



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 1990/2021**  
**30.06.2021. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија Јасминке Станојевић, председника већа, Бисерке Живановић и Споменке Зарић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији су пуномоћници Милена Црногорац и Рада Стојаковић, адвокати из ..., против тужених ББ из ... и ВВ из ..., чији је пуномоћник Пера Јаношевић адвокат из ..., ради поништаја уговора, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1069/20 од 18.06.2021. године, у седници од 30.06.2021. године донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1069/20 од 18.06.2020. године.

**Образложење**

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 1069/20 од 18.06.2020. године (решењем истог суда од 26.04.2021. године, исправљен пословни број пресуде), преиначена је пресуда Основног суда у Руми П 722/18 од 27.12.2019. године, тако што је одбијен тужбени захтев да се поништи уговор о купопродаји непокретности ОПУ: ../2018 солеминизован од стране Јавног бележника Братислава Радојевића, закључен дана 15.03.2018. године, између тужених ББ као продаваца и ВВ као купца, што би тужени били дужни признати, те да се обавезе тужени ББ, као продавац, да тужиоцу, као имаоцу права прече куповине под истим условима, односно за цену од 413.981,80 динара прода  $\frac{1}{2}$  дела пољопривредног земљишта на кат. парц. ..., површине 1.00.00 ха, уписане у лист непокретности број .. К.О. ..., у року од 15 дана, те да у супротном ова пресуда замени уговор о продаји и послужи тужиоцу као основ за упис права својине на овој непокретности. Тужилац је обавезан да туженом ВВ накнади трошкове парничног поступка у износу од 28.540,00 динара са каматом од извршности пресуде до исплате, као и да туженима накнади трошкове жалбеног поступка у износу од 54.160,00 динара са каматом, почев од дана извршности пресуде до исплате, а у року од 15 дана.

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

Испитујући побијану пресуду у смислу члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 2. ЗПП, Врховни касациони суд је нашао да је ревизија неоснована.

У поступку доношења побијане пресуде нема битне повреде из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју овај суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, дана 07.03.2018. године, закључен је уговор о купопродаји непокретности између тужених ББ, као продавца и ВВ, као купца. Предмет купопродаје је  $\frac{1}{2}$  дела парцеле број .., површине 1.00,00 ха, уписана у лист непокретности број .. КО ... и парцела број ..., површине 1.10,67 ха, уписана у листу непокретности број .. К.О. ... . Уговорена је укупна купопродајна цена у износу од 1.330.000,00 динара. Уговор је оверен од стране јавног бележника дана 09.03.2018. године, са напоменом да су уговорне стране поучене на законско право прече куповине власника суседног пољопривредног земљишта, те да ималац права прече куповине може тужбом захтевати да се уговор огласи без дејства и да се њему прода под истим условима. Тужилац је власник парцеле .. КО ..., која се граничи са парцелом број .., на којој је тужени ББ био сувласник са уделом од  $\frac{1}{2}$ , док је сувласник преосталог дела, његова бивша супруга ГГ, незаинтересована за куповину ове парцеле у преосталом делу. Тужилац је дана 06.11.2018. године, на рачун депозита Основног суда у Руми, уплатио износ од 413.981,00 динара, који је сам определио као тржишну вредност  $\frac{1}{2}$  дела парцеле .. КО ..., сразмерно површини на коју претендује, а у односу на укупну уговорену купопродајну цену. На основу решења Пореске управе Филијала Рума од 18.06.2018. године, утврђено је да је у поступку утврђења пореске основице пореза на пренос апсолутних права по основу предметног уговора, за парцелу у ..., уговорена купопродајна цена од 100,00 динара/1м<sup>2</sup>, нижа од тржишне цене, те да је основица утврђена у износу тржишне вредности од 110,00 динара, па с обзиром на површину продате непокретности од 5.000 м<sup>2</sup>, укупна вредност пољопривредног земљишта у К.О. ... износи 550.000,00 динара, а укупна вредност пољопривредног земљишта у К.О. ..., износи 885.360,00 динара, односно 80,00 динара /1м<sup>2</sup>, док је уговорена цена нижа од тржишне и износи 75,00 динара/1 м<sup>2</sup>. Тужилац је за извршену продају сазнао октобра 2018. године.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је усвојио тужбени захтев, налазећи да је тужени ББ пропустио да пре закључења купопродајног уговора са туженим ВВ предметну парцелу понуди тужиоцу, као власнику суседне парцеле, на који начин је тужиоцу повређено право прече куповине у смилу члана 5, 6, 7. и 10. Закона о промету непокретности.

Другостепени суд је преиначујући првостепену пресуду, одбио тужбени захтев, оцењујући да је у конкретном случају предмет купопродаје јединствен и чине га све парцеле обухваћене оспореним уговором, да тужилац не може захтевати да му тужени ББ прода само једну парцелу, те је сагласно томе тужилац био у обавези да истовремено са подношењем тужбе, положи код надлежног суда износ у висини тржишне вредности непокретности које су биле предмет уговора о продаји, на дан подношења тужбе, у складу са одредбом члана 10. став 5. Закона о промету непокретности.

Оцењујући наводе ревизије, Врховни касациони суд налази да је побијаном пресудом правилно одбијен тужбени захтев, а из следећих разлога:

Наиме, овај суд примећује да је тужилац постављеним тужбеним захтевом тражио поништај наведеног уговора о купопродаји у целости, односно не само у односу на парцелу која се граничи са његовом парцелом и у односу на коју има право прече куповине, већ и у односу на другу парцелу, која је такође предмет овог уговора, истовремено постављајући захтев за чинидбу, односно утврђење обавезе туженог ББ, као продавца, да њему као имаоцу права прече куповине под истим условима, односно за цену од 413.981,00 динар, прода  $\frac{1}{2}$  дела парцеле .. . С обзиром да је тужилац поставио захтев за поништај оспореног уговора о купопродаји у целини, могао би се прихватити став другостепеног суда, да је истовремено са подношењем тужбе, тужилац био у обавези да исплати уговорену купопродајну цену за обе парцеле, као услов за вођење ове парнице. Тужилац, као власник пољопривредног земљишта и суседне парцеле, има право прече куповине парцеле .., у односу на коју или на део те парцеле од  $\frac{1}{2}$ , постављеним тужбеним захтевом тражи закључење уговора са туженим ББ, као продавцем, која није ни на који начин повезана са другом парцелом, а предмет је оспореног уговора о купопродаји, како се то истиче и у ревизији. Међутим, тужилац и у односу на парцелу на коју претендује постављеним тужбеним захтевом, према чињеницама које су утврђене у поступку, није уплатио тржишну вредност те парцеле, као услов за подношење оваквог захтева, односно тужбе, а у смислу члана 10. став 5. Закона о промету непокретности, који у погледу износа који је потребно уплатити истовремено са подношењем тужбе ове врсте, инсистира на тржишној вредности непокретности на дан подношења тужбе. Супротно наводима ревизије, имајући у виду да се ради о парцелама различитог квалитета, положаја и др., тржишна вредност те парцеле се није могла утврдити на начин како је то урадио тужилац. Уплата тржишне вредности парцеле је била нужна са подношењем тужбе, јер тек тиме тужилац стиче активну легитимацију за вођење спора за поништај оспореног уговора због повреде права прече куповине, те како тужилац то није учинио, тужбени захтев је правилно одбијен као неоснован.

Врховни касациони суд је ценио и остале наводе ревизије којима се указује на несавесност тужених, као учесника оспореног уговора, па налази, да с обзиром на напред наведене императивне одредбе Закона о промету непокретности, нису од значаја.

На основу члана 414. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија  
Јасминка Станојевић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић