



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 5978/2024
27.03.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Гордане Комненић, председника већа, др Илије Зиндовића и Марије Терзић, чланова већа, у парници тужила АА из ..., ББ из ... и ВВ из ..., чији је заједнички пуномоћник Срђан Просеница, адвокат ..., против тужених Општине Апатин, коју заступа Правобранилаштво Општине Апатин и ГГ из ..., чији је пуномоћник Милан Марковић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужила, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1443/23 од 09.11.2023. године, у седници одржаној 27.03.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 1443/23 од 09.11.2023. године, тако што се **ОДБИЈАЈУ**, као неосноване, жалбе тужених и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Основног суда у Сомбору П 229/22 од 21.02.2023. године.

ОБАВЕЗУЈУ СЕ тужени да солидарно тужилама накнаде трошкове ревизијског поступка од 78.200,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема преписа пресуде.

Образложење

Пресудом Основног суда у Сомбору П 229/22 од 21.02.2023. године, ставом првим изреке, одлучено је да се тужбени захтев тужила у целости усваја. Ставом другим изреке, утврђено је да је ништав уговор о отуђењу грађевинског земљишта и то к.п. бр. 1764/12, површине 439 м² и к.п. бр. 1764/13 површине 586 м², обе КО ..., закључен између тужених, а потврђеног од стране јавног бележника Слободана Суботића под бр. ОПУ: 716-2015 од 12.11.2015. године. Ставом трећим изреке, тужени су обавезани да тужилама солидарно накнаде трошкове поступка у износу од 77.180,00 динара, са законском затезном каматом почев од извршности па до исплате.

Апелациони суд у Новом Саду је, пресудом Гж 1443/23 од 09.11.2023. године, ставом првим изреке, жалбе усвојио и преиначио пресуду Основног суда у Сомбору П 229/22 од 21.02.2023. године, тако што је одбијен тужбени захтев тужила којим су тражиле да суд утврди да је ништав уговор о отуђењу грађевинског земљишта, парц. бр. 1764/12, површине 439 м² и парц. бр. 1764/13, површине 586 м², обе КО ..., закључен између тужених који је потврдио јавни бележник Слободан Суботић под бр.

ОПУ: 716-2015 12.11.2015. године, па су тужиле обавезане да на име трошкова парничног поступка исплате туженој Општини Апатин износ од 35.000,00 динара и туженој ГГ од 38.420,00 динара. Ставом другим изреке, обавезане су тужиле да туженој ГГ на име трошкова жалбеног поступка исплате износ од 27.680,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужиле су благовремено изјавиле ревизију, због погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду, применом одредбе члана 408., у вези члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/2011....18/2020), и члана 92. Закона о уређењу судова („Службени гласник РС“, бр. 10/23), па је утврдио да је ревизија основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, тужила АА је поднела Агенцији за реституцију захтев за враћање одузете имовине, односно обештећење иза бив. власника пок. ДД, који је заведен под бр. 46003529/2013 од 12.03.2013. године, а тужиле ББ и ВВ су такође поднеле исти такав захтев који је заведен под бр. 46-004164/2013 од 21.03.2015. године. Уз поднете захтеве доставиле су потврде о пријему захтева за враћање имовине закључком поступајућег органа бр. 46003529/2013 од 27.08.2013. године, па је извршено спајање та два предмета. Председник Општине Апатин је Републичкој дирекцији за имовину Републике Србије поднео пријаву непокретне имовине Општине Апатин у кат.општини ... за јединствену евиденцију непокретности бр. 46-4/2012-II од 17.04.2014. године, којом је тражио издавање потврде да ли је непокретна имовина Општине Апатин у кат.општини ..., пријављена у јединствену евиденцију непокретности у државној својини и да за непокретну имовину Општине Апатин у кат.општини ..., није поднета пријава у складу са Законом о пријављивању евидентирању одузете имовине. Републичка дирекција за имовину Републике Србије доставила је председнику Општине Апатин потврду бр. 462-685/2014-02 од 29.05.2014. године којом се потврђује да за непокретности које су наведене у том допису нису поднете пријаве, међу којим парцелама нису наведене спорне парцеле. Комисија за доделу грађевинског земљишта у јавној својини ЈП за грађевинско земљиште, изградњу и путеве "Дирекција за изградњу" Апатин је расписала 18.05.2015. године под бр. 549/2015 јавни оглас за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини јавним надметањем путем лицитације. Записником са јавног надметања лицитације бр. 723/15 од 29.06.2015. године, након спроведеног поступка, констатовано је, између осталог, да је на јавној лицитацији за предметне парцеле бр. 1764/12 и 1764/13, ове КО ..., највишу понуду дала тужена ГГ. Комисија за издавање и отуђење грађевинског земљишта ЈП "Дирекција за изградњу" Апатин је 29.06.2015. године донела предлог одлуке бр. 723-1/15 којом је, између осталог, отуђено градско грађевинско земљиште у јавној својини по основу јавног надметања – лицитације парцела бр. 1764/12 КО ... за понуђени износ од 31.500,00 динара и парцела бр. 1764/13 КО ... за понуђени износ од 42.000,00 динара, у корист тужене ГГ. Потом је 30.10.2015. године закључен уговор о отуђењу грађевинског земљишта бр. 1173/2015 између ЈП "Дирекција за изградњу" Апатин и ГГ, којим су отуђене парцела бр. 1764/12 површине 439 м2 и парцела бр. 1764/13 површине 586 м2, уписане у ЛН бр. 1739 КО Агенција за реституцију Републике Србије је

13.03.2019. године донела делимично решење бр. 46-003529/2019, којим је делимично усвојен захтев и одређено да се враћа имовина, па је утврђено право својине АА са уделом од 1/2 идеалног дела и ББ и ВВ са уделима од по 1/4 идеалних делова на одузетој непокретној имовини, између осталих парцела и на предметним парцелама 1764/12 и 1764/13 уписаним у ЛН бр. 1739 КО Решење је правноснажно и извршно 11.05.2019. године.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је тужбени захтев тужила усвојио, применом одредбе члана 62. став 1. и став 4. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу ("Службени гласник РС", бр. 72/2011 ... 153/2020). По мишљењу првостепеног суда, побијани уговор закључен између тужених је ништав имајући у виду да је Општина Апатин извршила отуђење предметних парцела иако су оне предмет поступка реституције, пошто су тужиле поднеле, Агенцији за реституцију, захтеве за враћање одузете имовине, односно обештећење, а Агенција за реституцију је донела решење о враћању те имовине тужилама. Узимајући у обзир да је у току поступка по захтевима тужила за враћање одузете имовине, Општина Апатин извршила отуђење предметних парцела, следи да је уговор закључен између тужених ништав.

Другостепени суд је првостепену пресуду преиначио тако што је тужбени захтев тужила одбио, налазећи да је тужена ГГ, савестан купац предметних парцела која је исплатила купопродајну цену и ступила у посед истих, па, независно од неправилности које су утврђене приликом закључења предметног уговора, а које тој туженој нису могле бити познате приликом закључења истог, следи да принцип заштите права савесног купца непокретности, односно купца у доброј вери, искључује право тужила на утврђење ништавости предметног уговора.

По оцени Врховног суда, другостепени суд је, преиначењем првостепене пресуде, погрешно применио материјално право.

Одредбом члана 62. став 1. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу ("Службени гласник РС", бр. 72/2011 ... 153/2020), прописано је да од ступања на снагу овог Закона имовина која је одузета бившим власницима, а за коју је поднета пријава у складу са Законом о пријављивању и евидентирању одузете имовине ("Службени гласник РС", бр. 45/05), а по одредбама овог закона може бити враћена, не може бити предмет отуђивања, хипотеке или залоге, до правноснажног окончања поступка по захтеву за враћање. Акт отуђења и оптерећења имовине који је супротан одредбама овог члана је ништав (став 4.).

На основу одредбе члана 103. став 1. Закона о облигационим односима, уговор који је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима је ништав ако циљ повређеног правила не упућује на неку другу санкцију или закон у одређеном случају не прописује што друго. Последице ништавости прописане су у одредби члана 104. истог Закона, тако што, у случају ништавости уговора, свака уговорна страна дужна је да врати другој све оно што је примила по основу таквог уговора, а ако то није могуће или се природа оног што је испуњено противи враћању, има се дати одговарајућа накнада у новцу, према ценама у време доношења судске одлуке, уколико закон што друго не одређује (став 1). Приликом одлучивања суд ће

водити рачуна о савесности једне, односно обеју страна о значају угроженог добра или интереса, као и о моралним схватањима (став 3.).

У конкретном случају, тужиле су током 2013. године поднеле Агенцији за реституцију захтеве за враћање одузете имовине, односно обештећење, иза бив.власника пок. ДД, а у току тог поступка, односно након поднетих захтева, тужена Општина Апатин је отуђила предметне парцеле 1764/12 и 1764/13 КО ..., које су предмет поступка реституције, закључењем предметног уговора бр. 1173/2015 од 30.10.2015. године са туженом ГГ. Отуђење имовине одузете бившим власницима, а за коју је поднета пријава у складу са Законом о пријављивању и евидентирању одузете имовине, забрањено је одредбом члана 62. став 1. Закона о враћању имовине и обештећењу, што значи да је предметни уговор закључен између тужених ништав правни посао на основу одредбе члана 103.став 1. Закона о облигационим односима и одредбе члана 62. став 4. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу. То што је тужена ГГ савестан стицалац предметних непокретности није од утицаја на ништавост уговора закљученог између тужених, већ може бити од утицаја на одлучивање у поступку реституције у смислу одредбе члана 104. став 1. истог Закона.

На основу одредбе члана 416. став 1. Закона о парничном поступку, Врховни суд је одлучио као у ставу првом изреке.

Тужиле су успеле у ревизијском поступку па им припада право на накнаду трошкова тог поступка, у смислу одредбе члана 153. став 1. и 154. Закона о парничном поступку. Трошкови признати тужилама обухватају њихове издатке на име ангажовања пуномоћника, адвоката, за састав ревизије од 54.000,00 динара (27.000,00 динара увећан 100% за заступање три странке), применом важеће Адвокатске тарифе ("Службени гласник РС", бр. 43/23), на име судске таксе на ревизију од 9.680,00 динара и одлуку по ревизији од 14.520,00 динара, применом важеће Таксене тарифе.

На основу одредбе члана 165. став 2. Закона о парничном поступку, Врховни суд је одлучио као у ставу другом изреке.

**Председник већа – судија
Гордана Комненић,с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић