



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
Рев 2435/2019  
03.10.2019. године  
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Браниславе Апостоловић, председника већа, Бранислава Босиљковића и Зоране Делибашић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Рајко Јелушић адвокат из ..., против тужених ББ из ... са боравиштем у ... и ВВ из ..., чији је пуномоћник Милорад Аћимовић адвокат из ..., ради делимичног поништаја уговора о купопродаји непокретности, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 486/19 од 07.03.2019. године, у седници већа одржаној дана 03.10.2019. године, донео је

**РЕШЕЊЕ**

**УКИДА СЕ** пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 486/19 од 07.03.2019. године и предмет **ВРАЋА** другостепеном суду на поновно одлучивање о жалбама странака.

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Сремској Митровици П 466/17 од 13.11.2018. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тужилац тражио да се: поништи и огласи без дејства према њему уговор о купопродаји непокретности који је закључен између тужене ББ као продавца и туженог ВВ као купца, потврђен у форми јавно бележничког записа код јавног бележника Саве Дедајића из ... под бр. Ов: ...-2014 од 10.09.2014. године у делу који се односи на купопродају пољопривредног земљишта - катастарских парцела ..., ..., ..., ..., .. и .. укупне површине бха 50 ари 99 м<sup>2</sup> уписаних у лист непокретности .. КО ...; утврди да тужилац има право прече куповине пољопривредног земљишта, означених парцела, под истим условима наведеним у уговору о купопродаји Опу-...-2014 од 10.09.2014. године; обавезе тужена ББ из ... да закључи са тужиоцем уговор о купопродаји пољопривредног земљишта, означених катастарских парцела, под истим условима наведеним у уговору о купопродаји непокретности који је закључен између ове тужене као продавца и туженог ВВ као купца и у форми јавнобележничког записа потврђен код јавног бележника под бројем Опу: ...-2014 од 10.09.2014. године, у року од 15 дана од дана пријема писаног отправака ове пресуде, а ако то не учини у наведеном року пресуда ће служити као основ и подобна исправа за упис права својине тужиоца на пољопривредном земљишту, означеним парцелама, што су тужени дужни признати и трпети да тужилац на основу ове пресуде упише право својине на наведеном пољопривредном

земљишту код надлежне службе за катастар непокретности; овласти тужени ВВ да по правноснажности ове пресуде из депозита Основног суда у Старој Пазови - Судска јединица Инђија прими на име повраћаја дела купопродајне цене који се односи на означене парцеле новчана средства у износу од 6.640.098,00 динара, који је отворен решењем Основног суда у Старој Пазови - Судска јединица Инђија РЗ 193/15 а средства депонована дана 15.05.2015. године; обавезу тужени да предају тужиоцу у несметану државину пољопривредно земљиште, означене катастарске парцеле у року од 15 дана од дана пријема писаног отправка пресуде као и да тужиоцу накнаде трошкове парничног поступка са законском затезном каматом од пресуђења до исплате, све у року од 15 дана од дана пријема писаног отправка пресуде под претњом принудног извршења. Ставом другим изреке, обавезан је тужилац да накнади туженима трошкове парничног поступка у укупном износу од 649.000,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате, у року од 15 дана под претњом принудног извршења.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 486/19 од 07.03.2019. године, ставом првим изреке, жалба тужиоца је одбијена а жалба тужених делимично усвојена и пресуда Вишег суда у Сремској Митровици П 466/17 од 13.11.2018. године преиначена у делу одлуке о трошковима парничног поступка тако што је тужилац обавезан да, поред досуђеног износа од 649.000,00 динара, исплати туженима још и износ од 183.099,50 динара - укупно 832.100,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности до исплате, док је у преосталом делу првостепена пресуда потврђена. Ставом другим изреке, обавезан је тужилац да надокнади туженима трошкове другостепеног поступка у износу од 71.848,00 динара у року од 15 дана. Ставом трећим изреке, одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права.

Одлучујући о изјављеној ревизији, на основу члана 408. Закона о парничном поступку (ЗПП), Врховни касациони суд је нашао да је тужиочева ревизија основана.

Према до сада утврђеном чињеничном стању, тужени су 10.09.2014. године закључили и код јавног бележника оверили потписе на уговору о купопродаји непокретности, између осталог и пољопривредног земљишта укупне површине 6 ха 50 ари и 99 м<sup>2</sup> уписаног у лист непокретности .. КО .. као катастарске парцеле .., .., .., .., .., .. и .. . Парцеле .. КО ... се целом дужином с`једне стране граниче са катастарском парцелом .. а са друге стране са катастарском парцелом .., док се катастарске парцеле .. и .. с`једне стране граниче са катастарском парцелом .. а са друге стране са катастарском парцелом .. у својини трећег лица. Тужилац је власник катастарских парцела .., .. и .. које су у катастру непокретности по начину коришћења уписане као њиве а у изводу из листа непокретности број .. КО ... од 07.05.2015. године као земљиште у грађевинском подручју. Пре закључења

уговора о купопродаји продавац - тужена ББ није упутила препорученом пошиљком тужиоцу писмену понуду по основу његовог права прече куповине коју је, заједно са изјавом о њеном неприхватању, сачинио власник агенције за промет непокретности која је оглашавала продају целокупног имања тужене. Ову понуду тужена ББ је лично однела тужиоцу који је одбио да потпише изјаву да не жели да купи имање тужене. Истог дана када је поднео тужбу тужилац је у судски депозит уплатио износ од 6.640.098,00 динара као тржишну вредност парцела у односу на које тражи поништај купопродајног уговора због повреде права прече куповине, по процени Пореске управе о тржишној вредности тог земљишта.

На основу тако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је одбио тужбени захтев зато што је право прече куповине предвиђено чланом 6. Закона о промету непокретности признато власнику суседног пољопривредног земљишта, а земљиште у својини тужиоца које се граничи са пољопривредним земљиштем продатим туженом ВВ је земљиште у грађевинском реону - грађевинско земљиште. Осим тога, по схватању тог суда, тужена ББ је лично доставила тужиоцу писмену понуду по основу права прече куповине која је садржала све податке прописане чланом 7. став 1. наведеног Закона.

Разлоге нижестепеног суда о неоснованости тужбеног захтева, засноване на утврђеној чињеници да је тужилац власник суседног земљишта у грађевинском подручју - грађевинског земљишта, прихвата и другостепени суд. По схватању тог суда, неосновани су наводи жалбе да тужена ББ није доставила понуду по основу права прече куповине јер је несумњиво утврђено да је она такву понуду лично однела тужиоцу, а чак и када би ти наводи били основани они не би имали утицаја на пресуђење зато што тужена - продавац пољопривредног земљишта није ни имала законску обавезу да понуду по основу права прече куповине достави тужиоцу јер он није власник суседног пољопривредног земљишта.

По оцени Врховног касационог суда, основано се изјављеном ревизијом указује на погрешну примену материјалног права.

Према члану 376. ЗПП, који се у поступку по ревизији сходно примењује на основу члана 419. овог Закона, погрешна примена материјалног права постоји ако суд није применио одредбу материјалног права коју је требало да примени или ако такву одредбу није правилно применио.

У овом случају, другостепени суд није ценио наводе тужиоачеве жалбе о пропусту нижестепеног суда да примени члан 2. тачка 1. и члан 3. Закона о пољопривредном земљишту („Службени гласник Републике Србије“, број 62/06 са каснијим изменама и допунама). Одредбом члана 2. тачка 1. наведеног Закона прописано је да је пољопривредно земљиште оно земљиште које се користи за пољопривредну производњу (њиве, вртови, воћњаци, виногради, ливаде, пашњаци, рибњаци, трстици и мочваре) и земљиште које се може привести намени за пољопривредно земљиште. Према члану 3. истог закона, пољопривредно земљиште које је у складу са посебним законом одређено као

грађевинско земљиште, до привођења планираној намени користи се за пољопривредну производњу.

Законом о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/09) грађевинско земљиште дефинисано је као земљиште одређено законом и планским документом као грађевинско, које је предвиђено за изградњу и редовно коришћење објекта, као и земљиште на којем су изграђени објекти у складу са законом и земљиште које служи за редовну употребу тих објеката (члан 82). Према том Закону, грађевинско земљиште може бити градско грађевинско земљиште (земљиште у грађевинском подручју насељеног места) и грађевинско земљиште ван граница градског грађевинског земљишта (земљиште у грађевинском подручју изван граница насељеног места), која су као таква одређена планским документом који се доноси за општину, град и Град Београд, у складу са тим Законом (чланови 84, 85. став 1. и 86. став 1).

У време закључења оспореног купопродајног уговора парцеле ..., .. и .. КО ... у катастру непокретности (лист непокретности број .. од 07.05.2015. године) биле су уписане као земљиште у грађевинском подручју а по начину коришћења као њиве II класе. Према планском документу - Просторном плану Општине Инђија („Службени лист Општине Инђија“, број 7/12) ове парцеле налазе се изван граница грађевинског подручја насеља ... и намене су обрадиво пољопривредно земљиште. Означене парцеле тужилац је користио за пољопривредну производњу, што између странака није било спорно.

Имајући изложено у виду, по налажењу Врховног касационог суда, не може се прихватити став другостепеног суда да је првостепеном пресудом правилно одбијен тужбени захтев јер су означене парцеле у својини тужиоца грађевинско земљиште и да зато њихов власник нема законско право прече куповине суседног пољопривредног земљишта у својини тужене ББ које је продато туженом ВВ.

Осим тога, императивном одредбом члана 7. став 4. Закона о промету непокретности изричито је прописано да се понуда из става 1. тог члана мора учинити препорученом пошиљком, а у овом случају тужена ББ није поступила у складу са том одредбом.

Из наведених разлога, побијана другостепена пресуда је морала бити укинута и предмет враћен на поновно одлучивање о изјављеним жалбама.

У поновном поступку другостепени суд ће оценити правилност првостепене пресуде са аспекта правилне примене и означених одредби Закона о пољопривредном земљишту и Закона о планирању и изградњи, односно планског документа за Општину Инђија, у вези са одредбама чланова 6. став 1. и Закона о промету непокретности, с'обзиром да приликом одлучивања о изјављеним жалбама није имао у виду наведене законске одредбе нити се о њиховој примени изјаснио у образложењу донете пресуде.

Сходно изложеном, на основу члана 416. став 2. ЗПП, одлучено је као у изреци.

Председник већа - судија  
Бранислава Апостоловић, с.р.

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић