



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Прев 871/2021
20.04.2022. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Матковић Стефановић, Татјане Миљуш, Јасмине Стаменковић и др. Илије Зиндовића, чланова већа, у правној ствари тужиоца СЗТР „Станово драгстор“ ... АА из ..., чији је пуномоћник Радомир Петрић, адвокат из ..., против тужених 1. „Србија“ ТП АД Београд, 2. Република Србија, коју заступа Државно правобранилаштво, Одељење у Крагујевцу, 3. Град Крагујевац, кога заступа Градски јавни правобранилац Града Крагујевца, ради утврђења, вредност предмета спора 50.000,00 динара, одлучујући о ревизији трећетуженог изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 5671/19 од 26.08.2021. године, у седници већа одржаној дана 20.04.2022. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ПРИХВАТА СЕ одлучивање о ревизији трећетуженог изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 5671/19 од 26.08.2021. године, као изузетно дозвољеној.

УКИДА СЕ пресуда Привредног апелационог суда Пж 5671/19 од 26.08.2021. године и пресуда Привредног суда у Крагујевцу П 990/2018 од 15.08.2019. године у ставу један и делу става два којим је обавезан трећетужени да накади трошкове парничног поступка и предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Крагујевцу П 990/2018 од 15.08.2019. године, усвојен је тужбени захтев тужиоца, па је утврђено према туженима да је тужилац власник непокретности у ... у улици ..., уписаних у лист непокретности број ... КО ..., постојећих на кп. бр. .../... и то: помоћне зграде, бр. зграде ..., површине 257 м² и помоћне зграде, бр. зграде ..., површине 54 м², са правом коришћења припадајућег земљишта под зградама и земљишта уз зграду – објекат у површини од 218 м², што су тужени дужни да признају, трпе и дозволе да тужилац на основу ове пресуде своје право упише у јавним евиденцијама права на непокретности. У ставу два обавезан је друготужени и трећетужени да тужиоцу солидарно накнаде трошкове парничног поступка у износу од 99.300,00 динара.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 5671/19 од 26.08.2021. године, одбијена је жалба трећетуженог и потврђена пресуда Привредног суда у Крагујевцу П 990/2018 од 15.08.2019. године, а одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, трећетужени је изјавио посебну ревизију на основу члана 404. ЗПП, због погрешне примене материјалног права, а ради уједначавања судске праксе и због битних повреда одредаба парничног поступка.

Врховни касациони суд налази да су у конкретном случају испуњени услови из члана 404. ЗПП, да се ревизија трећетуженог сматра изузетно дозвољеном, ради разматрања правног питања од општег интереса јер предмет тужбеног захтева је утврђење права својине на непокретностима које су у катастру уписане као непокретности у јавној својини.

Одлучујући о ревизији на основу члана 408. ЗПП („Службени гласник Републике Србије“ број 72/11 и 55/14) Врховни касациони суд је установио да је ревизија трећетуженог основана.

У поступку доношења другостепене одлуке није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Предмет тужбеног захтева је утврђење да је тужилац власник непокретности у ..., у улици ..., уписаних у лист непокретности број ... КО ..., постојећих на кп. бр. .../... и то: помоћне зграде, бр. зграде ..., површине 257 м² и помоћне зграде, бр. зграде ..., површине 54 м², са правом коришћења припадајућег земљишта под зградама и земљишта уз зграду – објекат у површини од 218 м², што су овде тужени дужни да признају, трпе и дозволе да тужилац на основу пресуде упише своје право у јавним евиденцијама права на непокретности.

Према утврђеном чињеничном стању првотужени у својству продавца и тужилац као купац, закључили су уговор о купопродаји горе наведених непокретности у ... у ул. ... бр. ... Ов. бр. .../... од 01.06.2012. године на кат. парцели .../... уписану у Лист непокретности бр. ... за купопродајну цену од 140.000 евра, коју је тужилац исплатио и ступио у посед истих. У наведеном листу непокретности, парцела .../... уписана је као јавна својина Града Крагујевац, а непокретности број ... и ... (помоћне зграде) на Републику Србију, Град Крагујевац као државна својина. Утврђено је да је Трговинско предузеће „Србија“ основано 01.01.1970. године спајањем ТП „Крагујевац“ и ТП „Дрина“. Трговинском предузећу „Дрина“ се 24.08.1965. године припојило ТП „Котленик“ и на предузеће „Дрина“ су пренета сва права и обавезе припојеног предузећа. По основу решења Народног одбора Општине Крагујевац од 28.04.1961. године, ББ, ранији сопственик неизграђеног грађевинског земљишта означеног као кп. бр. .../... КО ... исто је предао у посед ТП „Котленик“ коме је одобрена ужа локација на наведеној парцели за подизање робне куће. Првостепени суд је утврдио да је део обавезе по закљученом уговору о инвестиционом кредиту од 14.11.1962. године СО Крагујевац пренела из добијеног зајма на ТП „Мораву“ из Крагујевца. Закључком СО Крагујевац од 7.12.1968. године, пословне просторије које користе радне организације,

а чији је оснивач Општина Крагујевац, пренете су на трајно коришћење радним организацијама под условом да све обавезе којима су оптерећене пословне просторије преузму и отплате у име општине, осим пословних просторија које се налазе у „Зеленом продору“ и на земљишту на коме је Генералним урбанистичким планом Града Крагујевац предвиђена изградња јавних површина, а које се руше због реализације наведеног плана.

Катастарска парцела .../... на којој се налазе спорне непокретности настала је спајањем дела парцеле ... и .../... . Решењем РГЗ-а СКН Крагујевац од 03.12.2015. године одбијен је захтев првотуженог да се изврши исправка уписа носиоца права на предметним непокретностима. По основу уговора о продаји друштвеног капитала методом јавне аукције од 20.09.2007. године са припадајућим анексима продато је 70% друштвеног капитала субјекта приватизације ТП „Србија“ Крагујевац, а купац је измирио све обавезе. У програму приватизације наведене су непокретности које је користио субјекат приватизације, те је под бројем ... на трећој страни уписан објекат под називом СУ „Ударник“ који се налази на кп. бр. .../... КО .. у улици, површине 300 м² нето. На основу налаза и мишљења вештака грађевинске струке утврђено је да је помоћна зграда број ..., на кп. бр. .../... уписана у ЛН ... КО ..., да се ради о пословној згради самопослуга укупне бруто површине 257 м², која се користи као продавница пецива „Краљев двор“ и трговина мешовите робе РЈ „Бриони“; да је иста изграђена током 1961. године на основу регуларне пројектне документације и издате грађевинске дозволе; да су спољни габарити објекта и архитектура објекта непромењени; да је народни одбор општине Крагујевац приликом издавања решења о грађевинској дозволи начинио техничку грешку када је уместо да за локацију напише број катастарске парцеле и ЗКУЛ написао угао Косовске и Цара Душана; да је РГЗ СКН Крагујевац приликом преузимања података из земљишне књиге правилно уписала објекат у улици ..., што одговара стварном стању на терену. На основу допунског налаза и мишљења вештака произилази да је реч о згради за коју је издата грађевинска дозвола ТП „Котленик“ за изградњу робне куће у Крагујевцу; да оба објекта у технолошком смислу представљају једну целину, а површина земљишта уз зграде је 41,21% од укупне површине парцеле која са објектима представља јединствену целину, па је нужно за редовну употребу објекта како у пословном смислу, тако и у смислу инвестиционог одржавања.

На основу утврђеног чињеничног стања, првостепени суд налази да се ради о непокретностима које су у катастру биле уписане као државна својина, а које су биле обухваћене приватизацијом, па закључује да је првотужени у смислу одредаба члана 20. и 21. Закона о основама својинскоправних односа имао основ за стицање права својине на предметним непокретностима, а тиме и могућност отуђења без сметњи. Свој став првостепени суд поткрепљује утврђеним чињеницама у погледу правног следбеништва и на основу садржине закључка СО Крагујевац од 17.12.1968. године којим су све пословне просторије у Крагујевцу које користе радне организације чији је оснивач Општина Крагујевац пренете на трајно коришћење радним организацијама, под условом да све обавезе којим су оптерећене пословне просторије преузму и отплате у име Општине. Првостепени суд налази да је Општина Крагујевац имала овлашћење да изврши пренос права коришћења на средствима или државној својини, те је преносом на правне претходнике ТП „Србија“ (предузеће „Дрина“) пренето право трајног коришћења које у себи садржи и право располагања том имовином без могућности стицања својине.

У погледу права коришћења на земљишту, првостепени суд је сходно члану 70. Закона о планирању и изградњи и члану 3. став 3. Закона о промету непокретности који су важили у моменту закључења уговора о продаји непокретности, закључио да је основан захтев за утврђење права коришћења земљишта под зградом, као и земљишта око зграде у површини од 218 м², за коју површину је претходно утврдио да је нужна за редовну употребу објекта.

Другостепени суд налази да је на правилно и потпуно утврђено чињенично стање правилно примењено материјално прао, а разлоге које је првостепени суд дао као јасне и непротивречне прихвата у целости.

Ценећи наводе трећетуженог као ревидента, Врховни касациони суд налази да се за сада закључак нижестепених судова не може прихватити као основан.

Уговором о купопродаји непокретности Ов. бр. .../... од 01.06.2012. године првотужени је тужиоцу пренео непокретности које се налази у Крагујевцу у улици ... број ... и то пословни простор укупне површине 257 м², помоћна зграда, пословни простор укупне површине 54 м², помоћна зграда, са припадајућим земљиштем, површине 218 м², на кп. бр. .../..., уписане у лист непокретности број ... КО ..., а тужилац је исплатио купопродајну цену и ступио у посед предметних непокретности.

Према члану 20. и 33. Закона о основама својинскоправних односа право својине стиче се по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем. Право својине стиче се и одлуком државног органа, на начин и под условима одређеним законом. На основу правног посла право својине на непокретности стиче се уписом у јавне књиге или на други одговарајући начин одређен законом.

Према утврђеном чињеничном стању предмет закљученог уговора о продаји непокретности и то парцела као градско – грађевинско земљиште у катастру непокретности је уписана као јавна својина Града Крагујевца, а предметне непокретности – објекти помоћна зграда ... и помоћна зграда ..., објекти изграђени пре доношења прописа о изградњи објекта су уписани као објекти у државној својини чији је корисник Град Крагујевац.

Како првотужени као продавац спорних непокретности није уписан у катастар као власник непокретности, нужно је да се на несумњив начин разјасни да ли је и по ком правном основу првотужени стекао право својине на предметним непокретностима пре располагања истих уговором о купопродаји на основу кога тужилац тражи утврђење права својине на истим.

Не може се прихватити закључак нижестепених судова да је СО Крагујевац у оквиру својих овлашћења на правног претходника ТП „Србија“ (предузеће „Дрина“) пренела право трајног коришћења на спорним непокретностима, јер то не произилази ни из једног изведеног доказа. Из садржине закључка СО Крагујевац од 17.12.1968. године произилази да се све пословне просторије у Крагујевцу које користе радне организације чији је оснивач Општина Крагујевац пренесу на трајно коришћење радним организацијама, под условом да све обавезе којима су оптерећене пословне просторије преузму и отплате у име општине, изузимајући пословне просторије које се

налазе у „Зеленом продору“ и на земљишту на коме је Генералним урбанистичким планом Града Крагујевца, предвиђена изградња јавних површина, а које се руше због реализације Генералног урбанистичког плана. Следи да наведени акт не може бити доказ о постојању било ког права првотуженог на предметним непокретностима, јер из садржине истог такав закључак не произлази, како основано наводи ревидент.

Не може се са сигурношћу прихватити ни навод да је првотужени и по основу правног следбеништва могао да располаже предметним непокретностима јер је правном претходнику првотуженог издата грађевинска дозвола за робну кућу, при чему из достављеног Уговора о инвестиционом кредиту закључениог између ТП „Морава“ (правног претходника) и Комуналне банке у Крагујевцу произилази да је Скупштина Општине као корисник кредита закључила уговор са Комуналном банком Крагујевац, ради изградње робне куће у Старој и Новој радионичкој колонији, при чему ревидент истиче да се објекти не налазе на овим локацијама, већ у насељу Станоје, а које све чињенице нису цењене приликом доношења закључка да је првотужени био власник предметних просторија.

Из образложења нижестепених одлука произлази и да првотужени има правни основ по коме је стекао право својине, а самим тим и право располагања истих по основу закључених уговора о купопродаји, јер су предметне непокретности обухваћене програмом приватизације.

У поступку приватизације врши се промена власништва капитала или имовине правних лица која послују друштвеним или јавним капиталом под условима и начином предвиђеним законом. Агенција за приватизацију као субјекат надлежан за спровођење приватизације продаје капитал, промовише, иницира и контролише поступак приватизације. Ако су програмом приватизације обухваћене спорне непокретности, практично значи да Република Србија преко Агенције, продаје предметне непокретности, што значи да из друштвене својине прелазе у својину субјекта приватизације, а купац постаје власник капитала, у ком случају уговор о продаји 70% друштвеног капитала субјекта приватизације представља правни основ за стицање права својине.

Међутим, како на несумљив начин није расправљено да ли су програмом приватизације обухваћене спорне непокретности и да ли су исте продате као имовина субјекта приватизације, при чему је у у самом програму приватизације под бројем ... наведено: назив објекта СУ „Ударник“, локација ..., кп. бр. ..., година изградње 1966, нето површине 280 м², ревизијски суд је применом члана 416. ЗПП, укинуо нижестепене одлуке јер за правилну примену материјалног права нису расправљене све правно релевантне чињенице.

У поновном поступку првостепени суд ће расправити да ли су програмом приватизације обухваћене спорне непокретности помоћна зграда под ... и ... па зависно од тога да ли је првотужени имао ваљан правни основ да истим даље располаже уговором о купопродаји који је закључио са тужиоцем. Уколико је првотужени у поступку приватизације стекао право својине на спорним непокретностима, са преносом права својине на спорним непокретностима преноси се и право својине на земљишту испод објекта и за редовну употребу објекта. Сходно томе, првостепени суд

ће правилном применом материјалног права на утврђено чињенично стање донети нову одлуку о основаности тужбеног захтева.

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић