



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 1139/2019
08.07.2021. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Слађане Накић Момировић, председника већа, Добриле Страјина, Катарине Манојловић Андрић, Гордане Џакула и Бранислава Босиљковића, чланова већа, у парници тужиле Републике Србије, коју заступа Државно правобранилаштво, Одељење у Новом Саду, против тужених ОЗЗ „Сремски Карловци“ из Сремских Карловаца, коју заступа Никола Шијан, адвокат из ... и АА из ..., кога заступају Миломир Шалић и Марин Благојевић, адвокати из ..., ради утврђења ништавости уговора, одлучујући о ревизији туженог АА изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2756/18 од 08.11.2018. године, у седници већа одржаној дана 08.07.2021. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ДОЗВОЉАВА СЕ одлучивање о ревизији туженог АА из ... изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2756/18 од 08.11.2018. године, као изузетно дозвољеној.

УКИДАЈУ СЕ пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2756/18 од 08.11.2018. године и Основног суда у Новом Саду П 9534/2017 од 30.03.2018. године, у ставу првом, другом и трећем изреке и предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 9534/2017 од 30.03.2018. године, тужбени захтев је усвојен делимично (став први изреке). Утврђено је да су ништави и да не производе правно дејство купопродајни уговор Ов1 13618/95 од 26.06.1995. године, закључен код Општинског суда у Новом Саду између туженог ЗЗ „Сремски Карловци“ из Сремских Карловаца као продавца и ББ, сада бившег из ... као купца и даровни уговор Ов1 – 32326/04 од 04.08.2004. године, закључен код Општинског суда у Новом Саду између ББ, сада бившег из ... као дародавца и туженог АА из ... као даропримца (став други изреке). Обавезани су тужени да тужиоцу солидарно накнаде трошкове парничног поступка у износу од 257.625,00 динара, са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до коначне исплате (став трећи изреке). Одбијен је део тужбеног захтева који се односи на законску затезну камату на досуђени износ трошкова поступка почев од дана пресуђења па до извршности (став четврти изреке).

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 2756/18 од 08.11.2018. године, одбијене су жалбе тужених и потврђена наведена првостепена пресуда. Туженима нису досуђени тражени трошкови жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену благовремено је изјавио посебну ревизију тужени АА, због потребе разматрања правних питања од општег интереса, правних питања у интересу равноправности грађана и новог тумачења материјалног права, указујући на погрешну примену материјалног права и битне повреде одредаба парничног поступка.

Против исте другостепене одлуке, ревизију је изјавила и тужена ОЗЗ „Сремски Карловци“ која је одбачена као неблаговремена правноснажним решењем Основног суда у Новом Саду П 9534/2017 од 09.01.2019. године.

Према члану 404. став 1. Закона о парничном поступку („Сл гласник РС“ 72/11...), који се у овој парници примењује на основу члана 506. став 2. истог закона, ревизија је изузетно дозвољена због погрешне примене материјалног права и против другостепене пресуде која не би могла да се побија ревизијом, ако је по оцени Врховног касационог суда потребно да се размотре правна питања од општег интереса или правна питања у интересу равноправности грађана, ради уједначавања судске праксе, као и ако је потребно ново тумачење права (посебна ревизија). О дозвољености и основаности ревизије из става 1. овог члана одлучује Врховни касациони суд у већу од пет судија.

По оцени Врховног касационог суда у овом случају, у интересу равноправности грађана и уједначавања судске праксе, постоји потреба за одлучивањем о посебној ревизији туженог АА као савесног стицаоца пољопривредног земљишта, ради оцене правног статуса земљишта и пуноважности промета. Са изнетих разлога, одлучено је као у изреци решења, у ставу првом.

Испитујући правилност побијане пресуде на основу члана 408. Закона о парничном поступку, Врховни касациони суд налази да је ревизија основана.

