



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД

Прев 5/2021
11.03.2021. године
Београд

Врховни касациони суд у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Матковић Стефановић и Татјане Миљуш, чланова већа, у парници по тужби тужиоца Република Србија, кога заступа Државно правобранилаштво Београд, против тужених АА из ..., улица, ББ из ... улица ... број ..., ВВ из ... улица, чији је пуномоћник Душан Васовић, адвокат у ... и Пољопривредно индустријског комбината ЗЕМУН ДП Београд – Земун – у стечају, Батајнички друм 14-ти километар, чији је пуномоћник Гордана Малиновић, адвокат у ..., ради утврђења ништавости уговора и предаје поседа непокретности, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда 11Пж 4466/19 од 24.09.2020. године, у седници већа одржаној 11. марта 2021. године, донео је

РЕШЕЊЕ

Ревизија тужиоца се **УСВАЈА, УКИДАЈУ СЕ** пресуда Привредног апелационог суда 11Пж 4466/19 и пресуда Привредног суда у Београду П 907/18 од 24.04.2019. године, и предмет се враћа првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Привредни суд у Београду је донео пресуду 17П 907/2018 дана 24.04.2019. године, којом је у I ставу изреке одбио тужбени захтев да утврди да је ништав уговор о преносу права коришћења оверен код Четвртог општинског суда у Београду II Ов .../... од 23.10.2002. године, Анекс оверен код Четвртог општинског суда у Београду II Ов .../... од 15.10.2003. године, Анекс II оверен код Другог општинског суда у Београду Ов .../... од 25. јуна 2004. године, уговор оверен код Другог општинског суда у Београду II/2 Ов .../... од 26. јануара 2005. године и Уговор оверен код Другог општинског суда у Београду II/2 Ов .../... од 26. јануара 2005. године; у II ставу изреке одбио тужбени захтев да се обавезу тужени АА, ББ и ВВ да тужиоцу предају у посед испражњене од лица и ствари непокретности – катастарску парцелу .../... КО ... уписан у листу непокретности ... КО ... и то АА 3581/454716 идеалних делова, ББ 1728/454716 идеалних делова и ВВ 985/454716 идеалних делова; у III ставу одбио тужбени захтев да се на основу те пресуде изврши упис брисања уписа тужених као власника и да се дозволи упис права јавне својине Републике Србије код надлежне Службе за катастар непокретности; у IV ставу изреке обавезао тужиоца да туженом АА, ББ и ВВ накнади трошкове парничног поступка у износу од 349.500,00 динара, и у V ставу изреке обавезао тужиоца да туженом Пољопривредно индустријски комбинат ЗЕМУН Друштвено предузеће Београд – Земун – у стечају накнади трошкове парничног поступка.

Привредни апелациони суд је, одлучујући о жалби тужиоца, донео пресуду 11Пж 466/19 дана 24.09.2020. године којом је жалбу одбио као неосновану и потврдио пресуду Привредног суда у Београду П 907/18 од 24.04.2019. године.

Против наведене другостепене пресуде тужилац је поднео дозвољену и благовремену ревизију којом пресуду побија због битне повреде одредаба парничног поступка и због погрешне примене материјалног права.

Тужени АА, ББ и ВВ су поднели одговор на ревизију тужиоца.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду по одредби члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр 72/2011 ... и 18/2020) и нашао да је ревизија тужиоца основана, јер је побијана пресуда донета на основу непотпуно утврђеног чињеничног стања, што је последица погрешне примене материјалног права.

Према утврђеном чињеничном стању на коме су засноване нижестепене пресуде Уговор о преносу права коришћења, оверен код Четвртог општинског суда у Београду под II Ов .../... дана 23. октобра 2002. Године, закључили су ПИК ЗЕМУН ДП Земун као давалац права коришћења и тужени АА као нови корисник. Тим уговором давалац права коришћења даје на коришћење земљиште у укупној површини од 8.0115 ha што износи на катастарској парцели .../... 6294/463050 дела и на катастарској парцели .../... 73821/154269 дела, за износ од 16.023.000,00 динара. Исте уговорне стране су у циљу усаглашавања фактичког стања и стања по уговору закључиле Анекс 1 и овериле код Четвртог општинског суда у Београду под II Ов. .../... дана 15. октобра 2003. године, и Анекс 2 уговора оверен код Другог општинског суда под Ов .../... дана 25.06.2004. године којим су се сагласили да уређују свој међусобни однос у вези непокретности из основног Уговора, односно I Анекса, тако што су се сагласили да су ступањем на снагу одредбе члана 79. став 2. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр 47/03) наступиле околности из одредбе члана 6. Уговора и да је тиме нови корисник стекао право својине на предметним непокретностима, које може без даљег пристанка и присуства даваоца права коришћења уписати у земљишну књигу, односно катастар на своје име (clausula intabulandi). Затим је 26.01.2005. године под II/2Ов.../.. оверен Уговор о уступању Уговор о преносу права коришћења између ПИК ЗЕМУН као уступиоца и ВВ као пријемника, којим уговором је прописано да уступалац уступа пријемнику Уговор о преносу права коришћења оверен код Четвртог општинског суда 23.10.2002. године под II Ов. .../... са његовим анексима, тако да пријемник постаје уговорна страна, корисник уговора, са свим правима и обавезама које је по истом анексу и уговору стекао АА, укључујући и право коришћења са правом располагања на 985/454716 идеалних делова катастарске парцеле бој .../.... Истог дана је закључен Уговор о уступању Уговор о преносу права коришћења оверен под II/2 Ов .../... између ПИК ЗЕМУН као уступиоца и ВВ као пријемника, којим ББ постаје уговорна страна, корисник у уговору, са свим правима и обавезама које је по истом анексу и уговору стекао АА, укључујући право коришћења са правом располагања на 1728/454716 идеалних делова катастарске парцеле број .../... КО Решењем Четвртог општинског суда у Београду ДН 3177/04 од 01.02.2005. године је дозвољена у Зкн.ул. ... КО ... укњижба прва коришћења на делу непокретности у друштвеној својини, носиоца права коришћења и располагања ПИК ЗЕМУН и то на 6294/454716 дела катастарске парцеле

.../... у корист АА са 3581/454716 дела, ББ са 1728/454716 и ВВ са 985/454716 дела. Према стању у пописном листу земљишно књижног улошка ... за КО ..., парцела .../... носи ознаку – њива, површине 45 ха 47 ари и 16 м², док је у власничком листу назначено да је та парцела у друштвеној својини и да је носилац права коришћења, управљања и располагања ПИК ЗЕМУН. Према власничком листу земљишно књижног улошка ... на основу наведених уговора је укњижено прво коришћења на делу непокретности носиоца права коришћења и располагања ПИК ЗЕМУН у корист АА, ББ и ВВ. Утврђено је да је ПИК ЗЕМУН 25.11.2003. године предало Министарству пољопривреде и водопривреде попис и евиденцију пољопривредног земљишта, која се односи на катастарске парцеле у КО ..., КО ..., КО..., КО ..., КО ..., КО ... и да је извршен попис за укупно 4012-80-80 ха, од чега је у државној својини 1719-48-46 ха и 2293-32-16 ха у друштвеној својини. Утврђено је да су спорне земљишне парцеле у моменту закључења уговора биле пољопривредно земљиште, а уговори којима је четвртотужени извршио пренос права коришћења пољопривредног земљишта у друштвеној својини у корист прво, друго и треће туженог закључени су у писаној форми и оверени код суда. У тренутку закључења уговора продавац, четвртотужени је био укњижен као титулар права коришћења и располагања на наведеном земљишту, а потом је у земљишним књигама извршен упис права коришћења и располагања у корист прво, друго и треће туженог. У току поступка није достављен доказ да је спорна парцела (без одређења које од две парцеле на које се односе уговори) обухваћена земљиштем у државној својини, нити да је тако уписана у евиденцијама непокретности. Није расправљено стање уписа у јавним књигама о непокретностима и правима на непокретностима за предметне парцеле у време доношења првостепене пресуде. Првостепени суд налази да тужилац није пружио доказе на који начин је четвртотужени такву парцелу стекао.

Према тако утврђеном чињеничном стању су нижестепени судови закључили да су прво, друго и треће тужени на законом прописан начин стекли предметно пољопривредно земљиште, будући да поседују пуноважан уговор као правни основ стицања на основу којег је извршен упис у јавну књигу, и да је стога тужбени захтев неоснован.

Овако утврђено чињенично стање нити је довољно, нити поуздано за правилну примену материјалног права од значаја за ваљаност предметних уговора, за обавезу тужених да испуне тужбени захтев за враћањем једне од парцела које су предмет уговора, док тужбени захтев за упис у катастар непокретности и није подобан да буде предмет парничног поступка.

Полазећи од утврђења нижестепених судова да је предметно земљиште, тадашња парцела број .../... уписана у Зк.ул. ... КО ... њива од 45.47.14 ха и парцела број .../... уписана у Зк.ул. ... КО ... - пољопривредно земљиште у друштвеној својини, нижестепени судови пропустили су да примене релевантно материјално право, садржано у Закону о претварању друштвене својине на пољопривредном земљишту у друге облике својине („Службени гласник РС“ бр 49/92 и 54/96), који је био на снази у време закључења предметног уговора, из члана 6. став 3. према коме 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 и у члану 11. истог

закона, према коме се земљиште у друштвеној својини може отуђити под тржишним условима ако се претходно понуди на продају министарству надлежном за послове пољопривреде, а министарство надлежно за послове пољопривреде у року од 30 дана не прихвати ову понуду. Ове одредбе су нижестепени судови пропустили да примене у односу са одредбама Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“ бр 42/98) из члана 15., којима је прописано да се пољопривредно земљиште не може отуђити из државне или друштвене својине, ако законом није друкчије одређено и из члана 14. истог закона којим је било прописано да се отуђење непокретности из државне и друштвене својине врши јавним надметањем или прикупљањем писмених понуда, а непосредном погодбом само кад се отуђење није могло постићи јавним надметањем, односно кад је путем прибављања писмених понуда остало безуспешно, ако посебним законом није друкчије одређено, и да је уговор о отуђењу непокретности из државне и друштвене својине закључен противно тим одредбама - ништав.

Чињенице које су од значаја за примену овог материјалног права нижестепени судови нису утврдили.

Према садржини Анекса II уговора кога је четвртотужени закључио са првотуженим, уговорне стране су се сагласиле да је нови корисник, овде првотужени, стекао право својине на предметним непокретностима, и дата је *clausula intabulandi*, за упис тог права у земљишне књиге, односно у катастар, на име стицаоца, овде првотуженог. То указује на отуђење непокретности из друштвене својине у право својине, дакле у други облик својине, што повлачи примену наведених одредаба материјалног права, па и цитиране одредбе члана 14. Закона о промету непокретности о отуђењу непокретности из друштвене својине под одређеним условима и у одређеном поступку, јавним надметањем или прикупљањем писмених понуда. Према до сада утврђеном чињеничном стању могло би се закључити да је четвртотужени првотуженом, а затим и друго и треће туженом, непокретност из тада друштвене својине, пренео у право својине непосредном погодбом. Међутим те чињенице нису утврђене од стране нижестепених судова, па се ова претпоставка не може узети за поуздану. Та чињеница је, међутим од битног значаја јер непосредно води ништавости уговора закључених између четвртотуженог и првотуженог, а затим и четвртотуженог и друго и треће туженог. Уговорима са друго и треће туженим констатовано је да они улазе у сва права која је по анексу и уговору стекао првотужени, и право својине на истим непокретностима.

Да није поуздано расправљан режим непокретности, када је утврђено да је то пољопривредно земљиште, произилази већ из одредаба Анекса II уговора закљученог између четвртотуженог и првотуженог, према коме су се сагласили да је ступањем на снагу одредбе члана 79. став 2. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр 47/03) наступила околност из одредбе члана 6. Уговора, што указује да се ради о земљишту које потпада под правни режим Закона о планирању и изградњи, дакле о грађевинском земљишту, што битно мења режим располагања овим непокретностима. Из утврђења нижестепених судова да се катастарска парцела .../... (пређашња .../...) налази у слободним површинама намењеним за заштитно зеленило – пољопривредне површине и шуме, не произилази закључак да је и парцела .../... пољопривредно земљиште у друштвеној својини.

Све напред изнето било је неопходно расправити и поуздано утврдити, да би се правилно применило материјално право на које је указано.

Како није расправљано питање садашњег уписа предметних непокретности и права на њима према евиденцији Катастра непокретности, није се могло одлучити ни о својинском режиму предметног земљишта, односно да ли се у време располагања радило о пољопривредном земљишту у друштвеној својини, које је друштвени капитал предузећа, четвртотуженог, али се не може закључити ни о активној легитимацији за потраживање на предају поседа непокретности, парцеле која се водила под бројем .../... према некадашњем упису у земљишне књиге у КО Према изнетом је и у овом смислу непотпуно утврђено чињенично стање за правилну одлуку о тужбеним захтевима.

Због изнетог је ревизијски суд по одредби члана 416. став 2. Закона о парничном поступку укинуо другостепену и првостепену пресуду и предмет вратио првостепеном суду на поновно суђење.

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић