



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 2871/2021
18.08.2021. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Божицара Вујичића, председника већа, Весне Субић и Бисерке Живановић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., кога заступа пуномоћник Топлица Младеновић, адвокат из ..., против тужених Републике Србије, чији је заступник Државни правобранилац, Одељење у Крагујевцу, ББ из ..., чији је пуномоћник Милета Миладиновић, адвокат из ... и ВВ из ..., чији је привремени старатељ супруга ГГ из ..., ради повреде права прече куповине, одлучујући о ревизији туженог ББ изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2378/20 од 25.12.2020. године, у седници већа од 18.08.2021. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДА СЕ пресуда Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2378/20 од 25.12.2020. године па се предмет враћа истом суду на поновно одлучивање.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2378/20 од 25.12.2020. године усвојена је жалба тужиоца и преиначена пресуда Основног суда у Крагујевцу П 1692/20 од 15.06.2020. године на тај начин што је усвојен тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је продаја и отуђење кп. број .., површине 51,78 ари уписана у лист непокретности број .. КО ... у поступку извршења у предмету Основног суда у Крагујевцу И 6898/15 купцу ББ из ... у односу на тужиоца као носиоца права прече куповине ништава и без правног дејства, те да се тужилац АА из ... оглашава купцем наведене непокретности под условима и цени коју је у погледу исте понудио купац ББ из ... а Служби за катастар непокретности Крагујевац се налаже брисање уписа права својине наведеног лица у Катастру непокретности у Крагујевцу које је наложено закључком Основног суда у Крагујевцу И 6898/15 од 13.04.2015. године и упис тужиоца по правноснажности пресуде. Обавезан је тужени ББ да тужиоцу на име трошкова исплати 110.340,00 динара у року од 15 дана по пријему пресуде.

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

Тужилац је доставио одговор на ревизију.

Испитујући побијану пресуду на основу члана 408. ЗПП ("Службени гласник РС" бр. 72/11... 18/20) Врховни касациони суд је нашао да је тужиочева ревизија основана.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју овај суд пази по службеној дужности. Међутим, у поступку пред другостепеним судом и при доношењу побијане одлуке учињена је битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. у вези члана 355. став 4. ЗПП а на коју повреду поступка је указано ревизијом. Наиме, другостепени суд своју одлуку заснива на правном ставу који је изражен у пресуди Врховног касационог суда Рев 4182/2018 од 22.07.2020. године које нема у списима предмета нити је другостепени суд у својој одлуци навео садржину те одлуке односно правни став који је у њој изражен, а који би био од значаја за конкретан спор. У другостепеној одлуци се наводи да је поменута пресуда Врховног касационог суда донета у истој чињенично-правној ситуацији али то није прихватљиво с обзиром да се у овом случају ради о коришћењу права прече куповине у извршном поступку док је у пресуди Врховног касационог суда на коју се позива Апелациони суд у Крагујевцу у питању била примена права прече куповине у складу са Законом о промету непокретности у поступку купопродаје. Уставом Републике Србије у члану 32. је гарантовано право на правично суђење, а по члану 18. став 1. Устава људска и мањинска права зајемчена Уставом се непосредно примењују. Право на правично суђење у себи подразумева и право на образложену судску одлуку што је у конкретном случају због свега напред наведеног изостало, чиме је учињена битна повреда одредаба парничног поступка у поступку пред другостепеним судом која је напред наведена.

Поред наведеног због погрешне примене материјалног права чињенично стање је остало неправилно и непотпуно утврђено.

Према чињеничном стању које је утврдио првостепени суд, а које је другостепени суд прихватио, тужилац је власник кп. број .., пољопривредно земљиште уписано у лист непокретности .. КО ... која се граничи са спорном непокретношћу односно кп. број .. КО У извршном поступку, предмет Ив 6989/15 одређено је извршење против извршног дужника, туженог ВВ из ... продајом његових непокретности међу којима је и кп. број ... КО ... као пољопривредно земљиште површине 51,78 ари. Извршни суд је закључио да је предмет јавне продаје био комплекс земљишта, спорна парцела ... КО ... представља саставни део тог комплекса и није била предмет посебне лицитације због чега одбија као недозвољен предлог тужиоца за лицитирањем појединачне парцеле .. КО ... без обзира што је тужилац положио јемство у поступку јавног надметања у износу од 127.390,00 динара, а била је утврђена збирна цена за све парцеле у износу од 355.487,00 динара. Тржишна вредност спорне парцеле .. КО ... у поступку јавне продаје у октобру 2016. године је износила 2.460,00 динара по 1 ару, односно укупно 127.379,00 динара. Закључком од 31.03.2017. године наведена парцела је продата, а затим 13.04.2017. године предата у својину туженом ББ као најповољнијем понуђачу на продаји, а она је саставни део комплекса парцела за које је купац исплатио збирну цену од 355.487,00 динара. У поступку извршења извршни дужник ВВ је подносио захтев за отклањање неправилности учињених у току поступка који му је одбијен, а овде тужилац је изјавио притужбу на поступање суда која је такође одбијена. У поступку продаје непокретности тужилац је учествовао на рочишту за јавно надметање, те је у судски депозит као јемство положио 39.000,00 динара на име тржишне вредности спорне парцеле, а потом је уплатио још 88.379,00 динара. Тржишна вредност предметне парцеле у време подношења тужбе износила је 900,00 динара по ару.

Полазећи од тако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд налази да тужилац у конкретном случају нема право прече куповине само у односу на спорну

парцелу с обзиром да је предмет продаје био комплекс пољопривредног земљишта који је обухватао и спорну парцелу због чега му је тужбени захтев одбијен као неоснован. Међутим, као што је наведено другостепени суд налази да је такав став првостепеног суда супротан ставу који је изразио Врховни касациони суд у својој одлуци, па је пресуда преиначена.

Иако у списима предмета нема предмета извршења из кога би се утврдило када је поднет предлог за извршење и на основу тога који се Закон о извршењу и обезбеђењу примењује на конкретан случај, несумњиво је да се ради о заштити права прече куповине у поступку извршења. Ако је тачан навод из првостепене пресуде да је извршење покренуто предлогом од 26.07.2010. године, а што ће другостепени суд у поновном поступку поуздано утврдити, према члану 545. Закона о извршењу и обезбеђењу („Службени гласник РС“ број 106/15) на решавање конкретног предмета примењује се Закон о извршењу и обезбеђењу („Службени гласник РС“ број 31/11). Тај закон у члану 120. регулише питање права прече куповине у поступку извршења. Иако је Закон о извршењу и обезбеђењу и закон процесног карактера он садржи знатне одредбе материјалног права па се може и третирати као пропис те врсте. Тај закон регулише поступак продаје, почев од доношења закључка о продаји којим се дефинишу услови продаје па надаље до доношења закључка о предаји непокретности купцу и правном средству против тог закључка.

С обзиром да другостепени суд није уопште имао у виду одредбе Закона о извршењу и обезбеђењу које регулишу питање остваривања права прече куповине у поступку извршења, то се није бавио ни утврђивањем чињеница које су од значаја за примену тих правила као што је: шта је у конкретном случају закључком о продаји било предмет продаје (целокупна имовина извршног дужника, како је закључком одређен начин продаје, да ли је постојала могућност појединачне продаје или се продавала непокретност у целини итд), затим није утврђено да ли је закључак о предаји реализован у смислу увођења купца у посед и достављања истог надлежном органу за евиденцију непокретности, те да ли је у том смислу извршена промена у јавним књигама итд. Наведене околности су од значаја за оцену могућности примене члана 131. став 5. Закона. Све су то разлози због којих је другостепена одлука морала бити укинута на основу члана 415. став 1. и члана 416. став 1. ЗПП.

У поновном поступку другостепени суд ће имати у виду све што је напред наведено, па ће правилном применом одредаба материјалног права утврдити битно чињенично стање и након тога донети на закону засновану одлуку.

**Председник већа - судија
Божидар Вујичић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић