



Република Србија
ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД
3 Пж 3055/19
06.11.2019. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД у већу састављеном од судије Младена Николића, председника већа и судија Драгољуба Јановића и Александре Поповић, чланова већа у правној ствари тужиоца ДП „Борели“ из Сомбора, у стечају, кога заступа Горица Марков, адвокат из Бечеја против тужених: 1. ДД „Борово“ из Вуковара, Република Хрватска, ул. Анте Старчевића бр. 2, и 2. АА из, ул., кога заступа Александар Будалић, адвокат из Београда, ради утврђења ништавости уговора, вредност спора 600.000,00 динара, одлучујући о жалби тужиоца изјављеној против пресуде Привредног суда у Сомбору П 3/18 од 16.10.2018. године, у седници већа одржаној дана 06.11.2019. године, донео је следећу

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ жалба тужиоца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Привредног суда Сомбору П 3/18 од 16.10.2018. године.

Образложење

Пресудом Привредног суда Сомбору П 3/18 од 16.10.2018. године, у ставу I изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца према туженима којим је тражио да се утврди да је ништав и да не производи правно дејство уговор о купопродаји непокретности - стана у, улица, површине м2 уписан у листу непокретности КО, као посебан део зграде изграђене на парцели бр....., означена на кат.парцели број КО, У ставу II изреке обавезан је тужилац да плати трошкове парничног поступка АА у износу од 10.500,00 динара.

Тужилац побија првостепену пресуду из свих законом предвиђених разлога наводећи да је пресуда донета уз битну повреду из чл. 374. ст. 2 т. 5 и 12 Закона о парничном поступку. У жалби истиче да је пресуда супротна императивним прописима Републике Србије, као и да је у време закључења уговора на снази била Уредба о привременој забрани располагања одређеним непокретностима, покретним стварима и правима, као и Уредба о заштити имовине дела предузећа чије је седиште на територији бивших Република СФРЈ. У жалби наводи да суд није ценио постојање реципроцитета између Републике Србије и Републике Хрватске у погледу стицања права својине, и да није ценио квалификацију извршене својинске трансформације првотуженог. Предложио је другостепеном суду да пресуду укине и предмет врати првостепеном суду на поновно суђење.

Испитујући првостепену пресуду у смислу чл. 386. Закона о парничном поступку, Провредни апелациони суд налази да жалба тужиоца није основана.

Према утврђеном чињеничном стању, првотужени као продавац и друготужени као купац су дана 11.06.2008. године, закључили уговор о купопродаји некретнина, стана у згради у у улици, уписане у лист непокретности бр. ..., бр. Парцеле ... КО, површине м² за купопродајну цену од 203.000,00 евра. Уговор је оверен пред јавним бележником у Вуковару, као и у Општинском суду у Шиду под бројем ОВ 4056/2008 дана 12.06.2008. године. Предмет тужбеног захтева је да се утврди да је апсолутно ништав и да не производи правно дејство уговор о купопродаји наведене непокретности. У ранијем поступку, пресудом Привредног суда у Београду П 1170/2010 од 06.06.2011. године, утврђено је да је ништав предметни уговор о купопродаји стана у улици, Пресудом Привредног апелационог суда Пж 7001/2011 од 20.06.2012. године потврђена је првостепена пресуда, а решењем Врховног касационог суда Прев 32/2013 од 14.03.2013. године, није прихваћено одлучивање о ревизији као изузетно дозвољеној, па је иста одбачена. Тужени АА је поднео уставну жалбу а решавајући о истој Уставни суд је одлуком Уж7640/2012 од 21.07.2015. године, усвојио уставну жалбу и поништио пресуде Привредног суда у Београду и Привредног апелационог суда и наложио другостепеном суду да донесе нову одлуку о жалби против пресуде привредног суда. Уставни суд утврђује да је туженом повређено право на правично суђење, да је продавац у време закључења купопродајног уговора био уписан као власник непокретности у јавним књигама, да је законом установљена претпоставка тачности уписа извршеног у јавним књигама, као и да је ова претпоставка оборива, те да парнични суд није ценио квалификацију извршене својинске трансформације првотуженог. Након одлуке Уставног суда, Привредни апелациони суд је својим решењем Пж 840/15 од 13.01.2016. године, укинуо првостепену пресуду и предмет вратио првостепеном суду на поновно суђење.

Првостепени суд је у поновном поступку утврдио да је над првотуженим извршена својинска трансформација, да је првотужени у тренутку закључења уговора о купопродаји у јавним књигама уписан као власник стана, да је уговор извршен и да се дозвољава укњижба права својине на стану број на спрату зграде у улици на катастарској парцели бр. уписаној у ЛН КО ..., дотадашњег власника „Борово“ ДД Вуковар са уделом 1/1 на АА са уделом 1/1.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је правилно применио материјално право закључујући да тужбени захтев тужиоца није основан. Није било законских сметњи да првотужени купопродајним уговором чија се ништавост тражи прода непокретност на територији Републике Србије јер је првотужени својом некретнином располагао сагласно тада важећим прописима одредби чл. 4. ст.1 Закона о промету непокретности („Сл. гласник РС“ бр. 42/98 и 111/2009) и чл. 82. д. Закона о основама својинско правних односа, који предвиђа да страна физичка и правна лица могу правним пословима преносити права својине на домаће лице, као и на страном лице које може стицати право својине. Првотужени је као власник стана, својом непокретношћу слободно располагао, исту продао друготуженом који се након тога у јавним књигама уписао као власник, а затим ушао у посед.

Неосновани су жалбени наводи тужиоца да је пресуда супротна императивним прописима Републике Србије.

Влада Републике Србије је 1992. године донела Уредбу о организовању делова предузећа чије је седиште на територији Републике Босне и Херцеговине, Републике Хрватске и Републике Словеније, према којој Уредби су делови предузећа и других правних лица чије је седиште на територији наведених република били дужни да се

организују као предузеће у друштвеној својини, с тим да ако је предузеће имало више пословних јединица да се пословне јединице организују као једно предузеће у друштвеној својини. Тужилац је организован у складу са наведеном уредбом и користи имовину која је пре 1992. године била имовина пословних јединица правног претходника првотуженог.

Уредбом о заштити имовине и делова предузећа чије је седиште на територији бивших Република СФРЈ (Службени гласник РС број 31/01, 61/08, 109/08, 14/09, 40/09, 79/09, 111/09, 61/10 и 73/11) прописано је да се том Уредбом уређује заштита друштвене имовине делова предузећа у Републици Србији чије је седиште на територији република бивше СФРЈ: Републике Босне и Херцеговине, Републике Словеније и Републике Хрватске, заштита права запослених у тим пословним јединицама и попис делова предузећа из Републике Србије на територији наведених република бивше СФРЈ. Овом Уредбом било је предвиђено да ће, одлуком коју донесу запослени, пословне јединице бити организоване као друштвено предузеће, ако то нису већ учиниле до дана ступања на снагу ове Уредбе. Почетна имовина таквих предузећа биће имовина пословних јединица са билансом стања на дан 31.12.1991. године. Чланом 11. став 1 ове Уредбе било је предвиђено да предузеће или друго правно лице које је настало организовањем од пословне јединице или предузећа којима су припојена средства пословних јединица, као и правни следбеници ових привредних субјеката, не могу да отуђују средства у друштвеној својини која користе, да их оптерете хипотеком или да њима располажу на други начин (нпр. поклон, закуп, замена), без сагласности Владе Републике Србије, осим продаје производа и услуга у обављању регистроване делатности. Такође, ова лица не могу вршити статусне или организационе промене, нити вршити претварање друштвене својине у друге облике својине без сагласности Владе Републике Србије.

Законом о потврђивању Споразума о питањима сукцесије, који је ступио на снагу 11.07.2002. године, прописано је, у члану 1 прилога Г, да ће приватна својина и стечена права грађана или других правних лица СФРЈ бити заштићена од стране Држава сукцесора у складу са одредбама прилога Г наведеног Споразума. У члану 2. (1)(а) прилога Г прописано је да ће права на покретну и непокретну имовину која се налази на територији Државе сукцесора, на коју су грађани или друга правна лица у СФРЈ имала право на дан 31.12.1990. године, бити призната, заштићена и враћена у првобитно стање од стране те Државе, у складу са уговореним стандардима и нормама међународног права и то независно од националности, држављанства, боравишта и пребивалишта таквих лица, а особе које нису биле у могућности да остваре таква права имаће право на накнаду у складу са грађанским и међународним правним нормама. Сваки намерни пренос права на покретној или непокретној имовини које је извршен после 31.12.1990. године, закључен под притиском или супротно члану 2. (1)(а) прилога Г, биће ништави. Сви уговори закључени између грађана и других правних лица у СФРЈ почев од 31.12.1990. године, укључујући и оне закључене од стране јавних предузећа, биће поштовани без икакве дискриминације, а свака држава сукцесор обезбедиће извршавање обавезе на основу таквих уговора, у случајевима где је распадом СФРЈ њихово извршавање било онемогућено. Према члану 7 прилога Г сва физичка и правна лица из сваке државе сукцесора ће на основу реципроцитета имати иста права приступа судовима, административним већима и телима те државе и других држава сукцесора с циљем остваривања заштите њихових права.

Законом о основама својинскоправних односа прописано је у члану 20. да се право својине стиче по самом закону, на основу правног посла, наслеђивањем и одлуком државног органа, на начин и под условима одређеним законом. Према члану 82а истог Закона, страна физичка и правна лица која обављају делатност у Савезној

Републици Србији могу под условима узајамности стицати право својине на непокретностима на територији СРЈ које су им неопходне за обављање те делатности, а према већ цитираном члану 82д, истог Закона страна физичка и правна лица могу правним послом преносити право својине на домаће лице, као и на страног лице које може стицати право својине.

У одлуци Уставног суда Уж. 7640/12 од 21.07.2015. године, поред осталог наводи се да је са аспекта међународног приватног права потребно расправити питање квалификације извршене својинске трансформације код првотуженог, посебно имајући у виду чл. 2 прилога Г Споразума о питањима сукцесије, односно да ли је реч о статусном питању или о стварноправном питању, па би у првом случају било меродавно право државе чију припадност има то правно лице, а у другом случају домаће право државе где се налази предметна спорна имовина.

Према подацима у списима предмета, првотужени је спровео својинску трансформацију према прописима Републике Хрватске у којој се налази његово седиште, а тада је извршено је претварање Друштвеног предузећа „Борово“ у деоничко друштво. Након тога првотужени је поднео захтев РГЗ СКН КО, за упис промене података из друштвене у приватну својину на предметној некретности, стану бр. на спрату куће у улици Комисија је из приложених доказа, зкул КО утврдила да је предметна непокретност уписана као друштвена својина са правом коришћења у корист СОУР „Борово“ Југословенски комбинат гуме и обуће Вуковар - Борово насеље РО продаја ООУР Малопродја „Морава –Борово“ а из ЛН бр. ... утврђено је да је корисник наведене непокретности „Борово“ а да је као облик својине уписана државна својина Р. Србије. Првостепени суд из потврде Трговачког суда у Осијеку РЗ 6482/06-2 даље утврђује да је „Борово“ д.д. правни следбеник СОУР „Борово“ Југословенски комбинат гуме и обуће Вуковар - Борово насеље РО продаја ООУР Малопродја „Морава –Борово“ и да првотужени као предлагач, након својинске трансформације и споразума о сукцесији нема статус друштвеног лица већ има статус правног лица. Комисија је одобрила да се изврши укњижба права власништва предметног стана, у корист привредног друштва „Борово“ д.д. производња и промет обуће, гумарских и осталих производа Вуковар и одобрила да се брише упис државне својине, власништво Р. Србије на предметном стану.

У овом случају, у време закључења уговора од 12.06.2008. године, првотужени је био власник предметне непокретности, а након закључења уговора, решењем Службе за катастар непокретности Београд број 952-02- 10-4506/08 од 03.07.2008, године, дозвољена је укњижба права својине на стану бр. у на спрату зграде у улици, дотадашњег власника „Борово“ д.д. Вуковар са уделом 1/1 у корист друготуженог АА са уделом 1/1. Дакле, првотужени је био уписан као власник, а не само корисник непокретности, а непокретност се водила као приватна, а не као друштвена својина. У супротној ситуацији било би нужно оценити квалификацију извршене својинске трансформације код првотуженог и разјаснити да ли је након извршене својинске трансформације друштвена својина на којој је првотужени имао право коришћења претворена у приватну својину и да ли се промена облика својине односи и на непокретности које се налазе у Републици Србији, односно који обим права је првотужени имао у тренутку продаје непокретности те да ли је могао извршити пренос права својине или само вршити отуђење из друштвене својине као носилац права коришћења, по одредбама из Закона о промету непокретности. Претпоставка тачности извршеног уписа у катастар непокретности је оборива, али се провера тачности података врши у посебно прописаном поступку, који тужилац није покренуо.

Имајући напред наведено у виду, правилан је закључак првостепеног суда да нема места ништавости предметног уговора јер је првотужени као продавац располагао својим правом у оном обиму који је имао, док је друготужени као купац био савесна уговорна страна. У конкретном случају није поступљено ни супротно члану 82а Закона о основама својинскоправних односа јер се не ради о томе да страном правно лице стиче право својине над домаћој непокретности, већ је у питању заштита стечених права првотуженог као субјекта са седиштем на територији Државе сукцесора СФРЈ, који је у складу са позитивним прописима располагао својом непокретношћу и пренео право својине у оном обиму које је имао на домаће лице, што је дозвољено чланом 82д. Закона основама својинскоправних односа.

Нису основани жалбени наводи тужиоца да је предметни уговор супротан Уредби о заштити имовине делова предузећа чије је седиште не територији бивших Република СРФЈ. Ово стога што се забрана из члана 11. ове Уредбе односи управо на тужиоца као предузећа које је настало организовањем од пословне јединице привредног друштва чије је седиште на територији Републике Хрватске, па је управо њему било забрањено да ове непокретности отуђује, оптерети хипотеком или да њима располаже на било који други начин. С друге стране стварно право првотуженог на предметној непокретности гарантовано је Споразумом о питањима сукцесије, обзиром да је стечено много раније, те да је за све време до закључења Уговора о купопродаји некретнина од 12.06.2008. године, била прво у режиму друштвене својине са правом располагања првотуженог а затим у приватној својини, а да је тужилац био само корисник ове непокретности.

Цењени су и остали наводи жалбе тужиоца и за исте другостепени суд налази да нису од утицаја на правилност донете одлуке па их из тог разлога није посебно образлагао.

Правилна је и одлука о трошковима парничног поступка, донета сходно успеху странака у спору, применом члана 153. и 154. и 163. Закона о парничном поступку, а трошкови одмерени у складу са важећом Адвокатском тарифом.

Из наведених разлога, на основу члана 390. Закона о парничном поступку, одлучено је у изреци ове пресуде.

АП/ГМ/ЦМ

ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА-СУДИЈА
Младен Николић с.р.

За тачност отправка оверава: