



Република Србија  
АПЕЛАЦИОНИ СУД У НОВОМ САДУ  
Пословни број Гж 1646/12  
Дана 29.01.2013. године  
НОВИ САД

## У ИМЕ НАРОДА !

Апелациони суд у Новом Саду, у већу судија Милице Богдан Личен, председника већа, Мирјане Андријашевић и Бранке Маљковић, чланова већа, у правној ствари тужиоца „I.“ ДОО из Н. Б., улица ..... број .., кога заступа З. Г., адвокат у П., против тужене Р. С., коју заступа Р. ј. п., Одељење у З., ради утврђења, одлучујући о жалби тужиоца изјављеној против пресуде Основног суда у Кикинди, Судске јединице у Новом Кнежевцу, пословни број П6 П 1388/10 од 24.01.2012. године, у седници већа одржаној 29.01.2013. године, донео је

## П Р Е С У Д У

**ОДБИЈА** се жалба тужиоца и **ПОТВРЂУЈЕ** се пресуда Основног суда у Кикинди, Судске јединице у Новом Кнежевцу, пословни број П 6П 1388/10 од 24.01.2012. године.

## Образложење

Побијаном пресудом одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је он, по правном основу куповине извршене у стечајном поступку, стекао право својине на укњиженим објектима као и право својине односно државине на не укњиженим објектима, који су сви изграђени на некретнини која је уписана у листу непокретности број 96 к.о. В. и то на парцелама број ....., што је у природи земљиште под зградом објектом број 1 у потесу „Легеле“, површине 3 ара и 51 м<sup>2</sup>, што је по начину коришћења зграда пољопривреде, земљиште под зградом – објектом број 2 у потесу „Легеле“, површине 03 а и 42 м<sup>2</sup>, што је по начину коришћења зграда пољопривреде, земљиште под зградом – објектом број 3 у потесу „Легеле“, површине 1 а и 59 м<sup>2</sup>, што је по начину коришћења зграда пољопривреде, земљиште под зградом – објектом број 4 у потесу „Легеле“ површине 71 м<sup>2</sup>, што је по начину коришћења зграда пољопривреде, земљиште под зградом – објектом број 5 у потесу „Легеле“, површине 88 м<sup>2</sup>, што је по начину коришћења зграда пољопривреде, земљиште под зградом – објектом број 6 у потесу „Легеле“ површине 6 а и 01 м<sup>2</sup>, што је по начину коришћења зграда пољопривреде, земљиште под зградом – објектом број 7 у потесу „Легеле“,

површине 3 а и 73 м<sup>2</sup>, што је по начину коришћења зграда пољопривреде, земљиште под зградом – објектом број 8 у потесу „Легеле“, површине 10 м<sup>2</sup>, што је по начину коришћења зграда пољопривреде, земљиште под зградом – објектом број 9 у потесу „Легеле“, површине 3 а и 36 м<sup>2</sup>, што је по начину коришћења објекат пољопривреде, земљиште под зградом – објектом број 10 у потесу „Легеле“, површине 05 а и 13 м<sup>2</sup>, што је по начину коришћења објекат пољопривреде, земљиште уз зграду – објекат површине 05 а и 00 м<sup>2</sup>, на парцели број ....., што је у природи земљиште под зградом – објектом број 1 у потесу „Легеле“ површине 01 а и 54 м<sup>2</sup>, што је по начину коришћења зграда пољопривреде, земљиште под зградом – објектом број 2 у потесу „Легеле“, површине 02 а и 17 м<sup>2</sup>, што је по намени зграда пољопривреде, земљиште под зградом – објектом број 3 у потесу „Легеле“ површине 02 а и 15 м<sup>2</sup>, што је по намени пољопривреде, земљиште под зградом – објектом број 4 у потесу „Легеле“, површине 01 а и 57 м<sup>2</sup>, што је по намени зграда пољопривреде, земљиште уз зграду – објекат, површине 05 а и 00 м<sup>2</sup>, парцела број ....., то је у природи земљиште под зградом – објектом број 1 у потесу „Легеле“ површине 00 а и 77 м<sup>2</sup>, што је по намени зграда пољопривреде, земљиште уз зграду – објекат 05 а и 00 м<sup>2</sup>, парцела број .... што је у природи земљиште под зградом – објектом број 1 у потесу „Животњи“ површине 02 а и 63 м<sup>2</sup>, што је по начину коришћења зграда пољопривреде, земљиште под зградом – објектом број 2 у потесу „Животњи“ површине 01 а и 79 м<sup>2</sup>, што је по начину коришћења уписано као помоћна зграда, земљиште под зградом – објектом број 3 у потесу „Животњи“ површине 00 а и 29 м<sup>2</sup>, уписан као помоћни објекат, земљиште под зградом – објектом број 4 у потесу „Животњи“ површине 33 м<sup>2</sup>, уписан као помоћни објекат, земљиште под зградом – објектом број 5 у потесу „Животњи“ у површини од 07 а и 31 м<sup>2</sup>, уписан као помоћни објекат, земљиште уз зграду – објекат, површине 1 ха 99 а и 34 м<sup>2</sup>, што је у природи економско двориште, парцели број ....., што је у природи земљиште под зградом – објектом број 1 у потесу „Папир ливаде“, површине 01 а и 84 м<sup>2</sup>, уписан као зграда пољопривреде, земљиште под зградом – објектом број 2 у потесу „Папир ливаде“, површине 00 а и 42 м<sup>2</sup>, уписана као зграда пољопривреде, земљиште под зградом – објектом број 3 у потесу „Папир ливаде“, површине 01 а и 53 м<sup>2</sup>, уписан као зграда пољопривреде, земљиште уз зграду – објекат у потесу „Папир ливаде“, у површини од 05 и 00 м<sup>2</sup>, да се утврди да је тужилац по правном основу куповине извршене у стечајном поступку стекао право својине, односно државине на не укњиженим објектима саграђеним на катастарској парцели број ....., уписаној у листу непокретности број 96 к.о. В., а ради се о објектима површине 472 м<sup>2</sup>, 1240 м<sup>2</sup>, 1006 м<sup>2</sup> и површине 18 м<sup>2</sup>, те да се утврди да је по истом правном основу тужилац стекао право коришћења на објектима саграђеним на некретнини уписаној у листу непокретности број 96 к.о. В. на катастарској парцели број ....., укупне површине 3 ха 97 а и 76 м<sup>2</sup>, катастарској парцели број .... укупне површине 8 ха 97 а и 60 м<sup>2</sup>, на катастарској парцели број .... укупне површине 1 ха 83 а и 15 м<sup>2</sup>, на катастарској парцели број ....., укупне површине 2 ха 11 а и 69 м<sup>2</sup> и на катастарској парцели број ....., укупне површине 1 ха 45 а и 27 м<sup>2</sup>, што је све тужена дужна признати, трпети и дозволити да се тужилац по правном основу правоснажне пресуде укњижи у катастарској јавној евиденцији као носилац права својине на предње означеним објектима и као носилац права коришћења на земљишту у својини тужене (државна својина) без било каквог даљег питања, одобрења или сагласности тужене, те да се обавезе тужена да тужиоцу накнади парничне трошкове са законском затезном каматом од пресуђења па до исплате. Обавезан је тужилац да туженој накнади трошкове парничног поступка у износу од 18.750,00 динара, са законском затезном каматом почев од 24.01.2012. године до исплате, у року од 15 дана од дана пријема преписа пресуде и наложено је РГЗ Служби за катастар непокретности Ч. да изврши забележбу постојања предметне парнице у листу непокретности број 96 к.о. В.

Против наведене пресуде жалбу је благовремено изјавио тужилац побијајући је из свих законом предвиђених разлога.

### **Жалба није основана.**

Испитујући побијану пресуду сходно одредби члана 372 став 2 ЗПП-а, овај суд је установио да је иста донета без битних повреда одредаба парничног поступка, да је чињенично стање правилно и потпуно утврђено те да је материјално право правилно примењено.

У првостепеном поступку утврђено је да је тужилац дана ..... године закључио предуговор о куповини и продаји са АД ПК „Ч.“ у стечају из Ч., којим предуговором се АД ПК „Ч.“ обавезала да закључи уговор о продаји целокупне имовине Радне јединице „Г.“ из В., која се састоји од пољопривредног земљишта у укупној површини од 438 x 32 а и 80 м<sup>2</sup>, по парцелама које су означене у евиденцији продавца о идентификацији пољопривредног земљишта (образац Е-1), пољопривредних зграда, објеката и других постројења, а што је све изграђено на земљишту које је предмет купопродаје, описано и наведено у извештају о процени вредности имовине Радне јединице „Г.“ из В. и целокупне механизације која се састоји од пољопривредних машина, трактора, приколица и других прикључних машина, као и инвентара који се налази у радионицама и пословном простору Радне јединице „Г.“ из В., а што је све описано и наведено у извештају о процени вредности Радне јединице „Г.“ и у записнику о увођењу у посед и примопредаји процењене покретне имовине са купцем односно тужиоцем. Предметна продаја је уговорена на основу понуде купца и договорена је купопродајна цена у износу од 20.700.000,00 динара.

Дана ..... године закључен је писмени уговор о куповини и продаји између АД ПК „Ч.“ у стечају из Ч. као продавца са једне стране и тужиоца као купца с друге стране, који уговор је и оверен пред Општинским судом у Сенти под бројем Ов ..... а фактички је значио реализацију обавеза преузетих предуговором од 23.09.2003. године. Тим уговором је, у члану 1, утврђено да продавац продаје вечито, неопозиво и без терета сву своју имовину и то целокупну имовину Радне јединице „Г.“ из В. која се састоји од пољопривредног земљишта у укупној површини од 438 x 31 а и 80 м<sup>2</sup> по парцелама из евиденције продавца о идентификацији пољопривредног земљишта (образац Е-1) пољопривредних зграда, објеката и других постројења која се налазе у оквиру Радне јединице „Г.“ из В., изграђене на описаном земљишту, по извештају о процени вредности имовине Радне јединице „Г.“ из В., и потпуне механизације пољопривредних машина, трактора, приколица и других прикључних машина и потпуног инвентара који се налази у тим машинама и радионици у радној јединици „Г.“ по извештају о процени вредности имовине Радне јединице „Г.“ и записника о увођењу у посед и примопредаји покретне имовине, након чега су у уговорима таксативно наведени како бројеви парцела непокретности тако и пописане односно евидентирани покретне ствари. Наведено је да евиденција продавца о идентификацији пољопривредног земљишта, извештаја о процени вредности имовине Радне јединице „Г.“ из В., те записник о увођењу у посед и примопредаји покретне имовине чине саставни део уговора о куповини и продаји од ..... године. У члану 3 тог уговора дата је *clausula intabulandi* а у члану 4 је наведено да се закључењем тог купопродајног уговора врши продаја целокупне имовине Радне јединице „Г.“ из В. непосредном погодбом на основу одлуке стечајног већа Трговинског суда у Зрењанину, те да уговор производи правно дејство од дана одобрења од стране стечајног већа Трговинског суда у Зрењанину. Стечајно веће Трговинског суда у Зрењанину је својим решењем од 05.11.2003. године дало сагласност стечајном управнику на закључење наведеног

уговора. Одредбом члана 6 истог уговора одређено је да су уговорне стране постигле сагласност да купац има право да користи пољопривредно земљиште у саставу Радне јединице „Г.“ из В. које је идентификовано као државна својина уз плаћања свих накнада и обавеза према држави и уз обавезу поступања према будућим законским одредбама и одлукама надлежних државних органа који се односе на земљиште у државној својини, а продавац је преузео на себе обавезу да предузме све правне и друге радње које се односе на верификацију елабората о идентификацији пољопривредног земљишта у друштвеној и државној својини од стране Министарства за пољопривреду Р. С.. У том члану је још наведено да уколико од наведених парцела из предметног уговора земљиште евентуално буде продато и додељено трећем лицу у поступку враћања земљишта, продавац се обавезује да обезбеди у замену за друго земљиште из државине својине.

Тужилац је исплатио купопродајну цену по наведеном купопродајном уговору и ступио је у посед купљених ствари.

У време закључења уговора о купопродаји од ..... године, фактички и суштински је било извршено разграничење државне и друштвене својине на пољопривредном земљишту које је користио стечајни дужник АД ПК „Ч.“ и на основу фактичког извршеног разграничења предмет уговора о купопродаји било је искључиво пољопривредно земљиште у друштвеној својини.

Након закључења уговора наведеног, почетком 2004. године, тужилац је поднео захтев за укњижбу односно спровођење тог уговора у катастру непокретности, који захтев је одбијен јер је након закључења уговора о купопродаји комисија за враћање земље у државној својини физичким лицима од продатих површина пољопривредног земљишта вратила ранијим власницима укупну површину од 36 x 65 а и 56 м<sup>2</sup> у к.о. В. и 10 x 93 а и 02 м<sup>2</sup> у к.о. Ц. б., коју површину враћене земље је требало надокнадити купцу из корупса пољопривредног земљишта у државној својини. Због тога је, на основу претходне сагласности Министарства пољопривреде и стечајног већа Трговинског суда у Зрењанину, дана ..... године закључен анекс 2 купопродајног уговора од ..... године, била извршена компензација на тај начин што је промењен члан 1 наведеног уговора у делу укупне површине земље која је предмет тог уговора са деловима парцела које су идентификоване потврдом Министарства пољопривреде од 07.04.2008. године о разграничењу пољопривредног земљишта и то по поседовном листу број 2775 к.о. В., површине 243 x 32 а и 48 м<sup>2</sup>, поседовном листу број 2776 к.о. В. површине 112 x 71 а и 16 м<sup>2</sup>, поседовном листу број 2777 к.о. В. површине 84 а и 10 м<sup>2</sup> и поседовном листу број 1339 к.о. Ц. б. површине 31 x 42 а и 34 м<sup>2</sup>. Тај анекс је закључен између АД ПК „Ч.“ у стечају и тужиоца. У члану 3 тог анекса наведено је да је закључен купопродајни уговор дана ..... године и да тај анекс 2 чини основ да се купац легитимизује и укњижи (*clausula intabulandi*) као власник на некретнинама наведеним у члану 2 анекса 2 уговора. Чланом 4 анекса утврђено је да продавац преузима обавезу да регулише питање по члану 6 купопродајног уговора од ..... године, односно да изврши надокнаду пољопривредног земљишта у површини од 47 x 58 а и 58 м<sup>2</sup> која је враћена физичким лицима од стране комисије за враћање земљишта из корпуса друштвене својине у к.о. О. по могућности истог квалитета из купопродајног уговора а чланом 5 анекса уговорено је да продавац преноси сва права на купца у даљем поступку надокнаде пољопривредног земљишта из државне својине у друштвену својину, односно у својину купца односно тужиоца или неког другог поступка који регулише питање надокнаде пољопривредног земљишта у случају да продавац престане да постоји као правно лице.

Током првостепеног поступка тужилац није пружио доказ да је након закључења анекса 2 уговора о купопродаји покушао да изврши спровођење тог правног посла пред РГЗ Службом за катастар непокретности.

Правилно је првостепени суд, а на основу правилне и потпуне оцене у поступку изведених доказа, утврдио релевантно чињенично стање и на исто правилно применио материјално право налазећи да је тужбени захтев тужиоца преурањен.

Наиме, имајући у виду да тужилац има закључен ваљан купопродајни уговор са АД ПК „Ч.“ о куповини имовине целокупног предузећа „Г.“ из В., у којем уговору нису таксативно наведене све покретне и непокретне ствари али из тог је разлога саставни део уговора и пратећа документација у којој су идентификоване купљене ствари, да је тужилац покушао на основу тог уговора да се укњижи на купљеним непокретностима 2004. године, али је његов захтев за укњижбу одбијен јер је након закључења уговора о купопродаји комисија за враћање земље у државној својини физичким лицима од продатих површина пољопривредног земљишта вратила одређен део, те да је након тога закључен анекс 2 купопродајног уговора којим је извршена компензација парцела које су биле предмет купопродајног уговора па су оне од стране државе враћене физичким лицима, након чега тужилац, иако има и уговор и анекс уговора, није доказао да је поново покушао да се укњижи са својим правом својине у катастар непокретности, и овај суд налази да је тужбени захтев тужиоца преурањен, те да тужилац није доказао ни да има правни интерес за подношење овакве тужбе.

Наиме, одредбом члана 188 став 1 Закона о парничном поступку прописано је да тужилац може у тужби тражити да суд само утврди постојање, односно непостојање неког права или правног односа, или истинитост односно неистинитост неке исправе, а одредбом става 2 истог члана одређено је да се таква тужба може подићи када је то посебним прописима предвиђено, када тужилац има правни интерес да суд утврди постојање, односно непостојање неког спорног права или правног односа, пре доспелости захтева за чинидбу из истог односа или истинитост односно неистинитост неке исправе, или кад тужилац има неки други правни интерес.

У конкретном случају, како је то већ напред наведено, тужилац има ваљан правни основ за стицање права својине на непокретностима које су предмет тужбеног захтева, па имајући у виду да након 2004. године, ни након 2008. године, када је формално извршено разграничење пољопривредног земљишта, тужилац није доказао да је покушавао да изврши и упис тог свог права на основу предметног купопродајног уговора, исти, по оцени овог суда, пре свега, није доказао постојање правног интереса да се судском пресудом утврди постојање његовог права својине на непокретностима које је купио ваљаним купопродајним уговором и анексом тог уговора, а поред наведеног, како то правилно налази и првостепени суд, његова тужба је преурањена јер није доказао да не поседује ваљану документацију на основу које се може уписати у катастар непокретности, па су супротни наводи жалбе тужиоца у овом делу неосновани.

Жалбени наводи тужиоца којима се истиче да првостепени суд пропушта да утврди да приложени купопродајни уговор и анекс на исти немају прецизно означен предмет купопродаје јер пољопривредне зграде, објекти и друга постројења која се налазе у оквиру РЈ „Г.“ по извештају о процени вредности имовине Радне јединице „Г.“ В. па је тај део предмета купопродаје одређен генерално, при чему је неспорно да су предмет купопродаје „све пољопривредне зграде, објекти и друга постројења“ која се налазе у оквиру Радне јединице „Г.“ из В. изграђене на земљишту које је предмет

купопродаје, што је све описано и наведено у извештају о процени вредности имовине РЈ „Г.“, али ти објекти нису прецизно означени парцелним бројем и ознаком самог објекта из евиденције катастра непокретности па из тих разлога исправе које тужилац поседује нису погодне за упис у јавној евиденцији при катастру непокретности, те је тужилац принуђен да кроз парнични поступак исходује пресуду којом се утврђује његово право својине, нису релевантни за пресуђење у овој правној ствари, односно не доводе до другачијег пресуђења у конкретној правној ствари, имајући у виду чињеницу да и у ситуацији да тужилац не поседује законит основ за пренос права својине на свим непокретним стварима које су предмет тужбеног захтева, истом се такође не би могло удовољити, јер иако се тужилац налази у поседу предметних непокретности од 2003. године, за оне непокретне ствари за које не поседује законит основ право својине би могао стећи евентуално одржајем али за који у моменту пресуђења нису испуњени услови сходно одредбама члана 28 Закона о основама својинско правних односа, имајући у виду да је тужилац у посед некретнина која су предмет тужбеног захтева ступио након закључења уговора о купопродаји од 24.09.2003. године, а да је тужба поднета 19.11.2010. године. Значи, у ситуацији да је уговор о купопродаји који је тужилац закључио са АД ПК „Ч.“ у стечају мањкав у погледу тога да нису прецизно одређене све непокретне ствари које су купљене, такав недостатак се не би могао отклонити судском пресудом само из разлога што је тужиоцу неопходан упис у катастар непокретности, већ би тужилац морао да доказује да је по неком другом основу стекао право својине на непокретностима у чији је посед ушао а за које нема законит основ стицања.

На другачије пресуђење у конкретној правној ствари нису од утицаја ни жалбени наводи тужиоца којима се истиче да су објекти саграђени и уписани на парцели број ..... уписани као државна својина Р. С. – Министарства пољопривреде, шумарства и водопривреде, какав упис је извршен на свих десет објеката, што је неправилан упис, јер Министарство пољопривреде није градитељ тих објеката него је то био правни претходник тужиоца, а који упис је такође извршен након неправилно спроведеног поступка разграничења, јер објекти тј. парцеле у грађевинском реону нису ни требале бити предмет разграничења у смислу одговарајућих одредаба Закона о претварању друштвене својине на пољопривредном земљишту у друге облике својине, те да је након окончаног пописа и евиденције извршен упис, који и даље стоји, тако да су објекти укњижени на парцели број ..... и то четири објекта, један објекат на парцели број ....., 5 објекта на парцели ....., укњижена, и три не укњижена објекта на парцели број ..... у евиденцији катастра непокретности остали уписани као друштвена својина АД ПК „Ч.“ у стечају, а својина на тим парцелама је уписана као државна својина с правом коришћења Р. С. – М. п., ш. и в. у Б., што је погрешан упис, а тужилац је свакако наведене непокретности купио, а имајући у виду да се у парничном поступку не могу исправљати евентуалне грешке које су направљене пред катарстром непокретности и које грешке се, сходно релевантним законским прописима, могу и исправљати пред тим ораном у управном поступку, у којем се регулишу и уписи права на непокретностима.

Овај суд је имао у виду и остале жалбене наводе, али их није посебно ценио, имајући у виду да се ни њима не доводи основано у питање законитост и правилност првостепене пресуде, коју је првостепени суд, по оцени овог суда, донео у поступку спроведеном без битних повреда одредаба парничног поступка, а на основу правилно и потпуно утврђеног чињеничног стања и правилне примене материјалног права, како је то и напред наведено.

Сходно наведеном, а применом члана 375 Закона о парничном поступку, одлучено је као у изреци.

**ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА – СУДИЈА**

**Милица Богдан Личен**