



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Прев 495/2019
30.03.2021. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Матковић Стефановић и Татјане Миљуш, чланова већа, у правној ствари тужиоца Стевановић РДМ Груп д.о.о. из Баваништа, чији је пуномоћник Радислав Станојевић, адвокат из ..., против тужених 1. „Аспром“ д.о.о. из Београда, чији је пуномоћник Марјан Вукотић, адвокат из ...; 2. „Мио Мар Аграр“ д.о.о. из Зрењанина, чији је пуномоћник Владимир Јовановић, адвокат из ..., ради поништаја уговора, вредност предмета спора 13.500.000,00 динара, поступајући по ревизији тужиоца изјављеној на пресуду Привредног Апелационог суда Пж бр. 1486/18 од 16.05.2019. године, исправљену решењем од 18.09.2019. године, у седници већа одржаној дана 30.03.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Привредног Апелационог суда Пж бр. 1486/18 од 16.05.2019. године, исправљена решењем од 18.09.2019. године.

ОДБИЈА СЕ захтев друготуженог за накнаду трошкова ревизијског поступка као неоснован.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Београду П 496/2017 од 06.11.2017. године, исправљеном решењем од 26.06.2019. године, у ставу првом утврђено је да је уговор о продаји пољопривредног земљишта закључен између првотуженог као продавца и друготуженог као купца, потврђен од стране јавног бележника у Смедереву дана 16.06.2016. године, под Ов. бр. ОПУ: 499-2016, оглашен без дејства према тужиоцу, што су тужени дужни да признају и трпе под претњом извршења. У ставу два обавезан је првотужени да тужиоцу као имаоцу права прече куповине под истим условима, односно за цену од 13.500.000,00 динара прода и преда у посед катастарску парцелу ... њива 1. класе површине 433,33 ара, катастарску парцелу број ... њива 2. класе површине 80,45 ари и катастарску парцелу број ... површине 192,53 ара, све у Катастарској општини ... уписане у лист непокретности број ... за КО ..., са бесправно изграђеним објектима постојећим на предметним парцелама. У ставу три одбијен је тужбени захтев којим је тужилац предложио да се обавежу тужени да тужиоцу солидарно накнаде трошкове полагања депозита колико исти буду коначно изнели са

затезном каматом рачунајући од наредног дана од дана уплате основног депозита и евентуалног продужења истог. У ставу четири обавезани су тужени да тужиоцу солидарно накнаде трошкове поступка у износу од 942.480,00 динара са затезном каматом од дана извршности пресуде.

Пресудом Привредног Апелационог суда Пж бр. 1486/18 од 16.05.2019. године, исправљеном решењем од 18.09.2019. године, преиначена је пресуда Привредног суда у Београду П 496/17 од 06.11.2017. године у ставу један, два и четири изреке и пресуђено, да се одбија као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се поништи уговор о продаји пољопривредног земљишта, закључен између првотуженог као продавца и друготуженог као купца, потврђен од стране јавног бележника у Смедереву дана 16.06.2016. године, под бројем ОПУ: 499-2016 те да се према тужиоцу исти огласи без правног дејства, што су тужени дужни да признају и трпе, као и захтев тужиоца да се првотужени као продавац обавезе да тужиоцу под истим условима, односно за цену од 13.500.000,00 динара прода и преда у посед катастарску парцелу ... њива 1. класе површине 433,33 ара, катастарску парцелу број ... њива 2. класе површине 80,45 ари и катастарску парцелу број ... површине 192,53 ара, све у КО ... уписане у лист непокретности број ... за КО ..., са бесправно изграђеним објектима постојећим на предметним парцелама. Тужилац је обавезан да првотуженом исплати трошкове парничног поступка у износу од 251.250,00 динара, а друготуженом у износу од 288.750,00 динара. У ставу два одбијена је као неоснована жалба тужиоца и првостепена пресуда је потврђена у ставу три изреке.

Против правноснажне другостепене пресуде тужилац је изјавио благовремену и дозвољену ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. која је учињена пред другостепеним судом и погрешне примене материјалног права.

Друготужени је доставио одговор на ревизију у којем је оспорио наводе ревидента.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у границама ревизијских разлога прописаних одредбом члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Србије“ број 72/11...55/14) и утврдио да је ревизија тужиоца неоснована.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, нити тужилац основано указује на битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 1., а у вези члана 8., 228. и 229. Закона о парничном поступку.

Предмет тужбе је захтев да се огласи без правног дејства према тужиоцу уговор о купопродаји непокретности од 16.06.2016. године, закључен између првотуженог и друготуженог и да се првотужени обавезе да тужиоцу као имаоцу права прече куповине под истим условима, односно за цену од 13.500.000,00 динара прода и преда у посед катастарске парцеле ..., ... и ..., све уписано у лист непокретности број ... за КО ..., са бесправно изграђеним објектима постојећим на предметним парцелама.

Тужилац захтев заснива на чињеничним наводима да му првотужени пре намеравања продаје предметних непокретности није понудио на куповину исте, иако је тужилац власник суседног пољопривредног земљишта (катастарска парцела број 6901/2) што је био дужан, у складу са чланом 6. Закона о промету непокретности.

Према утврђеном чињеничном стању дана 16.06.2016. године, закључен је уговор о купопродаји непокретности између првотуженог у својству продавца и друготуженог у својству купца. Чланом 1. уговора констатовано је да је првотужени власник непокретности – Фарме ... у ..., која се састоји од катастарске парцеле број ... КО ... уписане у лист непокретности број ... КО ... пољопривредно земљиште, њива 1. класе укупне површине 4ха 33а 32м², на којој се налазе објекти: зграде и ... од броја 1 до броја 18; катастарске парцеле број ... КО ..., уписана у лист непокретности ... КО ..., шуме 2. класе, шумско земљиште укупне површине 62 ара и 93 м²; катастарске парцеле ... КО ... уписана у листу непокретности број ... КО ..., њива 2. класе, пољопривредно земљиште укупне површине 80 ари и 45 м² и катастарске парцеле број ... КО ..., њива 1. класе, пољопривредно земљиште, укупне површине 1 ха 92 ара и 53 м², уписана у листу непокретности ... КО ..., на којој се налазе објекти – зграда површине 1505 м² и део објекта са катастарске парцеле број ... у површини од 214 м². Чланом 3. уговорена је купопродајна цена у износу од 13.500.000,00 динара за предметне непокретности. Према члану 6. уговора даном исплате купопродајне цене у целости (односно закључењем уговора о компензацији) и даном овере уговора код јавног бележника, на купца прелазе сва права и обавезе у вези са непокретностима. Предметни уговор је оверен код јавног бележника под бројем ОПУ: 499-16 од 16.06.2016. године. Неспорно је да су парцеле број ..., ... и ... уписане у листу непокретности ... КО ... као пољопривредно земљиште и да није евидентирано да је било ко тражио пренамену из пољопривредног у грађевинско земљиште. Према уверењу Општинске управе Ковин број 350-79/17-IV од 25.09.2017. године земљиште на катастарским парцелама број ..., ..., ... и ... КО ... је грађевинско земљиште ван грађевинског подручја намењено радној зони. Неспорно је да је тужилац дана 25.11.2016. године код јавног бележника под бројем ОПУ: 1109-16 депоновао износ од 13.500.000,00 динара ради испуњења услова за подношење предметне тужбе. Тужба је благовремена, јер је тужилац исту поднео дана 25.11.2016. године у року од 30 дана од дана сазнања о постојању уговора о купопродаји суседног пољопривредног земљишта, 26.10.2016. године.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да је тужиоцу повређено право прече куповине. Ово са разлога јер су предметне спорне парцеле ..., ... и ... уписане у Катастар непокретности као пољопривредно земљиште, а да за исте не постоји захтев за пренамену земљишта. Првостепени суд налази да тужени нису доставили доказе да су у складу са чланом 23. до 26. Закона о пољопривредном земљишту тражили пренамену земљишта и платили таксу за то, при чему је првотужени продао друготуженом спорне парцеле, а није обавестио тужиоца као власника суседног земљишта о намераваној продаји.

Другостепени суд налази да није правилна првостепена одлука, јер предмет продаје није пољопривредно земљиште, већ комплекс некретнина које представљају фарму свиња, која се састоји од више објеката, а који се сви налазе на катастарским парцелама ..., ... и ... КО Наведени закључак другостепени суд је засновао на садржини уговора о купопродаји непокретности и потврди Општинске управе Ковин

од 13.09.2011. године, из чије садржине произлази да су на спорним парцелама изграђени објекти у функцији узгоја свиња. У прилог свог става другостепени суд наводи да се на парцелама налазе објекти од којих су неки изграђени са грађевинском дозволом, а неки без грађевинске дозволе, при чему градитељ и бесправно изграђеног објекта ужива судску заштиту до коначног решавања статуса бесправно подигнутих објеката. Другостепени суд је имао у виду уверење Општинске управ Ковин од 25.09.2017. године, из чије садржине произлази да је земљиште на катастарским парцелама број ..., ..., ... и ... КО ... грађевинско земљиште ван грађевинског подручја намењено радној зони. Другостепени суд закључује да првотужени није био у обавези да о намераваној продаји претходно обавести тужиоца, па је преиначио првостепену пресуду и одбио тужбени захтев у усвајајућем делу и потврдио у одбијајућем делу.

Ценећи наводе ревидента, Врховни касациони суд налази да је правилан закључак другостепеног суда да у конкретном случају нема повреде права прече куповине на коју се тужилац позива и то из следећих разлога:

Према Закону о промету непокретности власник који намерава да прода пољопривредно земљиште дужан је да га претходно понуди власнику суседног пољопривредног земљишта. У противном ималац права прече куповине може тужбом која се подноси у законском року да захтева да се уговор о продаји непокретности огласи без дејства према њему и да се непокретности њему продају и предају под истим условима. Из члана 1. уговора о купопродаји непокретности од 16.06.2016. године закљученог између првотуженог као продавца и друготуженог као купца, произлази да је продавац власник непокретности фарме ... у ... која се састоји од: катастарске парцеле ... КО ..., уписане у лист непокретности ... КО ..., пољопривредно земљиште, њива 1. класе укупне површине 4ха 33ара и 33м², на којој се налазе објекти од 1 до 18 одређене површине и то од 1 до 13 објекти означени као помоћне зграде, под 14 зграда за коју није позната намена, под 15 зграда за коју није позната намена у површини од 1298 м², чији се део у површини од 214 м² налази на катастарској парцели ... КО ...; под 16 зграда за коју није позната намена површине 70 м²; под 17 зграда за коју није позната намена површине 170 м²; под 18 кланице у власништво првотуженог, део објекта у површини од 233 м², је на катастарској парцели ... КО ..., а део у површини од 211 м² на катастарској парцели ... КО ... уписана у лист непокретности ... КО ...; катастарске парцеле број ... КО ..., уписана у лист непокретности ... КО ... шума 2. класе шумско земљиште укупне површине 62 ара 93 м²; катастарске парцеле ... КО ..., уписана у лист непокретности ... КО ..., њива 2. класе пољопривредно земљиште укупне површине од 80 ари и 45 м²; катастарске парцеле ... КО ..., уписана у лист непокретности ... КО ..., њива 1. класе пољопривредно земљиште укупне површине 1 ха 92ара и 53 м², на којој се налазе објекти – зграда површине 1505 м² и део објекта на катастарској парцели ... у површини од 214 м². Према члану 2. продавац продаје купцу, а купац купује непокретности из става 1. овог члана у виђеном стању и изјављује да се одриче права на накнадне рекламације и захтеве према продавцу непокретности. Чланом 3. уговорне стране су се сагласиле да купопродајна цена за непокретности из члана 1. износи 13.500.000,00 динара.

Према Закону о пољопривредном земљишту („Службени гласник РС“ број 62/2006, 65/2008-др.Закон, 41/2009, 112/2015, 80/2017 и 95/2018-др.Закон) пољопривредно земљиште јесте земљиште које се користи за пољопривредну производњу (њиве, вртови, воћнаци, виногради, ливаде, пашњаци, рибњаци, трстици и

мочваре) и земљиште које се може привести намени за пољопривредну производњу. Одредбом члана 3. наведеног Закона предвиђено је да пољопривредно земљиште које је у складу са посебним Законом одређено као грађевинско земљиште до провођења планираној намени користи се за пољопривредну производњу.

Према Закону о планирању изградње („Службени гласник РС“ број 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 и одлука УС 132/2014 и 145/2014) намена земљишта је начин коришћења земљишта одређен планским документом. Као плански документ прописан је између осталих и просторни план јединице локалне самоуправе. Садржина просторног плана јединица локалне самоуправе прописана је законом и између осталог обухвата и грађевинско подручје и планиране намене простора. Одредбама члана 82. наведеног Закона предвиђено је да је грађевинско земљиште, земљиште које је одређено Законом или планским документом за изградњу и коришћење објеката, као и земљиште на којем су изграђени објекти у складу са Законом. Одредбом члана 83. став 2. истог Закона предвиђено је да ступањем на снагу планског документа којим је промењена намена земљишта у грађевинско земљиште, власници тог земљишта стичу права и обавезе прописане овим Законом и подзаконским актима донетим на основу Закона, без обзира на чињеницу што орган надлежан за упис на непокретностима и правима на њима није спровео промену у јавној књизи о евиденцији непокретности и права. Ставом 3. предвиђено је да грађевинско земљиште коме је намена промењена у складу са ставом 2. овог члана може се користити и у друге сврхе до привођења земљишта планираној намени.

Према утврђеном чињеничном стању, уверењем Општинске управе Ковин од 25.09.2017. године потврђено је да је земљиште на катастарским парцелама број ..., ..., ... и ... КО ..., грађевинско земљиште ван грађевинског подручја намењено радној зони, што је утврђено увидом у просторни план Општине Ковин („Службени лист Општине Ковин“ број 18/2012). Такође је потврђено да је земљиште на катастарским парцелама број ..., ..., ... и ... КО ... у марту 2008. године доношењем просторног плана Општине Ковин („Службени лист Општине Ковин“ број 2/20008) утврђено као грађевинско земљиште ван грађевинског подручја намењено радној зони, што је утврђено увидом у опис граница у просторном плану Општине Ковин („Службени лист Општине Ковин“ број 2/2008) као и да су планом општег уређења за насељено место Баваниште („Службени лист Општине Ковин“ број 5/2009) наведене парцеле предвиђене за радну зону, односно да су грађевинско земљиште ван грађевинског подручја. Потврдом Општинске управе Ковин од 13.09.2011. године, потврђено је да су на парцелама ..., ..., ... и ... изграђени објекти у функцији узгоја стоке. У информацији о локацији за спорне парцеле као намена земљишта предвиђено је грађевинско земљиште ван грађевинског подручја. У конкретном случају из утврђеног чињеничног стања произлази да је неспорно да је планским документом просторним планом Општине Ковин одређено да су предметне парцеле по врсти и намени грађевинско земљиште ван граница градског грађевинског земљишта. Намена земљишта одређена планским документом је битна чињеница за правилну примену члана 82. Закона о изградњи и планирању. Сходно томе, погрешан је закључак првостепеног суда да се планским документом само стварају услови за промену намене пољопривредног земљишта у грађевинског земљиште, као и да тужени нису доказали да се ради о грађевинском земљишту. Наиме, сама чињеница да су спорне катастарске парцеле уписане у лист непокретности као пољопривредно земљиште у својини првотуженог, као продавца истих, не

омогућава извођење закључка по аутоматизму да је предмет промета пољопривредно земљиште како погрешно закључује првостепени суд. У конкретном случају намена спорних катастарских парцела одређена је планским документом просторним планом Општине Ковин, те исти представља основ промене намене земљишта. Одредбом члана 83. став 2. изричито је прописано да ступањем на снагу планског документа којем је промењена намена земљишта у грађевинско земљиште, власници тог земљишта стичу права и обавезе прописане овим Законом и подзаконским актима донетим на основу Закона, без обзира на чињеницу што орган надлежан за упис на непокретностима и правима на њима није спровео промену у јавној књизи у евиденцији непокретности и права. Грађевинско земљиште које је намена промењена у складу са ставом 2. овог члана, може се користити и у друге сврхе до провођења земљишта планираној намени. Применом наведених законских одредби, првотужени као власник таквог земљишта стиче права и обавезе прописане Законом о планирању и изградњи, па исти није био дужан да пре закључења уговора о купопродаји претходно понуди предметну непокретност тужиоцу као власнику суседног пољопривредног земљишта, а самим тим нити се тужилац може позивати на повреду законског права прече куповине.

Са друге стране предметне парцеле како правилно закључује другостепени суд су и фактички постале грађевинско земљиште изградњом објекта. У погледу ове чињенице у списима постоје писмени докази, горе поменута потврда Општинске управе Ковин од 13.09.2011. године, лист непокретности број ... КО ... од 25.04.2016. године из чије садржине произлази да се 19 објеката који се налазе на предметним парцелама књижени и то 13 објеката као објекти који су преузети из земљишних књига, а објекти под бројем 14, 16, 17, 18 и објекат на парцели ... књижени су као објекат изграђени без одобрења за градњу. Објекат број 15 има одобрење за употребу, што произлази из решења Републичког геодетског завода Службе за катастар непокретности од 06.04.2017. године, при чему су без утицаја на правилност одлуке наводи ревидента и достављени докази да је донето решење о уклањању кровне конструкције са објекта број 15. Сходно томе, изградњом објекта предметно земљиште је и фактички постало грађевинско земљиште чија природа није доведена у питање изградњом неколико објеката без грађевинске дозволе. На закључак да је предмет продаје грађевинско земљиште су без утицаја наводи тужиоца и достављене фотографије из 2017. године о стању објеката као доказ да се ради о девастираним објектима од којих су остали само зидови, обзиром на члан 82. Закона о изградњи и планирању и утврђено чињенично стање.

Сходно томе, неосновани су наводи ревидента којим се указује на правилност става првостепеног суда са позивом на одредбе члана 23. и 24. Закона о пољопривредном земљишту да је прометовано пољопривредног земљиште код горе наведених одредаба Закона о планирању и изградњи. У конкретном случају ради се о земљишту које је планским актом проглашено за грађевинско, при чему су и фактички изграђени објекти, па се на исто примењују прописи који се односе на грађевинско земљиште, те чињеница да у катастру није евидентирана промена намене пољопривредног земљишта и да није поднет захтев за промену намене, не омогућава тужиоцу да се позива на постојање и повреду права прече куповине.

На основу горе наведеног, Врховни касациони суд је потврдио другостепену пресуду, применом члана 411. ЗПП.

Применом члана 165. и 154. ЗПП друготуженом нису досуђени трошкови за састав одговора на ревизију, јер исти нису били потребни трошкови.

**Председник већа-судија,
Бранко Станић, с.р.**

За тачност отправака
Управитељ писарнице
Марина Антонић