



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 5618/2019
28.12.2020. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија Слађане Накић Момировић, председника већа, Добриле Страјина и Катарине Манојловић Андрић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Богдан Милошевић, адвокат из ..., против тужених ББ из ... и ВВ из ..., чији је пуномоћник Миодраг Марјановић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужених изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 1598/19 од 17.09.2019. године, у седници одржаној 28.12.2020. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована ревизија тужених изјављена против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 1598/19 од 17.09.2019. године.

ОДБИЈА СЕ, као неоснован захтев тужених за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Основног суда у Зајечару П 566/18 од 04.12.2018. године, ставом првим изреке, одбијен је, као неоснован захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да има право прече куповине кп. бр. ..., њива б. класе, површине 01.40,00 ха у месту званом „...“ КО ... и да се поништи уговор о купопродаји непокретности закључен између тужене ББ, као продавца и туженог ВВ, као купца, оверен пред Основним судом у Зајечару под Ов. бр. 2211/2013 од 04.12.2013. године. Ставом другим изреке, одбијен је, као неоснован, захтев тужиоца којим је тражио да се обавезе тужена ББ да му преда кп. бр. ..., њива б. класе, површине 01.40,00 ха у месту званом „...“ КО ..., под истим условима из уговора о купопродаји непокретности Ов.бр. 2211/2013 од 04.12.2013. године и да са тужиоцем закључи уговор о купопродаји за купопродајну цену од 125.000,00 динара, подобан за пренос права својине. Ставом трећим изреке, одбијен је захтев тужиоца да се утврди да је тужени ВВ дужан да трпи да се у служби за катастар непокретности изврши пренос права својине на непокретностима из уговора о купопродаји Ов.бр. 2211/13 од 04.12.2013. године у корист тужиоца и да га овласти да по правноснажности ове пресуде из депозита Основног суда у Зајечару прими на име повраћаја купопродајне цене износ од 125.000,00 динара. Ставом четвртим изреке, обавезан је тужилац да туженима на име трошкова поступка плати 127.650,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 1598/19 од 17.09.2019. године, након одржане расправе, укинута је првостепена пресуда и утврђено да тужилац има право прече куповине кп.бр. ..., њива 6. класе, површине 01.40,00 ха у месту званом „...“ КО ..., поништен је уговор о купопродаји непокретности закључен између тужене ББ, као продавца и туженог ВВ, као купца оверен пред Основним судом у Зајечару под Ов.бр. 2211/2013 од 04.12.2013. године, обавезана је тужена ББ да тужиоцу прода кп.бр. ..., њива 6. класе, површине 01.40,00 ха, у месту званом „...“ КО ..., под истим условима из уговора о купопродаји непокретности овереним пред Основним судом у Зајечару под Ов.бр. 2211/2013 од 04.12.2013. године и са тужиоцем закључи уговор о купопродаји за купопродајну цену од 125.000,00 динара, подобан за пренос права својине, што ако не учини, пресуда ће служити као основ укњижења права својине тужиоца на предметној непокретности у јавним књигама, што је тужени ВВ дужан да то трпи, а одбијен је захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је тужени ВВ овлашћен да по пријему пресуде из депозита Основног суда у Зајечару прими на име повраћаја купопродајне цене 125.000,00 динара и обавезани тужени да тужиоцу на име трошкова поступка плате 152.500,00 динара, са законском затезном каматом почев од дана извршности до исплате.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени су благовремено изјавили ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Тужилац је дао одговор на ревизију.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, бр.72/11 ..87/18) и утврдио да ревизија тужених није основана.

У спроведном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Нема ни битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. ЗПП, будући да у поступку пред другостепеним судом није дошло до пропуста у примени или до погрешне примене које од одредаба овог закона.

Према утврђеном чињеничном стању пред првостепеним и другостепеним судом, између тужене ББ, као продавца и туженог ВВ, као купца, закључен је уговор о купопродаји кп.бр. ..., њиве 6. класе, површине 01.40,00 ха, у месту званом „...“, уписане у лист непокретности ... КО ..., за купопродајну цену од 125.000,00 динара, који уговор је 04.12.2013. године оверен пред Основним судом у Зајечару под Ов.бр. 2211/2013, и да се радило о хитној продаји. Тужилац је власник кп.бр. ..., њиве, површине 1.14,62 ха, у месту званом „...“, уписане у лист непокретности КО ..., која се са северне страни граничи са парцелом која је била предмет напред наведене купопродаје. Тужена ББ није понудила тужиоцу да купи предметну парцелу. Тужилац је сазнао да је тужена ББ предметну парцелу продала средином новембра 2014. године, а тужбу је поднео 03.12.2014. године и истог дана у депозит суда уплатио 125.000,00 динара на име купопродајне цене. Из налаза и мишљења судског вештака пољопривредне струке утврђено је да је предметна парцела на дан подношења тужбе имала фер тржишну вредност, која би се остварила у условима фер продаје, када су купац и продавац независни и неповезани, информисани и понашају се савесно и

промишљено, под претпоставком да не постоји неки неприкладан утицај на цену, у висини од 186.004,00 динара. У случају ургентне продаје остварила би се битно мања цена од њене фер тржишне вредности и то за 34%, тако да је вредност предметне парцеле на дан подношења тужбе 122.762,64 динара. Пореска управа, Филијала Зајечар, обавестила је суд да није у могућности да достави извештај о тржишној вредности предметне парцеле, а тужилац је у жалбеном поступку уз жалбу доставио решење овог пореског органа донетог 18.01.2019. године у поступку утврђивања пореза на пренос апсолутних права, по коме је пореска основица за предметну парцелу одређена у висини од 125.000,00 динара.

Првостепени суд је одбио као неоснован, захтев тужиоца, са образложењем да тужилац није доказао да износ од 125.000,00 динара, који је положио у судски депозит, представља тржишну вредност предметне парцеле, а да се цена, која је наведена у спорном уговору о купопродаји не може сматрати тржишном вредности предметне парцеле, применом члана 7. и 10. Закона о промету непокретности.

Другостепени суд је након одржане расправе, укинуо првостепену пресуду и усвојио захтев тужиоца, применом члана 6, 7. и 10. Закона о промету непокретности.

По оцени Врховног касационог суда, правилно је утврдио другостепени суд да је основан захтев тужиоца и правилно је применио материјално право.

Чланом 6. ставом 1. Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“, број 42/98 са изменама и допунама), који се у овом случају примењује, прописано је да власник који намерава да прода пољопривредно земљиште, дужан је да га претходно понуди власнику суседног пољопривредног земљишта. Чланом 10. ставом 1. истог закона, прописано је да ако је продавац продао непокретност, а није претходно понудио имаоцу права прече куповине или је непокретност продао под условима повољнијим од услова из понуде, имаалац права прече куповине може тужбом код суда да захтева поништај уговора о продаји непокретности и да се непокретност њему прода, под истим условима, док је ставом 3. прописано да је тужилац дужан да истовремено са подношењем тужбе из става 1. овог члана положи код надлежног суда износ у висини тржишне вредности непокретности.

Код утврђеног да је тужена ББ продала туженом ВВ предметну кп.бр. ... уписану у лист непокретности ... КО ..., да је тужилац власник кп.бр. ... уписане у лист непокретности ... КО ..., која се са северне страни граничи са предметном парцелом, које парцеле су пољопривредно земљиште, да тужена ББ није понудила тужиоцу да купи предметну парцелу, па како је тужилац средином новембра 2014. године сазнао да је тужена ББ предметну парцелу продала туженом ВВ, а тужбу поднео 03.12.2014. године и истог дана у депозит суда уплатио 125.000,00 динара на име купопродајне цене, који износ одговара тржишној вредности предметне парцеле, то је правилан закључак другостепеног суда да је повређено тужиочево право прече куповине и правилно је другостепени одлучио, када је укинуо првостепену пресуду и усвојио захтев тужиоца, правилном применом члана 6. става 1. и члана 10. став 1. и 3. Закона о промету непокретности. Стога су неосновани наводи ревизије о погрешној примени материјалног права.

Наводима ревизије оспорава се право прече куповине тужиоца, указивањем да се тужиочева парцела не граничи са предметном парцелом и да није правилно утврђена

тржишна вредност предметне парцеле. Наводи су неосновани, с обзиром на то да је утврђено да се парцела тужиоца са северне страни граничи са предметном парцелом. Тржишна вредност предметне парцеле утврђена је на основу налаза и мишљења судског вештака, с обзиром да је утврђено да се радило о хитној продаји, као и да је тужилац уплатио у депозит суда цену која је наведена у уговору о купопродаји, која је према његовим сазнањима била реална и да тужилац на други начин није могао да сазна тржишну вредност предметне парцеле, имајући у виду да пореска управа не даје информације о тржишној вредности непокретности на захтев физичких лица.

У складу са изнетим, на основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у ставу првом изреке.

С обзиром на то да тужени нису успели у поступку по ревизији, то исти немају право на накнаду трошкова поступка, са којих разлога је на основу члана 165. ЗПП одлучено као у ставу другом изреке.

**Председник већа – судија
Слађана Накић Момировић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић