



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев1 5/2015
03.07.2015. година
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судије: Бранка Станића, као председника већа, судије Гордане Ајншпилер – Поповић и судије Звездане Лутовац, као чланова већа, у спору по тужби тужиоца ДП Б. из С., кога заступа пуномоћник Ј.А., адвокат из Н., против тужених: 1) З.у. „D.F.“ из Н. и 2) Б. ДД за п. и п.о., г. и о. п. из В., које заступа пуномоћник Б.Р., адвокат из Н., ради утврђења ништавости уговора и права коришћења непокретности, вредност предмета спора 600.000,00 динара, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж број 9949/10 од 16.11.2010. године, донео је у седници већа одржаној дана 03.07.2015. године следеће:

РЕШЕЊЕ

I ПРИХВАТА СЕ одлучивање о ревизији тужиоца ДП Б.из С. изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж број 9949/10 од 16.11.2010. године као изузетно дозвољеној по одредби члана 395. Закона о парничном поступку.

II УКИДАЈУ СЕ пресуда Привредног апелационог суда Пж број 9949/10 од 16.11.2010. године и пресуда Привредног суда у Нишу П.бр. 6/2010 од 18.05.2010 године и предмет се враћа првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Нишу П број 6/10 од 18.05.2010. године у ставу 1. изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца ДП Б. из С. којим је тражио да се утврди да је уговор о купопродаји непокретности Ов број 246/06 од 29.11.2006. године закључен између првотуженог и друготуженог, ништав и да не производи правно дејство. Ставом 2. изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца за утврђење права коришћења на стамбеној згради у улици ... у Н., површине 60 метара квадратних на кат.парцели број ... уписано ПЛ.бр...КО Н. – Ћ.к., што су тужени дужни да признају и омогуће тужиоцу упис права коришћења у јавне књиге. Ставом 3. изреке, обвезан је тужилац да туженима надокнади трошкове парничног поступка у износу од 230.575,00 динара.

Привредни апелациони суд је пресудом Пж број 9949/10 од 16.11.2010. године одбио као неосновану жалбу тужиоца и потврдио другостепену пресуду Привредног суда у Нишу.

Против другостепене пресуде тужилац је благовремено изјавио ревизију. Правни основ за дозвољеност поднете ревизије заснива на потреби уједначавања судске праксе, разматрању правног питања од општег правног интереса и новог тумачења права, сагласно члану 395. Закона о парничном поступку.

Тужени су поднели одговор на ревизију у коме су навели да ревизија тужиоца није дозвољена. Трошкове ревизијског поступка нису тражили ни определили.

Привредни апелациони суд својим решењем Пж број 9949/10 од 17.02.2011. године предложио је Врховном касационом суду одлучивање о изјављеној ревизији тужиоца као изузетно дозвољеној у смислу члана 395. Закона о парничном поступку, због уједначавања судске праксе, обзиром да је уз ревизију тужиоца достављена одлука Привредног апелационог суда којом је у идентичној правној ситуацији одлучено другачије у односу на пресуду која се ревизијом побија.

Врховни касациони суд је прихватио одлучивање о ревизији тужиоца јер је оценио да постоји потреба за уједначавањем судске праксе, те су испуњени услови из законске одредбе члана 395. Закона о парничном поступку за одлучивање о ревизији као изузетно дозвољеној.

Врховни касациони суд је потом донео пресуду Прев 21/11 од 19.10.2011. године којом је усвојио ревизију тужиоца, преиначио нижестепене пресуде и утврдио да је ништав уговор о продаји непокретности Ов број 2416/06 од 29.11.2006. године закључен између тужених З.у. D.F. из Н. и Б. ДД за п. и п. о. г. и о. п. из В., затим, утврдио да тужилац ДП Б. из С. има право коришћења на стамбеној згради у улици ... у Н. површине 60 метара квадратних на Кп. ...уписаној у ПЛ бр. ...КО Н. – Ћ.к. (у природи пословни простор) па су обавезани тужени да то право признају тужиоцу а првотужени да трпи да се тужилац на предметној непокретности упише као носилац права коришћења све у року од 8 дана под претњом извршења. Тужени су обавезани да тужиоцу солидарно накнаде трошкове спора у укупном износу од 208.750,00 динара у року од 8 дана од пријема пресуде.

Првотужена D.F.из Н. и друготужени Б д.д. су поднели Уставном суду, уставну жалбу против пресуде Врховног касационог суда Прев 21/11 од 19.10.2011. године, због повреде права на правично суђење које је зајемчено одредбом члана 32. став 1. Устава Републике Србије. Уставни суд је донео одлуку Уж бр. 2758/2012 дана 19.03.2015. године којом је усвојио уставну жалбу изјављену против пресуде Врховног касационог суда Прев 21/11 од 19.10.2011. године, због повреде права на правично суђење и поништио наведену пресуду и одредио да Врховни касациони суд донесе нову одлуку о ревизији тужиоца поднетој на основу члана 395. Закона о парничном поступку.

Врховни касациони суд је поступајући у складу са одлуком Уставног суда Уж 2758/12 од 19.03.2015. године, испитао побијану пресуду у границама прописаним одредбом члана 399. Закона о парничном поступку (Сл. гласник РС бр. 125/04 и 111/09) и утврдио да је ревизија тужиоца основана.

Предмет тужбеног захтева у овом спору је утврђење да је уговор о купопродаји непокретности закључен између тужених ништав и утврђење да је

тузилац носилац права коришћења непокретности која је била предмет уговора између тужених.

Према утврђеном чињеничном стању, спорним уговором друготужени је као продавац, продао првотуженом као купцу непокретност и то пословни простор који се налази у Н. површине 60 м². на парцели број ... уписан у поседовном листу... КО Н. – Ћ.к.. У уговору се продавац легитимисао као универзални правни следбеник свих ранијих организационих облика Б. који су постојали од 1947. године до 1994. године када се Б. трансформисало у деоничко друштво и да је као универзални следбеник, власник наведене непокретности. Купац спорног пословног простора је на основу члана 7. уговора био упознат да је тужилац у поседу пословног простора и преузео обавезу и трошак преузимања пословног простора у посед. Уговор је потписан од овлашћених лица тужених и оверен код Општинског суда у Нишу под Ов број 2416/06 дана 29.11.2006. године.

Увидом у извештај Службе за катастар непокретности од 22.03.2010 године, утврђено је да је спорна непокретност од 1971. године била уписана као друштвена својина на корисника Ј. к. г. и о. Б. по уговору о купопродаји од 06.12.1966. године. По промени из 2001. године мења се назив фирме и уписује се Б. ДД за п. и п. а по промени из 2007. године кат.парцела ... прелази са Б. на D.F. а по основу спорног уговора о купопродаји од 29.11.2006. године.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови с позивом на одредбе прилога Г Споразума о питањима сукцесије, члана 4. и 11. Закона о промету и непокретности и члана 82. Закона о основама својинскоправних односа, закључују да је у моменту када је спорни уговор закључен, друготужени располагао имовином на начин који није супротан императивном пропису, те да нису испуњени услови за ништавост уговора у смислу члана 103. Закона о облигационим односима. Према закључку нижестепених судова, предметни пословни простор све до 18.03.1994. године био је у статусу друштвене својине и представљао део имовине југословенског комбината гуме и обуће Б. из В.. Како је по промени из 2001. године, друготужени у катастру непокретности евидентиран као „власник непокретности“, то значи да је у време закључења уговора о промету спорне непокретности дана 17.10.2006. године, којим је пренето право својине првотуженом, друготужени располагао правом у обиму у коме је био евидентиран код надлежне службе код које се води евиденција о непокретности.

Другостепени суд одбијајући жалбене разлоге тужиоца, сматра да је титулар права на предметној непокретности која је била у промету, било правно лице са седиштем на територији државе сукцесора СФРЈ које је пуноважним правним послом пренело своје право на домаће правно лице што је све уписано у катастру непокретности. Другостепени суд поткрепљује овај закључак са наводом да је Споразум о питањима сукцесије потврђен одговарајућим законом и као део позитивног законодавства у хијерархији правних прописа, има јачу правну снагу у односу на Уредбу о заштити имовине делова предузећа, чије је седиште на територији бивших република СФРЈ на коју се тужилац позива и заснива своје право коришћења на предметној непокретности.

Врховни касациони суд је оценио да се закључак нижестепених судова, да спорни уговор закључен између тужених није супротан императивним прописима и да нису испуњени услови за ништавост уговора у смислу члана 103. Закона о облигационим односима, за сада не може прихватити као правилан.

Тужилац је правно лице које је организовано као друштвено предузеће регистровано у складу са Уредбом о организовању делова предузећа чије је седиште на територији Републике Босне и Херцеговине, Републике Хрватске и Републике Словеније, за коју је Савезни Уставни суд утврдио да није сагласна са Уставом СРЈ. Ради заштите друштвене имовине и права запослених, Влада Републике Србије донела је Уредбу о заштити имовине делова предузећа чије је седиште на територији бивших република СФРЈ која је ступила на снагу 01.06.2001. године а која је са изменама и допунама из 2008. и 2009. године представљала део важеће правне регулативе. У члану 2 уредбе је прописано да ће се одлуком коју донесу запослени, пословне јединице организовати као друштвено предузеће које ће се припојити другом друштвеном предузећу, ако то нису учинили до дана ступања на снагу уредбе. Почетна имовина за оснивање предузећа је имовина пословне јединице са билансом стања на дан 31.12.1991. године. Организовање друштвених предузећа, односно припајање другом предузећу, услови и начин коришћења средстава, отуђења оптерећења и располагање друштвеном имовином, наведеном уредбом стављени су под непосредну контролу Владе Републике Србије. Друштвена предузећа која су организована по претходним прописима, настала у складу са Уредбом, имају право коришћења поверене друштвене имовине у складу са уредбом.

Дакле, правни основ за коришћење предметне непокретности од стране тужиоца, била би управо Уредба о заштити имовине делова предузећа чије је седиште на територији бивших република СФРЈ.

Према подацима у списима предмета, друготужени је спровео својинску трансформацију 1994 године, према прописима Републике Хрватске, као државе у којој је седиште Б. В., која тада није била у саставу заједничке државе са Републиком Србијом, па се поставља питање да ли је након извршене својинске трансформације друготуженог, пословни простор који је био предмет уговора, представљао својину друготуженог или је остао у друштвеној својини са правом коришћења тужиоца по основу напред наведене Уредбе и спорно је да ли је друготужени могао слободно располагати предметном непокретношћу и исту продати, или није.

Према извештају Републичког геодетског завода о стању у катастарским књигама, непокретност која је била предмет спорног уговора о продаји је 1971. године уписана је као друштвена својина на корисника Ј. К. гуме и о. Б. по уговору о купопродаји од 06.12.1966. године. По промени из 2001. године „мења се назив фирме“ и уписује се Б. ДД за п. и п. а по промени из 2007. године кат.парцела ...прелази са Б. на првотужену D.F. купца по основу уговора о купопродаји од 29.11.2006. године.

Из садржине наведеног извештаја Републичког геодетског завода се не може закључити да је променом уписа извршеном 2001 године, промењен облик својине на непокретности која је била предмет спорног уговора, јер у извештају то не пише, већ стоји да је промењен „назив фирме“ па се зато не може прихватити закључак нижестепених судова да је у тренутку продаје непокретности односно закључења спорног уговора, продавац – друготужени Б. ДД могао располагати имовином као да је његова својина и пренети право својине на непокретности на првотуженог као купца.

Следом изложеног, закључак нижестепених судова да је друготужени био власник непокретности коју је продао првотуженом, не произлази из изведених доказа и стања у списима, па се основано у ревизији

истиче да је због погрешене примене материјалног права чињенично стање остало непотпуно утврђено.

У поновном поступку простепени суд ће разјаснити одлучујућу чињеницу за пресуђење а то је да ли је друготужени као продавац приликом закључења спорног уговора о купопродаји непокретности био власник непокретности коју је продао спорним уговором а ако није, потребно је разјаснити да ли је друготужени као продавац, правни следбеник ранијег корисника непокретности Ј. К. г. и о. Б. па у зависности од тога утврдити да ли је могао пренети само право коришћења непокретности и тек након што разјасни ове чињенице, може одлучити о захтеву тужиоца.

Ако је друготужени у јавним књигама био уписан као власник непокретности коју је продао по спорном уговору а при том упис није оспорен, то би значило да у том случају нема места ништавости уговора јер је продавац-друготужени располагао својим правом у оном обиму који је имао а првотужени као купац био савестан.

Међутим ако је у јавним књигама друготужени био уписан као корисник непокретности а непокретност која је предмет уговора се и даље водила као друштвена својина у том случају је потребно оценити квалификацију извршене својинске трансформације код друготуженог и разјаснити да ли је након извршене својинске трансформације, друштвена својина на којој је друготужени имао право коришћења, претворена у својину и да ли се промена облика својине односи и на непокретности које се налазе у Републици Србији и који обим права је друготужени имао у тренутку продаје непокретности првотуженом, да ли је друготужени могао извршити пренос својине или само вршити отуђење из друштвене својине као носилац права коришћења по правилима Закона о промету непокретностима, који је тада важио.

Према подацима у списима предмета, друготужени је спровео својинску трансформацију 1994 године, према прописима Републике Хрватске у којој је његово седиште. Према садржини Решења о приватизацији Хрватског Фонда за приватизацију број 563-03-02/03-2003-38 од 24.09.2003 године, утврђено је претварање друштвеног предузећа Б. у деоничко друштво. Из садржине тог решења се даље види да су код процене капитала, предмет процене биле и некретности које се налазе у Србији међу којима је и спорна непокретност. У тачки 4 овог решења је наведено да се забрањује располагање са 693.700 деоница, чија вредност одговара процењеним вредностима некретности на којима нису решени имовинско правни односи а у тим некретностима према списку садржаном у овом решењу се налазе некретности у Србији па и спорна непокретност. У списима предмета нема података да ли је ова забрана престала и када.

У конкретном случају, као што је претходно наведено, из извештаја Републичког геодетског завода о стању у катастарским књигама, прилази да је код друготуженог промењен само назив и да је друготужени уписан у књигама у правној форми деоничког друштва после извршене својинске трансформације, што значи да је његово статусно питање решено, али то не значи да је по аутоматизму решено и стварноправно питање.

Зато ће првостепени суд прибавити од стране надлежног катастра непокретности, јасан извештај о томе да ли је непокретност која је била предмет промета по спорном уговору била уписана у тренутку закључења уговора као друштвена својина са правом коришћења, па ако јесте првостепени суд ће на основу приложених исправа ценити квалификацију извршене својинске

трансформације и одлучити да ли је друготужени могао продати непокретност као своју ствар или само право коришћења. Поред приложених исправа суд ће приликом одлучивања имати у виду и одредбу члана 2. Анекса Г Споразума о питањима сукцесије, којом је предвиђена обавеза државе сукцесора да омогући заштиту и враћање права на непокретностима правним субјектима која су им припадала на дан 31.12.1990. године. У ставу 2. истог члана предвиђено је да уговори који су након овог датума слободно закључила лица из различитих држава, биће поштовани, при чему свака страна има обавезу да обезбеди њихово извршење. Одредба члана 2. став 2. Закона о потврђивању споразума о питањима сукцесије предвиђа обавезу свих државних органа на територији Републике Србије да поштују све уговоре које закључе правни субјекти са територије бивше СФРЈ укључујући и оне које закључе јавна предузећа, без икакве дискриминације. Тај закон не прави разлику у погледу облика организовања или природе капитала правног субјекта са територије државе бивше СФРЈ који је титулар права на непокретностима на територији Републике Србије.

Споразум о питањима сукцесије потврђен је одговарајућим законом и представља део позитивног законодавства тако да у хијарархији прописа има јачу правну снагу од Уредбе о заштити делова предузећа чије је седиште на територији бивших република СФРЈ.

Полазећи од свега наведеног и процесних овлашћења из члана 406. и 407. Закона о парничном поступку, Врховни касациони суд је одлучио као у изреци.

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