



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 4556/2020
16.03.2022. 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 је пуномоћник Рајко Јелушић, адвокат из ..., против тужених ББ из ..., сада на адреси ..., и ВВ из ..., Република ..., сада на адреси ..., чији је заједнички 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 814/20 од 16.06.2020. године, на седници одржаној 16.03.2022. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 814/20 од 16.06.2020. године.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 814/20 од 16.06.2020. године, жалбе тужиоца и тужених су усвојене, па је пресуда Вишег суда у Сремској Митровици П 466/17 од 13.11.2018. године, укинута и пресуђено тако што је: Одбијен тужбени захтев којим је тражено да се поништи и огласи да је без дејства према тужиоцу уговор о купопродаји непокретности закључен између тужене ББ, као продавца, и туженог ВВ, као купца, у форми јавнобележничког записа, потврђен код јавног бележника Саве Дедајића из ..., број ОПУ: ..-2014 од 10.09.2014. године, у делу који се односи на купопродају пољопривредног земљишта и то: катастарске парцеле број ... к.о. ..., пољопривредно земљиште, њива 1. класе, површине 1ха 15а 09м², потез ..., катастарска парцела број .. к.о. ..., пољопривредно земљиште, њива 1. класе површине 1. класе површине 1ха 15а 09м², потез ..., катастарска парцела број .., к.о. ..., пољопривредно земљиште, њива 2. класе, површине 68а 34м², потез ..., катастарска парцела број .. к.о. ..., пољопривредно земљиште, њива 2. класе, површине 35а 97м², потез ..., катастарска парцела број .., к.о. ..., пољопривредно земљиште, њива 2. класе, површине 1ха 72а 63м², потез ..., катастарска парцела број .. к.о. ..., пољопривредно земљиште, њива 1. класе површине 57а 55м², потез ..., катастарска парцела .. к.о. ..., пољопривредно земљиште, њива 1. класе, површине 28а 77м², потез ..., катастарска парцела број .. к.о. ..., пољопривредно земљиште, њива 2. класе површине 57а 55м², потез ..., укупне површине бха 50а 99м², све уписане у лист непокретности број ..

к.о. ...; Одбијен тужбени захтев којим је тражено да се утврди да тужилац има право прече куповине пољопривредног земљишта и то свих парцела ближе описаних напред, укупне површине бха 50а 99м2, све уписане у лист непокретности број .. к.о. ..., под истим условима наведеним у уговору о купопродаји непокретности, који је закључен између ББ, као продавца и ВВ, као купца у форми јавнобележничког записа, потврђен код јавног бележника Саве Дедајића из ... под број ОПУ: ..-2014 од 10.09.2014. године; Одбијен тужбени захтев којим је тражено да се обавезе тужена ББ да са тужиоцем закључи уговор о купопродаји пољопривредног земљишта и то напред наведених парцела, укупне површине бха 50а 99м2 све уписане у лист непокретности број .. к.о. ..., под истим условима наведеним у уговору о купопродаји непокретности који је закључен између ББ, као продавца и ВВ, као купца, у форми јавнобележничког записа, потврђен код јавног бележника Саве Дедајића из ..., под бр. ОПУ: ..-2014 од 10.09.2014. године, а ако не учини у остављеном року, ова пресуда ће служити као основ и подобна исправа за упис права својине тужиоца на наведеном пољопривредном земљишту што су тужени ББ и ВВ дужни да признају и трпе да тужилац на основу ове пресуде упише право својине на наведеном пољопривредном земљишту код надлежне службе за катастар непокретности; Одбијен тужбени захтев којим је тражено да се овласти тужени ВВ да по правноснажности ове пресуде из депозита Основног суда у Старој Пазови СЈ Инђија прими на име повраћаја дела купопродајне цене који се односи на парцеле наведене у изреци ове пресуде новчана средства у износу од 6.640.098,00 динара који је отворен решењем Основног суда у Старој Пазови СЈ Инђија РЗ 193/15, а средства депонована дана 15.05.2015. године; Одбијен тужбени захтев којим је тражено да се обавезу тужени да тужиоцу предају у несметану државину пољопривредно земљиште и то напред наведене парцеле, укупне површине бха 50а 99м2, све уписане у лист непокретности број .. к.о. ..., као и захтев да се тужени обавезу да тужиоцу солидарно накнаде трошкове поступка, са законском затезном каматом почев од дана пресуђења до исплате; Обавезан је тужилац да туженима накнади трошкове поступка у износу од 760.100,00 динара са законском затезном каматом од извршења до исплате; Обавезан је тужилац да туженима накнади трошкове жалбеног поступка у износу од 113.338,00 динара; 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.

Испитујући правилност побијане пресуде применом члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 72/11 и 55/14), Врховни касациони суд је утврдио да ревизија није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни касациони суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, тужена ББ која живи у Канади, у ... је имала имање, кућу, окућницу и пољопривредно земљиште (око 16 јутара земље са кућом), које је намеравала да заједно прода. Тужилац АА се бави земљорадњом, обрађује преко 100 јутара земље, која је делом у његовом власништву и у власништву његовог брата, а делом је узета од других лица у закуп. Сазнао је да тужена намерава да прода своје имање, те је ступио у контакт са туженом ради куповине пољопривредног земљишта. Они су

комуницирали у периоду док је тужена била у Канади, а и након што је дошла у Србију. Тужена је све време исказивала своју жељу да прода кућу, окућницу и земљиште заједно, док је тужилац намеравао да купи само пољопривредно земљиште - парцеле које су предмет ове парнице, услед чега између њих није постигнут договор око купопродаје. Тужени ВВ, је такође сазнао да тужена продаје кућу и окућницу са пољопривредним земљиштем све заједно, за купопродајну цену од 155.000 евра, након чега је отишао у ..., обишао имање тужене и одлучио да исто купи. Дана 07.09.2014. године тужени ВВ је дошао у ... код ГГ, власника агенције за промет непокретности која је оглашавала продају целокупног имања тужене, где је била и тужена ББ, ради сачињавања предуговора о купопродаји. ГГ је предочио туженој, а што је и она знала да је потребно да понуди првом комшији куповину земље, те јој је сачинио једно писмено које је представљало понуду за куповину куће и земље, а ВВ је тужену одвезао до АА, овде тужиоца, коме је предочила то писмено. Тужилац није био заинтересован за куповину куће, већ је желео да купи само пољопривредно земљиште, па то писмено није потписао. О наведеном тужена је обавестила ГГ, који је на писмену у виду службене белешке навео да је тужена писмено предочила тужиоцу који је одбио да исто потпише. Након тога закључен је уговор о купопродаји непокретности између тужене ББ, као продавца, и туженог ВВ, као купца, у форми јавнобележничког записа, потврђен код јавног бележника Саве Дедајића из ..., број ОПУ: ..-2014 од 10.09.2014. године, а предмет уговора су некретнине: стамбена зграда-кућа површине 164м² са земљиштем под зградом и уз зграду-парцела .. к.о. ... и пољопривредно земљиште, које чине парцеле које су предмет ове парнице - кп.бр. ..., .. и ..., као и парцела .. исто пољопривредно земљиште, за укупну цену од 155.000 евра. Тужени ВВ је по основу наведеног уговора уписан као власник на наведеним парцелама. Тужилац је власник катастарских парцела које се граниче са спорним парцелама. 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.

Код овако утврђеног чињеничног стања, другостепени суд је преиначио првостепену пресуду, одбијањем тужбеног захтева тужиоца, закључујући да није повређено његово право прече куповине, а све са позивом на одредбе чланова 6, 7. и 10. Закона о промету непокретности у вези са одредбом члана 3. став 1. ЗОСПО и члана 58. Устава Републике Србије.

По оцени Врховног касационог суда ревизијом тужиоца се неосновано указује да је другостепена одлука донета уз погрешну примену материјалног права.

Одредбом члана 3. став 1. Закона о основама својинскоправних односа је прописано да власник има право да своју ствар држи, да је користи и да њоме располаже у границама одређеним законом. Одредбом члана 6. став 1. Закона о промету непокретности („Сл.гласник РС“ 93/2014), који се у конкретном случају примењује, прописано је да је власник који намерава да прода пољопривредно земљиште, дужан да га претходно понуди власнику суседног пољопривредног земљишта. Одредбом члана 7. Истог закона прописано је да понуда из чл. 5. и 6. овог закона, која се доставља истовремено свим носиоцима права прече куповине, мора да садржи податке о непокретности, цени и осталим условима продаје (став 1.), да понуда мора бити у писменом облику (став 2.), да је

ималац права прече куповине дужан да се у року од 15 дана од дана пријема понуде писменим путем изјасни о понуди (став 3.) и да се понуда и изјава о прихватању понуде из ст. 1. и 3. овог члана мора учинити препорученим писмом (став 4.). Одредбама члана 10 став 1. наведеног Закона је прописано да ако је продавац продао непокретност, а није је претходно понудио имаоцу права прече куповине или је непокретност продао под условима повољнијим од услова из понуде, ималац права прече куповине може тужбом да захтева да се уговор о продаји непокретности огласи без дејства према њему и да се непокретност њему прода и преда под истим условима.

У конкретном случају, правилно је другостепени суд применио цитирано материјално право када је одбио тужбени захтев дајући за своју одлуку разлоге које у свему прихвата и овај суд. Неопходан услов који мора бити испуњен да би власник пољопривредног земљишта могао да га прода је да је то земљиште претходно понудио власнику суседног пољопривредног земљишта. Тужена ББ је лично тужиоцу доставила писмену понуду по основу права прече куповине која је садржала све неопходне податке о непокретностима које се продају, са наводом да се заједно продају и кућа и окућница и земљиште, као и укупна купопродајна цена и предпочила му то писмено. Тужилац није био заинтересован за куповину куће, већ је желео да купи само пољопривредно земљиште, па то писмено није потписао. Воља и намера тужене да сву своју имовину прода истовремено била је јасна и недвосмислена од самог почетка продаје, што произилази из доказа изведених током поступка. Како је смисао законских одредби које регулишу право прече куповине да ималац тог права буде обавештен о намери и условима продаје и да њему буде првобитно понуђено земљиште што је у конкретном случају испуњено, то се неосновано у ревизији наводи и инсистира да због тога што писмена понуда није тужиоцу послата препоручено, форма није испуњена. Закон прописује доставу понуде и изјаве о прихватању препорученим писмом из разлога да би постојао писани траг да су претходне императивне одредбе закона испуњене, а не да би се због тога истицао недостатак форме у ситуацији када је утврђено да је писмена понуда лично однета и предпочена носиоцу права прече куповине. Понуда није прихваћена јер је тужилац био заинтересован за делимичну куповину онога што је понуђено, односно за куповину само одређених пољопривредних парцела, а он као ималац права прече куповине нема и овлашћења да утиче и одређује садржину и предмет понуде и поставља услове у складу са својим потребама, у складу са чим је и поднео тужбу уплаћујући у депозит вредност непокретности које потражује, а не вредност свих продатих непокретности. Како је утврђено да тужилац није био заинтересован за куповину целокупног имања тужене, указивање на пропуст да се понуда пошаље путем препоручене пошिल्ке, није од утицаја на ваљаност закљученог купопродајног уговора између тужених чији се поништај у овој парници тражи. Такође, неосновано је указивање у ревизији на одлуку овог суда, с обзиром да је у наведеној одлуци акценат био на питању од ког момента почиње да тече рок за подношење тужбе због повреде права прече куповине, а не питање повреде форме понуде, што није ни био предмет расправљања у тој одлуци. Због изнетог, неосновани су наводи ревизије о погрешној примени материјалног права.

Како се ни осталим наводима ревизије правилност побијане пресуде не доводи у сумњу Врховни касациони суд је применом одредбе члана 414. став 1. Закона о парничном поступку одлучио као у изреци.

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић