

ПУНОВАЖНОСТ ПРАВНОГ ПОСЛА ЗАКЉУЧЕНОГ У ПОСТУПКУ КОМАСАЦИЈЕ

Правна ваљаност закљученог правног посла у поступку комасације није условљена прибављањем претходне сагласности за његово закључење од стране Републичке дирекције за имовину Републике Србије.

Из образложења:

„Пресудом Привредног апелационог суда Пж 1565/18 од 05.09.2019. године преиначена је пресуда Привредног суда у Новом Саду П 603/2017 од 20.09.2017. године тако што је утврђено да је споразум о надели земљишта из комасационе масе број 1538 од 03.06.2008. године закључен између тужиоца ЈП „Војводина шуме“ Петроварадин и туженог Општина Тител ништав. Истом пресудом обавезани су тужени да тужиоцу накнаде трошкове првостепеног поступка у износу од 225.000,00 динара, као и трошкове другостепеног поступка у износу од 382.218,00 динара.

Према утврђеном чињеничном стању, Управни одбор тужиоца је на хитној седници одржаној 29.05.2008. године донео одлуку којом се одобрава тужиоцу да пред Комисијом за комасацију у КО Тител споразумно реши имовинскоправне односе са туженим, тако да се изврши надела земљишта из комасационе масе. Дана 03.06.2008. године закључен је између тужиоца и туженог споразум број 1538 у коме је наведено да странке регулишу међусобна права и обавезе везано за спровођење комасације у КО Тител и саглашавају се да им се као учесницима поступка изврши надела земљишта из комасационе масе и то тако што ће се тужиоцу кориснику земљишта у државној својини наделити табла 26, парцела број 2441 и табла 100, парцела број 3103, док ће туженом кориснику земљишта у државној својини бити надељена табла 246, парцела број 4588/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 и 11 и табла 63, парцела број 2442/1, 2. Тужени се обавезао да на име разлике у вредности земљишта исплати тужиоцу износ од 12.123.514,00 динара. Предвиђено је да се примопредаја земљишта изврши записнички од стране комисија које ће формирати тужилац, односно тужени. Након закључења споразума од 28.07.2008. године потписан је записник испред Комисије за комасацију Општине Тител од стране М.М. испред тужиоца и М.П. испред туженог. У записнику је наведено да учесници комасације сагласно констатују да се корисници земљишта у државној својини које чини комасациону масу земљишта формирану у поступку комасације за КО Тител и да су учесницима саопштени подаци о надели коју предлаже комисија. С позивом на одредбу члана 8. став 1. и члана 41. став 1. Закона о шумама и споразума од 03.06.2008. године који су странке закључиле, учесници поступка изјављују да су сагласни да су у поступку комасације – у фази наделе изврши надела дела земљишта које су обе стране унеле у комасациону масу у складу са споразумом. Новчани износ из споразума од стране туженог исплаћен је у целости сагласно уговореној динамици плаћања. Управни одбор туженог је у априлу 2008. године расписао оглас за давање у закуп осталог неизграђеног земљишта на 99 година у КО Тител јавним надметањем којим су обухваћене предметне парцеле. По окончању јавног надметања предметне парцеле су уступљене на коришћење другим правним субјектима.

На темељу оваквог чињеничног стања првостепени суд је закључио да је спорни споразум парничних странака правно ваљан, јер његово закључење није било условљено прибављањем посебне сагласности надлежног државног органа. Споразум је записнички констатован пред Комисијом за комасацију дана 28.07.2008. године и исти је у целости спроведен. Такво становиште се темељи на одредбама члана 41. и члана 4. Закона о средствима у својини Републике Србије, односно Закона о

пољопривредном земљишту којим није прописана обавеза прибављања сагласности Дирекције у смислу члана 8. тада важећег Закона о средствима у својини Републике за спровођење замене и упис земљишта у поступку комасације. Зато је првостепени суд у целости одбио тужбени захтев за поништај споразума парничних странака о надели земљишта из комасационе масе од 03.06.2008. године.

Привредни апелациони суд не прихвата изнето становиште, јер налази да цитирани споразум представља акт фактичке размене непокретности између два носиоца права коришћења на непокретностима у државној својини. У поступку комасације није донето решење о надели земљишта из споразума, већ је само записнички констатовано да је споразум закључен. Закон о пољопривредном земљишту не предвиђа могућност закључења правног посла којим се врши пренос права коришћења на непокретностима са једног на другог корисника непокретности у државној својини између учесника комасације. То што учесници комасације у току трајања комасационог поступка врше размену земљишта у оквиру комасационе масе не значи да то чине у оквиру поступка комасације. Таквој размени мора претходити акт одлуке управног органа који спроводи поступак комасације. Споразумом се може извршити размена само у случају из члана 42. став 1. Закона о пољопривредном земљишту. У конкретном случају спорни споразум није закључен између Комисије за комасацију и учесника комасације, већ само између учеснике комасације. Зато тако закључени споразум не може представљати део комасационог поступка, нити може производити правно дејство без претходно прибављене сагласности Републичке дирекције за имовину Републике Србије. Стога је првостепена пресуда преиначена и утврђено да је споразум парничних странака од 03.06.2008. године ништав.

Врховни касациони суд не прихвата наведену правну аргументацију другостепеног суда, јер налази да је заснована на правном схватању које је утемељено на погрешној примени материјалног права. Наиме, неспорна је чињеница да је у току комасационог поступка сачињен записник од 28.07.2008. године у коме је Комисија за комасацију констатовала да су учесници комасације сагласно навели да су корисници земљишта које је унето у комасациону масу. У записник је унет и сагласан предлог учесника комасације о начину извршења наделе земљишта унетог у комасациону масу. Тако сачињен записник је оверен потписом председника Комисије за комасацију и оба учесника комасационог поступка. То указује да на записнику констатовани предлог учесника комасације о надели земљишта представља израз њихове сагласне воље која је несумњиво исказана и потврђена пред надлежним органом комасационог поступка. Сагласно наведеном предлогу учесници комасационог поступка су закључили међусобни споразум о надели земљишта из комасационе масе број 1538 од 03.06.2008. године. Стога се не може прихватити тврдња другостепеног суда да предметни споразум представља уговор о замени непокретности који је закључен између Јавног предузећа „Војводина шуме“ и Општине Тител мимо и независно од спроведеног поступка комасације. Напротив, све одредбе предметног споразума недвосмислено указују да је његов предмет реализација предлога о надели земљишта из комасационе масе који је опредељен сагласном вољом оба учесника у поступку комасације која је постигнута пред надлежним органом комасационог поступка. Зато нема сумње да такав споразум представља правни посао којим се врши размена непокретности учесника комасације у оквиру спровођења и реализације поступка комасације. Закључење оваквог правног посла није забрањено ни једном одредбом Закона о пољопривредном земљишту. Зато се са становишта тог закона предметни споразум не може оквалификовати као ништав правни посао. Ништавост предметног споразума није упитна ни са становишта Закона о средствима Републике Србије. Ово је из тог разлога што размена непокретности, односно пренос права коришћења на земљишту у

државној својини који се врши у поступку комасације није предмет уређења тог закона, већ Закона о пољопривредном земљишту. Стога је правно неутемељена тврдња другостепеног суда да је предметни споразум закључен супротно одредби члана 8а став 2. Закона о средствима у својини Републике Србије. Такав правни посао није противан цитираној одредби Закона о средствима у својини Републике Србије, јер не представља акт располагања непокретностима у државној својини у складу са одредбом члана 5. тог закона. Напротив, ради се о правном послу који је закључен у току и поводом поступка комасације. Тај поступак је уређен Законом о пољопривредном земљишту који представља посебан закон у односу на закон о средствима у својини Републике Србије. Зато се и правна ваљаност правног посла закљученог у поступку комасације не може условљавати претходном саглашношћу Републичке дирекције за имовину Републике Србије.

Осим тога, предметни споразум није противан ни одредби члана 42. став 1. Закона о пољопривредном земљишту. Напротив, споразум учесника комасације о надели земљишта и новчаном обештећењу представља правно допуштен посао независно од чињенице што непосредни учесник тог споразума није била и Комисија за комасацију. Комисија за комасацију није оспорила закључење тог споразума, а ни доцније није спорила његову правну ваљаност. Шта више, сагласан предлог учесника комасације о надели земљишта је потврђен као израз њихове воље сачињеним и од стране председника Комасационе комисије овереним записником. На темељу тог записника закључен је и предметни споразум који је у целости извршен. Стога се сагласно одредби члана 107. став 2. Закона о облигационим односима ништавост овог споразума не може истицати ни из разлога што у његовом закључењу није учествовала и Комисија за комасацију.“

(Сентенца из пресуде Врховног касационог суда Прев 315/2020 од 21.1.2021. године, утврђена на седници Грађанског одељења од 7.12.2021. године)