



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Прев 104/2015
23.10.2015. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судије Бранка Станића, као председника већа, судије Гордане Ајншпилер-Поповић и судије Браниславе Апостоловић, као чланова већа, у правној ствари тужиоца 1. Д.М.С. из Б. и 2. Р.М.С.-Г. д. Р., обе из Б., ул.... бр. ..., које заступа Б.Г., адвокат из Б., ул....бр...., против тужених 1. Република Србија, Републичка Дирекција за имовину Републике Србије, коју заступа Републичко јавно правобранилаштво, Београд, ул.Немањина 22, и 2. Е.г. д.о.о. у стечају, Б., ул.... бр. ..., кога заступа Н.Ј., адвокат из Б., ул. ... бр...., у поступку по ревизији првотуженог против пресуде Привредног апелационог суда Пж 1720/14 од 05.02.2015.године, на седници већа одржаној дана 23.10.2015.године, доноси:

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија првотуженог изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж 1720/14 од 05.02.2015.године.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Београду П бр. 8993/2013 од 10.01.2014.године, у изреци под I одбијен је тужбени захтев тужилаца, а за утврђење ништавости уговора о купопродаји непокретности закључен између Републике Србије, Републичке дирекције за имовину Републике Србије и Е.г. д.о.о. у стечају који су оверени пред Другим општинским судом у Београду 03.03.2000.године под бројем П/2 Ов.бр.156/00 и под П/2 Ов.бр. 157/00, као неоснован. Изреком под II обавезане су тужиле да првотуженом исплате износ од 45.000,00 динара, а друготуженом 298.500,00 динара на име трошкова парничног поступка.

Привредни апелациони суд је у поступку по жалби тужилаца, пресудом Пж 1720/14 од 05.02.2015.године преиначио пресуду Привредног суда у Београду П бр. 8993/2013 од 10.01.2014.године и утврдио да су ништави уговори о купопродаји непокретности закључени између Републике Србије-Републичке дирекције за имовину Републике Србије и Е.г. д.о.о. у стечају оверени пред Другим општинским судом у Београду 03.03.2000.године под бројем П/2 Ов.бр.156/00 и П/2 Ов.бр. 157/00. Друготужени је обавезан да тужилима накнаде трошкове у износу од 493.500,00 динара.

Против другостепене одлуке првотужени и друготужени су изјавили благовремене и дозвољене ревизије из разлога погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао ревизијом побијану другостепену пресуду на начин прописан чланом 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11 и „Службени гласник РС“ бр. 55/14) и одлучио као у изреци ревизијске пресуде из следећих разлога:

Ревизије нису основане.

Ревизијом побијана пресуда није захваћена битном повредом из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на које се у ревизијском поступку пази по службеној дужности.

При доношењу ревизијом побијане одлуке нису начињене ни апсолутно битне повреде одредаба ЗПП на које се указује, јер је одлука другостепеног суда јасна, није у супротности са стањем у списима и садржи разлоге о одлучним чињеницама, стога не стоје наводи да су разлози контрадикторни и нејасни.

Предмет тужбеног захтева је утврђење ништавости уговора о купопродаји непокретности закључени између Републике Србије-Републичке дирекције за имовину Републике Србије и друготуженог Е.г. д.о.о., а којим је друготужени од Републике Србије, Републичке дирекције за имовину купио два пословна простора у стамбеној згради ... број

У току првостепеног поступка је утврђено да су тужиље законски наследници свог оца покојног М.С.. Утврђено је такође да је М.С. решењем Комисије за национализацију при Старом граду у Београду извршена национализација стамбене зграде ... бр. ... која се састојала од два једнособна стана, шест четворособних и пословног простора, укључујући и два послована простора који су предмет тужбеног захтева. Решењем Првог општинског суда О бр. 39/77 од 18.10.1996.године утврђена је накнадно пронађена заоставштина покојног С.Ми. која припада наследницима, ћеркама С.Р. и Д. - у овом спору тужиљама. Тужиље су као наследници покојног М.С. покренули поступак реституције који се односи и на спорне локале у приземљу. Наведени локали продати су уговором закљученим између прво и друготуженог, којим је првотужени друготуженом продао исте на основу Закона о посебним условима продаје одређених непокретности у државној својини и Уредбе о посебним условима продаје одређених непокретности у државној својини.

Спорне локале који се налазе лево и десно од улаза у стамбену зграду ... број... користили су по основу закупа Б. и НИДД Т.к. из Б.. Правни претходник друготуженог је 15.07.1999.године закључио уговор о пословно-техничкој сарадњи са Б. из Б., а ради заједничког пласмана робе и целокупног програма Б., који уговор је предвиђао коришћење пословног простора у Б. у улици ...број.... Правни претходник друготуженог је такође закључио са НИДД Т.к. из Б. уговор о пословно-техничкој сарадњи 27.06.1997.године, а према коме је пословна сарадња

била везана за заједнички пласман робе и услуга за производњу и пласман књига из целокупне продукције Т.к., те коришћење пословнице број 2 у Б. у улици ... број Одлуком Управног одбора ЈП Пословни простор Општине Стари град број 13 од 11.07.1997.године, друготужени је одређен за непосредног корисника – закупца наведених пословних простора на адреси ... број... површине 77 м², а одлуком Управног одбора ЈП Пословни простор Општине Стари град број 43 од 27.07.1999.године као непосредни корисник – купац пословног простора на истој адреси површине 71 м² који ће користити као продајни простор. На наведене одлуке Јавног предузећа Републичка Дирекција за имовину Републике Србије дала је сагласност.

Према становишту првостепеног суда на наведени начин друготужени је стекао својство закупца за означене пословне просторе доношењем релевантних одлука Јавног предузећа Пословни простор Општине Стари град, а затим и прибављањем сагласности Републичке дирекције за имовину. Из наведених разлога првостепени суд је сматрао да су испуњени услови за продају означеног пословног простора у складу са Законом о посебним условима продаје одређених непокретности у државној својини, те да стога закључени уговори о продаји нису ништави.

Другостепени суд не прихвата становиште првостепеног суда и закључује да пуноважност уговора о купопродаји непокретности закључених између правног претходника друготуженог као купца у својству закупца и првотуженог као продавца, зависи од пуноважности уговора на основу којих је претходник друготуженог стекао својство закупца, па утврђује да је правни претходник друготуженог одлукама Пословног простора Општине Стари град, односно одлукама Управног одбора Јавног предузећа, одређен за непосредног корисника наведених пословних просторија, односно за закупца истих, те су и закључени уговори о закупу пословних просторија од 77 м² и 71 м² које се налазе на означеној адреси ... број

Како према одредбама Закона о посебним условима продаје одређених непокретности у државној својини – према члану 5. право на куповину пословног простора под условима одређених наведеним законом има правно и физичко лице које у складу са законом користи пословни простор по основу закупа, то је правилан став другостепеног суда да одлука о ништавости уговора о продаји наведених пословних простора друготуженом под условима из наведеног закона зависи од тога да ли је купац-друготужени на законом предвиђен начин стекао својство закупца за означене пословне просторе, јер је сходно цитираном члану продаја под посебним условима била омогућена само лицима који су закупци у складу са законом. Ценећи да ли је друготужени постао купац у складу са законским прописима другостепени суд закључује да уговори о закупу нису закључени по процедури коју је предвиђао Закон о средствима у својини Републике, односно јавним надметањем или прикупљањем писмених понуда, јер су исти закључени непосредном погодбом, а мимо услова из члана 13. Одлуке и Правилника о начину и поступку давања у закуп непокретности чији је корисник Општина Стари град, који су дефинисали у којим се случајевима може пословни простор дати у закуп непосредном погодбом.

Како сходно изнетом није била поштована процедура закључења уговора о закупу, то у конкретном случају друготужени није стекао својство закупца у складу са Законом, те стога нису ни испуњени законом предвиђени услови за продају наведених непокретности под посебним условима, а што је и разлог за правилно утврђење ништавости закључених уговора као уговора закључених противно одредбама важећих прописа.

Из наведених разлога, Врховни касациони суд прихвата становиште другостепеног суда да у конкретном случају друготужени није стекао својство закупца у складу са Законом о средствима у својини Републике Србије, па тиме нису били испуњени ни услови из члана 5. Закона о посебним условима продаје одређених непокретности у државној својини, да му од стране првотуженог наведене непокретности буду продате под посебним условима, па је из тих разлога правилна одлука којом се утврђује ништавост уговора о продаји закључених по посебном закону.

Ревизијски наводи којима се оспорава активна легитимација тужилаца нису основани, јер су достављањем доказа да су наследници лица коме је национализацијом одузет пословни простор на који се односе наведени уговори чије се утврђење ништавости тражи, те достављањем доказа да су поднели надлежним органима захтев за реституцију наведеног пословног простора тужиоци доказали свој правни интерес за ову парницу, а тиме и активну легитимацију по овом захтеву.

Нису основани ни ревизијски наводи којима се указује да суд није могао ценити правилност одлука општинских органа, јер је оцену процедуре стицања својства закупца суд извршио ради оцене испуњености законских услова за продају под посебним условима у смислу Закона о посебним условима продаје одређених непокретности у државној својини, а из разлога што је управо коришћење пословног простора по основу закупа стеченог, а у складу са законом, један од законом прописаних услова за примену могућности продаје под посебним условима, не доносећи одлуку о судбини наведених аката општинских органа.

Из наведених разлога, а на основу члана 414. Закона о парничном поступку о ревизији је одлучено као у изреци пресуде.

**Председник већа-судија,
Бранко Станић,с.р.**