



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 2154/2020
21.01.2021. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд у већу састављеном од судија др Драгише Б. Слијепчевића, председника већа, Јасмине Стаменковић и др Илије Зиндовића, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Мирослав Николић, адвокат у ..., против тужених ББ из ..., ВВ из ..., ГГ из ... и ДД из ..., које заступа Светлана Ратковић, адвокат из ..., ради права прече куповине, одлучујући о ревизији тужиле изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 5520/19 од 08.01.2020. године, у седници већа од 21.01.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиле изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 5520/19 од 08.01.2020. године.

ОДБИЈА СЕ, као неоснован, захтев тужених за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Основног суда у Деспотовцу, Судске јединице у Свилајнцу, П 86/17 од 15.10.2019. године, ставом првим изреке, утврђено је да тужилца има право прече куповине катастарске парцеле број .../... у потесу ..., њива прве класе, површине 20,70 ари у КО ..., и поништен уговор о купопродаји непокретности оверен у Основном суду у Јагодини, Судској јединици у Свилајнцу, ОвI .../... дана 25.10.2013. године, закључен између тужене ББ, као продавца, и пок. ЋЋ, као купца, чији је предмет наведена непокретност по купопродајној цени од 500.000,00 динара; ставом другим изреке обавезана је тужена ББ да у року од 15 дана непокретност из првог става изреке прода тужилци под истим условима, с тим да купопродајна цена може износити 1.315.000,00 динара, а ако не учини наведено пресуда ће послужити као подобна исправа за укњижбу права својине тужилце на наведеној непокретности; ставом трећим изреке овлашћени су тужени ББ, ГГ и ДД да у року од 15 дана из депозита суда приме износ купопродајне цене од 500.000,00 динара који је тужилца уплатила у депозит поводом ове тужбе; ставом четвртим изреке обавезана је тужена ББ да тужилци накнади трошкове парничног поступка у износу од 185.100,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 5520/19 од 08.01.2020. године преиначена је првостепена пресуда тако што је одбијен тужбени захтев и обавезана тужилца да туженима накнади трошкове поступка у износу од 188.950,00 динара.

Против наведене другостепене пресуде тужила је благовремено изјавила ревизију због погрешне примене материјалног права.

Тужени су благовремено поднели одговор на ревизију.

Испитујући побијану пресуду у смислу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11...18/20), Врховни касациони суд је установио да ревизија није основана.

У поступку доношења побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. става 2. тачке 2) Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, тужена ББ, као продавац, и пок. ЂЂ, као купац, закључили су уговор о купопродаји катастарске парцеле број .../..., пољопривредно земљиште, њива прве класе, површине 20,70 ари КО ... по купопродајној цени од 500.000,00 динара. Уговор је оверен у Основном суду у Јагодини, Судској јединици у Свилајнцу, под бројем ОвІ .../... од 25.10.2013. године. Купац је исплатио продавцу купопродајну цену у износу од 18.000,00 евра.

На основу налаза и мишљења вештака пољопривредне струке утврђено је да је тржишна вредност предметне непокретности на дан закључења уговора 1.315.000,00 динара, то јест 11.519,63 евра. Тужила је након подношења тужбе у овој парници (19.11.2013. године), дана 27.11.2013. године уплатила у депозит суда износ од 500.000,00 динара.

Према становишту првостепеног суда, тужбени захтев је основан јер тужена ББ није упутила тужилу званичну понуду за купопродају предметне непокретности препорученим писмом, чиме је повредила тужилино право прече куповине.

Према становишту другостепеног суда, тужбени захтев није основан јер тужила није уплатила износ тржишне вредности предметне непокретности у судски депозит приликом подношења тужбе.

Ревизијски наводи којима се указује да је суд могао једино одбацити тужбу, а не и одбити тужбени захтев, због тога што тужила није поступила по одредбама члана 10. става 3. Закона о промету непокретности нису основани. Чланом 10. ставом 1. Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“, бр. 42/98, 111/09) прописано је да ако је продавац продао непокретност, а није је претходно понудио имаоцу права прече куповине, ималац права прече куповине може тужбом код суда да захтева поништај уговора о продаји непокретности и да се непокретност њему прода под истим условима, а ставом 3. да је тужилац дужан да истовремено са подношењем тужбе из става 1. овог члана положи код надлежног суда износ у висини тржишне вредности непокретности. Одредбама члана 294. ЗПП прописано је када суд решењем одбацује тужбу. Одредбама Закона о промету непокретности није предвиђено да се услед непоступања тужиоца према одредбама члана 10. става 3. Закона о промету непокретности тужба одбацује. Полагање износа купопродајне цене за предметну непокретност представља чињеницу од које зависи основаност тужбеног захтева јер полагањем тог износа тужила легитимише своју намеру за остваривање права прече куповине, па се не може сматрати да је полагање износа само процесна претпоставка за

подношење тужбе. Сходно наведеном, није било законског основа да се тужба одбаци. Императивном законском одредбом је прописано да је тужила дужна да положи износ купопродајне цене за предметну непокретност истовремено са подношењем тужбе. Тужила је тужбу поднела 19.11.2013. године, а износ положила 27.11.2013. године, па је другостепени суд на основу правилне примене материјалног права одбио тужбени захтев.

Сходно наведеном, Врховни касациони суд је, применом члана 414. става 1. ЗПП, одлучио као у првом ставу изреке.

Врховни касациони суд је, применом члана 165. става 1. у вези члана 154. ЗПП, одбио захтев тужених за накнаду трошкова одговора на ревизију јер није био потребан за ову парницу.

**Председник већа-судија
др Драгиша Б. Слијепчевић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић