ... спрату граде у улици ... број ..., површине 58,03 м2 на КП бр. ... КО ... уз одређени упис забележбе забране, са трајањем до намирења потраживања извршног повериоца, као и да је закључком јавног извршитеља О.ПРМ 1/20 одређено спровођење привремене мере одређене решењем Основног суда у Нишу И 183/20 од 22.01.2020. године и наложено Служби за катастар непокретности да изврши упис забележбе забране отуђења непокретности и забележбу спровођења решења о привременој мери.

Првостепени суд је из решења о извршењу Основног суда у Нишу Ии 303/20 од 05.02.2020. године утврдио да је на основу извршне исправе - пресуде Основног суда у Нишу 6 П 1253/18 од 26.11.2019. године одређено извршење на целокупној имовини извршног дужника „Урбан 018“ ДОО Ниш у стечају, ради намирења потраживања извршног повериоца АА из ... од 37.600,00 евра са законском затезном каматом и трошковима поступка и да је истим одређен Јавни извршитељ Жарко Димитријевић за спровођење извршења, а из обавештења стечајног управника тужиоца другог реда од 15.03.2021. године првостепени суд је утврдио да стечајни управник не располаже подацима о евентуалној исплати цене по Уговору о купопродаји ОПУ: 40-2020 од 14.01.2020. године који је предмет побијања у овом поступку.

Првостепени суд је читањем списка предмета Јавног извршитеља Жарка Димитријевића из ... утврдио да је у овом извршном поступку закључком Ии-169/20 од 13.02.2020. године одређено спровођење извршења на непокретностима- становима извршног дужника број ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ... и ... у згради број ... у улици ... број ..., али је извршење прекинуто закључком Јавног извршитеља Ии 169/20 од 11.09.2020. године услед отварања стечајног поступка над извршним дужником, тужиоцем другог реда.

Првостепени суд је увидом у Регистар Народне банке Србије о трајању принудне наплате утврдио да су рачуни овде друготужиоца били блокирани на основу принудне наплате непрекидно 1.399 дана, односно од 28.06.2017. године до 25.08.2020. године. Из извода извештаја о економско финансијском положају стечајног дужника „Урбан 018“ ДОО Ниш у стечају утврђено је да у је њему наведено 8 посебних делова објеката - 6 станова и 2 локала у стамбеним зградама на кп. број ..., ... и ... КО ...-... КП број ... и ... КО ..., ...-... укупне ликвидационе вредности 46.585.137,60 динара.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је становишта да тужени није поверилац продавца тужиоца другог реда те да нису испуњени услови за побијање услед уобичајеног и неуобичајног намирења поверилаца, из разлога прописаних одредбом члана 120. и 121. Закона о стечају. Побиијани уговор је неспорно закључен дана 14.01.2020. године, односно више од 6 месеци пре подношења предлога за покретање стечаја над тужиоцем другог реда 05.08.2020. године тј. изван рока за побијање правних послова стечајног дужника због непосредног оштећења поверилаца из члана 122. став 1. Закона о стечају. Побиијани уговор о купопродаји није закључен с намером општећења поверилаца тужиоца другог реда, будући да тужени није знао за

постојање те намере на основу одредбе члана 123 Закона о стечају. Тужилац другог реда је пресудом Основног суда у Нишу П 1253/18 од 26.11.2016. године обавезан да врати тужиоцу првог реда 37.600,00 евра са законском затезном каматом у динарској противвредности која је пресуда постала правноснажна 14.01.2020. године, те да, иако је у потврди о извршности наведено да пресуда извршна 14.01.2020. године, рок за добровољно испуњење чинидбе износи 15 дана и тече од правноснажности пресуде, извршност није могла да наступи 14.01.2020. године, већ по протеку рока за добровољно испуњење чинидбе, односно да на дан солемнизације побијаног уговора о купопродаји непокретности ОПУ 44/20 од 14.01.2020. године није протекло рок за добровољно испуњење обавезе из наведене пресуде. Закључење побијаног уговора не представља правни посао предузет с намером оштећења тужиле, као повериоца, с обзиром да потраживање тужиле није осујећено закључењем побијаног правног посла, јер је у извршном поступку одређено спровођење извршења на више непокретности. Сматра и да нема доказа да је тужени приликом исплате купопродајне цене био несавестан.

Другостепени суд не прихвата наведени закључак на којем је заснована првостепена пресуда. Другостепени суд сматра да су испуњени услови за примену одредбе члана 123. став 1. Закона о стечају, односно да је правни претходник друготужиоца својим поступањем намерно оштетио повериоце друштва „Урбан 018“ доо, те да су испуњени услови за постојање претпоставке да је тужени као противник побијања знао за намеру стечајног дужника да оштети повериоце. Према изнетом образложењу, стан који је незнатно мање површине 56м<sup>2</sup> од стана који је предмет побијаног уговора о купопродаји 58,03м<sup>2</sup> (који је био завршен 92%), 2012. године је имао уговорену цену од 47.600,00 евра која је знатно виша од уговорене цене стана које је предмет побијаног уговора (2.500.000,00 динара је, према средњем курсу НБС на дан закључења уговора, износило 21.258,00 евра), иако су цене некретнина знатно скочиле. Поред наведеног, купопродајна цена је исплаћена заступнику ВВ „на руке“ у сврху даљих улагања у изградњу објекта, из разлога да би избегао да се из наведених средстава наплате повериоци, будући да је то лице било упознато са чињеницом да је привредно друштво у блокади. Према становишту другостепеног суда, тужени је знао да плаћа купопродајну цену стана који не одговара његовој стварној вредности, односно знао је да стечајни дужник није способан за плаћање и да се његовом радњом оштећују повериоци.

Ревизијом се оспорава изнето становиште другостепеног суда. Ревидент указује да су одлучне чињенице за овај спор утврђене без отварања главне расправе, пре свега постојање намере код законског заступника правног претходника стечајног дужника да се закључењем спорног уговора нанесе и штета тужилу првог реда као повериоцу, или пак да се нанесе и штета повериоцима генерално и да је туженом као другој уговорној страни било познато да таква наводна намера законског заступника заиста постоји. Другостепени суд другачије расправља и чињеницу да ли је купопродајна цена за стан знатно нижа од тржишне. Осим тога, другостепени суд занемарује чињеницу да је тужилац првог реда у стечајном поступку делимично намирена тако што јој је у својину предат стан бр. 36. у истој стамбеној згради и то у износу од 3.190.000,00 динара. Чињеница да признанице које је издао законски заступник тужиоца гласе на физичко лице док је уговор о купопродаји закључен са правним лицем, не значи да је тужени знао за намеру да се оштете повериоци.

Ревизија није основана.

На основу утврђеног чињеничног стања, правилан је закључак другостепеног суда да је у конкретној правној ствари тужилац првог реда доказао да су испуњени предуслови за побијање правних послова и других правних радњи у стечају, а то су: отварање стечајног поступка, чињеница да у стечајној маси нема довољно имовине за потпуно намирење стечајних поверилаца и да је правни посао пуноважан, све у смислу члана 119. Закона о стечају. Такође, тужилац је доказао да је испуњен један од општих услова побијања из наведеног члана односно да је дошло до нарушавања равномерног намирења стечајних поверилаца или да се повериоци оштећују или да су спорним правним послом и радњама поједини повериоци стављени у погоднији положај (погодовање поверилаца). Стога како је утврђено да су испуњени наведени предуслови као и један од општих услова то се могло приступити побијању правног посла и других правних радњи стечајног дужника користећи се основном прописаним чланом 123. Закона о стечају, као намерно оштећење поверилаца.

Како је тужилац на кога је у смислу чл. 228 и 231. Закона о парничном поступку терет доказивања, доказао испуњеност предуслова и једног од општих услова их члана 119. Закона о стечају, за побијање спорног правног посла или радње, то су без утицаја на другачије одлучивање у овој правној ствари ревизијски наводи да није другостепени суд правилно ценио наведене одредбе и члан 123. Закона о стечају за чију примену је неопходно претходно испуњење свих предуслова и једног од општих услова из члана 119. Закона о стечају.

Наиме, неоснован је ревизијски навод да тужилац није доказао постојање намере оштећења поверилаца односно да се спорним правним послом фаворизовао тужени и оштетили остали повериоци.

Према члану 123. Закона о стечају, намерно оштећење поверилаца постоји увек када је правни посао, односно правна радња предузета у последњих пет година пре подношења предлога за покретање стечаја или после тога, са намером оштећења једног или више поверилаца, ако је саговорач стечајног дужника знао за намеру стечајног дужника. Знање намере се претпоставља, ако је саговорач стечајног дужника знао да стечајном дужнику прети неспособност плаћања и да се радњом оштећују повериоци.

Правилно другостепени суд закључује да је законски заступник правног претходника стечајног дужника, правни посао уговор о купопродаји непокретности ОПУ: 44-2020 од 14.01.2020. године, закључио са намером оштећења поверилаца стечајног дужника. На постојање намере оштећења, како правилно налази другостепени суд, указује утврђење чињеница да је стечајни дужник био у дуготрајној блокади рачуна (1399 дана), да је купопродајну цену примио од туженог као купца на руке, да је стечајни управник обавестио суд да не располаже подацима о евентуалној исплати цене по предметном уговору, да купопродајна цена стана није одговарала његовој стварној вредности. С друге стране знање намере се претпоставља ако је саговорач стечајног дужника знао да стечајном дужнику прети неспособност плаћања и да се радњом оштећују повериоци. Из утврђеног чињеничног стања произлази да је законски заступник ВВ рекао да су му средства потребна за плаћање радника и материјала за грађу те из тог разлога да се исплата изврши на руке уместо на рачун друштва при чему признаница није снабдевена печатом друштва. Сходно томе правилан је закључак другостепеног суда да ове околности указују да је тужени као купац био упознат са

чињеницом да је друштво у блокади, односно да није способно за плаћање, као и код чињенице да плаћена цена не одговара стварној цени стана и да се тиме оштећују повериоци стечајног дужника.

Ирелевантни су наводи ревизије којима се указује да је тужилац првог реда делимично намирена. Битно је да ли је правна радња објективно онемогућила намирење из имовине стечајног дужника, без обзира на то да ли је неки поверилац касније делимично намирен. Дакле, накнадно намирење не утиче на постојање намере избегавања наплате и на могућност побијања радње.

У складу са изнетим, Врховни суд одбио је ревизију туженог као неосновану, применом одредбе члана 414. ЗПП.

**Председник већа – судија  
Татјана Матковић Стефановић, с.р.**

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