



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 2456/2021
30.12.2021. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Весне Субић, председника већа, Јелице Бојанић Керкез и Зорана Хацића, чланова већа, у парници тужиоца АА из села ... код ..., кога заступају пуномоћници Бранко Матовић и Мирјана Јоксимовић, адвокати из ..., против тужиоца ББ и ВВ из села ... код ..., које заступа пуномоћник Решад Плојовић, адвокат из ..., ради поништаја уговора о купопродаји непокретности, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1692/20 од 04.02.2021. године, у седници већа одржаној дана 30.12.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1692/20 од 04.02.2021. године.

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

Образложење

Пресудом Основног суда у Новом Пазару – Судска јединица у Тутину П бр. 899/17 од 09.03.2020. године, одбијен је тужбени захтев тужиоца АА из села ... код ..., којим је тражио да се утврди према туженима ББ и ВВ, обојица из села ... код ..., право прече куповине у корист тужиоца на земљишту које сачињавају кат. парцеле број ..., број .., број .. и број .., у укупној површини од 42,13 ари, ближе описане у изреци пресуде, уписане у лист непокретности бр. .. КО ...; одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се поништи уговор о купопродаји непокретности ОвЗ бр. ../12 од 14.11.2012. године, закључен између туженог ББ, као продавца и туженог ВВ, као купца непокретности наведених у ставу првом изреке пресуде, за купопродајну цену од 300.000,00 динара, те да исти не производи правно дејство од дана закључења уговора; одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезе тужени ББ да тужиоцу означене непокретности прода под истим условима из уговора ОвЗ бр. ../12 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 тужени дужни да трпе пренос права својине у јавним књигама Катастра непокретности на тужиоца, као неоснован; обавезан је тужилац да туженима накнади трошкове поступка у износу од 78.000,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1692/20 од 04.02.2021. године, укинута је пресуда Основног суда у Новом Пазару, Судска јединица Тутин П бр. 899/17 од 09.03.2020. године; усвојен је тужбени захтев тужиоца и утврђено према туженима право прече куповине у корист тужиоца на земљишту које сачињавају кат. парцеле бр. ..., бр. ..., бр. .. и бр. ..., у укупној површини од 42,13 ари, ближе описане у изреци пресуде, уписане у листу непокретности бр. .. КО ...; усвојен је тужбени захтев тужиоца, па је поништен уговор о купопродаји непокретности закључен пред Основним судом у Новом Пазару Ов3 бр. ../12 од 14.11.2012. године, закључен између туженог ББ, као продавца и туженог ВВ, као купца непокретности наведених у ставу другом изреке пресуде за купопродајну цену од 300.000,00 динара, те да исти не производи правно дејство од дана закључења уговора; одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезе тужени ББ да у року од 15 дана прода тужиоцу означене непокретности из става другог изреке, под истим условима из уговора о купопродаји непокретности, закљученим пред Основним судом у Новом Пазару Ов3 бр. ../12 од 14.11.2012. године, као и да са тужиоцем сачини писани уговор који ће оверити код суда, а који уговор би био погодан за пренос права коришћења у јавним књигама, а ако то не учини у одређеном року, да ће пресуда служити као основ укњижбе, као неоснован; одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се на основу ове пресуде изврши промена власништва у Катастру непокретности, код Службе за катастар непокретности у Тутину, што су тужени дужни да трпе да се у јавним књигама Катастра непокретности изврши пренос права власништва на спорном земљишту у листу непокретности бр. .. КО ... у корист тужиоца и да је тужени ВВ овлашћен да по правноснажности ове пресуде из депозита Основног суда у Новом Пазару прими на име повраћаја исплаћене купопродајне цене туженом ББ, износ од 300.000,00 динара, као неоснован; обавезани су тужени да тужиоцу надокнаде трошкове парничног поступка у износу од 133.850,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је благовремено изјавио ревизију, побијајући пресуду у ставовима четвртном, петом и шестом изреке, због битне повреде одредаба парничног поступка учињене пред другостепеним судом и због погрешне примене материјалног права, при чему је предложио да се о ревизији одлучи на основу члана 404. ЗПП, као изузетно дозвољеној.

Врховни касациони суд је утврдио да је ревизија дозвољена, у смислу члана 403. став 2. тачка 3. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“ бр. 72/11 ... 18/20), због чега није било разлога да се оцењују услови за примену члана 404. ЗПП.

Испитујући побијану пресуду, у смислу члана 408. ЗПП, Врховни касациони суд је оценио да изјављена ревизија није основана.

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. Другостепени суд није учинио битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. ЗПП, на коју се ревизијом посебно указује, јер је правилно применио одредбе Закона о парничном поступку, на чију погрешну примену се указује у ревизији. Битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. истог Закона није прописана као ревизијски разлог, у смислу члана 407. став 1. тачка 2. и 3. ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању, тужени ББ је, као продавац, са туженим ВВ, као купцем, дана 14.11.2012. године закључио уговор о купопродаји непокретности који је оверен код Основног суда у Новом Пазару под ОвЗ ../2012, а предмет тог уговора била је продаја пољопривредног земљишта, и то катастарских парцела број ..., .. и .., све уписане у листу непокретности бр. .. КО Ове парцеле се целом дужином граниче са кп.бр. .., која је власништво тужиоца. Пре закључења спорног уговора, тужени ББ, као продавац, није упутио тужиоцу писану понуду за продају наведених парцела, али је ту понуду учинио усмено. Током пролећа 2012. године, извршено је омеђавање наведених парцела коме тужилац није присуствовао, али га је након неколико дана о томе обавестио геометар који је омеђавање обавио, а у пролеће следеће године, на његов захтев, предао му је и копију плана. У спорном купопродајном уговору наведена је продајна цена у износу од 300.000,00 динара, али је у поступку утврђено да је стварна купопродајна цена наведених парцела 9.000 евра, што ни тужилац није оспорио, јер је продавцу нудио да купи наведене парцеле за цену од 9.000 евра. Цену из уговора тужилац је положио у судски депозит пре подношења тужбе од 04.11.2013. године. Након подношења тужбе, тужени су, дана 13.12.2013. године, закључили уговор о купопродаји Ов ../13, којим је тужени ВВ наведене парцеле продао туженом ББ, на основу ког уговора се тужени ББ поново уписао као власник непокретности.

Имајући у виду овако утврђено чињенично стање, првостепени суд је одбио у целини тужбени захтев сматрајући да тужилац није у року прописаном чланом 10. став 2. тада важећег Закона о промету непокретности (рок од 30 дана), рачунајући од дана када је као ималац права прече куповине сазнао за продају спорне непокретности, поднео тужбу суду којом захтева поништај уговора о продаји непокретности и да се непокретност њему преда под истим условима, из ког разлога поднета тужба није благовремена.

Другостепени суд је, након одржане главне расправе, закључио да је тужба поднета у законском року, јер је из исказа тужиоца утврђено да је октобра месеца 2013. године од својих комшија сазнао за спорни уговор, након чега је ангажовао адвоката како би дошао до примерка писаног уговора, а потом је назначени износ купопродајне цене из уговора предујмио у суд. С обзиром да тужени ББ није писаним путем понудио наведене парцеле тужиоцу, другостепени суд је закључио да су основани захтеви тужиоца којима тражи да се утврди да има право прече куповине у погледу спорних парцела и да се поништи спорни уговор о купопродаји закључен између тужених. Међутим, с обзиром да је у поступку утврђено да су предметне парцеле продате за износ од 9.000 евра, а тржишна вредност непокретности утврђена од стране вештака пољопривредне струке је 2.053.800,00 динара, тужбени захтев је одбијен у делу којим

је тужилац тражио да се тужени ББ обавезе да спорне непокретности прода под условима из уговора ОвЗ бр. ../12 од 14.11.2012. године тужиоцу, односно за цену од 300.000,00 динара, а применом чланова 10. и 15. Закона о облигационим односима, нарочито имајући у виду да тужилац није депоновао стварну купопродајну цену код надлежног суда, а знао је за њу (нудио је током поступка па одустао). Такође, тужени су закључили купопродајни уговор, након подношења тужбе у овој правној ствари, којим је тужени ВВ продао наведене парцеле туженом ББ, тако да су спорне катастарске парцеле поновно у својини ранијег продавца, који се и укњижио као власник на тим парцелама, па је захтев тужиоца којим је тужени ВВ овлашћен да из депозита Основног суда у Новом Пазару прими на име повраћаја исплаћене купопродајне цене туженом ББ износ од 300.000,00 динара, беспредметан, односно неоснован.

Врховни касациони суд сматра да је другостепени суд, на утврђено чињенично стање правилно применио материјално право када је одбио тужбени захтев којим је тужилац тражио да се тужени ББ обавезе да тужиоцу прода означене непокретности под истим условима из уговора о купопродаји непокретности од 14.11.2012. године и да са тужиоцем сачини писани уговор који ће оверити код суда, као и тужбени захтев којим је тужилац тражио да се изврши промена власништва у Катастру непокретности – Служба за катастар непокретности у Тутину, у листу непокретности број .. КО ... у корист тужиоца, те да је тужени ВВ овлашћен да из депозита Основног суда у Новом Пазару прими на име повраћаја исплаћене купопродајне цене туженом ББ износ од 300.000,00 динара. За овакву одлуку, другостепени суд је дао довољно разлога, које у свему прихвата и Врховни касациони суд.

Супротно наводима ревизије, новчани износ који је тужилац дужан да положи у суд истовремено са подношењем тужбе због повреде права прече куповине мора да одговара тржишној вредности саме непокретности на дан подношења тужбе, независно од купопродајне цене по којој је непокретност продата купцу или понуђена на продају тужиоцу. Ово произлази из члана 10. став 1. и 3. Закона о промету непокретности, према коме је предвиђено да уколико је продавац продао непокретност, а претходно није понудио имаоцу права прече куповине или је непокретност продао под условима повољнијим од услова из понуде, имаоца права прече куповине може да захтева да се уговор о продаји огласи без дејства према њему и да му се непокретност прода и преда под истим условима. Тужилац је, након закључења уговора, пре подношења тужбе извршио и уплату депозита у висини цене која је означена у уговору који су тужени закључили. Међутим, из изведених доказа и из налаза вештака произлази да је тржишна вредност спорне непокретности знатно већа од цене наведене у уговору, па је тужилац, као титулар права прече куповине, требало да положи код суда износ у висини тржишне вредности на дан подношења тужбе, у смислу члана 10. став 5. наведеног Закона. Полагање новчаног износа у висини тржишне цене непокретности истовремено са тужбом је услов за основаност тужбеног захтева имаоца права прече куповине ради поништаја уговора о продаји непокретности и захтева да се непокретност њему прода под истим условима. Тужилац није поступио сходно наведеној законској одредби која је императивног карактера, те је тужбени захтев неоснован.

Поред тога, тужени су, након подношења тужбе, закључили уговор о купопродаји истих непокретности, дана 13.12.2013. године, којим је тужени ВВ продао те непокретности туженом ББ, који се уписао као власник на наведеним непокретностима. С обзиром да тужени ББ није више власник спорних непокретности, правилно је првостепени суд закључио да је неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се изврши промена власништва у Катастру непокретности на име тужиоца, а да је тужени ББ овлашћен да из депозита Основног суда у Новом Пазару прими на име повраћаја исплаћене купопродајне цене туженом ВВ износ од 300.000,00 динара. У оваквој чињенично-правној ситуацији, тужени ББ не може бити обавезан да тужиоцу, по основу права прече куповине, прода под истим условима спорне непокретности, без обзира што је утврђено да је уговор којим је тужиоцу повређено право прече куповине, ништав. Тужени ВВ није више уписан као власник спорних непокретности на основу поништеног уговора о купопродаји, јер је на основу уговора о купопродаји од 13.12.2013. године, тужени ББ уписан као власник ових непокретности.

Неосновано се у ревизији указује да је уговор закључен између тужених дана 13.12.2013. године суштински, а и формално ништав, о чему је другостепени суд требало да води рачуна по службеној дужности. Тачно је да је чланом 109. став 1. Закона о облигационим односима прописано да на ништавост уговора суд пази по службеној дужности и на њу се може позивати свако заинтересовано лице. Међутим, истицање ништавости пред судом може да буде учињено тужбом којом може да се тражи утврђење ништавости, враћање оног што је у извршењу ништавог уговора дато и да се захтева накнада штете поводом закљученог ништавог уговора. То значи да суд на постојање разлога апсолутне ништавости по службеној дужности не пази по аутоматизму. Ово зато што се парница креће у оквирима диспозиције странака која подразумева тужбу и тужбени захтев. Материјално-правно овлашћење поступајућег суда да по службеној дужности пази на ништавост произлази из већ постојеће тужбе, а за то је потребно процесно-правно овлашћење. Суд суди у границама захтева стављених у поступку, у смислу члана 3. став 1. ЗПП. У конкретном случају, тужилац није тужбеним захтевом захтевао и утврђење ништавости уговора о купопродаји који су тужени закључили дана 13.12.2013. године под Ов ../13, због чега ни суд није могао, по службеној дужности, да утврђује ништавост овог уговора, а што би имало евентуалне последице на одлуку о тужбеном захтеву у делу који је одбијен.

Врховни касациони суд је ценио и остале наводе ревизије, којима се не доводи у сумњу правилност и законитост побијане пресуде, због чега ти наводи нису посебно образложени.

Тужилац није успео у поступку по ревизији, па нема право на трошкове тог поступка, које је тражио и определио, у смислу чланова 153. и 154. ЗПП.

Из наведених разлога одлучено је као у изреци пресуде, на основу члана 414. став 1. и члана 165. Закона о парничном поступку.

**Председник већа-судија
Весна Субић, с.р.**

**За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић**