



Република Србија
ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД
9 Пж 4909/18
09.07.2020. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД, у већу састављеном од судије Татјане Влаисављевић, председника већа, судије Гордане Вуковић и судије Данијеле Дукић, чланова већа, у правној ствари тужиоца АА из ..., ул. ..., кога заступа Милена Кнежевић, адвокат из Ниша, против туженог ХК „ПРОГРЕС“ ДГП Пирот у стечају, кога заступа Агенција за лиценцирање стечајних управника, Центар за стечај Београд, преко повереника ББ, а по пуномоћју Милан Ж. Јовановић, адвокат из Ниша, ради утврђења права коришћења, вредност предмета спора 2.685.000,00 динара, одлучујући о жалби тужиоца изјављеној против пресуде Привредног суда у Нишу П 278/2018 од 10.07.2018. године, у седници већа одржаној дана 09.07.2020. године, донео је:

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба тужиоца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Привредног суда у Нишу П 278/2018 од 10.07.2018. године.

Образложење

Побијаном пресудом у ставу један одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца АА из ... према туженом ХК „ПРОГРЕС“ ДГП Пирот у стечају којим је тражио да се утврди право коришћења тужиоца на кп бр ..., ..., остало вештачки створено непл. пов. 4,73 ари, уписаној у лист непокретности бр. ... КО ... – ..., по основу куповине и одржаја, те да се обавезе тужени да тужиоцу ово право призна у року од 15 дана по пријему пресуде, при чему ће ова пресуда послужити као подобна исправа за упис тужиоцевог права у катастарском оперативу. У ставу два изреке је обавезан тужилац да туженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 75.225,00 динара.

Благовременом жалбом тужилац побија наведену пресуду и истиче да је иста обухваћена битном повредом одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. Закона о парничном поступку, јер има недостатака због којих се не може испитати, да изрека пресуде противречи разлозима који су неразумљиви, а такође не садржи разлоге о одлучним чињеницама, те да је одлучна чињеница у овој правној ствари моменат закључења Уговора о купопродаји и то да ли је у време закључена уговора промет градског грађевинског земљишта, сходно императивним прописима, био допуштен, да суд није ценио чињеницу да је Уговор о купопродаји закључен између правног претходника тужиоца, сада покојног ВВ и туженог дана године. Даље истиче да је у предметној правној ствари првостепени суд погрешно применио материјално

право, а ово из разлога јер је према члану 84. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 47/2003) који је био на снази у време закључења Уговора о купопродаји, промет права коришћења био дозвољен, уз услов да то право пре промета буде утврђено решењем надлежног органа управе на захтев ранијег сопственика, законског наследника или лица на које је ранији сопственик у складу са законом пренео то право, па тужилац сматра да се ради о забрани мањег значаја, посебно имајући у виду каснија законска решења, односно одредбу члана 102. сада важећег Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 и 64/2010 – Одлука УС), којим је нормирано да се право коришћења на грађевинском земљишту претвара у право својине без накнаде, док је ставом 2. тог члана наведено да се право својине из члана 102. став 1. стиче даном ступања на снагу наведеног Закона. Даље наводи да сходно члану 107. Закона о облигационим односима ништав уговор не постаје пуноважан кад забрана или који други узрок ништавости накнадно нестане, осим ако је забрана била мањег значаја, па како је предмет купопродаје по императивним прописима сходно којима је у време закључења уговора промет права коришћења на градском грађевинском земљишту био дозвољен, то се ради о забрани мањег значаја, а уговор постаје пуноважан кад забрана престане, посебно имајући у виду да је уговор у целости извршен, утолико што је правни претходник тужиоца исплатио купопродајну цену у целости и ступио у посед купљене непокретности коју је за живота несметано држао, а коју сада тужилац несметано држи. Предложио је да другостепени суд усвоји жалбу и преиначи ожалбену пресуду у смислу жалбених навода или да исту укине.

У одговору на жалбу тужени побија наводе из жалбе као неосноване и предлаже да се иста одбаци или одбије и потврди првостепена пресуда.

Испитујући законитост и правилност ожалбене пресуде применом одредбе члана 386. Закона о парничном поступку, Привредни апелациони суд налази да жалба тужиоца није основана.

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 1- 3, 5, 7. и 9. Закона о парничном поступку, на које Привредни апелациони суд пази по службеној дужности, а ни повреда из члана 374. став 2. тачка 12. Закона о парничном поступку, на коју се жалбом неосновано указује, јер је изрека првостепене пресуде јасна, не противречи разлозима датим у пресуди, у сагласности је са изведеним доказима, а првостепени суд је за своју одлуку дао разлоге о битним чињеницама.

Предмет тужбеног захтева је утврђење права коришћења тужиоца на катастарској парцели бр. ..., ..., остало вештачки створено непл., повр. 4,73 ари, уписано у лист непокретности бр. ... КО ... – ..., по основу куповине и одржаја.

Првостепени суд је утврдио да је неспорно да је тужилац правни следбеник иза покојног ВВ из ..., који је у својству купца, дана године са овде туженим, у својству продавца, закључио Уговор о купопродаји непокретности, да је читајући приложени Уговор о купопродаји непокретности од ... године првостепени суд утврдио да је у делу „означење предмета уговора“ означено да продавац, овде тужени, као власник парцеле (плаца) продаје купцу ВВ из ... своју имовину, парцелу, плац у ... у ул. ..., катастарска парцела бр. ..., површине ... m², а да купац купује наведену парцелу (плац) површине ... m² од продавца под условима из тог уговора, да је уговорена купопродајна цена од 2.685.000,00 динара коју је купац исплатио у целости приликом закључивања овог уговора, а што је продавац својим потписом потврдио, да је у члану 2. уговорено да купац ступа у посед купљене парцеле (плаца) са свим правима власника и да се на основу тог уговора може као власник укњижити без икаквог даљег пристанка од стране продавца, као и да је одредбом члана 3. уговорено да продавац гарантује купцу да је власник продате имовине, да иста није под теретом, као и да није раније отуђивана и да нико неће

користити право прече куповине, а обавезује се да купцу надокнади сваку евентуалну штету која би настала услед другачијег стања, те да је уговор уредно потписан од стране правног претходника тужиоца ВВ као купца и туженог као продавца, али да исти није оверен од стране надлежног суда. Неспорно је током првостепеног поступка такође било да је над туженим отворен стечајни поступак решењем тог суда Ст 17/2016 од 07.06.2016. године, да је у поступку израде катастра непокретности формирана катастарска парцела ... КО ... – ..., пренумерацијом старе катастарске парцеле бр. ... КО ... – ..., што је утврђено из Уверења РС – РГЗ – Службе за катастар непокретности бр. 952-1144/17 од 27.04.2017. године. Неспорно је било током првостепеног поступка да је овде тужилац правноснажним допунским решењем о наслеђивању Основног суда у Пироту О 694/17 од 21.03.2018. године оглашен за наследника на накнадно пронађеној заоставштини покојног ВВ, бившег из ..., између осталог и на имовини по основу Уговора о купопродаји непокретности сачињеног дана ... године, између ХК „ПРОГРЕС“ ДП из Пирота као продавца и сада покојног ВВ из ... као купца и то на парцели бр. ..., површине ... m². Неспорно је било, такође, да се предметна парцела на наведеној локацији води као остало вештачки створено земљиште са уписаном површином од 4 а и 73 m², врста земљишта градско грађевинско земљиште, где је као власник земљишта уписана РС, а да је тужени уписан са правом коришћења, облик својине државна, обим удела 1/1. Спорно током првостепеног поступка било је постојање основа да тужилац стекне право коришћења на предметној парцели – земљишту, имајући у виду наводе туженог изнете током првостепеног поступка, да је предметни Уговор о куповини непокретности ништав, с обзиром да је предмет истог недопуштен, јер је правном претходнику тужиоца пренето више права него што је тужени сам имао, наводе туженог да тужилац није доставио доказе да је купопродајну цену за земљиште уплатио туженом на текући рачун, те наводе којима је оспорио савесност и законитост државине тужиоца.

Првостепени суд налази да титулар права својине на ствари у смислу члана 3. Закона о основама својинско-правних односа има следећа ужа права: да ствар држи, да је користи и да њоме располаже, да та права немају своју самосталност, те да се ради о овлашћењима која проистичу из права својине, па је право коришћења једно од права власника ствари, те да једино власник може располагати својим својинским овлашћењима на одређеној ствари. Даље налази да је у време закључења предметног Уговора о купопродаји непокретности на снази био Закон о промету непокретности, који је у члану 2. и 4. прописивао да промет непокретности јесте и располагање непокретностима правним послом и то пренос права коришћења на непокретности у државној својини са једног на другог носиоца права коришћења на непокретности у државној својини, као и да се уговор о промету непокретности закључује у писаној форми, а потписи уговарача оверавају од стране суда, с тим што уговори који нису закључени на овај начин не производе правно дејство, али да суд може да призна правно дејство уговора о промету непокретности који је закључен у писаном облику и на коме потписи уговарача нису оверени од стране суда, под условом да је уговор испуњен у целини или претежном делу, да није повређено право прече куповине и да није повређен принудни пропис.

Првостепени суд налази да је на предметној непокретности тужени уписан као корисник и да је иста у државној својини РС, које стање у катастру је било и 2006. године, када је закључен предметни Уговор о купопродаји непокретности између туженог као продавца и правног претходника тужиоца као купца, што даље значи да је једино Република Србија као уписани титулар права својине на предметном земљишту могла да истим располаже у погледу својих својинских овлашћења. Имајући у виду садржину предметног Уговора о купопродаји непокретности из године, који није оверен од стране надлежног суда, првостепени суд утврђује да је предмет истог био пренос права

својине на предметном земљишту између туженог као продавца и правног претходника тужиоца као купца, а не пренос права коришћења истог, па сходно томе утврђује да је тужени располагао већим правима него што је сам имао у моменту закључења уговора, што по оцени суда представља недозвољени промет и самим тим чини предмет тог уговора недопуштеним. Првостепени суд налази да предметним уговором није могло бити пренето ни право коришћења на правног претходника тужиоца од стране туженог, јер би и такав уговор имао недозвољени промет, имајући у виду да се сходно одредби члана 2. став 1. тачка 2. Закона о промету непокретности и члана 5. став 3. Закона о средствима у својини Републике Србије, давање на коришћење непокретности једино могло вршити са једног на другог корисника непокретности у државној својини, уз сагласност Републичке дирекције за имовину Републике Србије, сходно одредби члана 8. став 3. наведеног Закона, а што правни претходник тужиоца као физичко лице није био, те имајући у виду да је једино титулар права својине може располагати својим својинским овлашћењима на одређеној ствари. Такође првостепени суд налази да би поред тога, уговор о преносу права коришћења на непокретности морао да буде закључен у законом прописаној форми, снабдевен у суду овереним потписом уговорних страна, да би производио правно дејство у правном промету, а све сходно одредби члана 4. Закона о промету непокретности, а евентуални недостаци истог би водили ништавости уговора. Првостепени суд налази да како се радило о располагању предметном непокретности од стране правног претходника туженог према правном претходнику тужиоца противном принудним прописима, то не постоје ни услови за конвалидацију истог сходно члану 4. Закона о промету непокретности, из чега даље произлази да је предметни Уговор о купопродаји непокретности из године ништав сходно одредби члана 103. став 1. Закона о облигационим односима, у вези члана 47. и 49. Закона о облигационим односима и да на основу истог тужилац не може стећи било која својинска права, па ни право коришћења, како је тужилац тражио да му се утврди предметном тужбом. Првостепени суд такође налази да су из истих разлога неосновани и наводи тужиоца којима је тражио утврђење права коришћења предметног земљишта и по основу одржаја, а ово из разлога што се ради о ствари у државној својини на којој се по оцени првостепеног суда не може стећи право коришћења по основу одржаја и из разлога што се радило о ништавом правном послу.

Одлука првостепеног суда је правилна.

Чињенично стање потребно за пресуђење је правно и потпуно утврђено на основу изведених доказа. Правилно је првостепени суд нашао да је тужбени захтев неоснован. Чланом 5. став 1. – 3. Закона о средствима у својини Републике Србије („Сл. гласник РС“, бр. 53/95, 3/96 – испр, 54/96, 32/97 и 101/2005), који је био на снази у спорном периоду, прописано је да о располагању непокретностима у државној својини одлучују надлежни органи. Располагањем непокретностима у државној својини у смислу овог закона јесте њихово отуђење из државне својине, прибављање у државну својину и давање на коришћење, односно у закуп, као и стављање хипотеке на непокретности у државној својини. Давање на коришћење непокретности у смислу става 2. овог члана јесте пренос на коришћење правним послом, уз накнаду или без накнаде непокретности са једног на другог корисника непокретности у државној својини. Одредбом члана 8. став 3. и став 8. Закона о средствима у својини Републике Србије прописано је да о давању на коришћење, односно у закуп, као и отказу уговора о давању коришћење, односно у закуп и стављању хипотеке на непокретности које органи територијалних јединица и друге организације из члана 1. тачка 2. овог Закона, одлучује орган утврђен законом, односно статутом територијалне јединице и друге организације, уз сагласност Републичке дирекције за имовину Републике Србије. Уговор закључен супротно одредбама овог члана је ништав. С обзиром да је предметна парцела у државној својини Републике

Србије и да је на истој као корисник уписан тужени, као и да је правни претходник тужиоца са правним претходником туженог закључио Уговор о купопродаји непокретности чији је предмет био пренос права својине на предметном земљишту, правилно је првостепени суд нашао да је предметни уговор противан принудним прописима и као такав ништав, јер је претходник туженог располагао већим правом него што је сам имао у моменту закључења уговора, а за евентуални пренос права коришћења није постојала сагласност Републичке дирекције за имовину Републике Србије. Такође је правилно првостепени суд нашао да нису били испуњени услови за стицање по основу одржаја прописани чланом 28. Закона о основама својинскоправних односа, јер се ради о непокретности у државној својини.

Неосновани су наводи из жалбе да се у конкретном случају ради о забрани мањег значаја из члана 107. Закона о облигационим односима, јер је касније донетим Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 и 64/2010 – Одлука УС), нормирано да се право коришћења на грађевинском земљишту претвара у право својине без накнаде. Ништав уговор не може постати пуноважан ни када разлог ништавости доцније нестане. Одредбом члана 107. став 1. Закона о облигационим односима изричито је прописано да ништав уговор не постаје пуноважан кад забрана или који други узрок ништавости накнадно нестане. Због тога правни посао који су закључили правни претходници странака противно тада важећим прописима, не може постати пуноважан зато што је, услед измене прописа, сада дозвољен промет градског грађевинског земљишта, односно прописана конверзија права коришћења истог у право својине. Признање пуноважности предметном правном послу, с позивом на одредбе сада важећег Закона о планирању и изградњи значило би ретроактивну примену тог закона, што је у супротности са чланом 197. Став 1. Устава Републике Србије.

Правилна је одлука првостепеног суда о трошковима поступка донета правилно применом одредбе чланова 153, 154. и 163. Закона о парничном поступку и правилном применом Адвокатске тарифе и Таксене тарифе.

Суд је ценио и друге жалбене наводе, али их посебно не образлаже, с обзиром на то да нису имали утицаја на другачију одлуку суда у овој правној ствари.

Из изнетих разлога, донета је одлука као у изреци применом одредбе члана 390. Закона о парничном поступку.

ГВ/ЈО

**ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА – СУДИЈА
Татјана Влаисављевић, с.р.**

За тачност отправка