Према утврђеном чињеничном стању ЗЗ „Сремски Карловци“ је дана 10.05.1995. године донела одлуку о продаји пољопривредног земљишта, парцеле 3485, површине 6 ха, 37 ари и 29 м² и парцеле 3486 шуме у површини од 28 ари и 24 м². Наведено земљиште је према земљишнокњижном стању од обнове Земљишних књига 1963/64. године представљало друштвену својину са правом коришћења наведене задруге. Након јавне лицитације 26.06.1995. године закључен је и пред судом оверен 26.06.1995. године купопродајни уговор са ББ, као најбољим понуђачем, купцем о продаји наведених непокретности по цени од 30.000,00 динара. Купац је одмах исплатио купопродајну цену, ступио у посед земљишта и након излагања на јавни увид непокретности и устројства Катастра непокретности уписан је као власник 1995. године у Листу непокретности ... К.О. ... Правноснажним решењем надлежног органа од 05.12.2002. године ББ је одобрена промена намене обрадивог земљишта кат.парц. ... по култури пашњак пете класе у површини од 6 ха, 37 ари и 29 м², а 09.12.2002. године и на захтев инвеститора „As Commerce“ доо из Сремских Карловаца чији је власник тужени АА је издата урбанистичка дозвола за изградњу привремених пословних објеката: управне зграде, затвореног и отвореног складишта и колске ваге на кат.парц. ... након чега су изведени бројни грађевински радови. Дана 04.08.2004. године ББ је

оверио пред судом уговор и као дародавац поклонио сину, туженом АА као даропримцу некретнине на парцели бр. ... од 6 хектара, 22 ара и 88 м², са помоћним и пословним зградама и вагом и парцелу бр. ... – шуму од 28 ари и 24 м². Тужени АА је решењем од 09.09.2004. године уписан као власник наведених парцела и објеката и то: зграде број 2 од 27 м², зграде број 3 од 90 м², зграде број 4 од 883 м², зграде број 5 од 165 м² и зграде број 6 у површини од 162 м². Захтев тужиље за понављање поступка и измену одлуке о пренамени земљишта и упису права својине је одбијен коначним решењем надлежног органа од 30.10.2008. године. Према Листу непокретности бр. ... К.О. ... издатом 01.11.2017. године, тужени АА је уписан као сувласник на парц. ..., грађевинском земљишту изван грађевинског подручја у површини од 6 ха, 37 ари, 29 м² и држалац на девет објеката помоћних и пословних зграда изграђених без одобрења за градњу.

Првостепени суд је утврдио ништавост оспореног уговора о купопродаји, налазећи да је закључен противно члану 11. Закона о претварању друштвене својине на пољопривредном земљишту у друге облике својине, јер пре отуђења није извршена понуда Републичком Фонду за заштиту, коришћење, унапређивање и уређење пољопривредног земљишта. Оцењено је да је на тужиоцу био терет доказивања да је спорно земљиште стечено на основу Закона о аграрној реформи и Закона о национализацији и да представља државну својину, да тужилац наведено није доказао, услед чега предмет оспореног уговора представља друштвени капитал Задруге.

Другостепени суд је потврдио пресуду Основног суда другачијом применом материјалног права. Оцењено је да је тужена Задруга према члану 3. Закона о претварању друштвене својине на пољопривредном земљишту у друге облике својине и Упутству о начину и поступку утврђивања и евидентирања пољопривредног земљишта у државној и друштвеној својини које користе правна лица била у обавези да докаже стицање спорног земљишта правним послом, да се ради о законској претпоставци у корист државне својине на пољопривредном земљишту које није разграничено, коју је задруга могла оборити искључиво доказима о стицању земљишта, што је изостало, услед чега је применом члана 103. Закона о облигационим односима оцењена непуноважност уговора о купопродаји, као и уговора о поклону, јер поклонодавац није могао да пренесе имовину која му не припада.

По оцени Врховног касационог суда, због погрешне примене материјалног права, чињенично стање је непотпуно утврђено, услед чега су нижестепене одлуке морале бити укинуте.

Према члану 56. став 1. и 2. Устава Републике Србије, важећег у време закључења спорног уговора о купопродаји, јамчи се друштвена, државна, приватна и задружна својина и други облици својине и сви облици својине имају једнаку правну заштиту.

Према члану 1. Закона о претварању друштвене својине на пољопривредном земљишту у друге облике својине („Сл гласник РС“ бр. 49/92) чији основни текст је био у примени у време закључења уговора о купопродаји, овереног 26.06.1995. године, 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. Пољопривредно земљиште у друштвеној својини које је правно лице стекло на основу правног посла, као средство за производњу, друштвени је

капитал тог предузећа. Према члану 2. истог закона, пољопривредно земљиште у друштвеној својини користи предузеће, земљорадничка задруга или друго правно лице (у даљем тексту: предузеће) које је имало право коришћења и располагања тим земљиштем на дан ступања на снагу овог закона. (став 1.) Пољопривредним земљиштем из става 1. овог члана, располаже и управља држава преко Републичког фонда за заштиту, коришћење, унапређивање и уређење пољопривредног земљишта (у даљем тексту: Фонд). Чланом 3. став 1. је прописано да Фонд 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 у року од једне године од дана ступања на снагу овог закона. Према члану 11. истог закона, земљиште у друштвеној својини се може отуђити под тржишним условима ако се претходно понуди на продају Фонду, а Фонд у року од 30 дана не прихвати ову понуду.

Законом о задругама („Сл лист СФРЈ“ бр. 3/90, 11/90 и „Сл лист СРЈ“ бр. 24/94) чланом 36. је била прописано да средства постојећих задружних организација, организација коопераната, њихових основних облика организовања и задружних савеза, као и организација из члана 32. став 2. и члана 33. овог закона које се организују у задругу ступањем на снагу овог закона постају средства задруге (став 1.) Имовина задруга из става 1. овог члана, настала радом и пословањем тих задруга после 01.07.1953. године постаје задружна својина. Одредбама члана 4. став 2. Закона о промету непокретности („Сл гласник СРС“ бр. 43/81... „Сл гласник РС“ бр. 48/94), било је прописано да се уговор о преносу права на непокретности између носилаца права својине, о отуђењу непокретности из друштвене својине и о замени непокретности у друштвеној својини за непокретност на којој постоји право својине, као и уговор о прибављању непокретности у друштвену својину закључује у писменом облику, а потписи уговарача оверавају од стране суда.

Из цитираних одредби произилази да пољопривредно земљиште у друштвеној својини које је држава стекла спровођењем аграрне реформе и национализацијом и доделила на коришћење и располагање неком правном лицу по самом закону постаје државно земљиште. Пољопривредно земљиште стечено правним послом као средство производње чини друштвени капитал правног лица, а када је у питању задруга, имовина настала пословањем задруге после 01.07.1953. године чини задружну својину. У овом случају према важећим прописима у време закључења спорног уговора 26.06.1995. године, Републички фонд за заштиту, коришћење, унапређивање и уређење пољопривредног земљишта и тужена задруга су имали обавезу да изврше попис пољопривредног земљишта и одговарајуће промене у земљишним књигама до 29.07.1993. године, односно у року од једне године од ступања на снагу Закона о претварању друштвене својине на пољопривредном земљиште у друге облике својине. Није спорно да попис, односно разграничење спорног пољопривредног земљишта између Фонда и тужене задруге, основане 1948. године није спроведено, да је оспорени уговор закључен и оверен пред судом 26.06.1995. године по истеку законског рока за попис и промене у земљишним књигама, да Република Србија није пружила доказе да је спорно земљиште стечено аграрном реформом или национализацијом, нити је тужена Задруга пружила доказе о стицању земљишта правним послом.

Код оваквог стања, погрешно је примењено материјално право оценом другостепеног суда да је тужена задруга морала, сходно правилима о терету доказивања, да достави доказе о стицању земљишта правним послом, да је одредбама

члана 151-а Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима прописано да ће се као непокретност у државној својини на основу члана 1. Закона о претварању друштвене својине на пољопривредном земљишту у друге облике својине, уписати и пољопривредно земљиште за које правно лице које користи то земљиште не поднесе исправу којом доказује основ за стицање права на земљишту и да је оспорени уговор о купопродаји ништав, јер је промет непокретности извршен пре разграничења пољопривредног земљишта. Побујаном одлуком, другостепени суд је делимично засновао пресуду на прописима који су донети након закључења оспореног уговора дозвољавајући им погрешно ретроактивно дејство. Наиме, одредба члана 151-а Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима није садржана у основном тексту овог закона, објављеном у „Службеном гласнику РС“ бр. 83/92, већ се ради о новом члану прописаном Законом о изменама и допунама наведеног закона објављеном у „Службеном гласнику РС“ бр.12/96 од 21.03.1996. године. Такође, одредба члана 6. став 1. Закона о претварању друштвене својине на пољопривредном земљишту у друге облике својине, која прописује да предузеће не може отуђити ни заменити пољопривредно земљиште пре извршеног пописа земљишта у државној својини (тада као нови став 2.) је донета Законом о изменама и допунама наведеног закона објављеног у „Службеном гласнику РС“ бр. 54/96 од 26.12.1996. године. Из наведеног произилази да у време закључења спорног уговора о купопродаји није била прописана законска претпоставка постојања државне својине на пољопривредном земљишту за које правно лице није пружило доказ о стицању правним послом са правом на упис својине у Катастру непокретности на основу те законске претпоставке, нити је постојала прописана забрана отуђења непокретности у друштвеној својини пре разграничења пољопривредног земљишта.

Према цитираном члану 3. основног текста Закона о претварању друштвене својине на пољопривредном земљишту у друге облике својине важећем у време закључења оспореног уговора о купопродаји попис пољопривредног земљишта је представљао истовремену и заједничку обавезу Фонда и у овом случају тужене Задруге, при чему су обе стране требале да докажу правни основ стицања земљишта, тужилац да је земљиште стекао по Закону о аграрној реформи и прописима о национализацији пољопривредног земљишта, односно тужена Задруга стицање правним послом, што је у конкретном случају изостало и статус земљишта остао споран. Код оваквог стања, побујаном одлуком, правила о терету доказивања (чл. 231 ЗПП-а) су погрешно тумачена на штету тужених, јер нису примењени важећи прописи, није оцењен правни значај чињеница да ни тужилац, ни тужена задруга немају доказе о правном основу стицања непокретности, није оцењен правни значај постојећег уписа права својине у јавној евиденцији о непокретностима, нити постојање других битних околности конкретног случаја. Наиме, тужба у овој парници је поднета тринаест година након овере спорног уговора о промету и уписа својине у Катастру непокретности на име купца. Купац, сада пок. ББ, правни претходник туженог АА, је спорно земљиште купио на јавној лицитацији, као најбољи понуђач међу више правних и физичких лица, учесника лицитације. Надлежни органи су дозволили пренамену пољопривредног у грађевинско земљиште и донели дозволу за градњу привремених и пословних објеката који су и изграђени, а купац је поклонио спорно земљиште сину. Такође, утврђено је да је тужена Задруга основана 1948. године и постојање задружне својине на спорном земљишту није у довољној мери расправљено ни искључено. Са изнетих разлога, како су одлучне чињенице за пресуђење ове правне ствари остале спорне, за сада се не може испитати законитост оспорених уговора, услед чега су нижестепене одлуке морале бити укинуте. Према садржини тужбеног захтева, тужени

су јединствени супарничари. Стога су на основу члана 210. Закона о парничном поступку укинуте обе пресуде у односу на оба тужена.

У поновном поступку, првостепени суд ће отклонити наведене неправилности и утврдити указане одлучне чињенице водећи рачуна да је спорно пољопривредно земљиште могло представљати државну својину само у случају да се не ради о задружној својини и да је земљиште стечено на основу Закона о аграрној реформи и прописа о национализацији пољопривредног земљишта, а затим ће према расположивим доказима, оценом свих околности, донети правилну и на закону засновану одлуку.

Са изнетих разлога, одлучено је као у изреци решења у ставу другом, на основу члана 416. став 2. Закона о парничном поступку.

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић