



Republika Srbija
VRHOVNI KASACIONI SUD
Rev 319/10
29.04.2010. godina
Beograd

Vrhovni kasacioni sud, u veću sastavljenom od sudija Snežane Andrejević, predsednika veća, Sonje Brkić i Milomira Nikolića, članova veća, u parnici tužioca JP V. P., ŠG B. P., koje zastupa D.G. advokat iz N.S., protiv tuženog P.R. iz K., koga zastupa P.V. advokat iz S., radi utvrđenja ništavosti ugovora, odlučujući o reviziji tužioca izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Pančevu Gž.985/08 od 21.07.2008. godine, u sednici održanoj dana 29.04.2010. godine, doneo je

R E Š E N J E

UKIDAJU SE presuda Okružnog suda u Pančevu Gž.985/08 od 21.07.2008. godine i presuda Opštinskog suda u Kovinu P.154/08 od 21.03.2008. godine i predmet ustupa Osnovnom sudu u Pančevu na ponovno suđenje.

O b r a z l o ž e n j e

Presudom Okružnog suda u Pančevu Gž.985/08 od 21.07.2008. godine odbijena je kao neosnovana žalba tužioca i potvrđena presuda Opštinskog suda u Kovinu P.154/08 od 21.03.2008. godine kojom je: odbijen zahtev tužioca za utvrđenje ništavosti ugovora o zameni nekretnina zaključen 30.06.1994. godine u Opštinskom sudu u Kovinu pod brojem Ov. ... od 06.07.1994. godine, na osnovu kog je izvršena uknjižba prava vlasništva pod brojem Dn. ... od 15.03.1997. godine i za naknadu troškova postupka; obavezan tužilac da tuženom naknadi troškove postupka u iznosu od 123.500,00 dinara.

Protiv ove drugostepene presude tužilac je blagovremeno izjavio reviziju Vrhovnom sudu Srbije zbog bitnih povreda odredaba parničnog postupka i pogrešne primene materijalnog prava.

Tužilac je podneo prvostepenom sudu i predlog za ponavljanje postupka ali je prvostepeni sud na osnovu ovlašćenja iz člana 430. stav 4. Zakona o parničnom postupku, zastao sa tim postupkom do okončanja postupka po reviziji.

Vrhovni kasacioni sud je ispitao pobijanu presudu u smislu odredaba člana 399. Zakona o parničnom postupku - ZPP („Službeni glasnik RS“ br.125/04), koje se primenjuju na osnovu člana 55. stav 2. Zakona o izmenama i

dopunama Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“ br.111/09), obzirom da je revizija tužioca izjavljena protiv navedene drugostepene presude pre 29.12.2009. godine i utvrdio da je revizija osnovana.

Prema razlozima nižestepeni presuda pravni prethodnik tužioca je sa tuženim 30.06.1994. godine zaključio ugovor o zameni nepokretnosti koji je overen pred prvostepenim sudom 06.07.1994. godine. Pravni prethodnik tužioca dao je u zamenu tuženom svoju nepokretnost upisanu u zk.ul. ... KO K. top.br. ... u površini od 2ha, 16a, 16m2, a u zamenu dobio nepokretnost tuženog upisanu u zk.ul. ... KO S. Ugovorom o zameni je konstatovano da su zamenjene nepokretnosti iste vrednosti i da ugovorne strane stupaju odmah po potpisivanju ugovora u posed ovih nepokretnosti. Na osnovu ovog ugovora izvršena je u zemljišnoj knjizi i uknjižba prava vlasništva tuženog rešenjem prvostepenog suda Dn. ... od 13.03.1996. godine. U ime pravnog prethodnika tuženog pobijani ugovor je potpisao M.M. šef Šumske uprave u K., bez saglasnosti za zaključenje ovakvog ugovora na inicijativu tuženog koji je želeo da zaokruži parcele koje koristi, a parcela koju je tužilac dao u zamenu ovim ugovorom bila je obuhvaćena Opštom osnovom za gazdovanje šumama u državnoj svojini kao šuma starosti 8 do 18 godina sa veštački podignutom sastojinom vrbe i topole. Pored sporne parcele tuženi je po osnovu zakupa sa Bagersko broderskim preduzećem B. koristio i parcele koje su se nalazile pored sporne parcele pa ih je objedinio i napravio ribnjak. O promeni kulture doneto je i rešenje SO K. 30.09.1997. godine. Ministarstvo za zaštitu prirodnih bogatstava i životne sredine je naložilo 26.03.2003. godine da se izvrši premer i razgraničenje parcela, a sporna parcela se vodila na ime sina tuženog u tom periodu.

Polazeći od ovako utvrđenog činjeničnog stanja nižestepeni sudovi su zaključili da je pobijani ugovor o zameni nepokretnosti zaključen po propisima koji su važili u vreme zaključenja ovog ugovora, da nije zaključen suprotno tada važećem Zakonu o šumama. Kako je ugovor o zameni sporne nepokretnosti zaključen pre stupanja na snagu Zakona o sredstvima u svojini Republike Srbije, taj se zakon ne primenjuje retroaktivno na sporni slučaj. Zato su zahtev tužioca za utvrđenje ništavosti ovog ugovora po odredbama člana 103. Zakona o obligacionim odnosima (ZOO), odbili kao neosnovan, a za poništaj ovog ugovora iz razloga rušljivosti - zato što šef Šumske uprave nije imao ovlašćenje za zaključenje ovog ugovora i saglasnost, zaključili su da su protekli

rokovi iz člana 117. ZOO u kojima se poništaj po tom osnovu mogao zahtevati.

Revizijom tužioca se osnovano ukazuje da su razlozi nižestepeni sudova nejasni i protivrečni i da je zbog pogrešne primene materijalnog prava činjenično stanje nepotpuno utvrđeno.

Pobijani ugovor o zameni sporne nepokretnosti je u ime pravnog prethodnika tužioca JP S. (Šumska uprava u K.) zaključio šef Šumske uprave K., M.M., pa su nižestepeni sudovi propustili da

utvrde da li je ovo lice bilo posebno ovlašćeno za preduzimanje tog pravnog posla u smislu člana 90. st. 3. i 4. u vezi člana 95. st. 2. i 3. ZOO obzirom da je zakonski zastupnik javnog preduzeća bio direktor javnog preduzeća a ne šef Šumske uprave. Zato je pravno dejstvo ugovora o zameni sporne nepokretnosti trebalo oceniti saglano odredbama člana 88. stav 3. ZOO jer se ugovor koji je zaključen od neovlašćenog lica smatra kao da nije ni zaključen, što ga čini nevažećim pravnim poslom, a ne relativno ništavim pravnim poslom - zbog mana u volji.

Ukoliko je za zaključenje nekog ugovora potrebna i saglasnost trećeg lica, ova saglasnost može biti data pre zaključenja ugovora kao dozvola ili posle njegovog zaključenja kao odobrenje, ako zakonom nije propisano što drugo, a dozvola ili odobrenje moraju biti dati u obliku propisanom za ugovor za čije se zaključenje daju (član 29. ZOO). Ugovor koji je zaključen suprotno navedenom ne proizvodi pravno dejstvo - kao apsolutno ništav pravni posao u smislu člana 103. ZOO.

Prema utvrđenom činjeničnom stanju proizilazi i da je sporno zemljište: „bilo obuhvaćenom Opštom osnovom za gazdovanje šumama u državnoj svojini kao šuma starosti 8 do 18 godina sa veštački podignutom sastojinom vrbe i topole“. Prema neoverenom izveštaju Republičkog geodetskog zavoda, Sektora za stručno operativne poslove, Odeljenje za katastarsko klasiranje, bonitiranje i procenu zemljišta od 31.07.1997. godine, bez broja, koji se odnosi na promenu kulture i klase zemljišta u KO K. među kojima je i sporna katastarska parcela ... proizilazi da je za promenu namene poljoprivrednog zemljišta, odnosno pašnjaka shodno odredbama čl.2, 7, 8. i 21. Zakona o poljoprivrednom zemljištu potrebno tražiti saglasnost opštinskog organa uprave nadležnog za poslove poljoprivrede, a na osnovu izveštaja SO K. od 30.09.1997. godine proizilazi da je na osnovu člana 21. stav 1. Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Službeni glasnik RS“ br.49/92 i 44/95) dala tuženom saglasnost da promeni klasu i kulturu ali na parcelama 8394 i 9383 u KO K. a ne i na spornoj k.p. ... u KO K, kako to pogrešno konstatuje drugostepeni sud.

Rešenjem Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede Beograd - Uprava za šume br. ... od 08.12.2004. godine, koje se nalazi u spisima, u stavu 1, privremeno je obustavljena dalja seča - iskrčivanje šume na parceli top.br. ... u KO K. na lokaciji Š., vlasništvo P.R. iz K. koja je ukupne površine 2ha, 08a i 58m² - zbog toga što je posečno 185 stabala topole starosti oko 20 godina na površini od preko 0,50ha, procenjena u cilju sprovođenja namene zemljišta (izgradnja farme puževa), a da ista seča nije predviđena i odobrena kao redovan vid obnavljanja šume, kako je predviđeno članom 40. stav 1. i čl. 41, 42. i 43. Zakona o šumama i bez dozvole za seču - član 38. istog zakona, kako inspekcijским zapisnicima od 26.03.2003. i 26.01.2004. godine, te 03.12.2004. godine je konstatovano i naloženo.

Imajući u vidu sve navedene okolnosti nižestepeni sudovi su propustili da ocene pravno dejstvo pobijanog ugovora o zameni nepokretnosti i prema navedenim posebnim propisima Zakona o šumama, odnosno zakona kojima se uređuje poljoprivredno zemljište, koji su bili na snazi u vreme zaključenja pobijanog ugovora, u zavisnosti od tadašnje kulture sporne katastarske parcele, odnosno da li se radilo o ugovoru o zameni nepokretnosti - šume ili o zameni poljoprivrednog zemljišta za drugo zemljište tuženog u privatnoj svojini.

Naime, Zakonom o šumama („Službeni glasnik RS“ br.4/91, 83/92, 53/93, 63/93), propisano je u čl. 3. i 4. šta se smatra šumom i šumskim zemljištem kojima gazduju javna preduzeća u državnoj svojini. U smislu člana 8. ovog zakona šume i šumsko zemljište u državnoj svojini ne mogu da se otuđuju osim u slučaju arondacije i komasacije i u slučajevima utvrđenim ovim zakonom. Članom 19. stav 1. tačka 2. ovog zakona propisano je između ostalog i da Vlada Republike Srbije daje saglasnost za zamenu i otuđivanje šuma u državnoj i društvenoj svojini.

Prema odredbama Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Službeni glasnik RS“ br.49/92, 53/93), u članu 2, propisano je da se poljoprivredno zemljište koristi za poljoprivrednu proizvodnju i ne može da se koristi u druge svrhe osim u slučajevima i pod uslovima propisanim ovim zakonom, a Zakonom o pretvaranju društvene svojine u poljoprivredno zemljište i druge oblike svojine, u članu 11, propisano je da se zemljište u društvenoj svojini može otuđiti pod tržišnim uslovima ako se prethodno ponudi na prodaju ministarstvu nadležnom za poslove poljoprivrede, a ministarstvo nadležno za poslove poljoprivrede u roku od 30 dana ne prihvati ovu ponudu.

Kad je u pitanju prenos nepokretnosti u društvenoj svojini - otuđenjem nepokretnosti, u smislu člana 10. stav 1. ranije važećeg Zakona o promenu nepokretnosti („Službeni glasnik SRS“ br.43/81, 23/85, 28/87, 6/89, 30/89, 40/89, „Službeni glasnik RS“ br.53/93, 67/93), poljoprivredno i građevinsko zemljište, šuma i šumsko zemljište nisu se mogli otuđivati iz društvene svojine, ako za poljoprivredno zemljište, šumu i šumsko zemljište zakonom nije drukčije određeno.

Kako su nižestepeni sudovi propustili da ocene punovažnost pobijanog ugovora o zameni sporne nepokretnosti prema svim navedenim propisima pri čemu su za svoje odluke dali nejasne i protivrečne razloge

neponosnosti prema svim navedenim propisima pri čemu su za svoje odluke dali nejasne i protivne razloge. Vrhovni kasacioni sud je na osnovu člana 406. i 407. stav 2. ukinuo obe nižestepene presude, odlučio kao u izreci i predmet ustupio Osnovnom sudu u Pančevu u smislu odredaba člana 3. stav 1. tačka 21. Zakona o sedištim i područjima sudova i javnih tužilaštava („Službeni glasnik RS“ br.116/08) i člana 22. stav 2. Zakona o uređenju sudova („Službeni glasnik RS“ br.116/08, 104/09).

5.

U ponovnom postupku prvostepeni sud će otkloniti rečene nedostatke i doneti zakonitu i pravilnu odluku.

Predsednik veća – sudija

Snežana Andrejević, s.r.