



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 1855/2023
18.07.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Миљуш и Татјане Матковић Стефановић, чланова већа, у парници тужилаца: 1. АА из ..., и 2. ББ из ..., чији је пуномоћник Мирјана Рајић Илић адвокат у ..., против тужених: 1. Привредно друштво за угоститељство, туризам и услуге „Врање“ д.о.о. Врање - у стечају, са седиштем у Врању, чији је пуномоћник Тијана Јемуовић, адвокат у ..., и 2. Привредног друштва за производњу трговину на велико и мало експорт импорт „Leon conditors“ д.о.о. Врање, са седиштем у Врању, чији је пуномоћник Милорад Тешић, адвокат у ..., ради утврђења ништавости уговора, вредност предмета спора 41.750.000,00 динара, одлучујући о ревизији тужиоца ББ из ..., изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 2769/23 од 12.07.2023. године, у седници већа одржаној дана 18.07.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца ББ из ..., изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж 2769/23 од 12.07.2023. године.

ОДБИЈА СЕ као неоснован захтев тужиоца ББ из ..., за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Лесковцу П 506/22 од 02.03.2023. године, у ставу првом изреке усвојен је тужбени захтев тужилаца и утврђено да је апсолутно ништав Уговор о купопродаји непокретности који је под бројем Ов.бр. 1501/2009 закључен у Владичином Хану дана 17.07.2009. године, између Привредног друштва за угоститељство, туризам и услуге „Врање“ д.о.о. Врање, као продавца, и Привредног друштва за производњу трговину на велико и мало експорт импорт „Leon conditors“ д.о.о. Врање као купца, што су тужени дужни признати и трпети да се на основу ове пресуде, у Катастру непокретности Врање на парцели .. КО Врање 1 може извршити брисање свих уписа извршених у корист друготуженог на основу ништавог уговора као правног основа. У ставу другом изреке обавезани су тужени да тужиоцима солидарно на име трошкова парничног поступка исплате износ од 1.282.500,00 динара.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 2769/23 од 12.07.2023. године, у ставу I изреке, преиначена је пресуда Привредног суда у Лесковцу П 506/2022 од

02.03.2023. године и одбијен је тужбени захтев тужилаца којим су тражили да се утврди да је апсолутно ништав Уговор о купопродаји непокретности који је под Ов.бр.1501/2009 закључен у Владичином Хану дана 17.07.2009. године између Привредног друштва за угоститељство, туризам и услуге „Врање“ д.о.о. Врање, као продавца, и Привредног друштва за производњу трговину на велико и мало експорт импорт „Leon conditors“ д.о.о. Врање, као купца. Тужиоци су обавезани да туженом првог реда накнаде трошкове парничног поступка у износу од 436.500,00 динара. Тужиоци су обавезани да туженом другог реда накнаде трошкове парничног поступка у износу од 723.000,00 динара. Ставом II изреке, обавезани су тужиоци да туженом првог реда накнаде трошкове другостепеног поступка у износу од 870.000,00 динара. Ставом III изреке обавезани су тужиоци да туженом другог реда накнаде трошкове другостепеног поступка у износу од 870.000,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац ББ из ..., је изјавио благовремену и дозвољену ревизију побијајући исту у целости због погрешне примене материјалног права и погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања, са предлогом да Врховни суд усвоји ревизију, преиначи другостепену пресуду и усвоји тужбени захтев у целости. Трошкове ревизијског поступка опредељено је тражио.

Испитујући побијану пресуду у границама прописаним одредбом члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 10/23), Врховни суд је одлучио да ревизија тужиоца ББ из ..., није основана.

У поступку доношења побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју се у ревизијском поступку пази по службеној дужности, нити се ревидент позива на неку битну повреду одредаба парничног поступка учињену пред другостепеним судом. Неосновано ревидент у смислу члана 407. став 2. ЗПП-а у вези са чланом 403. став 2. ЗПП-а оспорава утврђено чињенично стање имајући у виду да је другостепени суд своју одлуку засновао на чињеничном стању утврђеном у првостепеном поступку, али је из истог чињеничног стања извео другачији материјалноправни закључак кога суштински ревидент оспорава, али по оцени Врховног суда неосновано.

Предмет тужбеног захтева је утврђење ништавости уговора закљученог између првотуженог, као продавца, и друготуженог, као купца, и то Уговора о купопродаји непокретности Ов. бр. 1501/2009 од 17.07.2009. године, који је за предмет промета имао објекат означен као „пословни простор у Врању, у ул. ..., који се налази на кат. парц. бр. .., уписаној у лист непокретности бр. .. у катастарској општини Врање 1, који чини ресторан у приземљу, подрум и магацин укупне површине 864 м² и земљиште уз зграду површине 552 м².

Према утврђеном чињеничном стању од стране првостепеног суда, стечајни поступак код првотуженог отворен је Решењем Привредног суда у Лесковцу Ст.бр. 19/2017 од 20.02.2018. године. Првотужени је пре отварања стечаја, закључио Уговор о купопродаји непокретности Ов.бр. 1501/2009 од 17.07.2009. године, у својству продавца, са друготуженим, у својству купца. Констатовано је да је првотужени књижни држалац предметног пословног простора. Уговором су у члану 2.

констатовали да је Агенција за приватизацију Републике Србије својим Решењем бр. 903-0804-ЗДС/02 од 08.04.2009. године дала сагласност првотуженом за продају непокретности које су предмет продаје. Тужиоци су правни следбеници ВВ из ...коме је на основу Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта („Службени лист ФНРЈ" бр.52/58...) Решењем Народног Одбора Општине Врање бр.248 од 07.08.1959. године национализована непокретност која је предмет овде оспореног уговора о купопродаји. Наведеним решењем о национализацији утврђено је да је дана 26.12.1958. године као дана ступања на снагу Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта национализована и постала друштвена својина пословна зграда која се налази у Врању у ул. ... бр. .. која се налази на катастарској парцели број .. уписаној у поседовни лист број .. КО Врање. Решењем Одељења за финансије Народног одбора Општине Врање бр.08-267/59-2 од 29.09.1962. године бившем власнику ВВ одређена је накнада за национализовану непокретност у износу од 145.440,00 динара. Народни одбор Општине Врање је затим донео Решење бр.01-2909/28 од 25.03.1963. године којим је уступљено на трајно коришћење без накнаде првотуженом зграда из општенародне имовине која се налази у ул. ... бр. .. Хотел „ГГ" са 01.01.1963. године и којим је одлучено да првотужени преузима и све обавезе уколико се буду појавиле поводом ове имовине. У тренутку закључења спорног уговора о продаји непокретности Ов 1501/2009 од 17.07.2009. године, у регистру непокретности имовина која је предмет оспореног уговора била је уписана као друштвена својина, као држалац је био уписан првотужени, док је парцела на којој се налази предметна непокретност у својини Републике Србије, а као корисник је био одређен првотужени. Првостепени суд је увидом у уверења надлежног регистра непокретности утврдио да постоји идентитет између непокретности које су биле предмет национализације и непокретности која је била предмет оспореног уговора о купопродаји. Агенција за реституцију је одлучујући о захтеву тужилаца донела делимично Решење број 46-042684/2014 од 25.07.2017. године којим је усвојен захтев овде тужилаца за враћање својине на предметним непокретностима у натуралном облику. Наведено решење Агенције за реституцију потврдио је другостепени орган, а затим је Управни суд донео пресуду У.бр.1163/2018 од 07.06.2019. године којим је поништио решење другостепеног органа и предмет вратио на поновно одлучивање управном органу. Друготужени је код Републичког геодетског завода покренуо управни поступак уписа свог права на непокретности на основу овде оспореног уговора. Решењем РГЗ бр.952-02-23-5720/2019 од 25.02.2021. године поништено је решење РГЗ-СКН Врање број 952-02-9-076-14287/2019 од 02.08.2019. године и дозвољена је исправка грешке у погледу уписа облика својине на објекту бр. 1 уписаном на катастарској парцели број .. у КО Врање 1 у листу непокретности бр. .. у КО Врање 1 у државини овде друготуженог, тако да уместо уписаног облика својине приватна својина треба да стоји друштвена својина. Наведено решење је коначно, а против њега је друготужени повео управни спор.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да је тужбени захтев основан, јер је оспорени уговор супротан принудним прописима, јавним поретком и добрим обичајима, што га чини ништавим. Првостепени суд налази да првотужени, као друштвено предузеће, није имао овлашћење да располаже предметном имовином у складу са чл. 398а Закона о предузећима, без обзира на претходну сагласност Агенције за приватизацију, да парцела на којој се налази

предметна непокретност је у својини Републике Србије, те да првотужени није имао право да прометује ово својинско овлашћење на катастарској парцели на којој се налази предметна непокретност у складу са члана 3. тада важећег Закона о промету непокретности. Првостепени суд закључује да је на национализованим стварима, власник непосредно постала држава, а другим органима су исте додељиване на коришћење, да је првотужени примио непокретност на коришћење, да је могао да располаже непокретношћу у циљу одржавања, обнављања и унапређења исте, али не и да је отуђи. Првостепени суд закључује да предмет продаје у огласу и предмет уговора, није исти, ни сам поступак у вези са утврђивањем најповољније понуде није спроведен на начин прописан Законом и да адресе непокретности које су биле предмет уговора и предмет продајне документације су погрешно означене.

Другостепени суд је становишта да је првостепени суд погрешно применио материјално права јер је из чињеница које је утврдио извео неправилан закључак о постојању других чињеница на којима је засновао пресуду. Према закључку другостепеног суда, из приложеног решења од 25.03.1963. године произлази да је уступљена на „трајно коришћења" без накнаде, и то из „општенародне имовине" зграда која се налази у ул. ... бр. ..., хотел „ГГ" почев од 01.01.1963. године, те да право коришћења у конкретном случају обухвата и право располагања, због чега другостепени суд сматра да је првотужени имао право располагања на предметној непокретности, те је исту могао да отуђи закључењем уговора о купопродаји непокретности са друготуженим, уз претходну сагласност за продају од надлежног државног органа у складу са чл. 398а Закона о предузећима („Службени лист СРЈ", бр. 29. од 26. јуна 1996. године). Насупрот првостепеном суду, другостепени суд сматра да је непокретност у тренутку прометовања, закључења спорног уговора, била у режиму друштвене, а не државне својине, нити је то могла постати на основу члана 1. став 2. тачка 3. Закона о средствима у својини Републике Србије, јер првотужени у тренутку продаје није јавно предузеће, ни установа, ни друга организација чији је оснивач Република Србија односно територијална јединица, већ друштвено предузеће. Предметни уговор није ништав ни због разлога прописаних чланом 47. Закона о облигационим односима. У конкретном случају предмет обавезе првотуженог као продавца према оспореном уговору о купопродаји је продаја и предаја ствари - непокретности која је у правном промету и за коју је првотужени добио сагласност за продају од надлежног државног органа у складу са чл.398а Закона о предузећима („Службени лист СРЈ", бр. 29. од 26. јуна 1996...). Поред тога, уколико се покаже да ствар која је предмет купопродаје има правни недостатак тј. да постоје право трећег лица које искључује, умањује или ограничава купчево право, а о чијем постојању купац није обавештен, нити је пристао да узме ствар оптерећену тим правом (чл.508 ЗОО), санкција може између осталог бити право купца да раскине уговор, али правни недостатак ствари која је предмет уговора о купопродаји не доводи до ништавости уговора о купопродаји. Даље, промет предметне непокретности, насупрот закључку првостепеног суда, извршен је у складу са императивним прописима одредбом члана 14. Закона о промету непокретности („Сл. Гласник РС", бр. 42/98 и 111/2009) којом је прописано да се отуђење непокретности из државне и друштвене својине врши јавним надметањем или прикупљањем писмених понуда. Према доказима у списима предмета предметна непокретност је продата у поступку јавног прикупљања понуда, који је оглашен у дневном листу покривености на територији Републике Србије, уз означање

предмета, продаје, почетне цене, рока за доставу понуда, адресе на коју се понуде достављају. Чињеница да је пристигла једна понуда и да је понуђач истог дана обавештен о њеном прихватању, не доводи у питање метод којим је продаја спроведена. Поред тога, другостепени суд, сматра неоснованим наводе тужилаца да је оспорени уговор у име и за рачун првотуженог потписало неовлашћено лице, с обзиром да је ДД као председник скупштине предузећа првотуженог имао овлашћење за закључење оспореног уговора од стране управног одбора првотуженог бр.266 од 17.07.2009. године на основу члана 51. Статута првотуженог, као и на основу одлуке скупштине првотуженог од 19.03.2009. године. Другостепени суд даље наводи, да земљиште, парцела на којој се налази предметна непокретност јесте у својини Републике Србије, па сходно одредби члана 3. став 2. Закона о промету непокретности преносом права својине на згради изграђеној на земљишту на коме власник зграде нема право својине, већ само право коришћења, преноси се и право коришћења на земљишту на коме се зграда налази, као и на земљишту које служи за редовну употребу зграде. При томе, за пренос права коришћења на земљишту у државној својини заједно са преносом права својине на објекту, који се налази на том земљишту, није потребна сагласност у смислу члана 8. и 8а. Закона о средствима у својини Републике Србије. Ово из разлога, што је преносом права својине на згради, на друготуженог у складу са законом пренето и право коришћења на спорним кат. парцелама, као акцесорно право које прати правну судбину објекта.

Из наведених разлога другостепени суд је преиначио првостепену пресуду и у целости одбио тужбени захтев тужилаца за утврђење ништавост уговора о купопродаји непокретности који су закључили тужени Привредно друштво „Врање“ д.о.о. Врање –у стечају, у својству продавца, са туженим „Leon conditors“ д.о.о. Врање, дана 17.07.2009. године, оверен под ОВ I бр. 1501/2009.

Врховни суд у целости прихвата закључак другостепеног суда, па налази да ревизија тужиоца није основана.

Неосновано ревидент указује на неправилну примену материјалног права од стране другостепеног суда, из разлога што из приложеног решења од 25.03.1963. године произлази да је уступљена на „трајно коришћења" без накнаде, и то из „општенародне имовине" зграда која се налази у ул. ... бр. ..., хотел „ГГ" почев од 01.01.1963. године и којим је одлучено да првотужени преузима и све обавезе уколико се буду појавиле поводом ове имовине. У решењу којим се додељује право на трајно коришћење предметне непокретности у друштвеној својини првотуженом користи се израз општенародна имовина, али се у образложењу решења потврђује да се предметна непокретност налази у режиму друштвене својине.

У тренутку закључења спорног уговора првотужени је био друштвено предузеће у поступку приватизације. Агенција за приватизацију је имала законску обавезу да контролише законитост располагања друштвеним средствима од стране првотуженог и био је једини орган надлежан да одлучује о праву друштвеног предузећа на продају дела имовине. Предметни уговор закључен уз претходно добијену сагласност Агенције за приватизацију (члан 2. уговора), а која сагласност Агенције је дата Решењем бр.903-0804.ЗДС/02 од 06.04.2009. године. Дакле, предмет продаје је непокретност која је у

-6-

правном промету и за коју је првотужени добио сагласност надлежног органа у складу са напред цитираном одредбом члана 398а Закона о предузећима. При томе у образложењу наведеног решења о сагласности је констатовано да је утврђено да предмет продаје учествује са 3,54% у књиговодственој вредности имовине предузећа, да ће средства од евентуалне продаје предузећа користити за намирење обавеза према јавним и другим предузећима, за консолидацију пословања и текућу ликвидност, као и да су објекти руинирани и нерентабилни. Стога, како је за отуђење непокретности које су биле у друштвеној својини, била потребна сагласност Агенције за приватизацију, која је у конкретном случају и дата, то је одлука другостепеног суда у свему сагласна схватању појма права коришћења друштвене својине које у себи садржи сва својинска овлашћења управљања, коришћења у ужем смислу и располагања, што је еквивалент својини у грађанскоправном смислу.

У ревизији се у суштини понављају сви разлози истицани у жалбеном поступку, а који су правилно оцењени као неосновани, па их ревизијски суд неће детаљније образлагати у овој пресуди јер би се на тај начин само понављали ставови изнети од стране другостепеног суда.

Како не постоје разлози због којих је ревизија изјављена, као ни разлози о којима ревизијски суд води рачуна по службеној дужности, Врховни суд је применом одредбе члана 414. став 1. Закона о парничном поступку, одлучио као у ставу првом изреке.

Врховни суд је одбио захтев тужиоца за накнаду трошкова ревизијског поступка имајући у виду да ревидент није успео са ревизијом.

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

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић