



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 13045/2023
07.11.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Мирјане Андријашевић, председника већа, Иване Рађеновић и Владиславе Милићевић, чланова већа, у правној ствари тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Богдан Бијелица, адвокат из ..., против тужених ББ из ..., ВВ из ... и ГГ из ..., чији је заједнички пуномоћник Ивана Ташевски, адвокат из ..., ради повреде права прече куповине, одлучујући о ревизији тужених изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 10/23 од 19.01.2023. године, у седници одржаној 07.11.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужених изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 10/23 од 19.01.2023. године.

ОДБИЈА СЕ захтев тужиље за накнаду трошкова одговора на ревизију.

Образложење

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 19382/2021 од 03.10.2022. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тужилца тражила да се утврди да уговор о купопродаји закључен 21.07.2020. године између ББ, као продавца и ВВ из ..., као купца, оверен од стране јавног бележника Травар Ристе из ... 21.07.2020. године, под бројем ОПУ: 1468-2020 не производи правно дејство према тужили, што су тужени дужни да трпе, те да се обавезе тужена ББ да непокретност у ..., парц. бр. ..., пашњак 5. класе, површине 4875 м², потес ..., уписана у ЛН бр. ... КО ..., прода тужили под условима који су утврђени наведеним уговором о купопродаји овереним 21.07.2020. године, односно по цени од 9.000,00 евра, те да након солемнизације таквог уговора непокретност преда у посед тужили, те да се, уколико тужена не приступи закључењу уговора са тужилом, ова пресуда сматра купопродајним уговором и може послужити тужили за упис права својине код РГЗ, на наведеној непокретности, као и да се обавезу тужени да тужили солидарно накнаде трошкове парничног поступка са законском затезном каматом од извршности судске одлуке до исплате. Ставом другим изреке, тужилаје обавезана да туженима надокнади трошкове парничног

поступка од 153.087,50 динара са законском затезном каматом почев од дана извршности до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 10/23 од 19.01.2023. године, ставом првим изреке, жалба тужиле је делимично усвајена и преиначена је првостепена пресуда, тако што је делимично усвојен тужбени захтев и утврђено да уговор о купопродаји закључен 21.07.2020. године између ... из ..., као продавца и ВВ из ..., као купца, оверен од стране јавног бележника Травар Ристе из ... 21.07.2020. године под бројем ОПУ: 1468-2020 не производи правно дејство према тужили, што су тужени дужни да трпе и обавезана тужена ББ да наведену непокретност прода тужили под условима који су утврђени наведеним уговором о купопродаји овереним 21.07.2020. године, односно по цени од 9.000,00 евра, те да након солемнизације таквог уговора непокретност преда у посед тужили, док је одбијена жалба тужиле и потврђена првостепена пресуда у делу тужбеног захтева којим је тужила тражила, да уколико тужена ББ не приступи закључењу уговора са тужиљом, ова пресуда сматра се купопродајним уговором и може послужити тужили за упис права својине код РГЗ, на наведеној непокретности. Ставом другим изреке, тужени су обавезани да тужили солидарно накнаде трошкове парничног поступка од 168.925,00 динара са законском затезном каматом почев од извршности судске одлуке до исплате. Ставом трећим изреке, тужени су обавезани да тужили солидарно накнаде трошкове жалбеног поступка од 130.675,00 динара.

Против правноснажне пресуде донесене у другом степену тужени су благовремено изјавили ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Тужила је поднела одговор на ревизију, захтевајући накнаду за трошкове њеног састава.

Врховни суд је испитао побијану пресуду у смислу члана 408, у вези члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку – ЗПП (Службени гласник РС“ бр. 72/11... 18/20 и 10/23 – други закон), па је нашао да ревизија није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, док се на друге битне повреде одредаба парничног поступка ревизијом тужених одређено не указује.

Према утврђеном чињеничном стању на коме је заснована побијана одлука, тужила је власник кат.парц. бр. ... површине 7153 м2, пољопривредно земљиште, пашњак 5. класе, потес ..., уписана у ЛН бр. ... КО ..., док су тужени ВВ и ГГ носиоци приватне својине заједничка имовина супружника у 1/1 на кат.парц. бр. ... површине 4875 м2, пољопривредно земљиште, пашњак 5. класе, потес ..., уписана у ЛН број ... КО Л... . Тужила и њен супруг су у периоду од 2008. до 2012. године намеравали да купују земљу, па су се након што су купили парц. бр.

... распитивали код комшија да ли су и њихове парцеле на продају, због чега су контактирали и власника парц. бр. ..., који их је известио да парцела није на продају. Пок. супруг тужене ББ оглашавао је продају парц. бр. ... од 2015. године за цену од 9.000,00 евра, која је и у даљем периоду остала непромењена, иако парцелу нису могли да продају по тој цени, јер се јавио само један купац који је понудио знатно мању цену. Између тужене ББ, као продавца и ВВ, као купца закључен је уговор о купопродаји непокретности оверен од стране јавног бележника 21.07.2020. године под бројем ОПУ: 1468/2020, чији предмет је кат.парц. бр. ... површине 4875 м², потес ..., пашњак 5. класе, пољопривредно земљиште, уписано у ЛН број ... КО ... и уговорена је цена од 9.000 евра, као и да је наведену уговорену цену купац исплатио продавцу на дан солемнизације. У уговору је констатовано да продавац гарантује купцу да даном солемнизације уговора код јавног бележника на предметној непокретности нема никаквих терета, између осталог, и да трећа лица немају никаквих права ни потраживања, те се обавезује да купцу пружи заштиту од евикције. У клаузули о потврђивању исправе (солемнизациона клаузула), у делу поуке и упозорења, између осталог, је констатовано да је јавни бележник уговорне стране упозорио на садржину и обавезе из члана 6. Закона о промету непокретности, те је констатовано да странке изјављују да су упознате и да прихватају све ризике и правне последице закљученог уговора. Утврђено је да пре закључења уговора туженој ББ није било познато да има обавезу да понуди предметну парцелу комшијама како би је купили, док приликом овере уговора код јавног бележника није чула да је дужна да понуди предметну парцелу комшијама како би је купили, већ је тек по пријему тужбе у овој правној ствари прочитала уговор, када се упознала са постојањем наведене обавезе.

Тужиља и њен супруг су у марту, априлу 2021. године поново покушали да контактирају супруга тужене ББ, када су дошли до сазнања да је он преминуо и да је парцела продата, када је тужиља сазнала да је приликом продаје предметна парцела прво требала да буде понуђена њој као власници суседне парцеле. Тужиља је 12.03.2021. године упутила захтев РГЗ, СКН Нови Сад 3, ради издавања преписа предметног уговора о купопродаји, који је преузет 26.03.2021. године, након чега је 29.03.2021. године Основном суду у Новом Саду упутила предлог за уплату износа у судски депозит. Решењем Основног суда у Новом Саду РЗ 104/21 од 21.04.2021. године усвојен је предлог предлагача и примљен је у судски депозит износ од 9.000 евра, као износ купопродајне цене, у корист противника предлагача, тужене ББ.

Према Јавном увиду у регистар цена непокретности, у КО ..., на дан 12.01.2021. године пољопривредно земљиште у површини од 4867 м² прометовано је по цени од 200.000,00 динара, па је остварена цена од 0,35 евра/1м², на дан 23.02.2021. године пољопривредно земљиште у површини од 4381 м² прометовано је по цени од 5.000 евра, па је остварена цена од 1,14 евра/м², на дан 29.03.2021. године пољопривредно земљиште у површини од 6757 м² прометовано је по цени од 5.000 евра, па је остварена цена од 0,74 евра/м², а на дан 15.03.2021. године, пољопривредно земљиште у површини од 954 м² и 1413 м² и остало земљиште у површини од 1348 м², што укупно износи 3715 м²,

прометовано је по укупној цени од 9.000 евра, па је цена остварена од 2,42 евра/м².

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је одбио тужбени захтев закључивши да тужила у смислу правила о терету доказивања у није доказала да је износ који је положила у судски депозит и који представља купопордајну цену истовремено представља и тржишну вредост непокретности. Такође, првостепени суд је оценио да је тужба поднета благовремено, односно у року из члана 10. став 2. Закона о промету непокретности, с обзиром на то да је тужила податке о закљученом уговору, његовом предмету и уговорним странама добила моментом преузимања преписа наведеног уговора, 26.03.2021. године, а да је тужбу поднела 23.04.2021. године.

Другостепени суд је преиначио првостепену пресуду и делимично усвојио тужбени захтев, ближе наведено у изреци, закључивши да је тужила уплатом цене из купопродајног уговора поступила у складу са одредбом члана 10. став 5. Закона о промету непокретности, те да је тужили повређено право прече куповине будући да је тужена ББ поступила противно одредби члана 6. став 2. Закона о промету непокретности. Оценио је и да је, у ситуацији када странке спорну чињеницу доказују истим доказним средством - Јавни увид у регистар цена непокретности, тужила доказала да је пре подношења тужбе уплатила већи износ него што је износила тржишна цена предметне непокретности у време подношења тужбе, што произилази и из Решења о утврђивању просечне цене квадратног метра одговарајућих непокретности по зонама на територији Града Новог Сада за утврђивање пореза на имовину за 2021. годину („Службени лист Града Новог Сада“ број 55/20, а примењује се од 01.01.2021. године), те да је на тужене прешао терет доказивања чињенице да је тржишна вредност предметне непокретности већа од износа купопродајне цене наведене у уговору о купопродаји од 21.07.2020. године.

По оцени Врховног суда одлука другостепеног суда је заснована на правилној примени материјалног права.

Одредбом члана 6. став 1. Закона о промету непокретности („Сл. гласник РС“, број 93/2014) прописано је да власник који намерава да прода пољопривредно земљиште, дужан је да га претходно понуди власнику суседног пољопривредног земљишта, док је ставом 2. истог члана прописано да у случају када има више власника суседног земљишта чије се пољопривредно земљиште граничи са пољопривредним земљиштем продавца, првенство у остваривању права прече куповине има власник суседног земљишта чије се пољопривредно земљиште претежним делом граничи са земљиштем продавца. Одредбом члана 7. став 1. наведеног закона прописано је да понуда из члана 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, а ставом 2. истог члана прописано је да понуда мора бити у писменом облику.

Одредбом члана 10. став 1. Закона о промету непокретности прописано је 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, а ставом 2. да се тужба из става 1. овог члана може поднети надлежном суду у року од 30 дана од дана када је ималац права прече куповине сазнао за продају те непокретности, а најкасније у року од две године од дана закључења уговора о продаји непокретности, док је ставом 5. прописано да је тужилац дужан да истовремено са подношењем тужбе из става 1. и 3. овог члана положи код надлежног суда износ у висини тржишне вредности непокретности на дан подношења тужбе.

Цитиране одредбе којима је регулисано право прече куповине, упућују на закључак да је смисао заштите права прече куповине да ималац тог права предмет продаје прибави под истим условима као купац из побијаног уговора (и по цени из уговора), а у складу са цитираном одредбом члана 10. став 1. Закона о промету непокретности. У конкретном случају, тужила је власник кат.парц. бр. ... уписане у ЛН бр. ... КО ..., која се граничи са кат.парц. бр. ... површине 4875 м2, пољопривредно земљиште, пашњак 5. класе, која је била предмет побијаног уговора о купопродаји, а која је продата за уговорену цену од 9.000 евра. Између тужене ББ, као продавца и ВВ, као купца закључен је уговор о купопродаји непокретности оверен од стране јавног бележника 21.07.2020. године, а у клаузули о потврђивању исправе (солемнизациона клаузула), у делу поуке и упозорења је, између осталог, констатовано да је јавни бележник уговорне стране упозорио на садржину и обавезе из члана 6. Закона о промету непокретности. Тужена ББ није тужили, као власнику суседног пољопривредног земљишта понудила на продају предметну непокретност на начин како је то прописано одредбом члана 7. Закона о промету непокретности, због чега је таквим пропуштањем повређено право прече куповине тужиле, како то правилно закључује другостепени суд. Имајући у виду наведено, те да је тужила пре подношења тужбе (23.04.2021. године) уплатила у депозит првостепеног суда износ од 9.000 евра, те да из чињеничног утврђења произилази да су у току поступка и тужила и тужени, као доказ (у прилог тврдњи о цени предметне непокретности) доставили Јавни увид у регистар цена непокретности, то је по оцени Врховног суда, правилан закључак другостепеног суда да је тужила доказала да је пре подношења тужбе уплатила већи износ него што је износила тржишна цена предметне непокретности у време подношења тужбе, те да је на тужене прешао терет доказивања чињенице да је тржишна вредност предметне непокретности већа од износа купопродајне цене наведене у уговору о купопродаји од 21.07.2020. године. По оцени Врховног суда, тужила је, као ималац права прече куповине, поступила у складу са законском обавезом када је приликом подношења тужбе у депозит суда уплатила цену означену у уговору (9.000 евра). Стога су неосновани наводи ревизије о погрешној примени материјалног права.

На основу изнетог, применом члана 414. став 1. ЗПП, Врховни суд је одлучио као у изреци.

Врховни суд је одбио захтев тужиле за накнаду трошкова за састав одговора на ревизију, с обзиром да нису били нужни за вођење ове парнице, у смислу члана 154. став 1. ЗПП, због чега је у смислу одредбе члана 165. став 1. ЗПП одлучио као у ставу другом изреке.

**Председник већа - судија
Мирјана Андријашевић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић