



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АПЕЛАЦИОНИ СУД У НОВОМ САДУ
Гж. 3560/12
03.06.2013. године
НОВИ САД

У ИМЕ НАРОДА!

Апелациони суд у Новом Саду, у већу судија Јелице Бојанић-Керкез, председника већа, Радославе Мађаров и Милене Ковачевић, чланова већа, у правној ствари тужиље **Ђ. К.** из З., ул., коју заступа пуномоћник Р. Р., адвокат из Н. С., против тужених **1. Д. Ј.** из Н. С., ул., **2. С. Ћ.** из Н. С., ул. и **3. „А.“ Д.О.О.** из Н. С., ул., које тужене 2. и 3. реда заступа пуномоћник Ј. Ч., адвокат из Н. С., ради утврђења, одлучујући о жалби тужиље изјављеној против пресуде Основног суда у Новом Саду број П.3098/2012 од 15.05.2012. године, у седници већа одржаној 03.06.2013. године, донео је

ПРЕСУДУ

Жалбу **ОДБИЈА** и пресуду Основног суда у Новом Саду број П.3098/2012 од 15.05.2012. године **ПОТВРЂУЈЕ**.

Образложење

Првостепеном пресудом одбијен је тужбени захтев тужиље да се утврди:

- да је ништав и да не производи правно дејство купопродајни уговор бр. ОВ1/.... од године, закључен између тужиље као продавца, заступане по туженом 1. реда Д. Ј. и туженог 2. реда С. Ћ. као купца, на основу којег је продавац продао, а купац купио право власништва тј. право коришћења на целом сувласничком делу од $\frac{1}{2}$ дела земљишта и то земљиште под парцелом бр. .. њива К. – К. Т., између међународног и Темеринског пута од 59 а 65 м² и земљиште под парцелом њива К. – К. Т., између међународног и Темеринског пута од 17 а 71 м²,
- да је ништав и да не производи правно дејство купопродајни уговор бр. ОВ1/... од године, закључен између туженог 2. реда као продавца и туженог 3. реда као купца, на основу којег је продавац продао, а купац купио право коришћења на $\frac{1}{2}$ дела непокретности и то парцеле ... њива 1. класе на Темеринском путу, површине 59 а 65 м² и $\frac{1}{2}$ дела парцеле бр. ... њива 1. класе на Темеринском путу, површине 17 а 71 м². све градско грађевинско земљиште у државној својини, уписано у лист непокретности бр. к.о. Нови Сад 1,
- да није правно ваљана укњижба права коришћења на $\frac{1}{2}$ дела непокретности на кат. парцели бр. ... у листу непокретности бр. к.о. Нови Сад 1 у корист туженог 2. реда С. Ћ. туженог 3. реда „А.“ д.о.о. Н. С.
- да наложи туженом 3. реда да тужиљи преда $\frac{1}{2}$ дела непокретности и то парцеле ... и ... уписане у лист непокретности бр. к.о. Н. С. 1, испражњену од свих лица и ствари, у року од 15 дана, као и да јој накнади трошкове поступка.

Одбачена је тужба у делу захтева да се наложи Служби за катастар непокретности Н. С. да изврши упис промена носиоца права коришћења на $\frac{1}{2}$ дела предметних парцела на име тужиље.

Обавезана је тужиља да туженом 1. реда накнади трошкове поступка у износу од 48.700,00 динара, а туженима 2. и 3. реда у износу од 473.150,00 динара, у року од 15 дана.

Против ове пресуде жалбу је благовремено изјавила тужиља, из свих разлога предвиђених чланом 360. став 1. ЗПП, са предлогом да је овај суд укине или преиначи тако да тужбени захтев у целости усвоји.

У одговору на жалбу тужени 2. и 3. реда предлажу њено одбијање.

Другостепени суд је испитао пресуду првостепеног суда са разлога жалбеног побијања, те разлога на које пази по службеној дужности, па налази да жалба није основана. Нема битних повреда одредаба парничног поступка из чл. 361. ст. 2. тач. 1, 2, 5, 7. и 9. ЗПП на које другостепени суд пази по службеној дужности, нити повреде из тачке 12. истог члана на коју жалба неосновано указује. Разлози суда о одлучним чињеницама потпуни су и јасни, као и изрека донете одлуке, која стоји у складу са датим образложењем. Чињенично стање је потпуно и правилно утврђено, а материјално право правилно примењено.

Према чињеничном утврђењу првостепеног суда, тужиља је након смрти своје тетке наследила право коришћења на $\frac{1}{2}$ дела земљишта, под парцелама бр. ... површине 59 а 65 м² и површине 17 а 71 м², уписано тада у зкњ. ул. бр. к.о. Н. С. 1, које парцеле је одлучила да прода. У том циљу је ступила у контакт са туженим 1. реда Д. Ј., са којим је дана 17.07.1989. године, пред сведоцима Т. Г. и И. Л., закључила уговор о трајном коришћењу обрадивог земљишта, у ком се наводи да тужиља продаје, а тужени 1. реда купује некретнине уписане у зкњ. ул. бр. к.о. Н. С. 1, у висини једне половине површине и то парцела и, за цену од 14.000.000,00 динара. Наведено је да ако по прописима буде дозвољен промет-пренос права коришћења, тужиља или њени наследници се обавезују да то одмах учине у корист туженог 1. реда или његових следбеника. Тужени Д. Ј. је исплатио тужиљи уговорену цену и основом закљученог уговора ступио у посед и обрађивао предметне парцеле. Након извесног времена, тужени 1. реда је контактирао тужиљу и предложио јој да сачине писмено тј. пуномоћ, којом би га овластила на трајно располагање предметним парцелама, на могућност уписа у јавне књиге када се за то стекну законски услови. Тужена је на то пристала, пуномоћје сачинила и исто у Опћинској управи Града З. оверила дана 06.12.1989. године. У пуномоћју је наведено да тужиља опуномоћује туженог 1. реда да може трајно користити предметно земљиште, $\frac{1}{2}$ дела парцела и ... , да га овлашћује на заступање пред надлежним органима за административне потребе, као и да у случају потребе предметне парцеле може продати или код одузимања уз накнаду од стране надлежног органа примити целокупан износ накнаде.

Тужени Д. Ј. је предметне парцеле користио до 1998. године, када је одлучио да део земље прода. Тим поводом га је контактирао тужени 2. реда С. Ђ., са којим је дана године закључен купопродајни уговор, у ком је наведено да тужиљу као продавца заступа тужени Д. Ј., на основу овереног пуномоћја. У уговору је наведено да су уговорне стране упознате са чињеницом да су парцеле прешле у друштвену својину са правом коришћења продавца, и да се исто не може отуђити ваљаним правним послом. Наведено је да продавац продаје право коришћења купцу на целом свом сувласничком уделу од $\frac{1}{2}$ дела земљишта уписаног у зкњ. ул. бр. 6824 к.о. Н. С. 1. Уговор је оверен

пред Општинским судом у Н. С. дана године. Тужени С. Ђ. је по закључењу уговора ступио у посед предметних парцела.

Након тога је тужени 2. реда одлучио да предметне парцеле прода, а за куповину је био заинтересован тужени 3. реда. Обзиром да тужени 2. реда у јавним књигама није био укњижен као корисник, закључен је између тужених 2. и 3. реда предуговор о купопродаји, док је закључење уговора одложено до тренутка када друготужени изврши одговарајуће промене у јавним књигама. Друготужени је основом решења РГЗ-Служба за катастар непокретности Н. С. од 09.01.2008. године извршио укњижбу свог права коришћења на парцелама бр. ... и ... са досадашњег носиоца тог права, овде тужиле. По упису друготуженог као носиоца права коришћења, тужени 3. реда је са њим дана 10.03.2008. године закључио купопродајни уговор и исплатио му купопродајну цену од 4.200.000,00 динара. У уговору је наведено да је предмет купопродаје $\frac{1}{2}$ дела непокретности и то парцеле бр. и $\frac{1}{2}$ дела парцеле ... , све градско грађевинско земљиште у државној својини, уписано у лист непокретности к.о. Н. Сад 1, на којем продавац као ранији сопственик има право коришћења, које је у промету, основом решења Града Н. С., Градске у. за у. и с. п., У. за и. п. п. од 21.11.2007. године, које је правноснажно 13.12.2007. године. Трећетужени је у поседу предметних парцела, извршио је упис свог права коришћења и отпочео градњу пословних објеката.

Првостепени суд је, следом утврђених чињеница, одбио тужбени захтев за утврђење ништавости купопродајних уговора, налазећи да је тужила при закључењу уговора којим је прометовала правом коришћења поступала несавесно и да се не може позивати на разлоге ништавости, за које је у тренутку закључења уговора знала да постоје. Уз то, по становишту првостепеног суда трећетужени је поступао савесно, у јавним књигама се уписао као корисник, па нема основа да трпи негативне последице несавесног поступања тужиле.

Изнето становиште представља предмет жалбеног побијања, где се правном ставу првостепеног суда супроставља схватање да је спорни уговор о трајном коришћењу обрадивог земљишта из 1989. године противан принудним прописима и ништав, да основом истог првотужени није могао стећи право коришћења нити га даље пренети на друготуженог, а он на трећетуженог.

Поводом жалбеног указивања, овај је суд стао на становиште да је првостепени суд правилно материјално право применио када је одбио тужбени захтев за утврђење ништавости оба спорна уговора.

Уз прихватање жалбеног указивања да чињеница савесности уговорне стране није битна код института ништавости, указује се да ова чињеница није без значаја када је реч о последицама ништавости.

Према регулативи члана 104. став 2. ЗОО ако је уговор ништав због тога што је по својој садржини или циљу противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима, суд може одбити, у целини или делимично, захтев несавесне стране за враћање оног што је другој страни дала, а може и одлучити да друга страна оно што је примила по основу забрањеног уговора преда општини на чијој територији она има седиште, односно пребивалиште, или боравиште. Утврђење о забрани промета правом коришћења у време када је тужила као продавац, прометовала истим у корист првотуженог, уз речено о садржини спорног уговора, у ком су уговарачи означени као купац и продавац, где је уговорена цена продаје, несумњиво говори о тужилиној

несавесности у то време. О томе првостепена пресуда садржи јасне и потпуне разлоге, на које овај суд упућује.

Тужиља, као несавесна страна, која је знала за недозвољеност промета права коришћења градског грађевинског земљишта, основом цитиране одредбе члана 104. став 2. ЗОО не може за себе исходovati било какву повољну правну последицу од утврђења ништавости што подразумева да суд неће пружити правну заштиту њеном захтеву на реституцију, која је грађанско правна последица ништавости, нити захтеву за накнаду штете из разлога несавесног поступања код закључења уговора. На тај начин, губитком права да поврати оно што је закључењем уговора дала (чл. 104. ст 1. ЗОО), као и права на накнаду штете (чл. 108. ЗОО), тужиља уједно губи и правни интерес да тражи утврђење ништавости уговора којима је вршено прометовање права коришћења, у смислу члана 188. став 2. ЗПП. Правилно је стога првостепени суд нашао да се тужиља не може позивати на разлоге ништавости за које је знала да постоје. Ово не због тога што не спада у круг лица заинтересованих за утврђење ништавости (чл. 109. ст 1. ЗОО), већ из разлога немогућности остваривања било какве правне погодности из евентуално утврђене чињенице ништавости уговора.

Обавеза суда да на ништавост пази по службеној дужности управо је и конципирана са циљем да не дође до враћања онога што је несавесна уговорна страна примила или дала ради постизања забрањеног циља. На ништавост склопљеног уговора позивати се може само она уговорна страна која у време његовог закључења није могла знати нити је морала знати за већ тада постојећи узрок ништавости, односно само савесна уговорна страна. Ова недопустивост истицања ништавости од стране несавесне стране несумњиво произлази из прописа става 2. члана 104. ЗОО, где је изричито наведено да суд може одбити, у целини или делимично, захтев несавесне стране за враћање оног што је другој страни дала. Непостојање правног интереса, условљено немогућношћу исходавања правних последица ништавости, у виду реституције парцела или накнаде штете, чини неоснованим тужбени захтев за утврђење, како то правилно налази и првостепени суд.

Правилно је тај суд одлучио и о трошковима поступка, и код досуђења узео у обзир све нужне и оправдане трошкове. Тужиља није постигла успех у жалбеном поступку, па јој не припада накнада вођења истог, опредељења у висини награде за састав жалбе и накнаду судске таксе.

На основу наведеног одлучено је као у изреци пресуде, применом члана 375. ЗПП.

ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА – СУДИЈА

Јелица Бојанић-Керкез с.р.

Зто: