



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 4128/2021
20.10.2022. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Марине Милановић, председника већа, Весне Станковић и Јелене Ивановић, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., коју заступа Зоран Радић, адвокат из ..., против тужених ББ из ... и ВВ из ..., које заступа Слободан Милутиновић, адвокат из ..., ради утврђења права прече куповине и поништаја уговора о купопродаји, одлучујући о ревизији тужиље изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 850/21 од 27.04.2021. године, у седници већа одржаној дана 20.10.2022. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиље изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 850/21 од 27.04.2021. године.

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

Образложење

Првим ставом изреке пресуде Основног суда у Лозници П 899/20 од 15.01.2021. године, исправљене решењем од 12.03.2021. године усвојен је тужбени захтев, па је утврђено даје тужиљи повређено право прече куповине катастарске парцеле број 454/7, потез „... пут“ пашњак 5. класе површине 0.18,88 ха/1888 м²/, по врсти пољопривредно земљиште, уписано у лист непокретности 2318 КО ..., те да су ништави и без правног дејства према тужиљи уговор о купопродаји непокретности ОПУ 558-2019 од 24.04.2019. године, закључен између туженог ББ као продавца и туженог ВВ као купца, који је за предмет имао пописану катастарску парцелу продату по купопродајној цени од 550 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС важећем на дан исплате и уговор о купопродаји непокретности ОПУ 1591-2019 од 25.11.2019. године, који је за предмет имао исту непокретност, закључен између тужених, оба уговора потврђена од стране јавног бележника Миленка Михајловића из Лознице. Другим ставом изреке наложено је туженом ВВ из ... да у року од 15 дана од пријема пресуде ради остварења тужиљиног права прече куповине истој прода описану непокретност за износ од 1.239.000,00 динара по тржишној цени, те да закључи и потпише одговарајући купопродајни уговор у писаној форми, потврђен од стране јавног бележника као надлежног органа, како би исти био подобан за упис права својине у земљишним и другим јавним књигама на име тужиље као власнице, а ако то не учини у наведеном року ова пресуда служиће као правни основ за укњижбу. Трећим ставом изреке овлашћен је тужени ББ да из депозита суда преузме износ купопродајне цене од

1.239.000,00 динара. Четвртим ставом изреке обавезани су тужени да трпе да се тужиља на основу закљученог уговора по праву прече куповине на основу уговора закљученог са туженим ББ или по основу ове пресуде по њеној правноснажности укњижи као једини ималац права својине на катастарској парцели описаној у првом ставу изреке, као и да тужиљи исту катастарску парцелу преда у државину празну од лица и ствари. Петим ставом изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев којим је тражено да суд наложи туженом ББ да ради остварења права прече куповине тужиљи прода непокретност описану у првом ставу изреке по цени и по условима из уговора о купопродаји ОПУ 558-2019 од 24.04.2019. године, потврђеном од стране јавног бележника Миленка Михајловић из Лознице, те да закључи и потпише купопродајни уговор сачињен у писаној форми и потврђен од јавног бележника, подобан за пренос права својине и упис тужиљиног права у катастар непокретности, што ако не учини, ова пресуда ће бити правни основ за укњижбу. Шестим ставом изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев којим је тражено да суд овласти туженог ББ да из депозита суда преузме износ купопродајне цене од 550 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате. Седмим ставом изреке одбачен је као недозвољен предлог да се на трошак тужиље усвоји привремена мера забране располагања непокретношћу уписаном у првом ставу изреке. Осмим ставом изреке обавезани су тужени да тужиљи солидарно накнаде трошкове парничног поступка од 57.000,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате. Деветим ставом изреке одбијен је захтев тужених за обавезивање тужиље да туженима, као солидарним повериоцима, накнаде трошкове парничног поступка у износу до 127.500,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Првим ставом изреке пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 850/21 од 27.04.2021. године усвојена је жалба тужених, а делимично је усвојена и делимично одбијена жалба тужиље па је пресуда Основног суда у Лозници П 899/20 од 15.01.2021. године, исправљена решењем од 12.03.2021. године преиначена у усвајајућем делу првог, другог, трећег и четвртог става изреке, тако што је одбијен као неоснован тужбени захтев којим је тражено да суд утврди да је тужиљи повређено право прече куповине непокретности уписане у првом ставу изреке првостепене пресуде, а тада су ништави и без правног дејства према тужиљи уговори о купопродаји непокретности ОПУ 558-2019 од 24.04.2019. године и ОПУ 1591-2019 од 25.11.2019. године, оба потврђена од стране јавног бележника Миленка Михајловића из Лознице, којима је тужени ББ туженом ВВ продао опасну неокретност, затим да се наложи туженом ББ да наведену непокретност тужиљи прода по цени од 1.239.000,00 динара као тржишној цени, да закључи, потпише и овери купопродајни уговор подобан за пренос права својине у земљишним и другим јавним књигама, а ако то не учини ова пресуда ће служити као основ за упис права својине у корист тужиље на наведеној катастарској парцели, те да се овласти тужени да из депозита суда преузме износ од 1.239.000,00 динара, као депоновану тржишну цену и да се оба тужена обавежу да тужиљи на основу закљученог уговора са туженим ББ или на основу ове пресуде трпе упис искључивог тужиљиног власништва описаној непокретности и да исту предају празан од лица и ствари (алинеја 1), као и у делу одлуке о трошковима поступка у ставу 8. и 9. изреке тако што је одбијен захтев тужиље за обавезивање тужених као солидарних дужника на накнаду трошкова поступка од 100.500,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате. Другим ставом изреке укинута је ожалбена пресуда у седмом ставу изреке којим је као недозвољен одбачен предлог тужиље за одређивање привремене мере забране туженима располагањем описаном непокретношћу. Трећим ставом изреке обавезана је тужиља да туженима, као

солидарним повериоцима, трошкове жалбеног поступка накнади у износу од 18.000,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате. Четвртим ставом изреке одбијен је захтев тужиле за досуђење трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужиле је благовремено изјавила ревизију, указујући на битну повреду одредаба парничног поступка и погрешну примену материјалног права.

Испитујући правилност ревизијом побијане одлуке сходно члану 408. ЗПП („Службени гласник РС“ број 72/11...18/20), Врховни касациони суд је оценио да ревизија није основана.

Током поступка није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању следи да је тужени ББ, као власник кп.бр. 454/7 КО ... површине 1.888 м², уговором потврђеним од стране јавног бележника Миленка Михајловића из Лознице дана 24.04.2019. године под бројем ОПУ 558-2019, за цену од 550 евра исту продао туженом ВВ. По сазнању за извршену купопродају тужиле је предлогом од 04.06.2019. године у предмету Основног суда у Лозници ЗР 401/19 покренула поступак за пријем у депозит износа од 1.239.000,00 динара, о чему је одлучено решењем донетим дана 23.01.2020. године. Тужиле је у циљу заштите свог права прече куповине тужбом поднетом дана 21.06.2019. године тражила утврђење ништавости наведеног правног посла у односу на њу лично, као титулара права својине на суседној кп.бр. 454/8 КО ..., површине 586 м². Након тога, тужени ББ је против свог сауговорача туженог ВВ дана 27.06.2019. године поднео тужбу ради раскида уговора о купопродаји због прекомерног оштећења, па је пресудом због пропуштања Основног суда у Лозници П 6060/19 од 05.09.2019. године раскинут уговор ОПУ 558-2019 од 24.04.2019. године. Дана 25.11.2019. године тужени су закључили нови уговор о купопродаји исте непокретности за цену од 30.000 евра и он је потврђен од стране истог јавног бележника под бројем ОПУ 1591-2019.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања првостепени суд је утврдио ништавост означених уговора закључујући да за раскид уговора о купопродаји ОПУ 558-2019 од 24.04.2019. године није било услова с обзиром да је исти у погледу уговорних обавеза купца и продавца у целости био извршен, те да је описано поступање тужених није било сагласно члану 3. став 3. ЗПП, због чега као противно принудним прописима, јавном поретку, правилима морала и добрим обичајима, суд не дозвољава. Полазећи од тога да је тужиле доказала да је наведеним уговорима повређено њено право прече куповине, првостепени суд је истакнути тужбени захтев у погледу свих правних последица ништавости, усвојио у целости.

Уважавајући жалбу тужених другостепени суд је првостепену пресуду преиначио и тужбени захтев као неоснован одбио имајући у виду да противно члану 10. став 5. Закона о промету непокретности тужиле није истовремено са подношењем тужбе код надлежног суда положила износ тржишне цене непокретности и да је износ до 1.239.000,00 динара положен дана 21.06.2019. године, на дан подношења предлога за отварање депозита 04.06.2019. године представљао противвредност износа од 10.508,90 евра што је ниже од 30.000 евра означене купопродајне цене у уговору о купопродаји ОПУ 1591-2019 закљученог између тужених дана 25.11.2019. године, као

и од 15.000 евра колико су на рочишту у предмету Основног суда у Лозници ЗР 181/19 тужени навели да је за означену катастарску парцелу реално плаћено.

Према оцени Врховног касационог суда, другостепени суд је правилно применио материјално право када је тужбени захтев одбио као неоснован.

Чланом 10. став 1. и 2. Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“ број 9/3...6/15), прописана је судска заштита права прече куповине у случају када продавац непокретности пре продаје исту није претходно понудио титулару права прече куповине или је непокретност продао под условима повољнијим од понуђених. Чланом 10. став 5. истог закона прописано је да је, истовремено са подношењем тужбе из става 1. тог члана, тужилац дужан код надлежног суда положити износ у висини тржишне вредности непокретности на дан подношења тужбе.

Сагласно цитираним законским одредбама, независно од цене по којој је непокретност на продају понуђена или продата, новчани износ који је титулар права прече куповине дужан да истовремено са подношењем тужбе положи у депозит суда мора одговарати тржишној вредности непокретности на дан покретања парничног поступка. Из утврђеног чињеничног стања произлази да је депоновани износ купопродајне цене нижи од њене висине уговорене уговором о купопродаји закљученим између тужених дана 25.11.2019. године, а одредбе уговора о купопродаји од 24.04.2019. године без утицаја су на правилност нижестепених пресуда, јер је исти ракинут правоснажном судском одлуком.

Противно ревизијским наводима тужиље, износ пореске основице за разрезивасње пореза за пољопривредно земљиште у истој катастарској општини и на локацији блиској спорној катастарској парцели, као и износ купопродајне цене означене у уговору о купопродаји ОПУ 558-2019 од 24.04.2019. године закљученом између тужених и раскинутом правоснажном одлуком суда, без утицаја је на правилност побијане другостепене пресуде. Цитираним чланом 10. став 5. Закона о промету непокретности прописана је дужност лица који у судском поступку тражи заштиту свог права прече куповине да са подношењем тужбе депонује износ тржишне вредности непокретности, па како сходно члану 228. ЗПП тужиља није доказала да је положена сума од 1.239.000,00 динара реална цена спорне катастарске парцеле, нити је сходно члану 259. у вези са чланом 261. став 1. ЗПП на ту околност предложила или уз тужбу приложила налаз вештака, правилан је закључак другостепеног суда да се не може сматрати да су за пружање тражене правне заштите испуњени услови прописани цитраном одредбом материјалног права.

Имајући у виду изложено, Врховни касациони суд је као правилну прихватио материјалноправну аргументацију дату од стране другостепеног суда, те је сходно члану 414. став 1. ЗПП, донео одлуку садржану у првом ставу изреке ове пресуде.

Правилном применом члана 153. став 1., члана 154. и члана 163. став 2. ЗПП тужиља је обавезана на накнаду трошкова првостепеног и другостепеног поступка.

Како ревизија тужиље није усвојена, то је сходно члану 165. став 1. ЗПП, као неоснован одбијен њен захтев за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Председник већа-судија
Марина Милановић,с.р.

За тачност отправака
Управитељ писарнице
Марина Антонић