



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 7218/2021**  
**09.02.2022. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Јасминке Станојевић, председника већа, Бисерке Живановић и Споменке Зарић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Немања Алексић, адвокат из ..., против тужених ББ из ..., ВВ из ..., ГГ из ..., ДД из ..., ЂЂ из ..., ЕЕ из ..., ЖЖ из ..., ЗЗ из ..., ИИ из ..., ЈЈ из ..., КК из ..., ЛЛ из ..., ЉЉ из ..., ММ из ..., НН из ..., чији је заједнички пуномоћник Миодраг Војновић, адвокат из ..., ЊЊ из ..., чији је пуномоћник Емил Сомер, адвокат из ... и ОО из ..., чији је пуномоћник Горан Ступар, адвокат из ..., ради права прече куповине, одлучујући о ревизији тужених изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1359/21 од 09.06.2021. године, исправљене решењем Апелационог суда у Новом Саду Гж 1359/21 од 29.09.2021. године, на седници одржаној 09.02.2022. године, донео је:

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија тужених изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1359/21 од 09.06.2021. године, исправљене решењем Апелационог суда у Новом Саду Гж 1359/21 од 29.09.2021. године.

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 332/2020 од 30.03.2021. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев садржине као у изреци ове пресуде и тужилца обавезана да исплати на име трошкова поступка туженима од првог до петнаестог реда износ од 1.764.420,00 динара, туженом шеснаестог реда износ од 188.428,00 динара и туженој седамнаестог реда износ од 158.428,00 динара, са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 1359/21 од 09.06.2021. године, исправљеном решењем Апелационог суда у Новом Саду Гж 1359/21 од 29.09.2021. године, ставом првим изреке, усвојена је жалба тужилце и пресуда Вишег суда у Новом Саду П 332/2020 од 30.03.2021. године преиначена тако што: је оглашен без дејства према тужилци део купопродајног уговора овереног дана 06.03.2019. године код јавног бележника Мирослава Обрадовића у Новом Саду бр. ОПУ:537-2019, закљученог између тужених од 1. до 15. реда, као продаваца и тужених шеснаестог и седамнаестог

реда, као купаца, чији предмет је пољопривредно земљиште уписано у листу непокретности бр. .. к.о. ..., парц.бр. .. потес ..., њива пете класе, површине 44 ха 37а 95м2; обавезани тужени ББ, ВВ, ГГ, ДД, ЂЂ, ЕЕ, ЖЖ, ЗЗ, ИИ, ЈЈ, КК, ЛЛ, ЉЉ, ММ и НН да продају и предају предметни део пољопривредног земљишта катастарске парцеле бр. .. потес ..., њива пете класе укупне површине 44ха 37а 95м2, уписане у листу непокретности бр. .. к.о. ..., тужиљи АА из ..., као купцу, под истим условима као из купопродајног уговора од 6. марта 2019. године, што су тужени дужни да признају и трпе; обавезан судски депозитар Основног суда у Новом Саду да туженима од првог до петнаестог реда из судског депозита исплати износ од 6.747,628,00 динара; обавезани тужени да тужиљи солидарно на име трошкова поступка исплате износ од 575.552,56 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате. Ставом другим изреке, обавезани су тужени да тужиљи солидарно на име трошкова жалбеног поступка исплате износ од 225.076,28 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени су изјавили ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјаног права.

Испитујући правилност побијане одлуке применом члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 18/20), Врховни касациони суд је утврдио да ревизија није основана.

У спроведеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју Врховни касациони суд пази по службеној дужности. У поступку пред другостепеним судом није дошло до пропуста у примени или до неправилне примене неких од одредаба овог закона, због чега нема ни битне повреде из члана 374. став 1. ЗПП, а ни битне повреде из члана 374. став 2. тачка 10. ЗПП, на коју се ревизијом неосновано указује, јер побијаном пресудом није одлучено о захтеву о коме је раније правноснажно пресуђено или о коме је раније закључено судско поравнање, док се ревизија не може изјавити због битне повреде из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП сходно одредби члана 407. ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању, парцела бр. .. њива пете класе, потес ..., површине 44 ха 37 а 95 м2 у к.о. ..., је као земљиште у државној својини, била предмет враћања у својину физичким лицима у поступцима који је спровела Агенција за реституцију. Правноснажним решењем Агенције од 06.08.2012. године враћени су у сусвојину туженима од 1. до 15. реда идеални делови ове парцеле, које првостепени суд појединачно утврђује, укупно 76315/443795 идеалних делова. Након уписа сусвојине тужених на враћеном пољопривредном земљишту Република Србија остала је сувласник на 367480/443795 делова. Решењем истог државног органа од 26.06.2018. године, које је постало извршно 09.01.2019. године тужиљи (рођеној 1937. године) је враћен у сувласништво идеални део од 179239/443795 ове парцеле, а служба за катастар Општине Жабаљ је дана 24.01.2019. године у „Г“ листу листа непокретности .. к.о. ... извршила забележбу поднетог захтева за упис права својине тужиље. Упис права својине тужиље извршен је 28.05.2019. године, а ово решење постало правноснажно 14.06.2019. године. Између тужених од првог до петнаестог реда, као продаваца и тужених ЊЊ и ОО, супружника као купаца, сачињен је купопродајни уговор дана

06.03.2019. године. Предмет овог уговора су између осталог, сувласничке припадности продаваца на парцели бр. .. од 44ха 37а 95м2, за укупну купопродајну цену од 57.236,25 евра (750 евра по 1 хектару), уз напомену да ће се купљена некретнина уписати као посебна својина туженог ЊЊ. Уговор садржи констатацију да је јавни бележник упозорио уговараче о законском праву прече куповине сувласника, да је у „Г“ делу приложеног листа непокретности извршена забележба уписа права својине АА са датумом 24.01.2019. године и ПП и других са датумом 26.02.2019.године, те да су уговарачи предочили да имају сазнања на шта се уписи односе, да желе солемнизацију ове исправе и да на себе преузимају правне последице такве одлуке. Јавни бележник је извршио оверу купопродајног уговора под бр. ОПУ: 537/2019. Тужиљин син, који живи у Америци, је 10.04.2019.године известио мајку да је проверама дошао до информације да је део парцеле продат. Тужиља се након дан - два обратила адвокату Немањи Алексићу из ..., који је дана 16.04.2019. године поднео Служби за катастар непокретности Жабалъ захтев за доставу купопродајног уговора. Његовом захтеву удовољено је дана 10.05.2019. године, потом је ангажован вештак пољопривредне струке за процену тржишне вредности некретнине, па је по пријему налаза вештака о тржишној вредности на дан 06.06.2019. године у висини од 54.945,36 евра, што одговара динарској противвредности 6.477.552,45 динара, а да је непокретност продата за купопродајну цену од 6.747.628,00 динара, те је истог дана поднет предлог за пријем купопродајне вредности продате некретнине у судски депозит. Уплаћени износ одговара динарској противвредности исплаћене купопродајне цене по уговору, који је већи од њене тржишне вредности процењене на дан 06.06.2019. године. Парница је покренута дана 10.06.2019. године. Пре овере уговора тужени од првог до петнаестог реда су понудили продају својих сувласничких делова органима Републике Србије. Аутономне Покрајине Војводине и Општине Жабалъ у складу са одредбом чл.62 ст.3. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, али су извештени да ова правна лица нису заинтересована за куповину.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд закључује да је тужба поднета након истека законског субјективног рока од 30 дана, јер је тужиља за продају сазнала 10.04.2019. године, при чему сазнање за продају које опредељује време од када по закону тече субјективни рок за подношење тужбе суду не мора обухватити појединости и детаље садржине самог уговора, због чега је одбио тужбени захтев с позивом на одредбе чл. 5, 7. и 10. Закона о промету непокретности, чл. 62. ст. 3. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу и чл. 62. Закона о државном премуру и катастру.

Другостепени суд је преиначио првостепену пресуду и усвојио тужбени захтев, закључујући да је на потпуно и правилно утврђено чињенично стање погрешно примењено материјално право. Закључио је да је тужиља уплатом динарске противвредности уговорене цене из купопродајног уговора, која је по чињеничном утврђењу већа од тржишне у време подношења тужбе поступила у складу са одредбом члана 10. став 5. Закона о промету непокретности, те да је тужиљи повређено право прече куповине будући да су тужени поступили противно одредби члана 5. и 7. Закона о промету непокретности, а да је тужиља тужбу поднела у року прописаном одредбом члана 10. став 2. овог Закона јер подношење тужбе подразумева постојање потпуних података о продавцу и купцу, предмету и цени као битним елементима уговора, те прибавку извештаја о висини тржишне вредности некретнине, због чега сазнање за

продају подразумева сазнање о свим битним елементима купопродајног уговора, које одређује чл. 454. ст. 1. Закона о облигационим односима.

По оцени Врховног касационог суда одлука другостепеног суда је заснована на правилној примени материјалног права.

Тужбени захтев тужиље заснива се на одредбама Закона о промету непокретности („Сл. гласник РС“, број 93/2014, 121/14 и 6/2015). Овим Законом прописано је право прече куповине, као и обавезе које има има сувласник који намерава да прода свој сувласнички део.

Одредбом члана 5. став 1. Закона о промету непокретности прописано је да је сувласник непокретности који намерава да прода свој сувласнички део дужан да га претходно понуди на продају осталим сувласницима. Одредбом члана 7. став 1. наведеног закона прописано је да понуда из члана 5. и 6. овог закона, која се доставља истовремено свим носиоцима права прече куповине, мора да садржи податке о непокретности, цени и осталим условима продаје, а ставом 2. истог члана прописано је да понуда мора бити у писменом облику. Одредбом члана 10. истог Закона прописано је да ако је продавац продао непокретност, а није је претходно понудио имаоцу права прече куповине или је непокретност продао под условима повољнијим од услова из понуде, ималац права прече куповине може тужбом да захтева да се уговор о продаји непокретности огласи без дејства према њему и да се непокретност њему прода и преда под истим условима (став 1.), да се тужба из става 1. овог члана може поднети надлежном суду у року од 30 дана од дана када је ималац права прече куповине сазнао за продају те непокретности, а најкасније у року од две године од дана закључења уговора о продаји непокретности (став 2.), те да је тужилац дужан да истовремено са подношењем тужбе из ст. 1. и 3. овог члана положи код надлежног суда износ у висини тржишне вредности непокретности на дан подношења тужбе (став 5.).

Цитиране одредбе којима је регулисана материја права прече куповине, како то супротно наводима ревизије правилно закључује другостепени суд, упућују на закључак да је смисао заштите права прече куповине да ималац тог права предмет продаје добије под истим условима као купац из побијаног уговора (и по цени из уговора), а у складу са одредбом члана 10. став 1. Закона о промету непокретности.

У конкретном случају тужиља је сувласник спорне катастарске парцеле бр. .. њива пете класе у к.о. ... у обиму 179239/443795 идеалног дела, док су тужени који су сувласници на наведеној парцели у обиму 76315/443795 идеалног дела, свој наведени сувласнички део продали спорним уговором о купопродаји од 06.03.2019.године туженима ЊЊ и ОО, а да претходно нису тужили, као сувласнику, упутили понуду у писменом облику са подацима о непокретности, цени и осталим условима продаје. У побијаном уговору констатовано је да је јавни бележник поучио уговорне стране на законско право прече куповине сувласника земљишта, да је у приложеном листу непокретности извршена забележба уписа права својине АА са датумом 24.01.2019.године, а да су уговарачи предочили да имају сазнања на шта се уписи односе, да желе солемнизацију ове исправе и да на себе преузимају правне последице такве одлуке.

По оцени Врховног касационог суда, правилан је закључак другостепеног суда да је тужили повређено право прече куповине, будући да тужени тужили, као сувласнику непокретности која је била предмет побијаног уговора, нису у писменој форми сачинили и упутили понуду за куповину непокретности под условима из побијаног уговора, на који начин су поступили противно одредби члана 5. Закона о промету непокретности. Неосновани су наводи ревизије везани за дан почетка рока за подношење тужбе, а ово стога што је законом прописан преклузивни рок од 30 дана од сазнања за продају непокретности, што је у конкретном случају моменат када је ангажовани адвокат од надлежне Службе за катастар непокретности примио примерак спорног купопродајног уговора дана 10.05.2019.године, када је тужила сазнала за продају непокретности, уговор и битне елементе уговора, јер по закону и сама понуда мора да садржи податке о непокретности, цени и осталим условима продаје. Због наведеног је правилан закључак другостепеног суда да је тужила затражила судску заштиту у законом прописаним роковима, пошто је тридесети дан у односу на дан сазнања за продају по одредбама чл. 103. ст. 4. и 5. ЗПП био 10. јун 2019.године, јер је због преклузивног законског рока неопходно достављање извештаја са подацима о купопродаји од стране РГЗ по правилима о личном достављању. Правилни су и остали наводи и разлози другостепеног суда везани за моменат сазнања за продају у вези са утврђеним околностима око уписа права својине купца ЊЊ и непостојања извршене забележбе поднетог захтева за упис својине, што је све доведено у везу са одредбама Закона о основама својинскоправних односа и Закона о враћању одузете имовине и обештећењу.

Имајући у виду наведено, као и чињеницу да је суштина остварења права прече куповине у томе да имацац права прече куповине плати ону цену коју је платио купац продавцу, то је тужила, као имацац права прече куповине, супротно наводима ревизије, поступила у складу са законском обавезом када је приликом подношења тужбе у депозит суда уплатила цену означену у уговору у динарској противвредности, при чему није од утицаја што је у уговору наведена цена у еврима, јер је суд у поступку предлагача прихватио уплату у депозит динарске противвредности, а и у уговору је предвиђена исплата делом у еврима, делом у динарима. Неосновано се у ревизији наводи да тужила није могла да побија уговор и тражи продају само једне парцеле, јер се ради о две парцеле које су продате заједно. Ово стога што је у уговору о купопродаји посебно утврђена вредност по хектару за сваку од парцела и посебно исказана вредност сувласнички удела за сваку парцелу посебно, због чега је тужила овлашћена да побија уговор само у делу који се односи на парцелу .. на којој је сувласник са утврђеним уделом и на којој јој по самом закону припада право прече куповине. Тачни су наводи ревизије да тужена ОО није према чињеничном утврђењу уговорна страна, али чињеница да се пресуда односи и на тужену ОО (супругу купца ЊЊ) није од значаја на правни положај продаваца и правно дејство пресуде у односу на њих. Сагласно наведеном неосновано је ревизијско указивање на погрешну примену материјалног права.

Како се ни осталим ревизијским наводима не доводи у сумњу правилност побијане пресуде Врховни касациони суд је применом члана 414. став 1. ЗПП одлучио као у изреци.

**Председник већа - судија  
Јасминка Станојевић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић