



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 4289/2023
24.04.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Иване Рађеновић и Владиславе Милићевић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Никола Шијан, адвокат из ..., против тужених ББ и ВВ, обе из ..., чији су заједнички пуномоћници Здравко Јосић и Борис Кордић, адвокати из ..., ради поништаја уговора, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1728/22 од 05.10.2022. године, у седници одржаној 24.04.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1728/22 од 05.10.2022. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 111/21 од 09.05.2022. године, одбијен је тужбени захтев којим је тражено да се утврди да тужилац има право прече куповине 1/1 дела права својине парцеле .../..., укупне површине 1438 м2, која се састоји од земљишта под зградом и другим објектом број 1 (помоћна зграда за смештај оруђа у пољопривреди) површине 10 м2, у улици ... и винограда 1. класе површине 1428 м2, као и помоћне зграде за смештај оруђа у пољопривреди број 1. површине 10 м2, саграђене на парцели број .../..., Улица ..., све уписано у лист непокретности ... КО ..., те приколице која је постављена на парцели .../... КО ...; да је без дејства према тужиоцу уговор о купопродаји непокретности по коме је тужена ББ продала туженој ВВ 1/1 дела права својине кат. парцеле .../..., укупне површине 1438 м2, која се састоји од напред описаних непокретности, по купопродајној цени од 50.000 евра, закључен и солемнизован код Јавног бележника Татјане Лончар у ... под бројем ОПУ 106/2021 дана 11.02.2021. године, да су тужене на основу ове пресуде којом је поништен правни основ уписа тужене ВВ као имаоца права својине дужне да трпе успоставу ранијег катастарског стања пре њеног уписа и то брисањем права својине тужене ВВ у листу непокретности ... КО ... на 1/1 дела права својине парцеле број .../..., укупне површине 1438 м2, која се састоји од непокретности ближе наведених у овом ставу

изреке, те да се обавезе тужена ББ да тужиоцу као имаоцу права прече куповине прода и преда 1/1 дела права својине кат. парцеле .../..., укупне површине 1438 м², која се састоји од непокретности ближе описаних у овом ставу изреке, укључујући приколицу која је постављена на наведеној парцели, под истим условима под којима је са туженом ВВ закључила и код Јавног бележника Татјане Лончар у ... и соленизовала поништени уговор о купопродаји непокретности ОПУ 106/2021 од 11.02.2021. године, односно по цени од 50.000 евра, у року од 15 дана од дана достављања пресуде, а ако иста то не учини, да ова пресуда замени уговор о купопродаји непокретности и служи као основ за упис права својине тужиоца на предметној непокретности, под претњом извршења; да су тужене дужне да код РГЗ Служба за катастар непокретности Нови Сад 3, у листу непокретности ... КО ... изврше у корист тужиоца пренос права својине на 1/1 дела права својине парцеле .../..., укупне површине 1438 м², која се састоји од непокретности ближе описаних у овом ставу изреке, а да је тужена ББ овлашћена да по правноснажности ове пресуде из депозита Основног суда у Новом Саду прими на име купопродајне цене износ од 5.879.080,00 динара, што чини динарску противвредност износа од 50.000 евра рачунато према средњем курсу НБС на дан 03.03.2021. године, као дана уплате овог износа у депозит Основног суда у Новом Саду, те да се обавезу тужене да тужиоцу солидарно накнаде трошкове овог поступка са законском затезном каматом од дана пресуђења до исплате. Ставом другим изреке, одбачена је тужба у делу захтева којим је тражено да се наложи РГЗ – Служба за катастар непокретности Нови Сад 3, да у листу непокретности ... КО ... изврши брисање права својине 1/1 дела права својине парцеле .../..., уписане површине 1438 м², која се састоји од непокретности ближе наведених у ставу првом изреке и ставу другом изреке наведене пресуде, уписане у корист тужене ВВ. Ставом трећим изреке, обавезан је тужилац да туженима на име трошкова парничног поступка исплати износ од 321.195,40 динара, са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 1728/22 од 05.10.2022. године, ставом првим изреке, одбијена је жалба тужиоца и потврђена првостепена пресуда. Ставом другим изреке, одбијен је захтев туженог 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 – ЗПП („Службени гласник РС“, број 72/11 ... 10/23 – други закон), Врховни 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 суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, кат. парцела .../... је на дан 02.03.2021. године била уписана у листу непокретности ..., са укупном површином 1438 м², у Улици ..., по врсти земљиште у грађевинском подручју, а по култури земљиште под зградом и другим објектом (у површини од 10 м²) и виноград прве. класе (у површини од 1428 м²), са

уписаним објектом бр. 1 (површине 10 м²) који је по начину коришћења помоћна зграда – зграда за смештај оруђа у пољопривреди (као објекат изграђен без одобрења за изградњу), а као ималац права на овој непокретности била је уписана тужена ББ. На парцели је постојао виноград све до 1973. године, када је њен супруг тужене купио ту парцелу. Тужена ББ и њен сада пок. супруг нису користила предметну парцелу као пољопривредно земљиште (користили су је од 1990. године). На плацу се налазило пар стабала воћака, три сребрне јеле, две тује, украсно биље, мимозе и око 50 ружа, а за живота њеног супруга и десетак струкова парадајза. На парцели су се налазили помоћни објект (који је имао ВЦ и једну просторију у којој је њен супруг држао алат за орезивање ружа, канистере за воду и слично) и једна приколица на бетонској плочи са простором за седење (на коме је био постављен сто и столице) изнад кога је била велика настрешница (која је била адаптирана тако да су у њој боравили). На плацу није била спроведена водоводна и канализациона мрежа. Плац су сматрали грађевинским земљиштем и плаћали су порез на грађевинско земљиште, а размишљали су о градњи куће. Њихов син је желео да на плацу сазида кућу, те су му у Заводу за урбанизам дате информације да је мањи део плаца предвиђен за саобраћајницу, а да је у другом делу плаца предвиђено породично становање са могућношћу за изградњу објекта који има приземље, спрат и поткровље. Након смрти супруга 2019. године, тужена ББ одлучила је да прода ову некретнину, коју је огласила и имала неколико понуда. Коначно је са туженом ВВ, која је имала намеру да на плацу сазида кућу, закључила 11.02.2021. године уговор о купопродаји предметне парцеле са приколицом за купопродајну цену од 50.000 евра, који је солемнизован истог дана пред јавним бележником Татјаном Лончар под бројем ОПУ 106-2021, која им је предочила сва потребна упозорења и права и обавезе приликом закључења овог уговора.

Предметна кат. парцела .../... граничи се са парцелом .../..., укупне површине 1112 м², од тога је земљиште под зградом и другим објектом (у површини од 60м²) и виноград прве класе (у површини од 1052 м²), у Улици ..., по врсти земљиште у грађевинском подручју, која је у евиденцији непокретности на дан 02.03.2021. године била уписана на име ГГ као њено власништво у целини, са породичном стамбеном зградом површине 60 м² (који објекат је изграђен без одобрења за градњу). Након њене смрти ову парцелу је наследио првобитни тужилац ДД (на основу решења о наслеђивању О 11760/10 од 27.09.2010. године). На овој парцели се налазио објекат – кућа која није била у целости завршена које је он оглашавао ради продаје све до 2020. године. На парцели је постојао виноград и воћњак који је периодично обилазио. По сазнању да је тужена ББ продала своју парцелу туженој ВВ, ДД је ангажовао Биро за судска и вансудска вештачења „Експерт“ ДОО Нови Сад је, који је његовом захтеву дана 26.02.2021. године обавио вансудско вештачење тржишне вредности предметне парцеле .../... КО ..., проценивши је на износ од укупно 6.307.128,11 динара (вредност грађевинског земљишта 6.221.886,17 динара, а вредност грађевинског објекта 85.241,94 динара). Након тога, првобитни тужилац ДД је дана 03.03.2021. године уплатио у депозит Основног суда у Новом Саду наведени износ, као тржишну вредност предметне непокретности и поднео тужбу у овој правној ствари. Жеља тужиоца је била да купи суседну парцелу како би укрупнио парцелу коју је наследио од својих родитеља. Међутим, у току парнице, продао је своју парцелу (.../...) сада означеном тужиоцу АА (на основу уговора о купопродаји од 07.07.20121. године), чија кат. парцела .../... се граничи са његовом парцелом. Кат. парцела .../...,

укупне површине 1566 м², у Улици ..., по врсти градско грађевинско земљиште, од тога земљиште под зградом и другим објектом (у површини од 76м²), земљиште уз зграду и други објекат (у површини од 500 м²) и виноград прве класе (у површини од 990 м²), на којој се налази породична стамбена зграда површине 76 м² (која има одобрење за употребу), је у евиденцији непокретности (према стању на дан 12.08.2021. године) била уписана као сувласништво тужиоца АА и непарничара ББ са по 1/2 дела (на којој су право својине стекли наслеђем 2007. године).

Према стручном мишљењу Градске управе за урбанизам и грађевинске послове – Сектор за просторно и урбанистичко планирање града Новог Сада од 18.03.2021. године, предметна парцела .../... КО ... налази се у оквиру грађевинског подручја Града Новог Сада и намењена је за породично становање и делом за површину јавне намене – саобраћајнице. Према Информацији о локацији за предметну парцелу коју је издала градска управа за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада дана 30.03.2021. године, на основу Плана генералне регулације Сремске Каменице са окружењем, предметна парцела налази се у зони породичног становања, њена намена је земљиште за породично становање, локалитет је делимично опремљен уличном електроенергетским и гасним инсталацијама, опремљена је уличном мрежом електронске комуникације, а није опремљена уличним инсталацијама, водовода и канализације. У Информацији о локацији – суперструктури ЈП Урбанизам – Завода за урбанизам Нови Сад од 22.03.2021. године, предметна парцела се налази у зони породичног становања и њена намена је за породично становање, а иста представља цела грађевинску парцелу. Простор који обухвата парцелу .../... КО ... први пут је ушао у грађевински реон – грађевинско подручје Града Новог Сада – Генералним урбанистичким планом Града Новог Сада – ГУП („Службени лист Општине Нови Сад“ бр. 5/74) којим је предметни простор претежно намењен као „резерват за изградњу“. Служба за катастар непокретности Нови Сад је 21.04.2021. године издала уверење којим се потврђује да предметна парцела одређена као земљиште у грађевинском подручју на основу планског документа од 15.07.1992. године, и за коју се не плаћа накнада за промену намене обрадивог пољопривредног земљишта, без обзира што је као начин коришћења тог земљишта уписана наведена катастарска класа и култура пољопривредног земљишта на основу члана 88. Закона о планирању и изградњи. Градска пореска управа је приликом утврђивања пореза на имовину за 2020. и 2021. годину за предметну парцелу је ову непокретност означила као грађевинско земљиште, што је утицало на одређивање висине пореза, а приликом утврђивања пореза на пренос апсолутних права туженој ВВ по уговору од 11.02.2021. године пореска управа имала је у виду да је предмет преноса грађевинско земљиште и на основу тога утврдила пореску основицу.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су одбили тужбени захтев позивајући се на одредбе чланова 6. став 1. и 10. Закона о промету непокретности, чланова 2. став 1. тачка 1. и 3. Закона о пољопривредном земљишту и чланова 2. став 1. тачка 4., 82. и 88. став 3. Закона о планирању и изградњи, сматрајући да тужилац није ималац права прече куповине с обзиром да се у конкретном случају не ради о пољопривредном земљишту, без обзира што је по култури виноград прве класе, јер је планским актом вежећем у тренутку закључења уговора о купопродаји закљученог између тужених купопродаје била предвиђена за грађевинско земљиште односно земљиште

намењено за породично становање, на којој парцели се није обављала пољопривредна производња већ је служила као викендица за боравак, те ни по начину коришћења нити планским актом не представља пољопривредно земљиште. Предметна парцела је фактички постала грађевинско земљиште изградњом објекта, као и суседна парцела .../..., при чему је без значаја чињеница да су објекти на овим парцелама изграђени без грађевинске дозволе, с обзиром да је на истом потезу на парцели тужиоца .../... (која је суседна парцели .../...) изграђена породична стамбена зграда која има одобрење за употребу и као таква уписана у лист непокретности, што указује да је у овом грађевинском реону дозвољена градња.

Додатна аргументација другостепеног суда је била да је предметна парцела .../... почев од 1992. године у евиденцији непокретности одређена као земљиште у грађевинском подручју Града Новог Сада, чија намена је планским актом предвиђена за породично становање, те да управо тужила и њен супруг нису користили парцелу за пољопривредну производњу, већ за одмор викендом и то приколицу постављену на овој парцели са бетонским платоом и настрешницом, адаптирану тако да се у њој борави, те изграђени породични објекат у који се налази ВЦ и остава за алате, на којој се налазио виноград од 1983. године. Суседна парцела .../... коју је тужилац купио од ДД у току трајања овог поступка, као и парцела .../... чији је тужилац сувласник са 1/2 дела, а која је следећа у низу, такође представљају земљиште у грађевинском подручју на коме су изграђене породичне стамбене зграде у зони породичног становања, који локалитет је делимично опремљен уличном електроенергетском и гасном инсталацијом и мрежом електронске комуникације. При оваквог стању ствари, одредба члана 3. Закона о пољопривредном земљишту на коју се тужилац позива као норму декларативног карактера није од утицаја, јер у конкретном случају предметна парцела не представља пољопривредно земљиште и поред тога што је у евиденцији непокретности као начин коришћења наведен виноград прве класе, пошто се у те сврхе фактички није користила, већ представља грађевинско земљиште, што искључује примену законских одредби о праву прече куповине (члан 6. став 1. и члан 10. Закона о промету непокретности) које је установљено у јавном интересу у циљу укрупњавања пољопривредног земљишта, јер би усвајање тужбеног захтева овде водило укрупњавању грађевинског, а не пољопривредног земљишта, што је противно циљу којем служи институт права прече куповине.

Код овако утврђеног чињеничног стања, правилно су нижестепени судови применили материјално право када су одбили тужбени захтев тужиоца, дајући за своју одлуку разлоге које у свему прихвата и овај суд.

Закон о основама својинскоправних односа у члану 3. став 1 прописао је да власник има право да своју ствар држи, да је користи и да њоме располаже у границама одређеним законом.

Закон о пољопривредном земљишту („Службени гласник РС“, бр. 62/06...95/18-др-закон) у члану 3. став 1. прописује да се пољопривредно земљиште које је у складу са посебним законом одређено као грађевинско земљиште, до привођења планираној намени, користи се за пољопривредну производњу.

Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09...9/20) у члану 88 став 3. такође прописује да се пољопривредно земљиште којем је планским документом промењена намена у грађевинско, до привођења земљишта намени може користити за пољопривредну производњу.

Према члану 6. став 1. Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“, 93/14, 121/14 и 22/15), власник који намерава да прода пољопривредно земљиште, дужан је да га претходно понуди власнику суседног пољопривредног земљишта. Према члану 7. овог закона, понуда из чланова 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 ставова 1. и 3. овог члана мора учинити препорученим писмом (став 4.). Према члану 10. став 1. овог Закона, 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.

И по оцени Врховног суда, неопходан услов који мора бити испуњен да би се тужиоцу пружила правна заштита применом прописа из члан 6. став 1. и члан 10. Закона о промету непокретности је да је прометовано земљиште пољопривредно, који услов овде није испуњен. Ради се о грађевинском земљишту, како када је реч о парцели која је била предмет овде спорног уговора о купопродаји закључених између тужених, тако и о катастарској парцели која је након тога била предмет уговора о купопродаји између првобитног тужиоца као продавца и сада означеног тужиоца као купца у овој правној ствари, па нема повреде права прече куповине, које је установљено у јавном интересу у циљу укрупњавања пољопривредног земљишта.

Ревизијом тужиоца се неосновано указује да је другостепена одлука донета уз погрешну примену материјалног права.

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

**Председник већа-судија
Звездана Лутовац, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић

