



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 850/2016
17.05.2018. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Миломира Николића, председника већа, Слађане Накић-Момировић и Марине Говедарица, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Горан Мандић, адвокат из ..., против тужених ББ из ... и ВВ из ..., чији је заједнички пуномоћник Радослав Чокић, адвокат из ..., ради утврђења и предаје поседа, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1310/15 од 14.10.2015. године, у седници одржаној 17.05.2018. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1310/15 од 14.10.2015. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Зрењанину, Судске јединице у Новом Бечеју П 184/14 од 25.03.2015. године, усвојен је тужбени захтев и утврђено да је ништав купопродајни уговор закључен између туженог ББ као продавца и туженог ВВ као купца, дана 25.10.2011. године овереног пред Основним судом у Зрењанину под Ов.3 ..., чији је предмет пољопривредно земљиште и то кп.бр. ... КО ..., због повреде права прече куповине тужиоца, с тим да се поново изврши укњижба у регистар непокретности на овом земљишту у корист продавца по правноснажности пресуде. Утврђено је да тужилац има право прече куповине кп.бр. ... површине 1 хектар 30 ари 27м² КО ..., под истим условима који су наведени у купопродајном уговору овереном пред Основним судом у Зрењанину под Ов.3 Тужени ББ је обавезан да у року од 15 дана закључи уговор о купопродаји наведеног земљишта са тужиоцем под истим условима као у наведеном уговору, с тим да ће у противном ова пресуда бити правни основ за тужиочеву укњижбу као власника наведене непокретности. Тужени ББ је овлашћен да у року од 15 дана из судског депозита подигне положени износ плаћен од стране тужиоца на име купопродајне цене за означену парцелу. Тужени ВВ је обавезан да тужиоцу преда у посед наведено земљиште. Тужени су обавезани да тужиоцу солидарно накнаде трошкове парничног поступка у износу од 178.500,00 динара са законском затезном каматом од пресуђења до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 1310/15 од 14.10.2015. године, усвојена је жалба тужених и првостепена пресуда преиначена, тако што је одбијен тужбени захтев којим је тражено: да се утврди да је ништав купопродајни уговор закључен између тужених, оверен пред Основним судом у Зрењанину под Ов. 3 ... дана 25.10.2011. године, чији је предмет кп.бр. ... КО ..., те да се изврши поновна укњижба у регистру непокретности у корист туженог ББ као продавца; да се утврди да тужилац има право прече куповине на наведеној непокретности под истим условима као наведено у уговору; да се обавезе тужени ББ да у року од 15 дана закључи уговор о купопродаји наведеног земљишта под истим условима као у наведеном уговору; да је тужени ББ овлашћен да у року од 15 дана по правноснажности пресуде из судског депозита подигне износ који је тужилац положио на име купопродајне цене за наведено земљиште; да се обавезе тужени ВВ да тужиоцу преда у посед наведено земљиште и да се тужени обавезу да тужиоцу накнаде трошкове поступка у износу од 178.500,00 динара. Тужилац је обавезан да туженима накнади трошкове жалбеног поступка у износу од 111.750,00 динара. Допунским решењем Апелационог суда у Новом Саду Гж 1310/15 од 03.03.2016. године, тужилац је обавезан да туженима накнади трошкове поступка у износу од 225.000,00 динара (уместо износа од 111.750,00 динара на име трошкова жалбеног поступка како је наведено у одлуци тог суда Гж 1310/15 од 03.03.2016. године).

Против правноснажне другостепене пресуде, тужилац је благовремено изјавио ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду, у смислу члана 408. Закона о парничном поступку, Врховни касациони суд је нашао 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 ревизијски суд пази по службеној дужности. Такође нису учињене ни друге битне повреде одредаба парничног поступка на које се у ревизији указује.

Према утврђеном чињеничном стању, тужени ББ као продавац и тужени ВВ као купац су 25.10.2011. године закључили купопродајни уговор и оверили га пред Основним судом у Зрењанину под Ов3.бр. Предмет овог уговора је пољопривредно земљиште – кп.бр. ... укупне површине 1 хектар 30 ари, 27 метара квадратних КО ..., за купопродајну цену од 881.400,00 динара, односно 8.814 евра на дан закључења уговора. Тужилац је један од власника пољопривредног земљишта које се граничи са пољопривредним земљиштем које је предмет наведеног купопродајног уговора и то кп.бр. ... КО Његова парцела се већим делом граничи са кп.бр. ... КО Дана 03.10.2011. године, тужени ББ је преко пуномоћника сачинио писмену понуду тужиоцу и препорученим писмом дао понуду упућену тужиоцу на адресу која је наведена у листу непокретности број ... КО ... у коме је тужилац наведен као власник кп.бр. ... КО У наведеној понуди је означено да је укупна цена пољопривредног земљишта 8.814 евра. Тужилац није становао на означеној адреси у време када је тужени ББ послао ову понуду, већ је становао у ... у улици ... број ... и на место са адресе у ... није долазио свакодневно, већ с времена на време. Стога тужилац није ни примио ову пошилку

- писмену понуду, чије уручење је покушано 04.10.2011. године. Тог истог дана је остављен извештај о приспећу пошиљке, а 08.10.2011. године пошиљка је враћена пошиљаоцу са назнаком да је прималац није тражио. Тужилац је за продају предметне парцеле сазнао увидом у катастарске књиге РГЗ Служба за катастар непокретности Пошто је сазнао за закључење наведеног уговора, тужилац је 15.03.2012. године поднео предлог за пријем у депозит износа од 970.000,00 динара Основном суду у Зрењанину, Судској јединици у Новом Бечеју, а наведеном суду је уплатио овај износ 04.04.2012. године. Тужба је поднета 05.05.2012. године. Тржишна цена предметног земљишта је 25.10.2011. године износила 881.406,82 динара.

Код таквог стања ствари, правилан је закључак другостепеног суда да је тужбени захтев неоснован. Наиме, тужени ББ као продавац је, пре закључења спорног уговора, препорученом пошиљком понудио тужиоцу на продају своју непокретност коју је намеравао да прода, а пошиљка му је враћена са назнаком да је потенцијални прималац није ни тражио. Стога је правилан закључак другостепеног суда да у тој ситуацији тужени ББ као продавац није могао да зна из ког разлога тужилац није тражио пошиљку, односно да не станује на адреси означеној у листу непокретности тј. у јавним књигама, те да је оваквом понудом испунио своју законску обавезу према одредбама Закона о промету непокретности.

Начела земљишнокњижног права садржана су и у Закону о државном премеру и катастру. Одредба члана 62. Закона о државном премеру и катастру („Службени гласник РС“, број 72/2009, 18/2010), који се примењује у конкретном случају, прописује начело јавности. У ставу 1. овог члана, прописано је да су подаци катастра непокретности јавни и да свако може тражити да изврши увид у те податке, под условима одређеним овим законом. У ставу 2. истог члана, прописано је да се нико не може позивати на то да му подаци уписани у катастру непокретности нису били или нису могли бити познати, нити то може доказивати. Одредба члана 63. наведеног закона прописује начело поуздања и том одредбом је прописано да су подаци о непокретности уписани у катастар непокретности истинити и поуздани и да нико не може сносити штетне последице због тог поуздања.

Одредбом члана 70. став 1. истог закона, прописано је да база података катастра непокретности јесте скуп геопросторних и других података о непокретностима и стварним правима на њима, и нарочито садржи податке о: 1) парцелама; 2) објектима; 3) посебним деловима објеката и 4) имаоцима стварних права на непокретностима.

Одредба члана 114. став 1. наведеног закона, прописује које промене у поступку одржавања, у смислу овог закона, представљају промене на непокретностима и стварним правима на њима настале, па у тачки 11. наведеног става, прописује да су такве промене оне које су настале променом личних, статусних и других података о имаоцу права на непокретности. У члану 117. став 1. истог закона, прописано је да је имаалац права на непокретности дужан да у року од 30 дана од настанка промене поднесе захтев за провођење промене Заводу.

Дакле, у складу са наведеним начелима јавности и поуздања, ималац стварних права на непокретностима има дужност да у означеном законском року од настанка промене података о имаоцу права на непокретности, поднесе захтев за спровођење промене, а у конкретном случају је тужилац био дужан да због тога што је променио адресу захтева спровођење такве промене у катастру непокретности.

Према томе, тужилац нема правни основ за побијање оспореног уговора због повреде права прече куповине, односно последицу неуручења понуде не може сносити тужени ББ, јер је његова обавеза као продавца била само да учини понуду тужиоцу сагласно одредбама Закона о промету непокретности, а не и да проверава из ког разлога тужилац није тражио пошиљку, пошто је понуда тужиоцу учињена на адресу која је била наведена у листу непокретности. Штетне последице неизвршене доставе сноси тужилац пошто у јавним књигама није извршио промену адресе и тиме обезбедио услове да му се достава изврши на адресу где станује.

Суд је ценио и наводе ревизије, па је нашао да су неосновани. Наиме, другостепени суд је за своју одлуку дао јасне, потпуне и правилне разлоге које овај суд у свему прихвата, због чега су супротни ревизијски разлози неосновани.

На основу члана 414. ЗПП, Врховни касациони суд је одлучио као у изреци.

**Председник већа-судија
Миломир Николић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић