



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 559/2025
12.02.2026. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Миљуш, председника већа, Татјане Ђурица и Јасминке Обућина, чланова већа, у парници тужиоца Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. Београд, кога заступа Градско правобранилаштво Града Београда, против туженог Стечајна маса Грађевинског предузећа Адамоградња доо Београд - у стечају, ради утврђења, вредност предмета спора 49.530.513,00 динара, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 7173/22 од 28.06.2023. године, у седници већа одржаној дана 12.02.2026. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж 7173/22 од 28.06.2023. године.

ОДБИЈА СЕ захтев тужиоца за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 7173/22 од 28.06.2023. године, потврђена је пресуда Привредног суда у Београду П 3763/2020 од 14.07.2022. године, којом је одбијен тужбени захтев тужиоца да суд утврди да је основано потраживање тужиоца према туженом Адамоградња доо Београд - у стечају у износу од 49.530.513,00 динара са законском затезном каматом почев од 24.09.2019. године до исплате, и тужилац обавезан да туженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 520.500,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је изјавио благовремену и дозвољену ревизију, којом пресуду побија због битне повреде одредаба парничног поступка и због погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду по одредбама члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 10/23 – др. закон), Врховни суд је одлучио да ревизија тужиоца није основана.

У доношењу побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју суд у ревизијском поступку пази по службеној дужности. Тужилац у ревизији не указује одређено на битне повреде одредаба парничног поступка.

Предмет тужбеног захтева је утврђење да тужилац према туженом има потраживање у износу од 49.530.513,00 динара са законском затезном каматом почев од 24.09.2019. године до исплате, на име недоспелих закупнина за период од месеца октобра 2019. године до априла 2105. године, односно до истека периода закупа од 99 година.

Према чињеничном стању утврђеном од стране првостепеног суда, на основу ког је донета побијана пресуда, тужилац, Водотерма АД Београд као инвеститор и правни претходник туженог Грађевинар Коцић доо као јемац платац, закључили су 16.05.2006. године Уговор о закупу осталог грађевинског земљишта и регулисању међусобних обавеза у вези уређивања грађевинског земљишта, у поступку накнадног прибављања одобрења за изградњу и употребне дозволе за изведене радове на изградњи пословно-комерцијалног објекта. Катастарска парцела ... КО Врачар, површине 922,00 м² дата је у закуп инвеститору на период од 99 година. Чланом 11. Уговора одређено је да инвеститор и јемац платац за обавезе по овом уговору одговарају солидарно, те да исплатом целокупног дуга јемац платац не стиче било какво право које се односи на грађевинско земљиште на коме је изграђен објекат, на к.п. ... КО Врачар. Дана 10.10.2008. године закључен је уговор између тужиоца, Водотерма АД Београд као закупца и правног претходника туженог Грађевинар Коцић доо Београд као приступиоца, којим је одређено да ће од закључења тог уговора приступилац плаћати закупнину за изградњу објекта на к.п. ... КО Врачар, да закупцу престају обавезе плаћања закупнине по уговору од 16.05.2006. године, и уговорен је износ месечне закупнине од 28.354,39 динара. Дана 30.10.2019. године донето је решење о отварању стечајног поступка над стечајним дужником Адамоградња доо у стечају Београд. Закључком Привредног суда у Београду Ст 236/19 од 14.07.2020. године усвојена је коначна листа признатих и оспорених потраживања разлучних и стечајних поверилаца према којој је потраживање тужиоца делимично утврђено у износу од 4.733.747,20 динара и односи се на доспеле закупнине до дана 24.09.2019. године, а оспорено је за износ од 49.488.110,62 динара потраживање које се односи на уговорену, а недоспелу закупнину. Износ по тужбеном захтеву односи се на пријављено потраживање на име недоспелих потраживања, за период од месеца октобра 2019. године до месеца априла 2105. године, односно до истека уговореног периода од 99 година. Решењем Привредног суда у Београду од 19.11.2024. године утврђен је прекид поступка, услед брисања из регистра првобитно означеног туженог – Грађевинског предузећа Адамоградња доо Београд. Првостепени суд је донео решење 22.07.2025. године, којим је наставио поступак у овој парници у односу на Стечајну масу Грађевинског предузећа Адамоградња доо Београд-у стечају.

Одлучујући о тужбеном захтеву на основу утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови закључују да потраживање потиче из уговора о закупу на одређено време, који није отказан, због чега треба применити одредбу члана 99. став 1. и став 5. Закона о стечају, према којој потраживање тужиоца чије се утврђење захтева у овој парници представља обавезу стечајне масе и може се наплатити у смислу одредбе члана 104. став 1. тачка 2. Закона о стечају, и одбијају тужбени захтев као неоснован

јер потраживање тужиоца на име закупнине за период након отварања стечаја над туженим није ни настало, па не може бити ни доспело. Другостепени суд образлаже да су парничне странке у уговорном односу поводом уговора о закупу, кога стечајни управник није отказао, а не уговора о купопродаји, јер је одредбом члана 103. Закона о планирању и изградњи прописана само могућност стицања права својине у корист закупца, под одређеним условима, по истеку периода закупа.

Ревизијом се указује на погрешну примену материјалног права, одредбе члана 99. став 1. Закона о стечају. Ревидент сматра да је споран однос требало решити применом одредаба члана 81. став 1. и 2. Закона о стечају, према којима се даном отварања стечаја потраживања поверилаца према стечајном дужнику која нису доспела сматрају доспелим, а потраживања која имају за предмет повремена давања постају једнократна потраживања. Судови погрешно посматрају правни однос између парничних странака као уговор о закупу, јер не тумаче уговор у складу са одредбом члана 99. став 2. Закона о облигационим односима. Ревидент сматра да је циљ закључења предметних уговора стицање права својине на земљишту, те да се ради о уговору о купопродаји грађевинског земљишта на рате, на шта упућује и члан 103. Закона о планирању и изградњи.

Врховни суд налази да је одлука нижестепених судова правилна из следећих разлога.

Члан 81. став 1. Закона о стечају прописује да се даном отварања стечајног поступка, потраживања поверилаца према стечајном дужнику која нису доспела, сматрају доспелим. Члан 99. став 1. Закона о стечају прописује да закуп непокретности не престаје отварањем стечајног поступка. Ако уговор о закупу остане на снази, стечајни дужник је у обавези да уредно плаћа уговорену закупнину, а потраживање по основу тог уговора сматра се обавезом стечајне масе (члан 99. став 5. Закона о стечају). Члан 451. Закона о облигационим односима прописује да уговором између повериоца и трећег, којим се овај обавезује повериоцу да ће испунити његово потраживање од дужника, трећи ступа у обавезу поред дужника.

Према утврђеном чињеничном стању правни претходник туженог је уговором од 10.10.2008. године, закљученим са тужиоцем и његовим дужником инвеститором, ступио у обавезу поред закупца, док сам није купац. Стога се спорни правни однос између парничних странака не решава применом одредбе члана 99. Закона о стечају. Стечајни управник туженог који је приступилац дугу на име закупнине, није могао отказати уговор о закупу, јер није ни закуподавац, ни купац. Од воље туженог стечајног дужника није зависило да ли ће уговор о закупу остати на снази. Међутим, према неоспореним наводима одговора на тужбу у односу на главног дужника из уговора о закупу, закупца, Водотерма АД Београд обустављен је поступак стечаја, а поступак је настављен према стечајној маси и затим закључен, те је Водотерма АД Београд брисано из регистра 2019. године. Према стању у списима предмета решење о отварању поступка стечаја над закупцем Водотерма АД Београд донето је 25.07.2013. године, па је у том поступку одлучивано о останку на снази или о престанку уговора о закупу. Тужени је приступилац обавези плаћања закупнине, који се обавезао да исплати закупнину тужиоцу, а не купац, те је с обзиром на то тужилац и поднео пријаву потраживања у стечајном поступку над туженим. У сваком случају, потраживања за закупнине по уговору о закупу кога је тужилац у својству закуподавца

закључио са инвеститором Водотерма АД Београд настајала би и доспевала за период након отварања стечаја над туженим 30.10.2019. године, месечно, како је уговором одређено, те на дан 30.10.2019. године будућа потраживања по том основу нису ни настала, ни доспела.

Тужилац погрешно сматра да је правна природа уговора на коме заснива тужбени захтев купопродаја грађевинског земљишта на рате, позивом на одредбу члана 103. Закона о планирању и изградњи.

Према одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 47/03 и 34/06) који је важио у време закључења уговора о закупу, остало неизграђено грађевинско земљиште у државној својини могло се дати у закуп ради изградње, уговором између општине и лица коме се земљиште даје у закуп, према одредби члана 82. Закона на коју се уговор из 2006. године и позива, и одлуке о давању земљишта у закуп.

Одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/2009... 132/2014) одређено је да уговор о закупу грађевинског земљишта у јавној својини садржи и услове под којима се закупцу предметно земљиште може дати у својину (члан 99. став 16.), али такву одредбу предметни уговор о закупу не садржи. Према одредби члана 103. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/2009... 132/2014... 91/2005) власницима објеката изграђених на грађевинском земљишту за које је закључен уговор о закупу ради изградње у трајању од најмање 50 година, у складу са раније важећим законом о планирању и изградњи по захтеву власника објекта утврђује се право својине на грађевинском земљишту без накнаде ако је у целости исплаћен износ закупнине за период на који гласи уговор о закупу, а по захтеву закупца утврђује се право својине на грађевинском земљишту, без накнаде, ако је у целости исплаћен износ закупнине за период на који гласи уговор о закупу, осим ако закуподавац у року од годину дана од дана ступања на снагу овог закона покретне судски поступак за раскид уговора о закупу и тај се спор оконча у његову корист. Уз захтев за упис права својине доставља се доказ да је износ закупнине исплаћен у целости. Из таквих одредаба закона не произилази да су предметни уговори имали карактер уговора о купопродаји грађевинског земљишта на рате, већ уговора о закупу, и да је могућност стицања права својине на земљишту у корист закупца или власника објекта који је изграђен, уз услов да је закупнина исплаћена за цео период на који гласи уговор о закупу, уведена накнадним изменама закона.

Тужени се противио тужбеном захтеву и наводима да је изграђен објекат ради чије изградње су закључени уговори о закупу, и да тужени нема статус приступиоца обавезама власника објекта.

Према наводима пријаве потраживања, и утврђеном чињеничном стању, не произилази да је тужени власник изграђеног објекта, осим што према садржини утврђеног чињеничног стања није ни закупца земљишта.

То су разлози према којима произилази да није доказан основ обавезе туженог да тужиоцу исплати недоспеле износе закупнине по предметним уговорима о закупу.

Са ових разлога је ревизија одбијена као неоснована, по одредби члана 414. Закона о парничном поступку. Одлуку о захтевима за накнаду трошкова поступка,

Врховни суд донео је применом члана 153. Закона о парничном поступку, јер тужилац није успео са ревизијом.

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

За тачност отправака
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић