



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 4548/2020
24.03.2022. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Весне Субић председника већа, Јелице Бојанић Керкез и Зорана Хацића, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Петар Јанковић, адвокат из ..., против тужених Републике Србије, чији је заступник Државно правобранилаштво из Београда и „Вишњица“ ад из Београда, чији је пуномоћник Томислав Јовановић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиле изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3383/19 од 04.06.2020. године, у седници већа одржаној дана 24.03.2022. године донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиле изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3383/19 од 04.06.2020. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 1825/17 од 06.09.2018. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиле АА којим је тражила да се утврди да је апсолутно ништав уговор о купопродаји непокретности заведен код друготуженог под бројем .. од 10.05.2000. године, оверен код Другог општинског суда у Београду 05.05.2000. године под Ов.бр.1090/2000, закључен између првотуженог Републике Србије заступане по директору Републичке дирекције за имовину РС и друготуженог „Вишњица“ ад из Београда, као неоснован. Ставом другим изреке, обавезана је тужила да на име трошкова парничног поступка првотуженој Републици Србији исплати износ од 141.900,00 динара и да друготуженој „Вишњица“ а.д. исплати износ од 141.900,00 динара са законском затезном каматом почев од 06.09.2018. године. Ставом трећим изреке, одбијен је захтев тужиле за ослобађање од плаћања трошкова парничног поступка.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 3383/19 од 04.06.2020. године одбијена је као неоснована жалба тужиле и потврђена првостепена пресуда у ставу првом и делу става другог изреке којим је обавезана тужила да туженој Републици Србији и туженом „Вишњица“ а.д. из Београда на име трошкова парничног поступка

исплати износ од по 141.900,00 динара. Ставом другим изреке, преиначено је решење о трошковима поступка садржано у преосталом делу става другог изреке првостепене пресуде, тако што је обавезана тужилца да туженом „Вишњица“ а.д. из Београда на досуђени износ трошкова поступка од 141.900,00 динара исплати законску затезну камату почев од дана извршности одлуке па до исплате. Ставом трећим изреке, одбијен је захтев туженог „Вишњица“ а.д. Београд за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилца је благовремено изјавила ревизију, због погрешне примене материјалног права и битне повреде одредаба парничног поступка.

Тужени „Вишњица“ а.д. из Београда је дао одговор на ревизију, којим је предложио да се ревизија тужилце одбије као неоснована.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у смислу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 72/2011...18/2020) и утврдио да ревизија није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, а на друге битне повреде одредаба парничног поступка из члана 407. став 1. због којих се ревизија може изјавити се наводима ревизије одређено не указује.

Према утврђеном чињеничном стању, решењем Комисије за национализацију при НОО Стари град од 13.04.1960. године национализована је и прешла у друштвену својину, између осталих непокретности, зграда у Ул. ... број .. и ... број ..., раније власништво ББ и ВВ са идеалним уделом од $\frac{1}{4}$, а решењем Одељења за финансија СО Стари град од 27.07.1963. године одређена је накнада за национализоване непокретности ББ и ВВ која се има исплатити у року од 50 година.

Тужена Република Србија, као продавац и тужени „Вишњица“ а.д. Београд као купац, закључили су уговор о купопродаји, који за предмет има пословни простор који се састоји од локала и магацина укупне површине 227м², а налази се у зградама у Ул. ... број ..., сада ..., на кат.парц.бр. .. као ЗК тело II уписано у ЗКУЛ бр. .. као кућа, кућни број .. у Улици ... и кућа кућни број .. у Улици ..., једна зграда КОБ 1, оверен пред Другим општинским судом у Београду дана 05.05.2000. године под II/1 Ов.бр.1090/2000.

Правноснажним решењем Агенције за реституцију бр.46-006143/12 од 26.07.2016. године усвојен је захтев овде тужилце и утврђено њено право на обештећење, као законске наследнице бивше власнице ББ рођене ..., за непокретност која је одузета означеним решењем НО од 13.04.1960. године и то за пословни простор површине 227м², стан број ..., површине 34м², постојећи у објекту бр.1 на углу Ул. ... к.бр. .. са Ул. ... к.број .. у Београду на кат.парц.бр.... КО ... и утврђена основица за обештећење за одузету имовину у износу од 145.058,95 евра, с тим што ће се начин и рокови исплате утврдити посебним решењем када се за то стекну услови, у складу са законом. Такође, правноснажним решењем Агенције за реституцију број 46-00051/2016 од 26.07.2016. године усвојен је захтев овде тужилце и утврђено њено право на обештећење, као законске наследнице бивше власнице ВВ за исте објекте, а

основица за обештећење утврђена у износу од 48.352,98 еура, с тим да се износ обештећења, као и начин и рокови исплате утврде посебним решењем када се за то стекну услови у складу са законом. Против ових решења тужила није изјавила жалбу и оба су постала правноснажна дана 28.05.2016. године.

Тужбу за утврђење апсолутне ништавости уговора о купопродаји, закљученог између тужених, тужила је поднела 17.02.2017. године и базирала на тврдњи да њеним правним претходницама мајци и баби, ББ и ВВ, није исплаћена накнада како је то било одређено решењем од 27.07.1963. године и са разлога што је износ купопродајне цене за непокретност која је предмет побијаног уговора далеко испод тржишне цене.

Пресудама нижестепених судова, оцењено је да уговор о продаји непокретности закључен између тужених 05.05.2000. године није ништав, да је продаја непокретности тада у државној својини извршена применом Закона о посебним условима продаје одређених непокретности у државној својини („Службени гласник РС“ бр.54/99) и Уредбе о посебним условима продаје одређених непокретности у државној својини („Службени гласник РС“ бр.55/99), донетом на основу члана 11. наведеног закона. Према датим разлозима, овај уговор није противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима и не испуњава услове ништавости прописане у члану 103. Закона о облигационим односима. Тужбени захтев је правноснажно одбијен као неоснован. У побијаној пресуди другостепени суд је оценио битне жалбене наводе и навео разлоге због којих нису прихваћени у тези да непокретност није могла бити државна ни друштвена својина уколико није испуњена обавеза плаћања. Предметна непокретност је национализована и прешла у друштвену, односно државну својину, што чини основ тужили признатог права на обештећење, по решењима Агенције за реституцију донетим у 2016. години применом Закона о враћању одузете имовине и обештећењу („Службени гласник РС“ бр.72/11, 108/13, 142/14 и 85/15-Одлука УС). Висина купопродајне цене регулисана је чланом 6. Закона о посебним условима продаје одређених непокретности, применом којег је закључен уговор између тужених, те из тог разлога без утицаја остају истицани наводи о продаји извршеној по далеко нижој цени од стварне тржишне вредности.

По налажењу Врховног касационог суда, ревизија није основана у оспоравању правилности примене материјалног права.

Законом о посебним условима продаје одређених непокретности у државној својини („Службени гласник РС“ бр.54/99) омогућена је продаја пословних зграда и пословних просторија у државној својини закупцима, под условима и по поступку уређеним овим законом. Чланом 5. је прописано да право на куповину пословног простора, под условима одређеним овим законом, има правно и физичко лице које у складу са Законом користи пословни простор по основу закупа. Прописан је рок за подношење захтева за куповину пословног простора, прилози који се уз захтев подносе, поступање Републичке Дирекције за имовину Републике Србије (члан 8. и 9.) као и продајна цена по зонама за град Београд (члан 6. став 1.). Предметни уговор закључен применом овог посебног закона, није ништав са истицаних разлога, обзиром да је наведеним законом била прописана цена продаје пословних просторија из државне својине закупцима који их користе по основу закупа, било да су правна или физичка лица, за непокретности у Граду Београду цена по 1/м² по зонама, као меродавном критеријуму за утврђење износа продајне цене, неусловљене којим другим факторима. Такође, разлог ништавости уговора не могу бити ни наводи да накнада за

национализовану имовину, одређена решењем из 1963.године, није исплаћена. Ово, обзиром да је претходно извршеном национализацијом непокретност постала државна својина којом је Република Србија могла пуноважно располагати, што је и учинила основом Закона о посебним условима продаје одређених непокретности у државној својини („Службени гласник РС“ бр.54/99) и закљученог уговора о продаји 05.05.2000. године. И то, пре него што су донети и на снагу ступили Закон о пријављивању и евидентирању одузете имовине („Службени гласник РС“ бр.45/2005) и Закон о враћању одузете имовине и обештећењу („Службени гласник РС“ бр.72/11), пре чијег доношења, тужила није ни могла имати легитимно очекивање да се национализована имовина врати.

Из изнетих разлога, Врховни касациони суд је оценио да ревизија није основана и на основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучио као у изреци.

**Председник већа – судија
Весна Субић,с.р.**

**За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић**