



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 12580/2024
10.07.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Драгане Бољевић и Радославе Мађаров, чланова већа, у парници тужилаца АА и ББ, обоје из ..., које заступа Славица Росић адвокат из ..., против тужених ВВ из ..., кога заступа Новак Рогановић адвокат из ..., ГГ и ДД, обојице из села ..., ЂЂ из ... и ЕЕ из ..., ради заштите права прече куповине, одлучујући о ревизији туженог ВВ изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2917/23 од 14.11.2023. године, на седници одржаној 10.07.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

УСВАЈА СЕ ревизија туженог ВВ и **ПРЕИНАЧУЈЕ** пресуда Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2917/23 од 14.11.2023. године тако што се **ОДБИЈА** жалба тужилаца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Основног суда у Крагујевцу П 7430/22 од 16.11.2022. године.

ОБАВЕЗУЈУ СЕ тужиоци да накнаде туженом ВВ 27.000,00 динара на име трошкова поступка по ревизији у року од 15 дана од достављања ове пресуде.

Образложење

Пресудом Основног суда у Крагујевцу П 7430/22 од 16.11.2022. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев да се због повреде права прече куповине на страни тужилаца огласи без дејства у односу на тужиоце уговор закључен 16.07.2018. године у облику јавнобележнички потврђене исправе ОПУ 870/2018 између туженог ВВ као купца и тужених ГГ, ЂЂ и сада покојне ЖЖ као продаваца и да се обавезу тужени ГГ, ЂЂ, ДД и ЕЕ да к.п. .. уписану у л.н. .. к.о. ... продају тужиоцима под истим условима као и туженом ВВ. Ставом другим изреке обавезани су тужиоци да накнаде туженом ВВ трошкове парничног поступка од 105.188.00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2917/23 од 14.11.2023. године преиначена је означена првостепена пресуда тако што је усвојен тужбени захтев и оглашен без правног дејства према тужиоцима означени уговор о промету непокретности од 16.07.2018. године, а тужени обавезани да продају и предају тужиоцима под истим условима као у поменутом уговору к.п. .. к.о. Ставом другим изреке, обавезани су тужени да солидарно накнаде тужиоцима трошкове парничног поступка од 278.251,00 динар.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужени ВВ благовремено је изјавио ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка из

члана 374. став 1. Закона о парничном поступку учињених у другостепеном поступку, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања у другостепеном поступку и погрешне примене материјалног права, позивајући се на одредбу члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку.

Тужиоци су поднели одговор на ревизију туженог ВВ.

С обзиром да је у овом поступку другостепени суд преиначио првостепену пресуду и одлучио о захтевима странака, сагласно одредби члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Србије“ број 72/11, 49/13-УС, 74/13-УС, 55/14, 87/18, 18/20, 10/23; у даљем тексту: ЗПП) изјављена ревизија је дозвољена.

Испитујући пресуду у смислу одредаба члана 408. ЗПП, Врховни суд је оценио да је ревизија основана.

У поступку спроведеном пред нижестепеним судовима није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Ревизијом се неосновано указује и на постојање других битних повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. ЗПП које ни нису конкретно образложене. Битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП не представља разлог због којих би се ревизија могла изјавити.

Према утврђеном чињеничном стању, парничне странке су сувласници суседних катастарских парцела у к.о. Тужиоци су сувласници к.п. .. са по 714/3307 делова, чије је право укњижено 05.10.2018. године на основу оставинског решења првостепеног суда О 1399/16 од 07.07.2016. године (правноснажно 08.07.2016) којим су они наследили сувласнички удео од 1428/3307 делова ранијег књижног сувласника, њиховог оца ЗЗ (преминулог ...2016). Тужени ВВ је књижни власник суседне к.п. .. од 19.07.2018. године, коју је купио 16.07.2018. године за укупну купопродајну цену од 3.600 евра у динарској противвредности од њених тадашњих сувласника са по $\frac{1}{3}$ - тужених ГГ, ЂЂ и сада покојне ЖЖ (уговором закљученим у облику јавнобележнички потврђене исправе ОПУ 870/2018 од 16.07.2018. године). У моменту закључења предметног уговора, обе парцеле су биле уписане као пољопривредно земљиште по врсти, док је по начину коришћења и катастарској класи к.п. .. тужилаца уписана као њива III класе површине 0.33.07ха, а к.п. .. туженог ВВ као шума II класе, површине 579м² (како је означена и у уговору). Ни једна ни друга парцела не користе се за пољопривредну производњу. Тужиоци на својој парцели имају два објекта од којих један користе за повремено ноћење, а тужени ВВ је на својој парцели направио улаз, изравнао земљиште, насуо шљунак и поставио камп-приколицу. Продавци нису понудили к.п. .. на продају сувласницима суседне к.п. .., са којом се предметна парцела претежним делом граничи. Тужилац је за продају сазнао на дан закључења уговора, а 27.07.2018. године је у судски депозит уплатио 550.000,00 динара и истог дана поднео тужбу захтевајући да се предметни уговор према тужиоцима огласи без правног дејства и да се парцела прода и преда тужиоцима под истим условима, приложивши доцније (12.12.2018. године) налаз вештака пољопривредне струке Светлане Живковић према коме је на дан давања тог налаза тржишна вредност продате парцеле 445.975,00 динара.

Неколико месеци пре него што су тужени закључили предметни уговор, тужилац је неколико пута телефонски контактирао сада пок. тужену ЖЖ, тетку тужених ГГ и ДД и ЂЂ (коју су ти тужени и тужена ЕЕ наследили по завештајном и законском основу наслеђивања), изразио јој своје интересовање да купи к.п. .. и саопштио јој да је његов отац преминуо. Када му је коначно саопштила да неће продавати парцелу, тужилац ју је замолио да га обавесте ако се ипак одлуче на продају. Договор око продаје парцеле туженом ВВ водила је та тужена, која се пре продаје распитивала у Служби за катастар непокретности (у даљем тексту: СКН) Кнић о власницима суседне к.п. .. и била обавештена да је 33 (отац тужилаца) и даље књижни сувласник, као и да код продаје шумског земљишта не постоји право прече куповине, што је она пренела нотару при закључењу уговора. С обзиром да је продата парцела била уписана као шума по начину коришћења, односно као пољопривредно земљиште по врсти земљишта, јавни бележник је унео констатацију о томе да је упозорио уговорне стране, сходно одредбама Закона о промету непокретности, на обавезу власника који намерава да прода пољопривредно земљиште да га претходно понуди власнику суседног пољопривредног земљишта, на правило о првенству права прече куповине у случају када има више власника суседног земљишта, те на законско овлашћење имаоца права прече куповине да, ако су продавци продали непокретност а да му је нису претходно понудили или су је продали под условима повољнијим од услова из понуде, тужбом захтева да се уговор о продаји огласи без дејства и да се непокретност прода њему под истим условима и на начин прописан законом, а унео је и констатацију да су уговорне стране изричито изјавиле да међаши нису заинтересовани, да не траже даље провере, да за то нису приложили ваљан доказ и да су прихватили да све последице и ризик у вези са истим саме снесе, потписавши клаузулу о потврђивању исправе.

Према исправама прочитаним у спроведеном поступку, матична катастарска парцела .. к.о. ... снимљена је првобитним премером 1932. године, када је одређен њен начин коришћења (катастарска култура и класа): шума II класе, тако и уписана у катастру приликом његовог формирања 1933. године, и од тада до сада њен начин коришћења није мењан. У поступку експропријације за изградњу водоводног система вештачког језера „Гружа“ та парцела је 1982. године цепана на два дела и тада је формирана к.п. ..., шума II класе у садашњој површини од 0.0579 ха, док је друга тада формирана парцела веће површине потопљена. У поступку оснивања катастра непокретности 2004. године (који се у к.о. ... примењује од 17.12.2004), осим дотадашњег начина коришћења који је остао исти, додат је и податак о врсти земљишта за предметну парцелу: „пољопривредно земљиште“. По захтеву туженог ВВ од 08.08.2018. године СКН Кнић је решењем од 25.11.2019. године исправила грешку начињену 2004. године (када је приликом формирања катастра непокретности, у к.о. ... прецизно одвојено и разврстано само грађевинско земљиште, док је сво остало земљиште сврстано у пољопривредно без раздвајања истог од шумског) и применом члана 57. став 2. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова, нашавши да су испуњени услови из чл. 84. до 88. Закона о државном премеру и катастру, дозволила промену намене земљишта к.п. .. у к.о. ... у шума II класе, површине 579m², шумско земљиште (уместо пољопривредно земљиште).

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да су у конкретном случају били несавесни и тужени и тужиоци, јер су тужени били обавештени од тужиоца о томе да је његов отац (књижни сувласник суседне парцеле) преминуо и да су он и његова сестра очеви наследници и заинтересовани за куповину

предметне парцеле, због чега се о томе распитивала у СКН и сада пок. тужена ЖЖ, а тужиоци нису поступили у складу са својом дужношћу из члана 117. Закона о државном премеру и катастру да поднесу захтев СКН за провођење промене у року од 30 дана од настанка промене (очеве смрти ...2016. године) да би били евидентирани као власници наслеђене парцеле. Стога је, полазећи од Закона о државном премеру и катастру и начела јавности (члан 62) и поуздања (члана 63), првостепени суд оценио да су тужиоци пропустили да правовремено пријаве промену података о власнику суседне непокретности у јавним књигама, издејствују упис свог права који би их легитимисао према свим трећима и обезбеде услове да им тужени доставе понуду на адресу становања, у складу са чланом 7. Закона о промету непокретности, због чега штетне последице таквог пропуста у конкретном случају сnose тужиоци, као и да због тога тужени нису били дужни да предузимају активне радње у циљу проналажења тужилаца који нису били уписани као имаоци права на суседној парцели. Осим тога, полазећи од тога да је предметна парцела била уписана као шума од оснивања, да никад није коришћена као пољопривредно земљиште и да од закључења оспореног уговора није вршена никаква промена која би проузроковала исправку грешке 25.11.2019. године (брисањем да је и пољопривредно земљиште) извршене према вишедеценијском стању које је постојало и у време обављене продаје, првостепени суд је имао у виду да на шумском земљишту ни не постоји право прече куповине, те да стога не би ни могло бити речи о повреди тог права приликом продаје предметне парцеле, уколико би се то сматрало битном чињеницом. На основу свега изложеног, првостепени суд је тужбени захтев тужилаца одбио.

Другостепени суд је прихватио као правилно и потпуно утврђено чињенично стање, превасходно водећи рачуна о чињеницама да је к.п. .. уписана и као пољопривредно земљиште, да су продавци, упркос томе што су били упозорени на право прече куповине тужилаца и последице непоштовања тог права, приликом потврђивања уговора изјавили да међаши нису заинтересовани и да не траже даље провере, притом не прилажући ваљан доказ за своје тврдње. Имајући то у виду, другостепени суд је закључио да је првостепени суд погрешно применио материјално право, да су тужиоци по самом закону постали власници суседне парцеле тренутком смрти свог покојног оца (чл. 212. став 1. Закона о наслеђивању и 36. Закона о основама својинско-правних односа - ЗОСО), за какво стицање и није потребан упис у јавне књиге у смислу члана 33. ЗОСО, чиме су постали и носиоци права прече куповине. Пошто су продавци били обавештени о томе да су тужиоци власници, а и поред тога им нису учинили понуду парцеле на продају, супротно члану 6. Закона о промету непокретности, другостепени суд је закључио да је тужиоцима повређено право прече куповине, због чега је преиначио првостепену пресуду и усвојио тужбени захтев.

Правни закључак другостепеног суда није правилан.

Ревизијом туженог ВВ основано се указује да другостепени суд није правилно применио материјално право на утврђено чињенично стање, с обзиром да је продата парцела одувек била шумско земљиште, да је приликом формирања катастра непокретности 2004. године, осим означања предметне парцеле по катастарској култури (шума), грешком означено да је она по врсти и пољопривредно земљиште и да је катастар 2019. године извршио промену врсте земљишта према стању какво је било и у време продаје и у време првобитног премера и уписа у катастар, те како се ради о шумском земљишту не постоји право прече куповине због чега продавци нису ни били у обавези да га понуде власницима суседне парцеле.

Законом о промету непокретности („Службени гласник РС“, бр. 23/14, 121/14, 6/15) прописано је (члан 1. став 2) да су непокретности, између осталог и: земљиште (пољопривредно, грађевинско, шуме и шумско земљиште) и да је власник који намерава да прода пољопривредно земљиште дужан да га претходно понуди власнику суседног пољопривредног земљишта (члан 6. став 1). Одредбама члана 7. истог закона прописано је да понуда, која се доставља истовремено свим носиоцима права прече куповине, мора да садржи податке о непокретности, цени и осталим условима продаје, да мора бити у писменом облику, да је ималац права прече куповине дужан да се у року од 15 дана од дана пријема понуде писменим путем изјасни о понуди и да понуда и изјава о прихватању понуде морају да се учине препорученим писмом. Одредбама члана 10. детаљно је уређена ситуација када дође до продаје непокретности без претходне понуде имаоцу права прече куповине, или под условима повољнијим од услова из понуде.

Закон о пољопривредном земљишту („Службени гласник РС“, бр. 62/06, 65/08-др. закон, 41/09, 112/15, 80/17, 95/18-др. закон) дефинише пољопривредно земљиште као 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), прописује обавезу да се оно користи за пољопривредну производњу и забрањује да се користи у друге сврхе, осим у случајевима и под условима утврђеним овим законом (члан 15), односно да се обрадиво пољопривредно земљиште прве до пете катастарске класе користи у непољопривредне сврхе (члан 22).

Законом о шумама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 82/15, 95/18-др. закон) је прописано шта се сматра шумом и шумским земљиштем, тако да је шума је простор обрастао шумским дрвећем, минималне површине 5 ари, са минималном покривеношћу земљишта крунама дрвећа од 30% (члан 5. став 1), а шумско земљиште је земљиште на коме се гаји шума, земљиште на коме је због његових природних особина рационалније гајити шуме, као и земљиште на коме се налазе објекти намењени газдовању шумама, дивљачи и остваривању општекорисних функција шуме и које се не може користити у друге сврхе, осим у случајевима и под условима утврђеним овим законом (члан 5. став 5). Истим законом је установљено и прво прече куповине шума и шумског земљишта (члан 100) тако што је прописано да је сопственик шуме који намерава да прода шуму дужан да ту шуму прво понуди на продају кориснику шуме ако се она граничи са шумом у државној својини.

Законом о државном премеру и катастру („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 18/10, 65/13, 15715-одлука УС, 96/15, 47/17-аутентично тумачење, 113/17-др. закон, 27/18-др. закон, 41/18-др. закон) је прописано да се катастарско класирање земљишта врши на основу природних и економских услова производње постојеће културе на земљишту и служи за утврђивање катастарског прихода (члан 52. став 1), да се катастар непокретности оснива према подацима катастра земљишта, земљишне књиге и књиге тапија, односно интабулационе књиге и подацима комасације које није проведено у катастру земљишта односно земљишној књизи (у даљем тексту: непроведена комасација) и катастарског или комасационог премера (члан 90. став 4) и да се на основу података из става 4. члана 90. формира база података катастра непокретности (став 7). Ималац права на непокретности дужан је да у року од 30 дана од настанка промене поднесе захтев за провођење промене Служби (члан 117. став 1)

при чему ће уз захтев из става 1. овог члана доставити исправу за упис која је основ за упис промене, односно исправе на основу којих се могу утврдити настале промене на непокретностима (члан 117. став 3).

Законом о поступку уписа у катастар непокретности и водова („Службени гласник РС“, бр. 41/18) је прописано да све утврђене грешке, недостатке и пропусте у подацима о непокретностима и уписаним стварним правима на непокретностима исправља служба за катастар непокретности у поступку одржавања катастра непокретности, по службеној дужности или по захтеву странке (члан 51. став 1). Поступци покренути по захтеву странке поднетом након ступања на снагу овог закона, а којим се захтевају уписи на основу одлука судова и других надлежних органа и ималаца јавних овлашћења донетих пре ступања на снагу овог закона, као и на основу прихватних исправа које нису потврђене од стране јавних бележника, водиће се и окончати по одредбама закона који је био на снази до дана ступања на снагу овог закона (члан 57. став 2).

За правилну примену материјалног права и правилну одлуку о томе да ли су тужиоци били носиоци права прече куповине и, ако јесу, да ли им је то право било повређено, од одлучног је значаја претходно питање да ли је предметна к.п. .. к.о. ... пољопривредно земљиште или је реч о шуми, односно шумском земљишту. Сходно начелу поуздања из члана 63. Закона о државном премеру и катастру и члана 3. тачка 4. Закона о поступку уписа у катастар непокретности, то уобичајено произлази из података катастра непокретности, који се сматрају истинитим и поузданим те због тог поуздања нико не може сносити штетне последице. У конкретном случају међутим, према подацима из катастра непокретности уписаним 16.08.2018. године у време закључења оспореног уговора о продаји, к.п. .. к.о. ... је била означена истовремено и као шума (по култури) и као пољопривредно земљиште (по врсти). У таквој ситуацији, за правилну примену права било је неопходно поћи од одредаба Закона о пољопривредном земљишту и Закона о шумама који прописују шта се сматра пољопривредним, а шта шумским земљиштем, јер би до повреде права прече куповине могло доћи само уколико би предметна парцела била пољопривредно земљиште.

Другостепени суд је ово питање решио погрешном применом материјалног права, занемаривши околност да је предметна парцела одувек била означена као шума по култури - од првобитног премера 1932. и уписа у катастар 1933. године и да је такав начин њеног коришћења (њена катастарска култура) остао непромењен током готово целог века (и након формирања к.п. ..) све до данас, а да је само грешком у поступку формирања катастра непокретности 2004. године означена и као пољопривредно земљиште (по врсти), што је било учињено и са осталим катастарским парцелама у к.о. ... које нису биле грађевинско земљиште.

Због тога је правилна одлука првостепеног суда којом је тужбени захтев одбијен, иако не због, иначе правилног, закључка тог суда да тужени продавци нису били дужни да предузимају мере активног тражења нових власника – ималаца права прече куповине пољопривредног земљишта и њихове адресе становања код пропуста тужилаца да дуже од две године обавесте СКН о промени података који се уписују у катастар (промена власника услед смрти њиховог оца, дотадашњег власника, која је наступила ...2016), супротно дужности из члана 117. Закона о државном премеру и катастру да то учине у року од 30 дана од дана промене података, већ због тога што је продата парцела шума, односно шумско земљиште и што тужиоци нису имаоци права

прече куповине таквог земљишта, те им то право ни није могло бити повређено, па је њихов тужбени захтев неоснован.

С обзиром на изложено, Врховни суд је преиначио другостепену пресуду, одбио жалбу тужиоца и потврдио првостепену пресуду, применом члана 416. став 1. ЗПП.

Одлука о трошковима поступка по ревизији донета је на основу члана 165. став 1. у вези са чл. 153. став 1. и 163. ст. 1. и 2. ЗПП, имајући у виду успех туженог у поступку по ревизији, као и то да је његов захтев за накнадау трошкова био само делимично одређен - у погледу састава ревизије, али не и у погледу накнаде судске таксе за коју није навео не само износ, већ ни радње или одлуке за које тражи накнаду.

**Председник већа - судија
Бранислав Босиљковић, с.р.**

**За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић**