



Република Србија  
ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД  
3 Пж 5668/17  
08.11.2017. године  
Београд

**У ИМЕ НАРОДА**

ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД, у већу састављеном од судија: Младена Николића, председника већа, Драгољуба Јанковића и Александре Поповић, чланова већа, у правној ствари тужиоца ДП „БОРЕЛИ“ – у стечају, из Сомбора, чији је пуномоћник Горица Марков, адвокат из Бечеја, против тужених: 1) „БОРОВО“ ДД, из Вуковара, Република Хрватска и 2) АА, из ....., чији је заједнички пуномоћник Павле Мушицки, адвокат из Новог Сада, ради утврђења, вредност предмета спора 600.000,00 динара, одлучујући о предлогу тужиоца за наставак поступка из прекида, као и о жалбама тужених против пресуде Привредног суда у Сомбору П 178/13 од 28.02.2014. године, на седници већа одржаној дана 08.11.2017. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ДОЗВОЉАВА СЕ** наставак поступка из прекида.

**ДЕЛИМИЧНО СЕ ОДБИЈА** као неоснована жалба тужених и пресуда Привредног суда у Сомбору П 178/13 од 28.02.2014. године у делу става I и ставу II изреке у коме је усвојен тужбени захтев тужиоца и утврђено да је Уговор о купопродаји непокретности закључен ..... године и оверен пред Општинским судом у Темерину Ов бр 1196/08, између туженог „БОРОВО“ ДД Вуковар, из Републике Хрватске, као продавца и туженог АА, из ....., као купца, апсолутно ништав и да не производи правно дејство, **ПОТВРЂУЈЕ**.

**ДЕЛИМИЧНО СЕ УСВАЈА** жалба тужених и пресуда Привредног суда у Сомбору П 178/13 од 28.02.2014. године у делу става I изреке и у ставу III изреке у коме је усвојен тужбени захтев тужиоца и утврђено право коришћења тужиоца на непокретностима: пословном простору у приземљу стамбено-пословне зграде бр. ...., у ул. .... у ....., уписаном у лист непокретности бр. ...., број парцеле .... КО ....., површине .... m<sup>2</sup>, број посебног дела ... и .... стана на .... спрату стамбено-пословне зграде бр. ...., у ул. .... у ....., уписаног у лист непокретности бр. ....., број парцеле .... КО ....., површине .... m<sup>2</sup>, број посебног дела ....., а што су тужени дужни да признају и да омогуће тужиоцу упис права коришћења у јавним књигама **ПРЕИНАЧАВА**, тако што се тужбени захтев тужиоца у том делу **ОДБИЈА** као неоснован.

**УСВАЈА СЕ** жалба тужених и пресуда Привредног суда у Сомбору П 178/13 од 28.02.2014. године у ставу IV изреке **ПРЕИНАЧАВА** и **ОДЛУЧУЈЕ** да свака странка сноси своје трошкове парничног поступка.

**Образложење**

Пресудом Привредног суда у Сомбору Г1. 178/13 од 20. фебруара 2014. године. у ставу првом изреке, усвојен је тужбени захтев тужиоца у целисти. Ставом другим изреке пресуде је утврђено да је уговор о купопродаји непокретности од ..... године, оверен пред Општинским судом у Темерину Ов. бр. 1196/08. закључен између првотуженог и друготуженог, апсолутно ништав и да не производи правно дејство. Ставом трећим изреке пресуде је утврђено право коришћења тужиоца на непокретностима: пословном простору у приземљу стамбено пословне зграде бр. ...., ул. .... у ...., уписане у лист непокретности број ..... број парцеле ...., КО ...., површине .... м2, број пословног дела ....: .... стана на .... спрату стамбено пословне зграде бр. .... у ул. .... у .... уписане у лист непокретности ..... број парцеле ...., КО ...., површине .... м2, број посебног дела ...., што су тужени дужни да признају и омогуће тужиоцу упис права коришћења у јавним књигама. Ставом четвртим изреке обавезани су тужени да тужиоцу солидарно накнаде трошкове парничног поступка у износу од 81.900.00 динара.

Благовременим жалбама тужени побијају наведену пресуду у целини због битних повреда одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права. Предлажу да се иста преиначи у корист жалилаца.

У одговору на жалбу тужених, тужилац је оспорио наводе жалбе као неосноване и предложио да се првостепена одлука потврди. Трошкове другостепеног поступка је тражио.

Другостепени суд је донео пресуду Пж 2585/14 од 16.04.2014. године, којом су одбијене жалбе тужених као неосноване и потврђена првостепена пресуда Привредног суда у Сомбору П 178/13 од 20.02.2014. године и одбијен захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Одлуком Уставног суда Републике Србије Уж 5080/2014 од 16.06.2016. године поништена је пресуда Привредног апелационог суда Пж 2585/14 од 16.04.2014. године и одређено да исти суд донесе нову одлуку о жалбама тужених изјављеним против пресуде Привредног суда у Сомбору П 178/13 од 20.02.2014. године.

У даљем току поступка донето је решење Привредног апелационог суда 3 Пж 4742/16 од 24.08.2016. године, којим је утврђен прекид поступка у овом предмету. Уједно је одлучено да ће се поступак наставити када се испуне услови из члана 89. Закона о стечају.

Након тога тужилац, који је сада у стечају је тражио наставак поступка из прекида, па како су били испуњени услови из члана 89. Закона о стечају, суд је дозволио наставак поступка из прекида.

Испитујући побијену пресуду у смислу одредбе члана 386. Закона о парничном поступку, Привредни апелациони суд налази да је жалба тужених делимично основана, а делимично неоснована.

Из образложења побијене пресуде произлази: да су тужени закључили уговор о купопродаји пословног простора карактеристика означених у изреци и ..... стана у стамбено пословној згради у ул. .... у ....; да је предметни уговор закључен по уговореној цени од 223.000 евра. с тим да је уговором констатовано да је друготужени исплатио уговорену цену у целини и да му је позната чињеница да се предметни простор налази у поседу тужиоца који се до момента закључења уговора о купопродаји води као друштвена својина првотуженог.

Предмет тужбеног захтева представља утврђење ништавости предметног купопродајног уговора, као и утврђење права коришћења на спорним непокретностима у корист тужиоца.

Првостепени суд је утврдио: да је тужилац настао организовањем дела пословних јединица ранијег друштвеног предузећа - Југословенски комбинат гуме п обуће "Борово", Вуковар, Република Хрватска. од дела пословних јединица овога комбината које су се налазиле на територији Републике Србије: да је у складу да Уредбом о организовању дела предузећа чије је седиште на територији Републике

Словеније, БиХ и Републике Хрватске. најпре организовано друштвено предузеће за унутрашњу и спољну трговину "Борово Трговина", Београд, које се касније спојило са предузећем које је основано Одлуком Збора радника погона кожне обуће у Сомбору некадашњег Југословенског комбината гуме и обуће "Борово" од 31. маја 1991. године, с тим да је дошло до промене пословног имена из ДОО "Борово-Сомбор" у пословно име Производња обуће, унутрашња и спољна трговина ДОО „Борели Сомбор“; да се првотужени у Републици Хрватској води као правни следбеник некадашњег друштвеног предузећа Југословенски комбинат гуме и обуће „Борово“, те да је Хрватски фонд за приватизацију донео решење о приватизацији којим је констатовано да је друштвени капитал првотуженог утврђен у износу од 593.777.429.00 ДЕМ. а све деонице истог пренете су на Хрватски фонд за приватизацију, док процењени друштвени капитал првотуженог обухвата целокупну имовину некадашњег Југословенског комбината гуме и обуће „Борово“, укључујући имовину која се налази на територији Републике Србије и да је према потврди Трговачког суда у Осиеку првотужени означен као једини правни следбеник некадашњег Југословенског комбината. Првостепени суд је имајући у виду утврђено чињеничног стање. нашао да је спорни уговор у смислу одредбе члана 103. Закона о облигационим односима апсолутно ништав, те да тужилац има правни интерес да му се утврди право коришћења на предметним непокретностима, јер је према Уредби о заштити имовине делова предузећа чије је седиште на територији бивших република СФРЈ. једини носилац права коришћења.

Решењем Министарства животне средине и просторног планирања број 952-02-02927/2010 од 17. марта 2010. године поништено решење Службе за катастар непокретности Сомбор број 952-02- 3427/08-ц од 24. новембра 2008. године и одбијени су као неосновани захтеви ДП „Борели“, Сомбор, за упис права на непокретностима уписаним у листовима непокретности број 9586 и број 9904, КО Сомбор 1, по основу Уредбе о изменама и допунама Уредбе о заштити имовине делова предузећа чије је седиште на територији бивших република СФРЈ („Службени гласник РС“, број 61/08). Из образложења наведеног решења произлази: да је ожалбеним решењем у листу непокретности број 9586 дозвољена укњижба права коришћења у корист ДП „Борели“, Сомбор, на катастарској парцели број 5884 досадашњег носиоца права коришћења „Борово“ ДД, Вуковар, и укњижба права својине у корист ДП „Борели“, Сомбор, на пословном простору број 1 (површине 306м<sup>2</sup>), стану број 2 (површине 140м<sup>2</sup>); гаражи број 2 (површине 17 м<sup>2</sup>) и помоћној згради број 3 (површине 88 м<sup>2</sup>) досадашњег власника „Борово“ ДД. Вуковар; да је истим решењем дозвољена у листу непокретности број 9904 укњижба права коришћења у корист ДП „Борели“, Сомбор. на катастарској парцели 9361/1 досадашњег носиоца права коришћења „Борово“ ДД. Вуковар и укњижба права својине у корист ДП „Борели“, Сомбор, на зградама број 1 (површине 565 м<sup>2</sup>), број 2 (површине 3387 м<sup>2</sup>), број 3 (површине 97 м<sup>2</sup>) и број 4 (површине 333 м<sup>2</sup>) досадашњег власника „Борово“ ДД. Вуковар. а истим решењем је одбијен пренос права својине на стану број 5 на коме су облик својине и права промењени на основу откупа. Даље следи да, како је у време подношења захтева ДП „Борели“, Сомбор. као носилац права на предметним непокретностима у листовима непокретности број 9586 и 9804, КО Сомбор 1, било уписано матично предузеће из Републике Хрватске, односно „Борово“ ДД, Вуковар. као I правни следбеник Југословенског комбината гуме и обуће „Борово“ из Вуковара, Република Хрватска (који је у претходно важећој земљишној књизи био уписан као носилац права), то се у овој правној ствари нису могле применити уредбе, јер се не ради о имовини под посебним режимом Владе, с обзиром на то да је чланом 2. став 1. Прилога Г Споразума о питањима сукцесије, поред осталог прописано да се права на непокретну имовину признају приватним или правним лицима према стању на дан 31. децембра 1990. године, а да ће сваки намерни пренос права после тога датума бити ништав.

У одлуци Уставног суда се наводи следеће:

Увидом у извод из листа непокретности број 9586, КО Сомбор 1, Републичког геодетског завода - Службе за катастар непокретности Сомбор број 952-1/2010-4635 од 15. јуна 2010. године, који је приложен уз уставну жалбу, утврђено је да је на

катастарској парцели број .... као власник пословног простора у приземљу стамбено пословне зграде број .... у улици ....., укупне површине .....м<sup>2</sup>. уписан АА из .... приватна својина 1/1. као и на .... стану површине .....м<sup>2</sup>, приватна својина 1/1.

Полазећи од става Уставног суда израженог у Одлуци Уж- 3022/2012 од 29. јануара 2015. године, да примена члана 2. Прилога Г Споразума о питањима сукцесије представља претходно питање и да је основна идеја правне заштите целог Прилога Г - вратити ситуацију у погледу приватне својине и стечених права грађана и правних лица у првобитно стање. односно на одређен дан када је још увек постојала СФРЈ, а као такав дан у Прилогу Г је означен 31. децембар 1990. године. то Уставни суд налази да у конкретном случају судови нису пошли од релевантног датума из Прилога Г (31. децембар 1990. године).

Наиме, кључно становиште другостепеног суда изражено у оспореној пресуди заснива се на томе да првотужени није могао постати власник спорног пословног простора приватизацијом друштвеног предузећа формираног од делова некадашњег Југословенског комбината гуме и обуће „Борово“, Вуковар, који су се налазили на подручју Републике Хрватске, јер то друштвено предузеће није могло полагати искључива права на имовини на територији целе бивше СФРЈ. Међутим, Уставни суд указује да Закон о потврђивању Споразума о питањима сукцесије не прави разлику у погледу облика организовања или природе капитала правног субјекта са територије државе сукцесора бивше СФРЈ који је титулар права на непокретности на територији Републике Србије.

Имајући у виду напред наведено, Уставни суд налази да оспореном другостепеном пресудом нису утврђени, нити образложени кључни аргументи за доношење пресуде, да је Југословенски комбинат гуме и обуће „Борово“, Вуковар, приватизован. да је проценом вредности основног капитала обухваћен и спорни пословни простор, као и да је друготужени уписан као власник спорног пословног простора. Штавише. Уставни суд је мишљења да се оспорена пресуда искључиво заснива на непосредној примени Уредбе о привременој забрани располагања одређеним непокретностима, покретним стварима и правима (на снази до 2008. године) и Уредбе о заштити имовине делова предузећа чије је седиште на територији бивших република СФРЈ, из чијих одредаба другостепени суд изводи закључак да је промет непокретности био под посебним режимом у складу са наведеним уредбама, те да како првотужени у време закључења уговора о купопродаји непокретности није био власник истог. то ни на друготуженог није могао пренети право својине. а у вези са тим ни друготужени није могао путем купопродаје постати власник предметне непокретности.

Уставни суд налази да другостепени суд није ценио решење Министарства животне средине и просторног планирања број 952-02- 02927/2010 од 17. марта 2010. године којим је поништено решење Службе за катастар непокретности Сомбор број 952-02-3427/08-ц од 24. новембра 2008. године и одбијени као неосновани захтеви ДП „Борели“, Сомбор, за упис права на непокретностима уписаним у листовима непокретности број 9586 и број 9904, КО Сомбор 1. но основу Уредбе о изменама и допунама Уредбе о заштити имовине делова предузећа чије је седиште на територији бивших република СФРЈ („Службени гласник РС“. број 61/08), а које се налази у списима предмета Привредног суда у Сомбору П. 178/13.

Уставни суд је, не прејудуцирајући какав би стваран исход поступка требало да буде. оценио да оспорена пресуда није образложена на начин који задовољава услове из члана 32. став 1. Устава. односно да не задовољава стандарде правичног суђења. успостављене уставносудском праксом и праксом Европског суда за људска права. Такође, Уставни суд налази да из свега наведеног произлази да је закључивање редовног суда, у конкретном случају, било произвољно у погледу примене релевантних материјалноправних прописа од којих је зависила одлука о постављеном захтеву тужбе.

Поводом навода подносиоца уставне жалбе који се односе на оспоравање законитости уписа тужиоца у судски регистар, Уставни суд налази да је уставноправно прихватљиво становиште другостепеног суда да по протеклу рокова за подношење

тужбе и захтева за брисање уписа предвиђених Законом о поступку за упис у судски регистар. оспоравање законитости уписа тужиоца као новоформираног правног лица није од утицаја на одлучивање у овој правној ствари.

Законом о потврђивању Споразума о питањима сукцесије ("Службени лист СРЈ - Међународни уговори", број 6/02), који је ступио на снагу 11. јула 2002. године, је прописано: да ће приватна својина и стечена права грађана или других правних лица СФРЈ бити заштићена од стране Држава сукцесора у складу с одредбама овог Прилога (Прилог Г. члан 1.); да ће права на покретну и непокретну имовину која се налази на територији Државе сукцесора и на коју су грађани или друга правна лица СФРЈ имали право на дан 31. децембра 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 или пребивалишта таквих лица, да се овим обухватају лица која су након 31. децембра 1990. године стекла држављанство или ново пребивалиште или боравиште у Држави различитој од Државе сукцесора, да ће особе које нису биле у могућности да остваре таква права имати право на накнаду у складу са грађанским и међународним правним нормама и да ће сваки намерни пренос права на покретну или непокретну имовину извршен после 31. децембра 1990. године закључен под притиском или супротно подпараграфу (а) овог члана бити ништаван; да ће сви уговори закључени између грађана или других правних лица СФРЈ почев од 31. децембра 1990. године, укључујући и оне закључене од стране јавних предузећа. бити поштовани без икакве дискриминације, да ће свака Држава сукцесор обезбедити извршавање обавеза на основу таквих уговора, у случајевима гдс је распадом СФРЈ било онемогућено извршавање таквих уговора (Прилог Г", члан 2.); да ће сва физичка и правна лица из сваке Државе сукцесора на основу реципроцитета, имати иста права приступа судовима, административним већима и телима те Државе и других Држава сукцесора с циљем остваривања заштите њихових права (Прилог Г, члан 7.).

Законом о основама својинскоправних односа („Службени лист СФРЈ", бр. 6/80 и 36/90, „Службени лист СРЈ", број 26/96 и „Службени гласник РС". број 115/05- др. закон) било је прописано: да се право својине стиче по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем и да се право својине стиче и одлуком државног органа, на начин и под условима одређеним законом (члан 20.); да страна физичка и правна лица могу стицати право својине на покретним стварима као и домаћа лица (члан 82.); да страна физичка и правна лица која обављају делатност у Савезној Републици Југославији могу, под условима узајамности, стицати право својине на непокретностима на територији Савезне Републике Југославије које су им неопходне за обављање те делатности. да страна физичко лице које не обавља делатност у Савезној Републици Југославији може, под условима узајамности, стицати право својине на стану и стамбеној згради као и држављанин Савезне Републике Југославије и да се изузетно од ст. 1. и 2. овог члана, савезним законом може предвидети да страна физичко и правно лице не могу стицати право својине на непокретностима које се налазе на одређеним подручјима у Савезној Републици Југославији (члан 82а) и да страна физичка и правна лица могу правним послом преносити права својине на домаће лице, као и на странао лице које може стицати право својине (члан 82д).

Законом о промету непокретности ("Службени гласник РС", бр. 42/98 н 111/09) било је прописано: да је промет непокретности слободан, ако законом није друкчије одређено и да непокретности, у смислу овог закона, јесу: земљиште (пољопривредно, грађевинско, шуме и шумско земљиште), зграде (пословне, стамбене, стамбено-пословне, економске и др.). посебни делови зграда (станови. пословне просторије, гараже и гаражна места) и други грађевински објекти (у даљем тексту: непокретности) (члан 1.); да промет непокретности у смислу овог закона. јесте располагање непокретностима правним послом. и то: пренос права својине на непокретности са једног на друго лице, уз накнаду или без накнаде: пренос права коришћења на непокретности у државној својини са једног на друго носиоца права коришћења на

непокретности у државној својини и пренос права у погледу располагања непокретности у друштвеној својини са једног на другог носиоца права на непокретности у друштвеној својини (члан 2.)

Законом о облигационим односима ("Службени лист СФРЈ", бр. 29/78, 39/85. 45/89 и 57/89 и "Службени лист СРЈ". бр. 31/93. (22/99, 23/99, 35/99 и 44/99)) је прописано да је уговор који је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима ништав ако циљ повређеног правила не упућује на неку другу санкцију или ако закон у одређеном случају не прописује што друго (члан 103. став 1.).

Предмет овог конкретног спора је било утврђење ништавости уговора о купопродаји непокретности закљученог између првотуженог као продавца и друготуженог као купца, овде подносиоца уставне жалбе. као и утврђење права коришћења на предметним непокретностима у корист тужиоца.

Полазећи од предњег, приликом доношења ове другостепене одлуке другостепени суд је, као што је то већ у ранијем току образложења ове одлуке наведено, посебно ценио решење Министарства животне средине и просторног планирања бр. 952-02-02927/2010 од 17.03.2010. године.

У означеној одлуци Уставног суда је посебно указано да оспореном другостепеном пресудом нису утврђени, нити образложени кључни аргументи за доношење пресуде, да је Југословенски комбинат гуме и обуће „Борово“ Вуковар приватизован, да је проценом вредности основног капитала обухваћен и спорни пословни простор, као и да је друготужени уписан као власник спорног пословног простора.

Статусно-правне последице приватизације на субјект приватизације према општим правилима међународног права регулишу се према закону матичне државе друштва као меродавном по принципу *lex societatis* и прихватају се од стране других држава.

Спорно је, међутим, дејство наведене приватизације на имовину која се налази на територији Републике Србије, јер је општеприхваћен принцип да се на непокретности примењује правило *lex rei sitae* односно закони земље где се непокретност налази.

Стога би за промену карактера својине на непокретности која се налази на територији Републике Србије било неопходно применити прописе Републике Србије који регулишу могућност приватизације као начина трансформације друштвене својине у приватну.

Како до Закона о приватизацији из 2008. године прописи Републике Србије, осим Закона о својинској трансформацији („Сл. гласник РС“ 32/97), који се примењивао од 30.07.1997. до 07.07.2001. године, нису регулисали могућност и начин приватизације имовине на којој су носиоци права коришћења правна лица са седиштем на територији ван Републике Србије (у бившим републикама СФРЈ). То се заправо за период у коме није било законске регулативе, појављује правна празнина коју је тумачењем потребно попунити.

Сам Споразум о сукцесији не регулише питање трансформације друштвене својине у друге облике својине.

Једно од могућих тумачења горе наведене правне празнине је да у том периоду до 30.07.1997. године и од 08.07.2001. године до 03.01.2008. године није била могућа, нити дозвољена трансформација друштвене својине у приватну, ако су носиоци права коришћења имовине у друштвеној својини Републике Србије била правна лица са седиштем ван њене територије.

Евентуално прихватање оваквог става условило би принципијелан приступ у погледу дејства наведене приватизације, не искључујући, међутим, могућност да се у конкретном случају у коме је дошло до уписа права својине субјекта приватизације у јавне књиге Републике Србије решењем РГЗ, те потом и до продаје таквог објекта пружи заштита купцима као савесним трећим лицима који су поуздајући се у податке из јавних књига закључили Уговор о купопродаји са уписаним носиоцем права својине, а неретко се и сами уписали као власници купљених непокретности у јавне регистре у Републици Србији.

Правну празнину због непостојања законске регулативе којом би се у нашем систему предвидела могућност трансформације друштвене својине у приватну, за означени период, а за непокретности које се налазе на територији Републике Србије, а носиоци права коришћења су релевантног датума 31.12.1990. године била правна лица са седиштем ван територије Србије (а која могућност је уведена кроз наведене измене Закона о приватизацији из 2007. године, приватизацијом субјеката основних код пословних јединица правних лица са седиштем ван територије Србије), могле би се попунити и тумачењем принципом аналогije.

Доследном применом овог, с обзиром да је Република Србија кроз приватизације својих субјеката приватизације располагала имовином ван територије Србије, са намером да се приватизацијом промени облик својине на наведеној имовини кроз промену својинског статуса субјекта приватизације, условило би потребу једнаког тумачења дејства приватизација које су извршене на носиоцима права коришћења на имовини на територији Републике Србије, а који су приватизовани по меродавном праву земље свог седишта.

Евентуално прихватање дејства стране приватизације за статус имовине на територији Републике Србије могло би се применити и важити само у ситуацијама у којима није у периоду до извршене приватизације, у складу са важећим прописима Републике Србије, као земље на чијој се територији непокретност налази и дошло до располагања имовином, односно њеном трансформацијом.

У више одлука Врховног касационог суда, па између осталог у решењу Рев1 20/2015 од 24.12.2015. године је указано на потребу да се приликом одлучивања има у виду и одредба члана 2. Анекса Г Споразума о питањима сукцесије којима је предвиђена обавеза државе сукцесора да омогући заштиту и враћање права на непокретностима, правним субјектима која су им припадала на дан 31.12.1990. године. У ставу 2. истог члана предвиђено је да уговори које су након овог датума слободно закључивала лица из различитих држава биће поштовани, при чему свака страна има обавезу да обезбеди њихово извршење. Одредба члана 2. став 2. Закона о потврђивању Споразума о питањима сукцесије предвиђа обавезу свих државних органа на територији Републике Србије да поштују све уговоре које закључе правни субјекти са територији бивше СФРЈ, укључујући и оне које закључе јавна предузећа без икакве дискриминације. Тај закон не прави разлику у погледу облика организовања или природе капитала правног субјекта са територије Државе СФРЈ, која је титулар права не непокретностима на територији Републике Србије.

У време закључења предметног Уговора о купопродаји непокретности од 22.02.2008. године првотужени је у јавним књигама био уписан као титулар права коришћења на предметним непокретностима, а не као титулар права својине на истим непокретностима.

Да је у тренутку закључења тог уговора првотужени био уписан као титулар права својине, па да је онда то право пренео друготуженом, тужбени захтев тужиоца у делу у коме се тражи утврђење да је тај уговор апсолутно ништав и да не производи правно дејство не би био основан.

Ово поготово, што је на катастарској парцели бр. .... као власник пословног простора у приземљу стамбеног-пословне зграде бр. ...., у ул. ...., укупне површине .... m<sup>2</sup> уписан АА, из ....., приватна својина 1/1, као и на .... стану површине .... m<sup>2</sup>, приватна својина 1/1.

Међутим, у конкретном случају у тренутку закључења предметног уговора првотужени је имао право коришћења, а не право својине на предметној непокретности.

Ако се поменута правна празнина у погледу предњег питања, попуни на први од два изнета начин, закључак би био да је предметним уговором првотужени на друготуженог пренео више права него што сам има. Он није имао право својине на предметним непокретностима, већ је имао право коришћења, и то у време закључења тог уговора.

Та чињеница је морала бити позната и друготуженом, јер је у тренутку закључења уговора у јавним књигама првотужени био уписан као титулар права коришћења на предметним непокретностима.

Томе треба додати да је у време закључења уговора између тужених био на снази Закон о промету непокретности („Сл. гласник РС“ бр. 42/98). Према члану 14. тог закона, отуђење непокретности из државне и друштвене својине врши се јавним надметањем или прикупљањем писмених понуда (став 1.). Отуђење непокретности из става 1. овог члана врши се непосредном погодбом само кад се отуђење није могло постићи јавним надметањем, односно кад је путем прибављања писмених понуда остало безуспешно, ако посебним законом није друкчије одређено (став 2.).

У конкретном случају, а према стању у списима предмета и садржини предметног уговора, отуђење предметне непокретности из друштвене својине није извршено јавним надметањем или прикупљањем писмених понуда, а тужилац није доказао да је отуђење непокретности извршено непосредном погодбом, јер отуђење није могло да се постигне јавним надметањем, односно да је путем прибављања писмених понуда остало безуспешно.

Другостепени суд се опредељује за прво од два изнета становишта о дејству приватизације првотуженог на предметне непокретности које се налазе на територији Републике Србије.

Полазећи од изнете аргументације за тај правни став, као и изнете аргументације у вези примене Закона о промету непокретности, другостепени суд налази да је тужилац оборио претпоставку тачности уписа у јавној књизи друготуженог и да је предметни уговор ништав, будући да је супротан императивним нормама које су наведене.

По оцени другостепеног суда, у делу у коме је првостепена одлука потврђена чињенично стање је правилно и потпуно утврђено, а правилна примена материјалног права упућује на закључак да је у том делу тужбени захтев тужиоца основан, а одлука првостепеног суда о том делу тужбеног захтева правилна.

У проведеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка на које жалиоци указују, нити постоје битне повреде одредаба парничног поступка на које другостепени суд пази по службеној дужности.

У том делу је првостепена одлука потврђена на основу овлашћења из члана 390. Закона о парничном поступку.

Међутим, када је у питању одлука која је садржана у ставу III изреке, а полазећи од образложења одлуке Уставног суда Републике Србије, те утврђених чињеница, следило би да тужилац нема правни основ по коме је стекао право коришћења на предметним непокретностима. У прилог таквог става иде и оцена изведеног доказа и то решења Министарства животне средине и просторног планирања бр. 952-02-02927/2010 од 17.03.2010. године, којим је поништено решење Службе за катастар непокретности Сомбор бр. 952-02-3427/08-ц од 24.11.2008. године и одбијен као неоснован захтев овде тужиоца за упис права на непокретностима које су предмет овог спора.

У том делу првостепени суд је на утврђено чињенично стање погрешно применио материјално право, па су се стекли услови да се на основу овлашћења из члана 387. став 1. тачка 5. Закона о парничном поступку првостепена одлука у том делу преиначи и тужбени захтев тужиоца у том делу одбије као неоснован.

С обзиром на делимичан странака у спору, другостепени суд налази да правилна примена одредаба из члана 153. и члана 154. Закона о парничном поступку упућује на закључак са одлука о трошковима парничног поступка треба да гласи да свака странка сноси своје трошкове парничног поступка.

Због тога је првостепена одлука у том делу преиначена на основу овлашћења из члана 401. тачка 3. Закона о парничном поступку.

Та одлука је донета на основу овлашћења из члана 165. став 1. и став 2. Закона о парничном поступку.

Следом реченог одлучено је као у изреци.

ДЈ/ЈО

**ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА - СУДИЈА**  
**Младен Николић, с.р.**

**За тачност отправка**