



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 100/2021
14.04.2022. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Слађане Накић Момировић, председника већа, Марине Милановић и Драгане Бољевић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Божидар Јововић, адвокат из ..., против тужених ББ из ..., ВВ из ... и ГГ из ..., чији је заједнички пуномоћник Благомир Живковић, адвокат из ..., ради поништаја уговора, одлучујући о ревизији тужиле изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3886/20 од 16.07.2020. године, у седници одржаној 14.04.2022. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиле изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3886/20 од 16.07.2020. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Лазаревцу П 192/19 од 06.02.2020. године, првим ставом изреке, усвојен је тужбени захтев тужиле и због повреде права прече куповине поништен уговор о продаји непокретности оверен код Јавног бележника у Лазаревцу број ОПУ 317-2016 од 13.04.2016. године и тужени обавезани да признају и трпе и да под истим условима назначеним у уговору ОПУ 317-2016 од 13.04.2016. године продају и закључи уговор о купопродаји непокретности са тужиљом, као купцем следеће садржине: продавци продају купцу сувласничке уделе, и то сувласничке уделе од по 5/36 на к.п. бр. .. КО ... – њива 3. класе, укупне површине од 0.81,32 ха пољопривредно земљиште, к.п. бр. .. КО ... – њива 3. класе, укупне површине од 3.86,32 ха пољопривредно земљиште, к.п. бр. .. КО ... – шума 3. класе, укупне површине од 0.35.84 ха шумско земљиште, све уписано у лист непокретности број .. КО ..., затим сувласничке уделе од по 5/36 на к.п. бр. .. КО ..., укупне површине 5.44.00 ха која се састоји од делова парцеле њива треће класе површине 2.21 – 04 ха њиве четврте класе, површине 3.22.96 ха пољопривредно земљиште, к.п. бр. .. КО ... – њиве 3. класе, укупне површине 0.69.62 ха пољопривредно земљиште, обе уписане у лист непокретности број .. КО ..., као и сувласничке уделе од по 5/72 на к.п. бр. .. КО ..., шума 3. класе, укупне површине 0.45.46 ха пољопривредно земљиште, уписана у лист непокретности број .. КО ..., при чему продавци продају купцу, а купац купује наведене непокретности за уговорену купопродајну цену од 10.000 евра, сваком купцу по половину износа у динарској противвредности по средњем курсу НБС, уз право продавца да купопродајну цену наплати из средстава која се налазе у депозиту суда по решењу РЗ 871/16 од 16.12.2016. године, којим је купац платио на име купопродајне

цене у корист продавцу, уз сагласност продавца да се купац на основу овог уговора може укњижити као сувласник наведене непокретности без њихове посебне сагласности и присуства у катастру непокретности, па ова пресуда мења уговор о купопродаји и служиће као основ за упис права својине тужиљи у катастарском оперативу. Другим ставом изреке, обавезују се тужени да тужиљи солидарно плате износ од 194.790,00 динара на име трошкова парничног поступка.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 3886/20 од 16.07.2020. године, првим ставом изреке, преиначена је првостепена пресуда тако што је одбијен тужбени захтев тужиље којим је тражила да се због повреде права прече куповине поништи уговор о продаји непокретности оверен код јавног бележника у Лазаревцу број ОПУ 317-2016 од 13.04.2016. године, да се тужени обавезу да признају и трпе, као и да се обавезу тужени ББ и ВВ да под истим условима назначеним у уговору ОПУ 317-2016 од 13.04.2016. године продају и закључе уговор о купопродаји непокретности са тужиљом, као купцем следеће садржине: продавци продају купцу сувласничке уделе, и то сувласничке уделе од по 5/36 на к.п. бр. .. КО ... – њива 3. класе, укупне површине од 0.81,32 ха пољопривредно земљиште, к.п. бр. .. КО ... – њива 3. класе, укупне површине од 3.86,32 ха пољопривредно земљиште, к.п. бр. .. КО ... – шума 3. класе, укупне површине од 0.35.84 ха шумско земљиште, све уписано у лист непокретности број .. КО ..., затим сувласничке уделе од по 5/36 на к.п. бр. .. КО ..., укупне површине 5.44.00 ха која се састоји од делова парцеле њива треће класе површине 2.21 – 04 ха њиве четврте класе, површине 3.22.96 ха пољопривредно земљиште, к.п. бр. .. КО ... – њиве 3. класе, укупне површине 0.69.62 ха пољопривредно земљиште, обе уписане у лист непокретности број .. КО ..., као и сувласничке уделе од по 5/72 на к.п. бр. .. КО ..., шума 3. класе, укупне површине 0.45.46 ха пољопривредно земљиште, уписана у лист непокретности број .. КО ..., при чему продавци продају купцу, а купац купује наведене непокретности за уговорену купопродајну цену од 10.000 евра, сваком купцу по половину износа у динарској противвредности по средњем курсу НБС, уз право продавца да купопродајну цену наплати из средстава која се налазе у депозиту суда по решењу РЗ 871/16 од 16.12.2016. године, којим је купац платио на име купопродајне цене у корист продавцу, уз сагласност продавца да се купац на основу овог уговора може укњижити као сувласник наведене непокретности без њихове посебне сагласности и присуства у катастру непокретности, па ова пресуда мења уговор о купопродаји и служиће као основ за упис права својине тужиљи у катастарском оперативу. Другим ставом изреке, преиначено је решење о трошковима парничног поступка садржано у ставу другом изреке првостепене пресуде, тако што је обавезана тужиља да туженима на име трошкова парничног поступка исплати износ од 144.300.00 динара.

Против правноснажне другостепене пресуде, тужиља је благовремено изјавила ревизију због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Испитујући правилност побијане одлуке у смислу члана 408. Закона о парничном поступку, у вези члана 403. став 2. тачка 1. ЗПП („Службени гласник РС“ број 72/11, 49/2013 - УС, 74/13 - УС, 55/14, 87/18 и 18/20), Врховни касациони суд је нашао да је ревизија неоснована.

У спроведеном 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, тужене ББ и ВВ, као продавци и тужени ГГ као купац су 01.04.2016. године закључили уговор о купопродаји непокретности, којим уговором су тужене продале туженом сувласничке уделе у обиму и на непокретностима ближе наведеним у образложењу нижестепених одлука. Тужене су сувласнице на катастарским парцелама које су предмет спорног уговора број .., .., .., .. и .. КО ..., а по основу правноснажног решења Општинског суда у Лазаревцу О 227/2000 од 04.12.2000. године, а тужени ГГ је сувласник са сувласничким уделом од 31/36. Тужила је на жиро-рачун депозита Основног суда у Лазаревцу уплатила 10.000 евра у динарској противвредности (1.235.640,00 динара), што одговара уговореној купопродајној цени спорних непокретности.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да је захтев тужиле за поништај спорног уговора о продаји непокретности основан са образложењем да тужени супротно одредби члана 5. став 1. Закона о промету непокретности тужилу нису обавестили о намери да продају свој сувласнички удео, што су у смислу члана 10. став 1. истог закона биле дужне, док чињеница да је тужени ГГ тужили у лето 2016. године понудио да купи њен сувласнички удео на предметним парцелама без опредељивања цене не може бити од утицаја на право тужиле да од стране тужених као сувласника на спорним непокретностима, које су у својству продаваца отуђиле туженом, јер би понуда туженог тужили довела до закључења другог уговора који нема везе са спорним уговором чији се поништај тражи.

Другостепени суд је преиначио првостепену пресуду одбијањем тужбеног захтева тужиле, закључујући да није повређено њено право прече куповине с обзиром да су тужене спорни уговор о купопродаји непокретности закључиле са туженим ГГ који је на спорној непокретности сувласник са већим сувласничким уделом од 31/36 и који самим тим има првенство права прече куповине исте, због чега тужене нису имале обавезу да и тужили претходно понуде спорне парцеле на продају. Осим тога, тужила није доказала да износ од 10.000 евра који је положила у судски депозит као уговорену купопродајну цену, представља тржишну вредност спорних непокретности које су биле предмет купопродаје између тужених у смислу одредбе члана 10. став 5. Закона о промету непокретности.

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

Одредбом члана 5. став 1. Закона о промету непокретности („Сл. гласник РС“, број 93/2014, 121/14 и 6/2015) који је важио у време закључења спорног уговора, прописано је да је сувласник непокретности који намерава да прода свој сувласнички део дужан да га претходно понуди на продају осталим сувласницима, а ставом 2. истог члана да у случају кад има више сувласника, првенство у остваривању права прече куповине има сувласник са већим сувласничким делом.

Одредбом члана 10. став 5. истог закона прописано је да је тужилац дужан да истовремено са подношењем тужбе из ст. 1. и 3. овог члана положи код надлежног суда износ у висини тржишне вредности непокретности на дан подношења тужбе.

По оцени Врховног касационог суда, правилна је одлука другостепеног суда којом је одбијен захтев тужиље за поништај спорног уговора о купопродаји непокретности због повреде права прече куповине.

Наиме, новчани износ који је тужиља дужна да положи у суд истовремено са подношењем тужбе због повреде права прече куповине мора да одговара тржишној вредности саме непокретности на дан подношења тужбе, независно од купопродајне цене по којој је непокретност продата купцу или понуђена на продају тужиљи. Ово произлази из наведене одредбе члана 10. став 5. Закона о промету непокретности. Тужиља је, након закључења уговора, пре подношења тужбе извршила и уплату депозита у висини цене која је означена у уговору који су тужени закључили. Међутим, тужиља у конкретном случају није доказала да износ који је уплатила одговара тржишној вредности непокретности, због чега нису испуњени кумулативни услови из члана 10. став 5. Закона о промету непокретности, те је тужиља, као титулар права прече куповине, требало да положи код суда износ у висини тржишне вредности на дан подношења тужбе, у смислу члана 10. став 5. наведеног Закона. Полагање новчаног износа у висини тржишне цене непокретности истовремено са тужбом је услов за основаност тужбеног захтева имаоца права прече куповине ради поништаја уговора о продаји непокретности и захтева да се непокретност њему прода под истим условима. Тужиља није поступила сходно наведеној законској одредби која је императивног карактера, па је тужбени захтев неоснован. Код свега наведеног, ревизијски наводи о погрешној примени материјалног права су неосновани.

Погрешно позивање другостепеног суда у образложењу одлуке на одредбе материјалног права садржане у члану 5. став 2. и члану 10. став 1., 3. и 5. Закона о промету непокретности („Сл. гласник РС“ број 42/98 и 111/2009) није од утицаја на законитост и правилност побијане одлуке, имајући у виду да су наведене одредбе садржински идентичне са одредбама Закона о промету непокретности („Сл. гласник РС“, број 93/2014, 121/14 и 6/2015) који је важио у време закључења спорног уговора.

Из изнетих разлога, а применом члана 414. став 1. ЗПП одлучено је као у изреци.

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

**За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић**