



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 1196/2022
27.03.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Јелице Бојанић Керкез, председника већа, Весне Станковић и Радославе Мађаров, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Весна Томић Живановић, адвокат из ..., против тужених ББ из ... и ВВ из ..., чији је пуномоћник Милица Милованчевић, адвокат из ..., ради утврђења права прече куповине, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2505/21 од 03.11.2021. године, у седници одржаној 27.03.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2505/21 од 03.11.2021. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Аранђеловцу, Судска јединица у Тополи П 330/18 од 22.02.2021. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев и утврђено да тужилац има право прече куповине у односу на кп бр. ..., уписану у ЛН број .. у КО ..., површине 506 м², воћњак 4. класе, чији је власник првотужени са уделом 1/1. Ставом другим изреке, поништен је Уговор о купопродаји ОПУ 844-2015 од 27.10.2015. године, закључен између тужених. Ставом трећим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је постао власник кп бр. .. уписане у ЛН број .. у КО ..., површине 506 м², воћњак 4. класе, за износ од 151,8 евра на основу права прече куповине, а по основу ове пресуде. Ставом четвртим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да су тужени дужни трпети да се тужилац укњижи као власник наведене катастарске парцеле по основу ове пресуде. Ставом петим изреке, тужени су обавезани да тужиоцу солидарно накнаде трошкове поступка у износу од 54.980,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2505/21 од 03.11.2021. године, ставом првим изреке, првостепена пресуда је преиначена у ставу првом, другом и петом изреке, тако што је одбијен тужбени захтев којим је тражено да се утврди да тужилац има право прече куповине у односу на наведену катастарску парцелу, чији је власник првотужени са уделом 1/1, те да се поништи Уговор о купопродаји број

ОПУ 844-2015 од 27.10.2015. године, закључен између тужених и обавезан тужилац да туженој ВВ на име трошкова поступка исплати износ од 114.820,00 динара. Ставом другим изреке, одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизију, због битних повреда одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду у смислу члана 408. у вези члана 403. ЗПП („Службени гласник РС“, број 72/11...10/23), Врховни суд је оценио да је ревизија тужиоца неоснована.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју Врховни суд пази по службеној дужности, а нема битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. у вези са чланом 7. и 8. истог закона, на коју ревизија указује. Другостепени суд је одлучио о жалби тако што је прихватио чињенично стање утврђено првостепеном пресудом и за донету одлуку изнео потпуне, јасне и непротивречне разлоге о одлучним чињеницама и одговарајуће правне разлоге. Због тога, није основано ни указивање ревидента на битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП, којом пресуда другостепеног суда није захваћена.

Према утврђеном чињеничном стању, тужени ББ, као продавац, и тужена ВВ, као купац, дана 30.10.2015. године, закључили су Уговор о купопродаји кп бр. ..., уписане у ЛН број .. КО ..., површине 506 м2, воћњак 4. класе, земљиште у грађевинском подручју, који је оверен од стране јавног бележника Ивана Петровића у ... под бројем ОПУ 844-2015. Купопродајна цена у целости је исплаћена од стране тужене ВВ. Предметна парцела граничи се са парцелом тужиоца кп бр. ..., уписана у ЛН број .. КО Тужени ББ је пре продаје спорне парцеле свим власницима других парцела са којима се она граничи упутио понуду за куповину, изузев тужиоцу. Након сазнања за продају спорне парцеле тужилац је у депозит суда на име купопродајне цене уплатио износ од 19.000,00 динара и поднео тужбу у овој правној ствари због повреде права прече куповине. Према подацима из катастра непокретности од 04.01.2016. године, предметна парцела је по култури воћњак 4. класе, земљиште у грађевинском подручју. У природи, наведена парцела није била воћњак, већ постоји понеко дрво шљиве и ораха. Некада је ту била башта, а сада је парцела зарасла у коров. Решењем Министарства финансија – Пореска управа – Експозитура у Тополи од 17.02.2016. године, утврђен је порез на пренос апсолутних права за обвезника ББ на основу наведеног купопродајног уговора, а као предмет преноса означено је грађевинско земљиште. Према информацији о локацији суседне парцеле бр. ..., издатој од стране Општинске управе Општине Топола, Одељења за комуналне делатности, грађевинско-урбанистичке и имовинско-правне послове од 04.06.2012. године, по "Генералном плану Општине Топола 2025" наведена парцела припада осталом грађевинском земљишту – просторна целина Б, парк шума ..., блок .. и њена основна намена је зеленило – парк шуме. Парцеле број .. и .. КО ... представљају исту просторну целину.

Имајући у виду овако утврђено чињенично стање, првостепени суд је закључио да је основан тужбени захтев за утврђење права прече куповине тужиоца у односу на

спорну парцелу и поништај предметног уговор о купопродаји, закљученог између тужених, позивом на одредбе члана 2. став 2. тачка 1. и 2. и члана 3. Закона о пољопривредном земљишту и члана 6, 7, 8, 9. и 10. Закона о промету непокретности, сматрајући да се ради о пољопривредном земљишту, у смислу члана 3. Закона о пољопривредном земљишту, иако се парцела налази у зони грађевинског земљишта, ценећи да у току поступка није достављен ниједан доказ којим би се потврдили наводи да се ради о грађевинском земљишту, односно да је извршено привођење планираној намени. Одлучујући о тужбеном захтеву у делу којим је тужилац тражио да се утврди да је постао власник предметне катастарске парцеле, те да ће пресуда послужити као основ за упис права својине тужиоца на спорној парцели, првостепени суд је исти одбио. Ово због тога што тужилац није поступио у складу са одредбом члана 10. став 1. Закона о промету непокретности, односно није захтевао да се непокретност њему прода под истим условима.

Одлучујући о жалби тужене ВВ, другостепени суд је првостепену пресуду преиначио у усвајајућем делу, тако што је одбио тужбени захтев тужиоца за утврђење права прече куповине у односу на спорну парцелу и поништај наведеног уговора о купопродаји. Ово због тога што се у конкретном парцела налази у зони градског грађевинског земљишта, те се не ради о пољопривредном земљишту, иако је по култури означена као воћњак, па се у односу на њу не примењују одредбе Закона о промету непокретности, на које се првостепени суд позвао. Осим тога, тужилац је тужбеним захтевом тражио поништај купопродајног уговора, а не да се исти према њему огласи без дејства у смислу члана 10. став 1. Закона о промету непокретности. Како тужбени захтев ради остваривања права прече куповине није самосталан и тужбом се мора захтевати да се имаоцу права прече куповине непокретност прода под истим условима, а тужилац то није тражио, нема услова за усвајање захтева за поништај предметног уговора о продаји непокретности.

Ценећи наводе ревидента, Врховни суд налази да је правилан закључак другостепеног суда да у конкретном случају нема повреде права прече куповине на коју се тужилац позива.

Према Закону о пољопривредном земљишту („Службени гласник РС“ број 62/2006...95/2018-др.закон) пољопривредно земљиште јесте земљиште које се користи за пољопривредну производњу (њиве, вртови, воћњаци, виногради, ливаде, пашњаци, рибњаци, трстици и мочваре) и земљиште које се може привести намени за пољопривредну производњу (члан 2. тачка 1). Пољопривредно земљиште које је у складу са посебним законом одређено као грађевинско земљиште до провођења планираној намени користи се за пољопривредну производњу (члан 3).

Према члану 6. став 1. Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“, број 93/14...6/15), власник који намерава да прода пољопривредно земљиште дужан је да га претходно понуди власнику суседног пољопривредног земљишта. У противном имаоца 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 непокретност њему прода и преда под истим условима.

Према Закону о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/2009, 62/23), грађевинско подручје јесте уређени и изграђени део насељеног места, као и неизграђени део подручја одређен планским документом за заштиту, уређење или

изградњу објекта (члан 2. став 1. тачка 10). Намена земљишта је начин коришћења земљишта одређен планским документом (члан 2. став 1. тачка 39). Плански документи су просторни и урбанистички планови. Као урбанистички план прописан је између осталих и Генерални урбанистички план (члан 11). Грађевинско земљиште је 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 (члан 82). 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 (члан 83. став 2). 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 (члан 83. став 3).

Код утврђеног да је према изводу из листа непокретности бр. .. КО ... спорна парцела према начину коришћења и класи – воћњак 4. класе, а према врсти земљишта – земљиште у грађевинском подручју, да према информацији о локацији суседна парцела, која са спорном парцелом чини исту просторну целину, у складу са "Генералним планом Општине Топола 2025" припада осталом грађевинском земљишту – просторна целина Б, парк шума ..., блок ... и њена основна намена је зеленило – парк шуме, те да је према решењу Министарства финансија – Пореска управа – Експозитура у Тополи због извршеног промета спорне непокретности утврђен порез на пренос апсолутних права и као предмет преноса означено грађевинско земљиште, јасно произлази да спорна парцела припада по врсти осталом грађевинском земљишту. Због наведеног, погрешан је закључак првостепеног суда да је спорна парцела пољопривредно земљиште, јер је у катастру непокретности уписана као воћњак. Такође, погрешан је закључак првостепеног суда да се планским документом само стварају услови за промену намене пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште. Чињеница да је спорна катастарска парцела у листу непокретности уписана као воћњак према начину коришћења, не омогућава извођење закључка по аутоматизму да је предмет промета пољопривредно земљиште, нарочито код чињенице што је по врсти земљишта парцела означена као земљиште у грађевинском подручју, које у смислу члана 2. став 1. тачка 10. Закона о планирању и изградњи представља уређени и изграђени део насељеног места, као и неизграђени део подручја одређен планским документом за заштиту, уређење или изградњу објекта. У конкретном случају, како предметна парцела чини просторну целину са суседном парцелом, која је обухваћена планским документом - просторним планом "Генералним планом Општине Топола 2025", по којем земљиште у том потесу представља остало грађевинско земљиште, то исти представља основ промене намене земљишта и за спорну парцелу.

Како у смислу члана 83. став 2. Закона о планирању и изградњи, 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, то тужени ББ, као власник и продавац таквог земљишта, није био дужан да пре закључења уговора о купопродаји претходно понуди предметну непокретност тужиоцу, као власнику суседног

пољопривредног земљишта, па самим тим се тужилац не може позивати на повреду законског права прече куповине.

Сходно томе, неосновани су наводи ревидента којим се указује на правилност става првостепеног суда са позивом на одредбе Закона о пољопривредном земљишту да је прометовано пољопривредно земљиште, код горе наведених одредби Закона о планирању и изградњи. У конкретном случају ради се о земљишту које је планским актом проглашено за грађевинско, па се на исто примењују прописи који се односе на грађевинско земљиште, те чињеница да у катастру није евидентирана промена намене пољопривредног земљишта, не омогућава тужиоцу да се позива на постојање и повреду права прече куповине, управо као што је другостепени суд правилно закључио код доношења побијане пресуде.

Приликом доношења одлуке, овај суд је ценио остале ревизијске наводе, али је закључио да исти нису од утицаја на другачију одлуку, јер је другостепена пресуда донета правилном применом материјалног права.

На основу горе наведеног, Врховни суд је потврдио другостепену пресуду, применом члана 414. ЗПП.

**Председник већа – судија
Јелица Бојанић Керкез,с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић