



Република Србија
ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД
2 Пж 5287/18
18.12.2019. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД у већу састављеном од судије Горана Савића, председника већа, судије Вере Тешић и судије Бранке Жерајић, чланова већа, у правној ствари тужиоца ДП „Борели“ из Сомбора – у стечају, кога заступа Драган Ивановић, адвокат из Краљева против тужених: 1. ДОО „Борово“ из Вуковара, Република Хрватска, кога заступа Јово Јапунца, адвокат из Краљева, 2. „АГРОФИТ МБМ“ д.о.о. Бачка Топола, кога заступа Катарина Закић, адвокат из Суботице, ради утврђења ништавости уговора, вредност спора 600.000,00 динара, одлучујући о жалби тужиоца изјављеној против пресуде Привредног суда у Суботици П. 26/2010 од 27.01.2010. године, у седници већа одржаној дана 18.12.2019. године, донео је следећу

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ жалба тужиоца као неоснована и ПОТВРЂУЈЕ СЕ пресуда Привредног суда у Суботици П. 26/2010 од 27.01.2010. године.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Суботици П. 26/2010 од 27.01.2010. године у ставу I изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца према туженима којим је тражио да се утврди да је Уговор о купопродаји непокретности оверен пред Општинским судом у Бачкој Тополи број I Ов. 993/2008, које се састоје од пословних просторија у пословно-стамбеној згради улица Главна бр. 19 у Бачкој Тополи, укупне површине 120,65 м² означене на катастарској парцели број 4143 К.О. Бачка Топола - Град, уписане у Лист непокретности број 774, закључен дана 24.12.2007. године између првотуженог као продавца и друготуженог као купца, апсолутно ништав и не производи правно дејство. У ставу II изреке обавезан је тужилац да туженима надокнади трошкове парничног поступка у износу од 88.500,00 динара.

Против наведене пресуде тужилац је изјавио жалбу из свих законом предвиђених разлога. У жалби са допуном жалбе позвао на другачији правни став изражен у пресуди Врховног касационог суда Прев. 21/11 од 19.10.2011. године. Предлаже да се побијана пресуда укине односно преиначи. У допуни одговора на жалбу друготужени се позива на пресуду Врховног суда Србије од 24.10.2001. године У. 373/2011, која се односи на статус тужиоца као наводног титулара права на предметним непокретностима, док се тужилац у одговору на допуну одговора на жалбу изјашњава да се не ради о новим

чињеницама односно доказима јер су се тужени у току првостепеног поступка већ позивали на исту пресуду која у конкретном случају није од значаја за одлучивање.

Одлучујући о поднетој жалби Привредни апелациони суд је донео пресуду Пж. 7733/10 од 05.06.2012. године којим је преиначио пресуду Привредног суда у Суботици П. 26/10 од 27.01.2010. године и утврдио да је апсолутно ништав и да не производи правно дејство Уговор о купопродаји непокретности од 24.12.2007 године закључен између првотуженог и друготуженог. Против ове одлуке су првотужени и друготужени поднели уставне жалбе Уставном суду Републике Србије и Одлуком Уставног суда Уж 8110/12 од 05.06.2015. године су уставне жалбе усвојене, утврђено је да је пресудом Привредног апелационог суда Пж. 7733/10 од 05.06.2012. године повређено право подносилаца уставне жалбе на правично суђење из члана 32. став 1. Устава Републике Србије, поништена је пресуда Пж. 7733/10 од 05.06.2012. године и одређено да Привредни апелациони суд донесе нову одлуку о жалби тужиоца изјављеној против пресуде Привредног суда у Суботици П. 26/10 од 27.01.2010. године. Како је над тужиоцем ДП Борели из Сомбора решењем Привредног суда у Сомбору Ст 1/2016 од 15.07.2016. године отворен стечајни поступак, исти суд је дана 19.01.2017. године решењем П 26/10 утврдио је прекид поступка у складу са чланом 222 став 5 ЗПП. Решењем Привредног суда у Суботици П. 26/10 од 13.08.2018. године одређен је наставак поступка у овој правној ствари на предлог туженог другог реда и списи предмета су достављени Привредном апелационом суду ради одлучивања по жалби.

У наставку поступка Привредни апелациони суд је испитујући побијану пресуду на основу члана 372. Закона о парничном поступку, нашао да је жалба тужиоца неоснована.

Према чињеничном стању утврђеном у првостепеној пресуди првотужени је уговором о купопродаји некретнина, дана 24.12.2007. године, овереним како у Републици Хрватској тако и у Републици Србији, продао друготуженом непокретност - пословни простор који се налази у Бачкој Тополи, површине 120,65 м². У уговору се продавац легитимисао као универзални правни следбеник свих ранијих организационих облика "Борово" који су постојали од 1947. године до 1994. године, када је "Борово" организовано као деоничко друштво, по ком основу је власник наведене непокретности, уписане у земљишне књиге под одговарајућим ознакама. Друготужени је као купац пословног простора самим уговором био упознат да су предметне пословне просторије у поседу трећег лица, „Борели". Даље је првостепени суд утврдио да је решењем Републичког геодетског завода 07 број 952-02-525/08 од 25. септембра 2008. године дозвољен упис права својине на згради трговине број 1, површине 179м² у улици Главна број 19, постојећој на катастарској парцели број 4143, КО Бачка Топола - Град и упис права коришћења на истој парцели у корист „Агрофит МБМ" ДОО, Бачка Топола, по основу уговора о купопродаји непокретности од 24.12.2007. године, овереног пред Општинским судом у Бачкој Тополи Ов. бр. 993/08 од 21. фебруара 2008. године и од стране јавног бележника Републике Хрватске Ов. бр. 840/08 од 19. фебруара 2008. године. Првостепени суд је утврдио да је тужилац организован у складу са Уредбом о заштити имовине делова предузећа чије је седиште на територији бивших република СФРЈ, од делова некадашњег Југословенског комбината гуме и обуће "Борово" из Борова, које се налазе на подручју Републике Србије. Суд је утврдио да тужилац у земљишним односно другим јавним књигама након организовања од 1996. године па надаље није био уписан као власник нити као корисник предметног пословног простора. Из уверења Службе за катастар непокретности Бачка Топола од 29.4.2009. године утврђено је да је у катастру непокретности на дан 24. децембра 2007. године као власник непокретности у листу непокретности број 774, КО Бачка Топола - Град, катастарска парцела број 4143, зграда трговине од 179м², било уписано „Борово" ДД, Вуковар, на

непокретности у друштвеној својини - на згради, без терета, са правом коришћења земљишта у државној својини Републике Србије, односно да је првотужени продавац имао право власништва на непокретности која је предмет продаје као и право коришћења на земљишту у државној својини Републике Србије у време закључења предметног уговора, па је суд закључио да је првотужени као власник непокретности имао право да уговором о продаји пренесе власништво на друготуженог који се на основу предметног уговора укњижио као власник у лист непокретности, све у складу са одредбама Закона о основама својинскоправних односа и Закона о промету непокретности, тако да нема основа за ништавост предметног уговора из чл. 103. Закона о облигационим односима. Првостепени суд је при томе имао у виду и одредбе Споразума о питањима сукцесије, налазећи да је тај Споразум потврђен Законом Републике Србије те да има јачу правну снагу од Уредбе о привременој забрани располагања одређеним непокретностима, покретним стварима и правима која је Споразумом односно Законом фактички стављена ван снаге.

Влада Републике Србије је 1992. године донела Уредбу о организовању делова предузеће 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.

Тужилац је покренуо овај парнични поступак ради утврђења ништавости уговора од 24.12.2007. године, због тога што је тим уговором извршено располагање имовином од стране правног лица чије је седиште на подручју Републике Хрватске, као бивше Републике чланице СФРЈ, а супротно важећим прописима Републике Србије, односно међународном Споразуму о питањима сукцесије. Ценећи све изведене доказе првостепени суд је закључио да је у моменту када је предметни уговор закључен првотужени располагао имовином на начин који није супротан ниједној императивној норми, као и да је у складу са чланом 1. прилога Г. Споразума о питањима сукцесије, па је тужбени захтев одбио.

Привредни апелациони суд налази да је на утврђено чињенично стање првостепени суд је правилно применио материјално право када је одбио тужбени захтев. Наиме, Уредбом о привременој забрани располагања одређеним непокретностима, покретним стварима и правима (Службени гласник РС број 49/91, 50/91, 55/91, 29/92, 46/92 и 50/95) било је предвиђено да се привремено забрањује располагање непокретностима, покретним стварима и правима која се налазе на територији Републике Србије, а чији су власници или корисници правна лица и имаоци радњи са седиштем на територијама република које нису чланице Савезне Републике Југославије, те да се привремено забрањује располагање непокретностима које се налазе на територији Републике Србије чији су власници или корисници физичка лица који имају пребивалиште на територијама република које нису чланице СРЈ и њихови су држављани.

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 оптерети 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 примене, 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 прописао 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 својина на непокретностима на територији СРЈ које су им неопходне за обављање те делатности, а према 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. 8110/12 од 05.06.2015. године наводи да је са аспекта међународног приватног права потребно расправити питање квалификације извршене својинске трансформације код првотуженог, 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 1994 године према прописима Републике Хрватске у којој се налази

његово седиште. Према садржини решења о приватизацији Хрватског фонда за приватизацију број 563-03-02/03-2003-38 од 24.09.2003. године извршено је претварање Друштвеног предузећа „Борово“ у деоничко друштво. Из садржине тог решења се даље види да су код процене капитала предмет процене биле и некретнине које се налазе у Србији, међу којима је и спорна непокретност у Бачкој Тополи. У тачки 4. тог решења наведено је да се забрањује располагање са 693.700 деоница чија вредност одговара процењеним вредностима некретнина на којима нису решени имовинско-правни односи а међу тим некретнинама се налази и некретнине у Србији, односно и непокретност у Бачкој Тополи.

У овом конкретном случају, у катастру непокретности на дан закључења уговора 24. децембра 2007. године као власник непокретности у листу непокретности број 774, КО Бачка Топола - Град, катастарска парцела број 4143, зграда трговине од 179м², било је уписано „Борово“ ДД, Вуковар, на непокретности у друштвеној својини - на згради, без терета, са правом коришћења земљишта у државној својини Републике Србије, односно првотужени је као продавац имао право власништва на непокретности која је предмет продаје као и право коришћења на земљишту у државној својини Републике Србије у време закључења предметног уговор.

Након закључења уговора је решењем Републичког геодетског завода 07 број 952-02-525/08 од 25. септембра 2008. године дозвољен упис права својине на згради трговине број 1, површине 179м² у улици Главна број 19, постојећој на катастарској парцели број 4143, КО Бачка Топола - Град и упис права коришћења на истој парцели у корист „Агрофит МБМ“ ДОО, Бачка Топола, по основу уговора о купопродаји непокретности од 24.12.2007. године, овереног пред Општинским судом у Бачкој Тополи Ов. бр. 993/08 од 21. фебруара 2008. године и од стране јавног бележника Републике Хрватске Ов. бр. 840/08 од 19. фебруара 2008. Године. 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 правилима из Закону о промету непокретности. Претпоставка тачности извршеног уписа у катастар непокретности је оборива, али се оспоравање тачности врши у посебно прописаном поступку, што тужилац није доказао да је чинио и у том поступку успео.

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 тужени као купац био савесна уговорна страна. У конкретном случају није поступљено ни супротно члана 82а Закона о основама својинскоправних односа јер се не ради о томе да страном правном 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 правно 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, с обзиром да је до закључења Уговора о купопродаји некретнина од 07.02.2008. године, била у приватној својини, а да је тужилац био само фактички корисник - држалац 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 применом члана 149. и 150. Закона о парничном поступку, у складу са Адвокатском и Таксеном тарифом.

Из наведених разлога, на основу члана 375. Закона о парничном поступку, одлучено је као у изреци ове пресуде.

ГС/ПТ/БС

**ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА СУДИЈА,
Горан Савић, с.р.**

За тачност отправка: