



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 892/2019
09.07.2020. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија Слађане Накић Момировић, председника већа, Добриле Страјина и Катарине Манојловић Андрић, чланова већа, у правној ствари тужиле Републике Србије, коју заступа Државно правобранилаштво, Одељење у Новом Саду, против туженог АА из ..., чији је пуномоћник Сузана Марковић, адвокат из ..., ради утврђења ништавости уговора, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 215/18 од 29.10.2018. године, у седници одржаној 09.07.2020. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПРЕИНАЧУЈЕ се пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 215/18 од 29.10.2018. године у делу става првог изреке, ставу другом изреке и ставу четвртном изреке, тако што се **ОДБИЈА**, као неоснована жалба тужиле и потврђује пресуда Основног суда у Новом Саду П 9834/2016 од 12.10.2017. године у делу става првог изреке којим је одбијен тужбени захтев за утврђење ништавости уговора и ставу другом изреке.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужилца да туженом на име трошкова ревизијског поступка плати 255.000,00 динара.

Образложење

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 9834/2016 од 12.10.2017. године, ставом првим изреке одбијен је, као неоснован захтев тужиле којим је тражила да се утврди да су ништави уговори о купопродаји непокретности: парцеле број ..., њива „...“, површине 7ха 89а 14м2 и парцеле број ... њива „...“ површине 9 ха 33а 55 м2, уписане у ЗКУЛ ... КО ..., закључен 04.09.2002. године између ЗЗ „Руменка“ из Руменке и туженог, на ком уговору су потписи уговарача оверени пред Општинским судом у Новом Саду под Ов 26926/02 од 12.09.2002. године; парцеле број ..., „...“, површине 14ха 83а 30м2, уписане у ЗКУЛ бр. ... КО ..., закључен 04.09.2002. године између ЗЗ „Руменка“ из Руменке и туженог, на ком уговору су потписи уговарача оверени пред Општинским судом у Новом Саду под Ов 26313/2 од 06.09.2002. године; парцеле број ..., површине 1ха 03а 03м2, парцеле број ..., површине 1ха 03а 03 м2, парцеле број ..., површине 13ха 60а 58м2 и парцеле број ..., површине 2ха 02а 65м2, њива „...“ уписане у ЗКУЛ број ... КО ..., закључен 10.10.2002. године између ЗЗ „Руменка“ из Руменке и туженог, на ком уговору су потписи уговарача оверени пред Општинским судом у Новом Саду под Ов 20159/02 дана 11.10.2002. године; парцеле број ..., њива „...“,

површине 14ха 38а 18м2, уписане у ... бр. ... КО ... закључен 25.10.2002. године између 33 „Руменка“ из Руменке и туженог, на ком уговору су потписи уговарача оверени пред Општинским судом у Новом Саду под Ов 31798/02 од 25.10.2002. године и парцеле број ..., њива „...“, површине 37ха 27а 45м2, уписане у ЗКУЛ број ... КО ..., закључен 05.11.2002. године између 33 „Руменка“ из Руменке и туженог, на ком уговору су потписи уговарача оверен пред Општинским судом у Новом Саду под Ов 33019/02 дана 06.11.2002. године, и да се на основу ове пресуде дозволи успостава пређашњег земљишно-књижног стања, као и да се обавезе тужени да тужиљи накнади трошкове поступка. Ставом другим изреке обавезана је тужиља да туженом на име трошкова поступка плати 421.000,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 215/18 од 29.10.2018. године, ставом првим изреке, жалба тужиље је делимично усвојена, делимично одбијена. Ставом другим изреке, преиначена је првостепена пресуда, тако што је делимично усвојен захтев тужиље и утврђена ништавост уговора о купопродаји непокретности закључених између 33 „Руменка“ из Руменке и туженог ближе наведених у овом ставу изреке и обавезан је тужени да тужиљи на име трошкова првостепеног поступка плати 513.000,00 динара, а одбијен захтев туженог да му тужиља на име трошкова поступка плати 421.000,0 динара. Ставом трећим изреке, потврђена је првостепена пресуда у преосталом побијаном а непреиначеном делу којим је тражено да се на основу пресуде дозволи успостава пређашњег земљишно-књижног стања. Ставом четвртим изреке, обавезан је тужени да тужиљи на име трошкова жалбеног поступка плати 60.000,00 динара. Ставом четвртим изреке, одбијен је захтев туженог за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужени је благовремено изјавио ревизију из свих законом прописаних разлога.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у смислу члана 408. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, бр.72/11, 87/18), који се примењује на основу члана 506. став 2. истог закона, и утврдио да је ревизија туженог 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.

Према утврђеном чињеничном стању, решењем од 30.03.1998. године Града Новог Сада, Градске управе, Секретаријата за урбанизам, стамбене послове и заштиту животне средине, Управе за имовинско правне послове усвојен је захтев Земљорадничке задруге „Руменка“ из Румунке за враћање задружне имовине и обавезано ДП „Ирмово“ из Кисача да врати и преда у посед Земљорадничкој задрузи „Руменка“ из Руменке право коришћења на непокретностима уписаним у КО ..., ближе наведених у изреци овог решења и одлучено да ће решење по правноснажности бити основ за укњижбу у земљишним књигама тих непокретности у корист Земљорадничке задруге „Руменка“ из Руменке. Из образложења наведеног решења произлази да је исто донето на основу члана 96. Закона о задругама („Службени лист СРЈ“, број 41/96), јер су били испуњени услови да се Земљорадничкој задрузи „Руменка“ из Руменке врате и предају у посед те непокретности. Непокретности које су враћене Земљорадничкој задрузи „Руменка“ из Руменке, након тога билу су уписане у земљишним књигама као друштвена својина, са правом коришћења Земљорадничке задруге „Руменка“ из

Руменке. Земљорадничка задруга „Руменка“ из Руменке је, као продавац са туженим, као купцем закључила више уговора о купопродаји непокретности које су јој враћене по основу напред наведеног решења од 30.03.1998. године, а на коме су потписи уговарача оверени од стране Општинског суда у Новом Саду дана 06.09.2002. године под Ов1. 26313/02, дана 12.09.2002. године под Ов1. 26926/02, дана 11.10.2002. године под Ов1. 30159/02, дана 25.10.2002. године под Ов1. 31798/02 и дана 06.11.2002. године под Ов1. 33019/02.

Над Земљорадничком задругом „Руменка“ из Руменке отворен је и закључен стечај 12.08.2010. године.

Првостепени суд је одбио, као неоснован захтев тужиље, јер је утврдио да су непокретности које су предмет спорних уговора о купопродаји враћене Земљорадничкој задрузи „Руменка“ из Руменке решењем надлежног органа управе од 30.03.1998. године, за које непокретности је овај орган управе утврдио да га је Земљорадничка задруга „Руменка“ из Руменке стекла теретним путем, те да је са тих разлога Земљорадничка задруга „Руменка“ из Руменке могла располагати тим непокретностима, применом члана 20. Закона о основама својинскоправних односа, члана 103. и 109. Закона о облигационим односима, као и применом одредби Закона о претварању друштвене својине на пољопривредном земљишту у друге облике својине, Упутства о начину и поступку утврђивања и евидентирања пољопривредног земљишта у државној и друштвеној својини која користе правна лица и Закона о задругама.

Другостепени суд је преиначио првостепену пресуду и усвојио захтев тужиље у делу у коме је тражила да се утврди да су ништави спорни уговори о купопродаји пољопривредног земљишта који су закључени између Земљорадничке задруге „Руменка“ из Руменке и туженог, применом Закона о облигационим односима, Закона о задругама и Закона о претварању друштвене својине на пољопривредном земљишту у друге облике својине, са образложењем, да без обзира што је предметне непокретности - пољопривредно земљиште Земљорадничка задруга „Руменка“ из Руменке стекла у поступку враћања имовине на основу решења Градске управе за имовинско правне послове од 30.03.1998. године, да Земљорадничка задруга „Руменка“ из Руменке није била ослобођена обавезе да изврши разграничење друштвене и државне својине на том земљишту, јер предметно пољопривредно земљиште није враћено у задружну својину Земљорадничкој задрузи „Руменка“ из Руменке, већ јој је враћено као друштвена имовина са правом коришћења, те да стога Земљорадничка задруга „Руменка“ из Руменке, а сходно члану 6. став 2. Закона о претварању друштвене својине на пољопривредном земљишту у друге облике својине није могла располагати предметним пољопривредним земљиштем пре него што је извршила попис земљишта у државној својини, односно разграничење државне и друштвене својине на том земљишту, па како је Земљорадничка задруга „Руменка“ из Руменке располагала земљиштем у друштвеној својини супротно закону, да су спорни уговори о купопродаји ништави. Осим тога, другостепени суд је сматрао да с обзиром на то да је предметно пољопривредно земљиште било уписано у земљишним књигама као друштвена својина, са правом коришћења Земљорадничке задруге „Руменка“ из Руменке, да су оба уговарача морала знати за ову законску забрану промета тог земљишта пре него што се оконча поступак разграничења друштвене и државне својине на том земљишту, јер су због природе тог земљишта, као пољопривредног земљишта у друштвеној својини морали да покажу повећану пажњу доброг привредника односно доброг домаћина и да су приликом закључења спорних уговора

морали да провере на поуздан начин да ли се земљиште налази у правном промету или не и да ли је закључење уговора о купопродаји дозвољено, па како то или нису учинили или су били упознати са напред наведеним земљишнокњижним подацима, да су упркос томе закључили уговоре и да су оба уговарача била несавесна и да су стога уговори ништави у смислу члана 103. став 1. Закона о олбигационим односима.

Врховни касациони суд налази да се основано ревизијом туженог указје на погрешну примену материјалног права од стране другостепеног суда.

Чланом 56. ставом 1. Устава Републике Србије („Службени гласник РС“, број 1/90), који је био на снази у време када је Земљорадничкој задрузи „Руменка“ враћена имовина, било је прописано да се јамчи друштвена, државна, приватна и задружна својина и други облици својине.

Чланом 49. ставом 1. Закона о задругама („Службени лист СРЈ“, број 41/1996), који је ступио на снагу 14.12.1996. године и који се примењивао у време када је Земљорадничкој задрузи „Руменка“ враћена имовина, било је прописано да имовину задруге чине право својине на покретним и непокретним стварима, новчаним средствима и хартијама од вредности (задружна својина) и друга имовинска права, ставом 2. да задружна својина образује се из удела задругара који се преноси у својину задруге или чланарине задругара, средстава остварених радом и пословањем задруге и средстава које је задруга стекла на други начин, ставом 3. да у обављању делатности задруга користи задружну својину, а на основу других имовинских права може користити средства у својини задругара, као и средства других домаћих и страних правних и физичких лица, док је ставом 4. било прописано да задруга располаже својом имовином на начин одређен законом, оснивачким актом, односно задружним правилима. Истим Законом чланом 95, било је прописано да имовина која је била у власништву задруга и задружних савеза, односно савеза задруга после 1. јула 1953. године, а која је организационим односно статусним променама или на други начин пренета без накнаде другим корисницима који нису задруге или задружни савези, биће враћена задрузи исте врсте чија је имовина била, односно задружном савезу, који врши функцију задружних савеза чија је имовина била, а ако ње нема онда задрузи исте врсте која послује на подручју на коме је пословала задруга која је била власник имовине чији се повраћај тражи, односно задружном савезу који врши функцију задружног савеза односно савеза задруга чија је имовина била.

Чланом 1. ставом 1. Закона о претварању друштвене својине на пољопривредном земљишту у друге облике својине („Службени гласник РС“, број 49/92 и 54/96), који се примењивао у време када је Земљорадничкој задрузи „Руменка“ враћена имовина, било је прописано да пољопривредно земљиште у друштвеној својини које је правно лице стекло по основу Закона о аграрној реформи и прописима о национализацији пољопривредног земљишта у државној је својини, а ставом 2. истог члана да пољопривредно земљиште у друштвеној својини које је правно лице стекло на основу правног посла, као средство за производњу, друштвени је капитал тог предузећа. Чланом 2. ставом 1. истог закона било је прописано да пољопривредно земљиште у државној својини користи предузеће, земљорадничка задруга или друго прано лице (у даљем тексту: предузеће) које је имало право коришћења и располагања тим земљиштем на дан ступања на снагу овог закона, док је ставом 2. истог члана било прописано да пољопривредним земљиштем из става 1. овог члана располаже и управља држава преко министарства надлежног за послове пољопривреде. Чланом 3. ставом 1.

истог закона било је прописано да Министарство надлежно за послове пољопривреде и предузећа која користе пољопривредно земљиште из члана 1. овог закона, извршиће попис тог земљишта и одговарајуће промене у земљишним, односно другим јавним књигама о евиденцији непокретности најкасније до 31. децембра 1997. године, док је ставом 3. било прописано да начин и поступак утврђивања и евидентирања пољопривредног земљишта одредиће Министарство надлежно за послове пољопривреде. Чланом 6. ставом 1. истог закона било је прописано да делови пољопривредног земљишта у државној својини на којима се не може организовати производња, може се отуђити или заменити по тржишним условима за друго земљиште, ставом 2. истог члана да предузеће не може отуђити или заменити пољопривредно земљиште пре извршног пописа земљишта у државној својини, ставом 3. да предузеће не може вршити претварање друштвеног капитала у друге облике својине пре него што изврши попис земљишта у државној својини и одговарајуће промене у земљишним, односно другим јавним књигама о евиденцији непокретности, ставом 4. да уговор о продаји, односно замени пољопривредног земљишта, закључује министарство надлежно за послове пољопривреде, док је ставом 5. било прописано да средства стечена отуђивањем пољопривредног земљишта у државној својини предузеће уплаћује у Буџет Републике Србије и воде се на посебном рачуну министарства надлежног за послове пољопривреде.

Тужилца тужбом тражи да се утврди да су ништави спорни уговори о купопродаји непокретности који су закључени током 2002. године између Земљорадничке задруге „Руменка“, као продавца и туженог, као купца, са образложењем да Земљорадничка задруга „Руменка“ није извршила попис и евиденцију пољопривредног земљишта у државној и друштвеној својини у складу са Законом о претварању друштвене својине на пољопривредном земљишту у друге облике својине и Упутством о начину и поступку утврђивања и евидентирања пољопривредног земљишта у државној и друштвеној својини, према којима се попис доставља РГЗ – СКН који врши проверу и оверу и о томе обавештава Министарство пољопривреде и водопривреде, па како Министарству није достављен попис од стране РГЗ, да се има сматрати да овај поступак није завршен и да до завршетка поступка Земљорадничка задруга „Руменка“ није могла располагати пољопривредним земљиштем и да је са тих разлога тужени купио непокретности од невластника.

Уставом Републике Србије било је прописано да се јамчи друштвена, државна, приватна и задружна својина и други облици својине. Према Закону о претварању друштвене својине на пољопривредном земљишту у друге облике својине била је прописана обавеза министарства надлежног за послове пољопривреде и предузећа која користе пољопривредно земљиште, и то пољопривредно земљиште које је у друштвеној својини које је правно лице стекло по основу Закона о аграрној реформи и прописима о национализацији пољопривредног земљишта, које је државна својина и пољопривредно земљиште у друштвеној својини које је правно лице стекло на основу правног посла, као средство за производњу, које је друштвени капитал тог предузећа, да изврше попис тог земљишта и одговарајуће промене у земљишним, односно другим јавним књигама о евиденцији непокретности, из чега следи да су се цитиране одредбе примењивале само у односу на пољопривредно земљиште које је било друштвена, односно државна својина, а не и на пољопривредно земљиште које је било задружна својина. Код утврђеног да је решењем надлежног органа управе од 30.03.1998. године усвојен захтев Земљорадничке задруге „Руменка“ из Руменке за враћање задружне имовине и да је обавезано ДП „Ирмово“ из Кисача да

Земљорадничкој задрузи „Руменка“ из Руменке врати и преда у посед право коришћења на тим непокретностима, односно да су Земљорадничкој задрузи „Руменка“ из Руменке, на основу члана 95. Закона о задругама, враћене непокретности које су биле задружна својина, односно у власништву задруге после 1. јула 1953. године, а које су организационим односно статусним променама или на други начин пренете без накнаде другим корисницима који нису задруге или задружни савези, то следи да је Земљорадничка задруга „Руменка“ из Руменке након што су јој предметне непокретности враћене на истима стекла право задружне својине. Стога, супротно закључку другостепеног суда, с обзиром да се радило о непокретностима које су биле задружна својина, то се у односу на те непокретности нису могле применити одредбе Закона о претварању друштвене својине на пољопривредном земљишту у друге облике својине и с тим у вези Земљорадничка задруга „Руменка“ из Руменке није била у обавези да изврши попис тих непокретности и одговарајуће промене у земљишним, односно другим јавним књигама о евиденцији непокретности, већ је истима могла располагати, сходно одредби из члана 49. Закона о задругама. С обзиром на то да се радило о непокретностима које су биле задружна својина Земљорадничке задруге „Руменка“ из Руменке и да је иста тим непокретностима могла располагати и како је Земљорадничка задруга „Руменка“ из Руменке располагала тим непокретностима, тако што их је продала туженом и са туженим током 2002. године закључила више уговора у купопродаји, на којима су потписи уговарача оверени од стране суда, то спорни уговори о купопродаји нису ништави. Осим тога, с обзиром на то да је од момента када је одлука о враћању имовине постала правноснажна и Земљорадничка задруга „Руменка“ из Руменке на непокретностима које су јој враћене стекла право својине, односно да се радило о задружној својини, то, супротно закључку другостепеног суда, упис облика својине није од значаја за другачију одлуку, а није од значаја ни то што у решењу којим је одлучено о захтеву за враћање тих непокретности није наведен облик својине који Земљорадничка задруга „Руменка“ из Руменке стиче на непокретностима које су јој враћене.

Имајући у виду напред наведено, односно да је Земљорадничка задруга „Руменка“ из Руменке на непокретностима које су јој враћене стека право задружне својине и да је стога могла да располаже тим непокретностима, то спорни уговори о купопродаји непокретности које је Земљорадничка задруга „Руменка“ из Руменке, као продавац закључила са туженим, као купцем нису ништави, како је то правилно закључио првостепени суд, са којих разлога је одлучено као у ставу првом изреке, а на основу члана 416. став 1. ЗПП.

С обзиром да је тужени тражио трошкове поводом изјављене ревизије и да је успео у поступку по ревизији, то је на основу члана 153. и 163. ЗПП одлучено као у ставу другом изреке, а који трошкови се односе на састав ревизије у висини од 60.00,00 динара и таксе на ревизију и одлуку по ревизији у висини од по 97.500,00 динара.

**Председник већа – судија
Слађана Накић Момировић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић

