



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 765/2017
30.06.2017. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Катарине Манојловић-Андрић, председника већа, Бранислава Босиљковића, Бисерке Живановић, Лидије Ђукић и Божидара Вујичића, чланова већа, у парници тужиоца АА из села ..., чији је пуномоћник Бранко Матовић, адвокат из ..., против тужених ББ и ВВ, обојица из села ..., чији је пуномоћник Азем Зукорлић адвокат из ..., ради поништаја уговора о купопродаји непокретности, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1061/16 од 23.12.2016. године, у седници већа одржаној дана 30.06.2017. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ДОЗВОЉАВА СЕ одлучивање о посебној ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1061/16 од 23.12.2016. године.

УКИДАЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1061/16 од 23.12.2016. године и пресуда Основног суда у Новом Пазару - Судска јединица у Тутину П 508/15 од 25.01.2016. године и предмет **враћа** првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Основног суда у Новом Пазару - Судска јединица у Тутину П 508/15 од 25.01.2016. године, ставом првим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца АА из ... којим је тражио да се утврди према туженима ББ и ВВ из ... право прече куповине у корист тужиоца непокретности означене као катастарска парцела број ..., потес „окућница“ њива II класе у површини од 8,69 ари, катастарске парцеле број ... потес „окућница“ по култури пашњак IV класе у површини од 21,26 ари, катастарске парцеле број ... потес „окућница“ по култури крш у површини од 8,14 ари и катастарске парцеле број ... потес „окућница“ по култури крш површине 4,04 ара, све из листа непокретности број ... КО Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио поништај уговора о купопродаји непокретности ОвЗ. бр. ... од 14.11.2012. године закљученог између ББ као продавца и ВВ као купца непокретности из става првог ове пресуде за купопродајну цену од 300.000,00 динара, и да исти не производи правно дејство од дана закључења уговора. Ставом трећим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да му првотужени означену непокретност прода под истим условима из

уговора ОвЗ. бр. ... од 14.11.2012. године, који уговор би био подобан за укњижбу у јавним књигама, а ако то не учини да пресуда суда служи као основ укњижбе, те да су првотужени и друготужени дужни да трпе пренос права својине у јавним књигама катастра непокретности тужиоца у року од 15 дана од дана пријема пресуде. Ставом петим изреке, обавезан је тужилац да туженима на име трошкова поступка исплати новчани износ од 57.700,00 динара у року од 15 дана по пријему пресуде.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1061/16 од 23.12.2016. године одбијена је као неоснована жалба тужиоца и пресуда Основног суда у Новом Пазару - Судска јединица у Тутину П 508/15 од 25.01.2016. године, исправљена решењем истог суда П 508/15 од 31.10.2016. године, потврђена.

Против наведене правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права. Ревизијски наводи о потреби уједначавања судске праксе и тумачења права - одредби чл. 7. и 10. Закона о промету непокретности важећег у време закључења оспореног купопродајног уговора, указују на предлог тужиоца да се о његовој ревизији одлучује применом члана 404. Закона о парничном поступку.

Решењем Апелационог суда у Крагујевцу РЗ 19/17 од 30.03.2017. године уступљени су на стварну надлежност Врховном касационом суду списи предмета Основног суда у Новом Пазару - Судска јединица у Тутину П 508/15 ради одлучивања о дозвољености и основаности ревизије тужиоца АА из села ... изјављеној против пресуде тог суда Гж 1061/16 од 23.12.2016. године.

Одлучујући о дозвољености изјављене ревизије, у смислу члана 404. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Србије“, број 72/11 ... 55/14) Врховни касациони суд је, имајући у виду околности конкретног случаја и наводе ревизије, нашао да су испуњени услови за одлучивање о посебној ревизији ради тумачења одредби материјалног права релевантних за заштиту права прече куповине у судском поступку.

Из тог разлога је, на основу члана 404. Закона о парничном поступку, одлучено као у првом ставу изреке.

Одлучујући о основаности ревизије, у смислу члана 408. Закона о парничном поступку, Врховни касациони суд је нашао да је ревизија основана.

Према утврђеном чињеничном стању, тужени ББ, као продавац и тужени ВВ као купац су 14.11.2012. године закључили уговор о купопродаји непокретности који је оверен код Основног суда у Новом Пазару под Ов Предмет тог уговора била је продаја пољопривредног земљишта, катастарских парцела ..., ..., ... и ... уписаних у лист непокретности број ... КО Предметне

парцеле се целом дужином граниче са катастарском парцелом ... у истој катастарској општини која је власништво тужиоца. Тужени ББ није упутио тужиоцу писмену понуду за продају означених парцела, али је ту понуду учинио усмено. Током пролећа 2012. године, поводом продаје спорних парцела, извршено је њихово омеђавање. Тужилац није присуствовао постављању међних ознака, али га је након неколико дана о томе обавестио геометар који је тај посао обавио, а у пролеће следеће године, на његов захтев, предао му је и копију плана. У купопродајном уговору наведена је продајна цена у износу од 300.000,00 динара, али је стварна цена износила 9.000 евра. Продајну цену означену у уговору о купопродаји тужилац је положио у судски депозит пре подношења тужбе од 04.11.2013. године. Уговором о купопродаји Ов ... од 13.12.2013. године тужени ВВ је предметне парцеле продао туженом ББ, који се у катастру непокретности уписао као њихов власник.

На основу тако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је одбио тужбени захтев којим је тужилац тражио судску заштиту повређеног права прече куповине. По налажењу тог суда, тужилац је за продају земљишта сазнао у пролеће 2012. године, тако да је тужба поднета по истеку рока од 30 дана од дана сазнања за продају, предвиђеног чланом 10. став 2. тада важећег Закона о промету непокретности.

Другостепени суд је прихватио разлоге нижестепеног суда о неоснованости тужбеног захтева због неблаговремености поднете тужбе. Тај суд је за такву одлуку навео још два разлога: први, да износ положен у судски депозит приликом подношења тужбе не одговара стварној тржишној вредности непокретности, што је у супротности са чланом 10. став 3. Закона о промету непокретности и други, да је предмет спора престао да постоји а самим тим и правни интерес тужиоца за вођење ове парнице, јер су на основу уговора о купопродаји Ов ... од 13.12.2013. године и уписом у катастар непокретности спорне парцеле поново у својини туженог ББ.

По налажењу Врховног касационог суда, основано се изјављеном ревизијом указује на погрешну примену материјалног права, због чега чињенично стање није у потпуности и правилно утврђено.

Одредбом члана 10. став 2. Закона о промету непокретности („Службени гласник Републике Србије“, број 42/98 и 111/09), важећег у време закључења оспореног купопродајног уговора, прописано је да се тужба из става првог тог члана (тужба за поништај уговора о продаји непокретности због повреде права прече куповине) може поднети у року од 30 дана рачунајући од дана кад је ималац права прече куповине сазнао за продају непокретности, а најкасније у року од две године од дана закључења уговора о продаји непокретности. Рок од 30 дана од дана сазнања за продају, прописан наведеном законском одредбом, не може почети да тече пре закључења уговора о купопродаји непокретности којим је повређено право прече куповине. Нижестепени судови су ову одредбу, у

конкретном случају погрешно применили, зато што је нелогично да се наведени рок за подношење тужбе због повреде права прече куповине, извршене закључењем уговора о купопродаји Ов ... од 14.11.2012. године, рачуна од априла 2012. године, односно да је тај рок почео тећи пре продаје непокретности.

Из тог разлога, побијане пресуде су морале бити укинуте и предмет враћен првостепеном суду на поновно суђење.

У поновљеном суђењу првостепени суд ће, оценом изведених доказа, поуздано утврдити када је тужилац сазнао да су тужени закључили уговор о купопродаји Ов ... од 14.11.2012. године, јер је та чињеница битна за оцену благовремености поднете тужбе у смислу члана 10. став 2. тада важећег Закона о промету непокретности. По утврђењу ове чињенице, првостепени суд ће оценити да ли је испуњен претходни услов за одлучивање о поднетој тужби, предвиђен трећим ставом наведене одредбе, односно да ли је тужилац полагањем у депозит суда износа од 300.000,00 динара, који је у спорном уговору о купопродаји наведен као продајна цена и у занемарљиво вишем износу (307.073,00 динара) утврђен као основица за наплату пореза на пренос апсолутних права у смислу члана 27. став 1-3. Закона о порезима на имовину, положио износ у висини тржишне вредности непокретности. Тек по разјашњењу ових чињеница, првостепени суд ће одлучити о захтеву којим је тужилац тражио утврђење да му је повређено право прече куповине у смислу чл. 6. и 7. Закона о промету непокретности којима је прописана обавеза власника који намерава да прода пољопривредно земљиште да га претходно понуди власнику суседног пољопривредног земљишта и да та понуда мора бити учињена препорученом пошиљком, што значи у писменој форми. У конкретном случају, првостепени суд ће оценити и значај чињенице да су тужени, након пријема тужбе и пошто је парница већ почела да тече, закључили уговор Ов ... од 13.12.2013. године којим је тужени ВВ исте непокретности продао туженом ББ.

Укинута је и одлука о трошковима поступка, јер зависи од коначног исхода спора.

Сходно изложеном, на основу члана 416. став 2. Закона о парничном поступку, одлучено је као у другом ставу изреке.

**Председник већа - судија
Катарина Манојловић Андрић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић