



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 4265/2018
15.10.2020. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Весне Поповић, председника већа, Зоране Делибашић и Гордане Комненић, чланова већа, у парници по тужби тужиоца Привредног друштва за унутрашњу и спољну трговину „8. октобар“ д.о.о. Свилајнац, кога заступа Светлана Ратковић, адвокат из ..., против тужене Земљорадничке задруге „Свилајнац“, са седиштем у Свилајнцу, ради утврђења права својине по тужби и противтужби, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2919/17 од 18.05.2018. године, у седници већа одржаној дана 15.10.2020. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца, изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2919/17 од 18.05.2018. године.

ОДБИЈА СЕ захтев тужиоца за накнаду трошкова парничног поступка.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2919/17 од 18.05.2018. године, преиначена је пресуда Вишег суда у Јагодини П 4/17 од 11.05.2017. године, у првом, другом и четвртном ставу изреке, тако што је одбијен тужбени захтев тужиоца Привредног друштва за унутрашњу и спољну трговину „8. октобар“ д.о.о. Свилајнац да се утврди искључиво право својине тужиоца на пословном простору – локалу корисне површине 58,81 м², који се налази у приземљу пословног објекта тужиоца спратности По+Пр+1+Пк, лоцираног на кп.бр. ... КО ... на мзв., у углу улице ... и ... , што је тужена Земљорадничка задруга „Свилајнац“ са седиштем у Свилајнцу дужна да призна, као неоснован. Трећим ставом изреке, утврђено је право својине тужене Земљорадничке задруге Свилајнац из Свилајнца на пословном простору, локалу број 1, број зграде 1, површине 58,81 м², у приземљу у улици, кп.бр. ... КО ..., што је тужилац Привредно друштво за унутрашњу и спољну трговину „8. октобар“ д.о.о. Свилајнац дужно да призна и трпи да се право својине на непокретности – локалу упише на име тужене Земљорадничке задруге „Свилајнац“ у Катастру непокретности. Четвртим ставом изреке, обавезан је тужилац да туженој накнади трошкове парничног поступка у износу од 711.000,00 динара. Петим ставом изреке, одбијена је као неоснована жалба тужене Земљорадничке задруге „Свилајнац“ из Свилајнца и

потврђено је решење садржано у ставу трећем изреке пресуде Вишег суда у Јагодини од 11.05.2017. године, којим је одлучено о привременој мери.

Против правноснажне пресуде донесене у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права. Трошкове поступка је тражио и определио.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у оквиру овлашћења из чл. 408. Закона о парничном поступку – ЗПП („Сл. гласник РС“, бр. 72/11 ... 55/14) и закључио да ревизија није основана.

У спроведеном поступку није почињена битна повреда одредаба парничног поступка из чл. 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Оцену доказа у овој парници, применом члана 7. и 8. Закона о парничном поступку, на главној расправи, извршио је првостепени суд, а другостепени суд је чињенично стање које је утврдио првостепени суд, прихватио као потпуно и правилно, због чега нису основани ревизијски наводи о почињеној битној повреди одредаба парничног поступка из чл. 374. став 1. у вези члана 7. и 8. у другостепеном поступку.

Према чињеничном стању утврђеном у поступку који је претходио доношењу побијане пресуде, тужилац је у Катастру непокретности уписан као носилац права коришћења 1/1 на кп.бр. ... КО ... и као носилац права својине 1/1 на објекту на овој парцели. Ове непокретности Трговинско предузеће за промет индустријском робом „8. октобар“ из Свилајнца стекло је на основу уговора о замени непокретности од 08.03.1968. године, који је закључио са Општином Свилајнац, којим уговором је Трговинско предузеће Општини Свилајнац уступило кп.бр. .../... КО ... са објектима на парцели. Трговинско предузеће „8. октобар“ Свилајнац и пољопривредна задруга из Свилајнца закључили су 07.05.1974. године уговор о уступању основних средстава којим је Трговинско предузеће „8. октобар“ уступило пословну просторију у којој је била смештена продавница „Агролек“, површине 52,20 м², а Пољопривредна задруга уступила је пословну просторију продавницу „Мода“ у улици ... корисне површине 73,25 м², са двориштем површине 78 м² и две продавнице у Након тога, Земљорадничка задруга „Свилајнац“ по прибављању потребне документације извела је радове на адаптацији пословног простора продавнице „Агролек“. Дана 15.02.2001. године у „Службеном гласнику РС“ објављен је јавни позив за упис акција у првом кругу својинске трансформације „8. октобар“ д.о.о. Свилајнац и приликом процене вредности капитала обухваћен је и пословни простор поводом кога се води овај спор, а „8. октобар“ је из акционарског друштва организован у друштво са ограниченом одговорношћу.

По оцени првостепеног суда, тужилац има правни интерес за подношење тужбе којом тражи утврђење права својине због угрожености свог права које му се од стране тужене оспорава. Одлучујући о основаности тужбеног и противтужбеног захтева, првостепени суд је закључио да је тужилац постао власник кп.бр. ... КО ... са објектима на тој парцели, заменом за кп.бр. .../... КО ... са објектима на тој парцели, на основу уговора о замени непокретности од 08.03.1968. године, који је закључен између Општине Свилајнац и Трговинског предузећа за промет индустријском робом „8. октобар“ из Свилајнца, који уговор је одобрила СО Свилајнац и раднички савет

Трговинског предузећа, уз мишљење јавног правобраниоца да је уговор правно ваљан, а у време закључења тог уговора није била предвиђена обавезна овера уговора од стране суда. Уговор је извршен одмах по закључењу. 2004. године извршена је приватизација Трговинског предузећа „8. октобар“ и тада је предметни пословни простор третиран као основно средство предузећа и био обухваћен проценом капитала, а по јавном позиву за упис акција у првом кругу својинске трансформације објављеном у „Службеном гласнику РС“ број 11 од 15.02.2001. године, тужена се није јавила нити је истакла било који својински захтев. Првостепени суд је закључио да се радило о својинској трансформацији тужиоца, те да је тужилац био власник целе зграде од шездесетих година, а да је тужена била држалац пословног простора до 2010. године, када је изашла из њега. 2014. године тужена је покренула спор због сметања државине против тужиоца, али је тужбени захтев одбијен.

С обзиром да се тужена позива на уговор о уступању основних средстава од 07.05.1974.године, првостепени суд полази од Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“ бр. 15/74 од 13.04.1974. године), који је важио у време закључења наведеног уговора, а који је предвиђао да уговор на основу кога се преноси право коришћења или право својине на непокретности, мора бити сачињен у писменом облику, а потписи уговарача оверени код суда, а да уговор који није закључен на наведени начин не производи правно дејство. С обзиром да је тужена била у државини пословног простора од 2010. године, а да није истакла својински захтев у процесу приватизације тужиоца и да нема ваљан правни основ за стицање права својине, док је тужилац стекао право својине на основу законитог правног посла и као такав уписан у Катастар непокретности, те како се право својине стиче уписом у јавне књиге на основу закљученог уговора са овером потписа на уговору, по оцени првостепеног суда тужилац има јачи правни основ за стицање права својине, а и уговор на основу кога је дошло до трампе 1968. године је одобрен од стране надлежног органа, односно правобранилаштва. Према Закону о промету непокретности из 1974. године, промет није могао да буде реализован путем непосредне погодбе, а да претходно није покушана продаја путем јавног надметања, односно путем прибављања писмених понуда, што тужена није учинила, а по налажењу првостепеног суда, тужена није предложила доказе да је на било који начин покушала да оснажи уговор о замени – трампи, односно да јој од стране суда буде признато правно дејство уговора о преносу права на непокретности, нити је нудила доказе да су испуњени услови да се призна правно дејство уговора на који се позива, с обзиром на то да је тражила утврђење права својине на основу уговора о замени – трампи основних средстава. Полазећи од одредбе члана 10. Закона о промету непокретности („Службени гласник СРС“ бр. 15/74), Закона о изменама и допунама Закона о промету непокретности („Службени гласник СРС“ бр. 28/87), члана 31. став 1. Закона о промету непокретности и члана 20. став 1. Закона о основама својинскоправних односа, првостепени суд налази да тужена није предложила доказе да је на било који начин покушала да оснажи уговор о замени – трампи. Тужена је била у државини локала, извршила је адаптацију локала, али није стекла право својине по основу адаптације, пошто за то нису испуњени услови из члана 20. ЗОСПО, Закона о промету непокретности и Закона о изменама и допунама Закона о промету непокретности, док уговор који је закључен између Општине Свилајнац и тужиоца представља уговор који је закључен пре ступања на снагу Закона о промету непокретности и на основу кога тужилац има право својине на предметном пословном простору.

Правилан је закључак другостепеног суда да је првостепени суд на потпуно и правилно утврђено чињенично стање, погрешно применио материјално право, због чега је првостепену пресуду преиначио, тако што је одбио тужбени захтев тужиоца, а усвојио противтужбени захтев тужене.

Код чињенице које странке не оспоравају да је Трговинско предузеће „8. октобар“ било носилац права на кп.бр. ... КО ... и објекту који се налази на тој парцели, а у оквир кога се налази и пословни простор поводом кога се води спор, а да је Земљорадничка задруга „Свилајнац“ била носилац права на пословном простору у коме се налазила продавница „Мода“, са земљиштем на коме се тај пословни простор налазио и земљиштем поред тог пословног простора, да су Трговинско предузеће „8. октобар“ и Земљорадничка задруга „Свилајнац“ 07.05.1974. године закључили уговор о уступању основних средстава на основу кога су извршили размену непокретности, да је Земљорадничка задруга „Свилајнац“ у пословном простору на кп.бр. ... КО ... држала продавницу „Агролек“, а да је Трговинско предузеће „8. октобар“ срушило пословни простор, продавницу „Мода“ и на том месту саградила робну кућу, правилан је закључак другостепеног суда да је првостепени суд погрешно применио материјално право када је извео закључак да тужена није доказала да је стекла право својине на пословном простору поводом кога се води спор, објекту површине 58,81 м², који се налази у оквиру објекта на кп.бр. ... КО ..., а у ком пословном простору је тужена до 2010. године држала продавницу „Агролек“. Из тог пословног простора тужена је изашла на захтев тужиоца, јер је тужилац навео да жели да реновира објекат у коме се пословни простор налази, док се радови не заврше. Тужена није напустила пословни простор и није на несумњив начин изразила вољу да не жели више да га држи (члан 46. ЗОСПО, престанак права својине напуштањем ствари). Чак и да је то учинила сагласно ставу 3. ове законске одредбе, пословни простор би прешао у државну својину.

Законом о изменама и допунама Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“ бр. 28/87) уведена је могућност конвалидације, односно признавања под одређеним условима правног дејства уговора о преносу права на непокретности између носилаца права својине на коме потписи уговарача нису оверени од стране суда Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“ бр. 42/98 и 111/09), који се примењивао у време покретања ове парнице, такође предвиђа у члану 4. став 3. да суд може да призна правно дејство уговора о промету непокретности који је закључен у писаном облику, на коме потписи уговарача нису оверени од стране суда, под условом да је уговор испуњен у целини или претежним делом, да није повређено право прече куповине и да није повређен принудни пропис.

Правилан је закључак другостепеног суда да се у конкретном случају не ради о уговору о купопродаји, тако да не може доћи до повреде права прече куповине, а уговор је у целини испуњен, јер је свака уговорна страна испунила своју обавезу. Стога је правилан закључак другостепеног суда да су испуњени услови за конвалидацију уговора о уступању основних средстава од 07.05.1974. године, иако потписи уговарача нису оверени од стране суда.

Правилан је и закључак другостепеног суда да би, супротно наводима ревизије, признање права својине тужиоцу на пословном простору поводом кога се води спор, у коме је била продавница „Мода“, а који је у међувремену порушен и на том месту направљена робна кућа тужиоца, било противно начелу савесности и поштења, прописаном у члану 12. Закона о облигационим односима и начелу једнаке вредности

узајамних давања, прописаном у члану 15. истог закона, јер тужилац туженој не може да врати пословни простор који је добио на основу уговора од 07.05.1974. године, јер он више не постоји.

На основу изложеног, како се осталим наводима ревизије оспорава правилност утврђеног чињеничног стања, због чега се ревизија у смислу члана 407. ЗПП не може изјавити, Врховни касациони суд је одбио као неосновану ревизију тужиоца применом члана 414. став 1. ЗПП и донео одлуку као у изреци ове пресуде.

Одлука о трошковима поступка донета је применом чл. 153. ЗПП, према постигнутом успеху ревидента у ревизијском поступку.

**Председник већа – судија
Весна Поповић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић