



**Republika Srbija**  
**VRHOVNI SUD SRBIJE**  
**Rev 3120/05**  
**08.06.2006. godina**  
**Beograd**

Vrhovni sud Srbije u Beogradu, u veću sastavljenom od sudija: Dragiše Slijepčevića, predsednika veća, Slobodana Spasića, Ljiljane Ivković - Jovanović, Nadežde Radević i Vladimira Tamaša, članova veća, u parnici tužioca Republika Srbije, koju zastupa Republičko javno pravobranilaštvo - Odeljenje u Novom Sadu, protiv tuženog "BB", radi utvrđenja ništavosti ugovora, odlučujući o reviziji tužioca izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Novom Sadu Gž. br. 4985/2004 od 1.9.2005. godine, u sednici veća održanoj dana 8.6.2006. godine, doneo je

**R E Š E N J E**

USVAJA SE revizija tužioca, pa se UKIDAJU presuda Okružnog suda u Novom Sadu Gž. br. 4985/2004 od 1.9.2005. godine i presuda Opštinskog suda u Novom Sadu P. br. 4072/2004 od 7.10.2004. godine i predmet vraća prvostepenom sudu na ponovno suđenje.

**O b r a z l o ž e n j e**

Presudom Opštinskog suda u Novom Sadu P. br. 4072/2004 od 7.10.2004. godine odbijen je tužbeni zahtev tužioca kojim je tražio da se utvrdi da je ništav ugovor o zameni poljoprivrednog zemljišta zaključen dana 14.8.2003. godine u Beogradu između Republike Srbije - Ministarstvo poljoprivrede i vodoprivrede i "BB" overen pred II opštinskim sudom u Beogradu pod brojem II Ov. 2629/03 od 15.8.2003. godine, te da se na osnovu ove presude izvrši uspostava predašnjeg zemljišno-knjižnog stanja u zemljišnim i drugim javnim knjigama kod nadležnog suda, odnosno Republičkog geodetskog zavoda - SKN Novi Sad.

Presudom Okružnog suda u Novom Sadu Gž. br. 4985/2004 od 1.9.2005. godine žalba tužioca je odbijena i presuda Opštinskog suda u Novom Sadu P. br. 4072/2004 od 7.4.2004. godine potvrđena.

Protiv drugostepene presude tužilac je izjavio blagovremenu i dozvoljenu reviziju zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primene materijalnog prava sa predlogom da Vrhovni sud Srbije usvoji reviziju i ukine nižestepene presude, te predmet vrati prvostepenom sudu na ponovno suđenje.

Vrhovni sud Srbije je ispitao pobijanu presudu u smislu člana 386. Zakona o parničnom postupku i ustanovio da je revizija tužioca osnovana.

Pobijana presuda zahvaćena je apsolutno bitnom povredom odredaba parničnog postupka iz člana 354. stav 2. tačka 14. Zakona o parničnom postupku. Drugostepena kao i prvostepena presuda ne sadrže razloge o odlučnim činjenicama. Nedostatak tih razloga prouzrokovao je nemogućnost ispitivanja napadnute presude.

Tužilac je u tužbi i u žalbi na prvostepenu preududu istakao odlučne činjenice za presuđenje. Tužilac je naveo da katastarska parcela br. 287/1 KO Novi Sad III nije u režimu poljoprivrednog zemljišta, jer prema Generalnom planu grada Novog Sada, pomenuta parcela se nalazi u prostoru za turističko- sportsko - rekreativne površine, te prema Zakonu o planiranju u izgradnji ("Službeni list RS" br.47/03) ima status ostalog neizgrađenog građevinskog zemljišta u državnoj svojini. Međutim, niti prvostepeni sud ceni ove tužbene navode tužioca, niti drugostepeni sud ceni iste žalbene navode tužioca. Izostala su i upoređivanja vremenskog perioda donošenja Zakona o planiranju u izgradnji i donošenja Generalnog urbanističkog plana za grad Novi Sad u odnosu na datum zaključenja spornog ugovora i datog izdavanja posedovnog lista.

Bez utvrđenja ovih činjenica i izvođenja pravilnog činjeničnog zaključka da li je parcela br. 287/1 KO Novi Sad III imala status ostalog neizgrađenog građevinskog zemljišta u državnoj svojini, ili je u momentu zaključenja spornog ugovora imala status poljoprivrednog zemljišta, nije moglo da se sa sigurnošću ispita da li je sporni ugovor ništav ili punovažan.

Nižestepeni sudovi su odbili tužbeni zahtev tužioca jer su stali na stanovište da je ugovor o zameni poljoprivrednog zemljišta od 14.8.2003. godine zaključen saglasno Zakonu o pretvaranju društvene svojine na poljoprivrednom zemljištu u druge oblike svojine ("Sl. glasnik RS" br. 49/92 i 54/96) i to odredbama članova 1. i 6. stava 1. i 4. ovog Zakona. Ovo stanovište zasnovano je i na činjenici da je zemljište na koje je ugovorom o zameni tuženi stekao pravo svojine bilo u državnoj svojini, čiji je korisnik bila ZZ "Novi Sad" iz Novog Sada po osnovu agrarne reforme. Stoga se ne mogu primeniti odredbe članova 6, 8, 8-a i 24. Zakona o sredstvima u svojini Republike Srbije, jer se ne radi o nepokretnosti koje koriste državni organi i organizacije.

Da bi ovakvo zauzeto pravno stanovište bilo pravilno prethodno je bilo potrebno da nižestepeni sudovi daju razloge da li je zemljište koje je tužilac razmenio sa zemljištem tuženog posedovalo status poljoprivrednog zemljišta ili status neizgrađenog građevinskog zemljišta u državnoj svojini. Od ove činjenice zavisi pravilna primena materijalnog zakona. Ako se radi o poljoprivrednom zemljištu u državnoj, odnosno društvenoj svojini

tada bi se mogao primeniti Zakon o pretvaranju društvene svojine na poljoprivrednom zemljišnu u druge oblike svojine. Ako se radi o neizgrađenom građevinskom zemljištu tada bi se mogao primeniti član 7. stav 3. Zakona o građevinskom zemljištu ("Službeni glasnik RS" br. 4/95 i 16/97) koji predviđa da se: "ne može vršiti promet neizgrađenog građevinskog zemljišta u području obuhvaćenom odlukom o pripremanju prostornog odnosno urbanističkog plana sa planom parcelizacije, dok se taj plan ne donese, najduže za dve godine od dana stupanja na snagu te odluke". Osim ovog zakona mogla bi doći u obzir i primena Zakona o sredstvima u svojini Republike Srbije ("Sl. glasnik RS" br. 53/95...32/97) i to odredbe člana 6, 8. stav 1, 8-a stav 1. i 24. stav 1.

Sa napred iznetih razloga i na osnovu člana 395. stav 1. Zakona o parničnom postupku Vrhovni sud Srbije je rešio kao u izreci.

U ponovnom postupku prvostepeni sud će otkloniti propuste ukazane revizijskim rešenjem. To podrazumeva raspravljanje o odlučnoj činjenici od koje zavisi pravilno presuđenje ovog spora. Radi se o tome da li je zemljište koje je tužilac zamenio sa poljoprivrednim zemljištem tuženog u momentu zaključenja ugovora imalo status poljoprivrednog zemljišta u društvenoj, odnosno državnoj svojini, ili je u tom trenutku imalo status neizgrađenog građevinskog zemljišta u državnoj svojini. Od pravilnog utvrđenja ove činjenice zavisi i pravilna primena materijalnog zakona u konkretnom sporu. Od primene odnosnog materijalnog zakona dalje zavisi da li je sporni ugovor ništav ili punovažan. Od pravnog zaključka da li je predmetni ugovor ništav ili punovažan na kraju zavisi odluka o tužbenom zahtevu tužioca.

Predsednik veća - sudija

Dragiša Slijepčević, s.r.

Za tačnost opravka

Upravitelj pisarnice

Mirjana Vojvodić

SM