



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 8624/2023
27.09.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Јелице Бојанић Керкез, председника већа, Весне Станковић, Радославе Мађаров, Марине Милановић и Зорице Булајић, чланова већа, у парници тужиоца Републике Србије, коју заступа Државно правобранилаштво, Одељење у Новом Саду, против тужених ОЗЗ „Сремски Карловци“ из Сремских Карловаца, коју заступа Никола Шијан, адвокат из ... и АА из ..., кога заступа Марин Благојевић, адвокат из ..., ради утврђења ништавости уговора, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1993/22 од 03.11.2022. године, у седници већа одржаној дана 27.09.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

ДОЗВОЉАВА СЕ одлучивање о посебној ревизији тужиоца, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1993/22 од 03.11.2022. године.

ПРЕИНАЧУЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 1993/22 од 03.11.2022. године и пресуда Основног суда у Новом Саду П 52152/21 од 30.03.2022. године, тако што се усваја тужбени захтев и утврђује да су ништави и да не производе правно дејство уговор о купопродаји Ов. I 13618/95 од 26.06.1995. године, закључен код Општинског суда у Новом Саду између тужене ОЗЗ „Сремски Карловци“ из Сремских Карловаца, као продавца и сада покојног ББ, бившег из ..., као купца и даровни уговор Ов. I 32326/04 од 04.08.2004. године, закључен код Општинског суда у Новом Саду између сада покојног ББ, бившег из ..., као поклонодавца и туженог АА из ..., као поклонопримца.

ПРЕИНАЧУЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 1993/22 од 03.11.2022. године и пресуда Основног суда у Новом Саду П 52152/21 од 30.03.2022. године у погледу трошкова парничног поступка, тако што се обавезују тужени да тужиоцу солидарно накнаде трошкове парничног поступка у износу од 292.500,00 динара, у року о 15 дана од пријема пресуде.

ОБАВЕЗУЈУ СЕ тужени да тужиоцу солидарно накнаде трошкове ревизијског поступка у износу од 22.500,00 динара, у року од 8 дана од пријема пресуде.

ОДБИЈА СЕ као неоснован захтев туженог АА из ... за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 52152/21 од 30.03.2022. године, првим ставом изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев којим је тражено утврђење да су ништави и да не производе правно дејство уговор о купопродаји Ов.І 13618/95 од 26.06.1995. године, закључен код Општинског суда у Новом Саду између тужене ОЗЗ „Сремски Карловци“ из Сремских Карловаца, као продавца и сада покојног ББ, бившег из ..., као купца и даровни уговор Ов. І 32326/04 од 04.08.2004. године, закључен код Општинског суда у Новом Саду између сада покојног ББ, бившег из ..., као поклонодавца и туженог АА из ..., као поклонопримца, као и захтев за обавезивање тужених да тужиоцу солидарно накнаде трошкове парничног поступка са законском затезном каматом од пресуђења до исплате. Другим ставом изреке обавезан је тужилац да туженом ОЗЗ „Сремски Карловци“ накнади парничне трошкове у износу до 252.375,00 динара. Другим ставом изреке обавезан је тужилац да туженима солидарно накнади трошкове парничног поступка у износу од 144.000,00 динара. Четвртим ставом изреке обавезан је тужилац да туженом АА накнади трошкове поступка у износу до 515.287,50 динара.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 1993/22 од 03.11.2022. године, првим ставом изреке, одбијена је жалба тужиоца и потврђена пресуда Основног суда у Новом Саду П 52152/21 од 30.03.2022. године. Другим ставом изреке одбијени су захтеви тужиоца и туженог АА за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правоснажне пресуде донете у другом степену тужилац је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права и битних повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП, са предлогом да се ради разматрања правних питања од општег интереса и уједначавања судске праксе иста размотри применом члана 404. ЗПП.

Тужени АА доставио је одговор на ревизију тужиоца.

Врховни суд је размотрио изјављену ревизију применом члана 404. ЗПП („Службени гласник РС“ број 72/11..18/20), па је нашао да су због погрешне примене материјалног права испуњени услови за одлучивање о изјављеној ревизији као изузетно дозвољеној, ради разматрања правних питања од општег интереса, због чега је одлучено као у првом ставу изреке.

Врховни суд је испитао побијану пресуду применом члана 408. ЗПП, па је нашао да је ревизија тужиоца 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 битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП, није предвиђена као разлог због кога се ревизија може изјавити.

Према утврђеном чињеничном стању, тужена Земљорадничка задруга основана је 1948. године и користила је 295 хектара земље, 4 подрума и управну зграду у Сремским Карловцима. У периоду од 1981. године до 1990. године пословала је у саставу Предузећа „Навип“ када се издвојила задржавајући сву имовину правног лица у оквиру кога је пословала. До обнове земљишних књига 1963/64 годину, катастарска

парцела ... – пашњак, површине 6 хектара 37 ари 29м² и кат. парц. ...-шума површине 28 ари 24м² у ЗКУЛ ... КО ... биле су уписане као друштвена својина са правом коришћења Земљорадничке задруге „Сремски Карловци“. Такво стање је остало неизмењено до формирања катастра непокретности катастарске општине Сремски Карловци.

Поступајући по захтевима ВП 2827 Нови Сад од 15.08.1984. године и 17.10.1984. године, заснованим на Одлуци на изградњи објеката број 5586 – 1/83 од 29.03.1982. године и на Нарешењу број 5586-6/81 од 09.07.1984. године, Покрајински комитет за саобраћај и везе у Новом Саду је решењем 41-1/84 од 30.10.1984. године одобрио изградњу рампе за укрцавање-искрцавање ТМС на бродове у реону Сремских Карловаца, на десној обали Дунава, км 1240+400.

У циљу решавања финансијских проблема насталих у свом пословању, тужена Земљорадничка задруга је на Седници скупштине одржаној дана 10.05.1995. године донела одлуку о продаји кат. парцеле ... и кат. парцеле ... КО ... Пре продаје наведене парцеле нису понуђене на продају Републичком фонду за заштиту, коришћење, унапређење и уређење пољопривредног земљишта. На лицитацији одржаној дана 23.06.1995. године предметне парцеле су продате правном претходнику туженог АА, његовом оцу ББ. Уговор о купопродаји, који је дана 26.06.1995. године оверен код Општинског суда у Новом Саду под бројем Ов.І 13618/95, у целости је извршен у погледу уговорних обавеза продавца и купца.

Записником број 1208 наведене катастарске парцеле су дана 05.07.1995. године од стране Комисије за излагање података, катастарског класирања земљишта и утврђивања права на непокретностима евидентиране као власништво ББ, стечено означеним уговором о купопродаји. По захтеву ББ поднетом дана 13.08.1999. године СКН Нови Сад – Одсек Сремски Карловци је укњижио право својине тог лица на кп. бр. ... на објектима саграђеним на тој катастарској парцели, а решењем Општине Сремски Карловци 320-4/02-IV од 05.12.2002. године, катастарска парцела ... КО Сремски Карловци је евидентирана као грађевинско земљиште изван грађевинског подручја и дана 09.12.2002. године је инвеститору AS-fommerce ДОО издата урбанистичка дозвола за изградњу привремених пословних објеката.

Уговором о поклону овереним код Општинског суда у Новом Саду под бројем Ов.І 32326/04 дана 04.08.2004. године ББ је свом сину, туженом АА поклатио кп. ...– пашњак површине 22 ара 88 м² са изграђеним објектима и кп. ... шуму површине 28 ари 24м². Поклатиопримац се укњижио као власник наведених непокретности.

Обавештењем СМО ИНТ 2790-3 од 04.09.2008. године стављено је ван снаге обавештење истог органа од 25.10.2002. године да за изградњу комплекса објеката привременог карактера предузећа AS cometerge доо, као инвеститора, нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље, али је решењем РГЗ СКН Сремски Карловци 952-02-508/08 од 30.10.2008. године, коначним дана 05.02.2009. године, одбијен предлог Републике Србије за понављање поступка и измену уписа права својине у корист АА, дозвољеног решењем 06-952-02-184/2003 ц од 03.04.2003. године и решењем 06-952-02-184/2004ц од 09.09.2004. године.

Према уверењу о идентификацији катастарска парцела број ... и кат. парц. ... имале су ознаку старог премера ... КО У земљишним књигама кат. парцеле ... КО ...

није било, а сви остали њени подбројеви од 1953. године евидентирани су као општенародна имовина.

У циљу изградње пруге Београд-Нови Сад-граница Мађарске, по предлогу Инфраструктуре железнице Србије ад, као крајњег корисника, поднем дана 23.10.2017. године Влада Републике Србије је донела решење за утврђење јавног интереса за експропријацију, односно административни пренос непокретности кп.бр. ... КО ...

Код тако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је применом Закона о претварању друштвене својине на пољопривредном земљишту у друге облике својине („Службени гласник РС“ број 49/92), Закона о задругама („Службени лист СФРЈ“ број 3/90 и 11/90 и „Службени лист СРЈ“ број 24/94) и Закона о промету непокретности („Службени гласник СРС“ број 43/81...48/94), важећих у време закључења уговора о купопродаји дана 26.06.1995. године, оценио да је независно од изостанка пописа, односно разграничења земљишта у државној и друштвеној својини, регулисаног Законом о претварању друштвене својине на пољопривредном земљишту у друге облике својине, тужилац био дужан да докаже да се спорне катастарске парцеле у време њиховог отуђења од стране тужене земљорадничке задруге биле државна својина. Како тужилац за ту релевантну чињеницу није пружио доказе, тужбени захтев је одбијен као неоснован са образложењем да ни одсуство претходне понуде Републичком фонду за заштиту, коришћење, унапређивање и уређење пољопривредног земљишта, регулисане чланом 11. Закона о претварању друштвене својине на пољопривредном земљишту у друге облике својине, не може утицати на пуноважност уговора о купопродаји и касније закљученог уговора о поклону.

Другостепени суд је прихватио правну аргументацију првостепеног суда, сматрајући да се ни према одредбама Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима, важећим на дан закључења уговора о купопродаји, према чијем се члану 6. подаци о непокретностима и правима на њима уписаним у складу са одредбама члана 5. тог закона сматрају тачним и трећа лица не могу трпети штетне последице у промету непокретности траженој правној заштити тужиоца не може удовољити, имајући у виду да је ББ, купац спорних катастарских парцела, био савесно лице које се поуздало у тачност катастарских података према којима је земљорадничка задруга, као продавац, била носилац права коришћења истих.

Врховни суд је нижестепене пресуде преиначио налазећи да су засноване на погрешној примени материјалног права.

Код предстојеће својинске трансформације и измене начина привређивања, Република Србија је у циљу очувања фонда пољопривредног земљишта донела Закон о претварању друштвене својине на пољопривредном земљишту у друге облике својине („Службени гласник РС“ број 49/92 од 21.07.1992. године, који је ступио на снагу дана 29.07.1992. године). Чланом 1. Закона прописано је да је пољопривредно земљиште у друштвеној својини, које је правно лице стекло по основу Закона о аграрној реформи и прописима о национализацији пољопривредног земљишта у државној својини (први став), а да је пољопривредно земљиште у друштвеној својини, које је правно лице стекло на основу правног посла, као средство за производњу, друштвени капитал тог предузећа (други став). Предузеће, земљорадничка задруга или друго правно лице, које је на дан ступања на снагу овог закона на пољопривредном земљишту у државној својини имало право коришћења и располагања, убудуће има само право коришћења

(члан 2. став 1. закона), док по ступању на снагу тог закона, пољопривредним земљиштем у државној својини искључиво располаже и управља држава преко Републичког фонда за заштиту, коришћење, унапређивање и уређење пољопривредног земљишта (члан 2. став 2. Закона).

Наведеним законским одредбама установљена је оборива законска претпоставка да је целокупно земљиште, које су до ступања на снагу наведеног закона користила предузећа, земљорадничке задруге и друга правна лица, земљиште у државној својини Републике Србије, с тим што се пољопривредно земљиште у друштвеној својини, стечено од стране његовог корисника правним послом, као ресурс стицаоца, може издвојити путем пописа регулисаног чланом 3. став 1. у вези са чланом 5. закона.

Чланом 3. став 1. Закона о претварању друштвене својине на пољопривредном земљишту у друге облике својине прописано је да ће Фонд и предузећа која користе пољопривредно земљиште из члана 1. овог закона извршити попис тог земљишта и одговарајуће промене у земљишним, односно другим јавним књигама у евиденцији непокретности у року од једне године од дана ступања на снагу овог закона.

Чланом 5. закона прописано је да је пољопривредно земљиште у друштвеној својини, које је правно лице стекло по основу правног посла, као ресурс и средство за производњу у поседу предузећа (став 1.).

Наведено становиште подржавају одредбе члана 6. и члана 8. истог закона, које регулишу начин располагања земљиштем у државној својини, као и одредба члана 11. закона који и отуђење земљишта у друштвеној својини под тржишним условима условљава достављањем претходне понуде Фонду, уз његову обавезу да се о куповини земљишта изјасни у року од 30 дана.

У конкретном случају, у погледу примене члана 3. став 1. Закона о претварању друштвене својине на пољопривредном земљишту у друге облике својине тужена земљорадничка задруга пасивно се држала и у року од годину дана од ступања на снагу закона дана 29.07.1992. године није извршила попис пољопривредног земљишта које је користила. У одсуству пописа и спровођења одговарајуће промене у земљишним и другим јавним књигама, тужена земљорадничка задруга, сходно члану 2. закона, није била овлашћена да предметне катастарске парцеле ...-пашњак и ...-шума, обе у КО ..., путем лицитације отуђи правном претходнику туженог АА, јер је на тај начин овим земљиштем у државној својини располагала противно цитираним законским одредбама.

Како следи из утврђеног чињеничног стања, тужена земљорадничка задруга продаји наведених катастарских парцела је приступила због финансијских проблема у свом пословању и немогућности да на њима организује профитабилну производњу, што јој сходно члану 6. Закона није давало право да тим парцелама, као делу укупног земљишта које користи, располаже без претходно прибављене сагласности надлежног министарства, на основу које право на закључење уговора о продаји са заинтересованим купцем припада Републичком фонду (а не земљорадничкој задрузи као кориснику, чланом 2. став 2. Закона, лишеног правом управљања и располагања земљиштем у државној својини).

На истоветан начин промет пољопривредног земљишта у државној својини био је регулисан Законом о изменама и допунама Закона о претварању друштвене својине на пољопривредном земљишту у друге облике својине („Службени гласник РС“ број 54/96, који је на снагу ступио дана 27.12.1996. године), којим је рок за попис и разграничење земљишта у државној и друштвеној својини продужен до 31.12.1997. године, а чланом 11. Закона прописано да је продаја земљишта у друштвеној својини била условљена претходно датом понудом за купопродају министарству надлежном за послове пољопривреде, док је Закон о изменама и допунама Закона о претварању друштвене својине на пољопривредном земљишту у друге облике својине („Службени гласник РС“ број 62/2006) чланом 6. изричито онемогућио отуђење или замену пољопривредног земљишта пре извршеног пописа земљишта у државној својини.

Из изложене правне аргументације и цитираних прописа произлази да је закључењем уговора о купопродаји дана 26.06.1995. године тужена Земљорадничка задруга располагала земљиштем за које пописом и одговарајућом променом у земљишним и другим јавним књигама (члан 3. став 1. закона) није доказала да је стечено правним послом, односно да је у друштвеној својини и да сходно члану 5. закона представља ресурс и средство за производњу у њеном поседу, из ког разлога је тај теретни правни посао закључен са ББ, као купцем, ништав правни посао, јер земљорадничка задруга на то лице није могла пренети више права него што га је сама имала.

Дакле, противно становништву нижестепених судова, терет доказивања чињенице да је спорно земљиште друштвена својина земљорадничке задруге био је на самој туженој земљорадничкој задрузи. При том, није била обавеза тужиоца да доказује да је приликом формирања земљорадничке задруге 1948. године 295 хектара земљишта, које је њој дато на коришћење, стечено по одредбама Закона о аграрној реформи.

Осим тога, катастарска парцела 3486 површине 28 ари 24м² по природи је шума. Чланом 2. став 1. Закона о шумама („Службени гласник РС“ број 46/91 од 31.07.1991. године) прописано је да се шуме, као добро од општег интереса, морају одржавати, обнављати и користити тако да се очува и повећа њихова вредност и опште корисна функција, обезбеди трајност и заштита и стално повећање прираста и доприноса, чланом 4. прописано је да шумама и шумским земљиштем газдују јавна предузећа у друштвеној својини, а чланом 8. став 1. прописано је да се шуме и шумска земљишта у државној својини не могу отуђивати осим у случају арондације и комасације и у случајевима утврђеним овим законом, односно да под тржишним условима могу да се замене за друге шуме или делове шума (члан 75. став 1.).

Из наведених разлога, сходно члану 416. став 1. ЗПП, одлучено је као у другом ставу изреке.

Применом члана 153. став 1, члана 154, члана 162. и члана 163. став 2. у вези са чланом 419. и чланом 365. став 2. ЗПП, те одредаба Адвокатске тарифе важеће на дан пресуђења, тужени као странке које нису успеле у парници обавезани су на солидарну накнаду трошкова тужиоцу одмерених за састав тужбе и 6 поднесака по 11.250,00 динара и за приступ на 15 одржаних рочишта по 12.750,00 динара.

Применом цитираних одредби и члана 365. став 2. ЗПП, тужиоцу су досуђени трошкови састава ревизије у износу од 22.300,00 динара.

Издатак туженог АА, за састав одговора на ревизију од стране пуномоћника из реда адвоката, није потребан трошак, сагласно чему је применом члана 154. ЗПП одлучено као у петом ставу изреке.

**Председник већа-судија
Јелица Бојанић Керкез,с.р.**

За тачност отправка
управитељ писарнице
Марина Антонић