



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 8151/2022**  
**18.10.2022. године**  
**Београд**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Гордане Комненић, председника већа, Драгане Миросављевић и Зорана Хацића, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Драган Драгићевић, адвокат из ..., против тужених ББ и ВВ, оба из ..., чији су заједнички пуномоћници Радован Тадић и Бојан Тадић, адвокати из ..., ради повреде права прече куповине, одлучујући о ревизији тужених, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 6103/21 од 22.02.2022. године, у седници одржаној 18.10.2022. године, донео је

**РЕШЕЊЕ**

**УКИДА СЕ** пресуда Апелационог суда у Београду Гж 6103/21 од 22.02.2022. године, у усвајајућем делу и у делу одлуке о трошковима парничног поступка, па се предмет у том делу, ВРАЋА другостепеном суду, на поновно одлучивање.

**Образложење**

Пресудом Основног суда у Убу П 433/20 од 16.09.2021. године, ставом 1. изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се поништи уговор о купопродаји непокретности закључен 28.05.2018. године између ББ из ... као продавца и ВВ из ..., као купца, код јавног бележника Весне Благојевић из ... под ОПУ ..-2018, којим је тужени ББ из ... продао сувласнички удео од 8/20 на парцелама кп ..., .., .. и .., све у укупној површини од 2.72,73 ха из Листа непокретности .. К.О. ... и утврди да наведени уговор не производи правно дејство у односу на тужиоца, као и да се обавезе тужени ББ из ... да прода свој сувласнички удео од 8/20 на кп.бр. ..., њива у површини од 0.03,68 ха, кп бр. ..., њива у површини од 0.01,75 ха, кп бр. ..., њива у површини од 1.32,79 ха, кп бр. ..., њива у површини од 1.28,49 ха и кп бр. ..., њива у површини од 0.06,02 ха, све из ЛН бр. .. К.О. ..., за купопродајну цену од 654.540,00 динара, сачињавањем и овером код јавног бележника уговор о купопродаји непокретности, уз обавезу туженог ББ да плати трошкове овере уговора, као и порез на пренос апсолутних права, што ако не учини у року од 15 дана, ова пресуда ће служити као основ за купопродају и стицање права својине на кп бр. ..., .., .., .. и .., све К.О. ... и то: сувласничког удела од 8/20 на наведеним парцелама у корист тужиоца, а све у року од 15 дана од дана пријема преписа пресуде, под претњом извршења, као и да је тужени ВВ из ... дужан да трпи да се у Служби за катастар непокретности Уб у ЛН бр. .. К.О. ..., изврши отпис сувласничког удела од 8/20 на кп бр. ..., .., .., .. и .. К.О. ..., те исти удео упише на име тужиоца АА из ..., као његова својина, а тужени овлашћен да по правноснажности пресуде из депозита Основног суда Уб прими износ од 654.540,00 динара на име повраћаја предметне вредности сувласничког удела на предметним непокретностима, као неоснован. Ставом 2. изреке, одбијен је предлог за одређивање

привремене мере тужиоца према туженима којима се забрањује отуђење удела од 8/20 на кп.бр. ..., њива у површини од 0.03,68 ха, кп бр. ..., њива у површини од 0.01,75 ха, кп бр. ..., њива у површини од 1.32,79 ха, кп бр. ..., њива у површини од 1.28,49 ха и кп бр. ..., њива у површини од 0.06,02 ха, све у ЛН бр. .. К.О. ... . Ставом 3. изреке, тужилац је обавезан да туженима на име трошкова парничног поступка исплати укупан износ од 92.250,00 динара.

Апелациони суд у Београду је пресудом Гж 6103/21 од 22.02.2022. године, ставом првим изреке, укинуо пресуду Основног суда у Убу П 433/20 од 16.09.2021. године. Ставом другим изреке, делимично је усвојен тужбени захтев, па је утврђено да уговор о купопродаји непокретности, закључен 28.05.2018. године између туженог ББ из ..., као продавца и туженог ВВ из ..., као купца, оверен код јавног бележника Весне Благојевић из ... под бројем ОПУ ...-2018, којим је тужени ББ продао сувласнички удео од 8/20 на парцелама ..., .., .. и .., све у укупној површини од 2.72,73 ха из Листа непокретности .. К.О. ..., не производи правно дејство у односу на тужиоца АА из ..., па је обавезан тужени ББ из ... да прода свој сувласнички удео од 8/20 на кп.бр. ..., њива у површини од 0.03,68 ха, кп бр. ..., њива у површини од 0.01,75 ха, кп бр. ..., њива у површини од 1.32,79 ха, кп бр. ..., њива у површини од 1.28,49 ха и кп бр. ..., њива у површини од 0.06,02 ха, све уписано у ЛН бр. .. К.О. ... за купопродајну цену од 654.540,00 динара, сачињавањем и овером код јавног бележника уговор о купопродаји непокретности, што ако не учини у року од 15 дана ова пресуда ће служити као основ за купопродају и стицање права својине на кп бр. ..., .., .. и .., све у К.О. ... и то сувласничког удела од 8/20 на наведеним парцелама, у корист тужиоца, а све у року од 15 дана по пријему преписа пресуде, а тужени ВВ је дужан да трпи да се у Служби за катастар непокретности Уб у ЛН бр. .. К.О. ..., изврши отпис сувласничког удела од 8/20 на кп бр. ..., .., .. и .. К.О. ... и да се исти удео упише на име тужиоца као његова својина и овлашћује се тужени ВВ да, по правноснажности пресуде, из депозита Основног суда у Убу прими износ од 654.540,00 динара на име повраћаја вредности његовог сувласничког удела на овим непокретностима. Ставом трећим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев у делу којим је тужилац тражио да суд поништи уговор о купопродаји непокретности који су тужени ББ, као продавац и ВВ, као купац, закључили 28.05.2018. године и оверили код јавног бележника Весне Благојевић из ... под ОПУ ...-2018, којим је тужени ББ продао сувласнички удео од 8/20 на парцелама кп бр. ..., .., .. и .., укупне површине од 2.72,73 ха из Листа непокретности .. К.О. ... и у делу којим је тужилац тражио да суд обавезе туженог ББ да плати трошкове овере уговора на чије закључење је обавезан и порез на промет апсолутних права из тог уговора. Ставом четвртим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца за одређивање привремене мере којом би се туженима ББ и ВВ, забранило отуђење удела од 8/20 на кп.бр. ..., њива у површини од 0.03,68 ха, кп бр. ..., њива у површини од 0.01,75 ха, кп бр. ..., њива у површини од 1.32,79 ха, кп бр. ..., њива у површини од 1.28,49 ха и кп бр. ..., њива у површини од 0.06,02 ха, све из ЛН бр. .. К.О. ... . Ставом петим изреке, обавезани су тужени да тужиоцу солидарно накнаде трошкове спора у износу од 380.200,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени су изјавили благовремену ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Тужилац је доставио одговор на ревизију тужених.

Врховни касациони суд је испитао правноснажну пресуду, у побијаном (усвајајућем) делу, на основу члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 3. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11... 18/20) и утврдио да је ревизија основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју Врховни касациони суд пази по службеној дужности. Тужени у ревизији указују на битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. Закона о парничном поступку, међутим, та битна повреда није разлог за изјављивање ревизије, на основу одредбе члана 407. став 1. тачка 2. истог Закона.

Према утврђеном чињеничном стању, тужени су закључили и пред јавним бележником Весном Благојевић из .., под бројем ОПУ ..-2018, 28.05.2018. године, оверили уговор о купопродаји предметних непокретности на којима је уписано сувласништво тужиоца од 8/20 идеалних делова. Тужилац је за закључење предметног уговора сазнао 08.08.2018. године, па је тужбу суду, ради остварења свог права прече куповине на тим парцелама, поднео 22.08.2018. године, тако што је у депозит суда положио износ од 654.540,00 динара на име тржишне вредности удела од 8/20 на предметним парцелама утврђеног вештачењем од стране судског вештака Добривоја Рашића од 15.08.2018. године. Купопродајна цена из предметног уговора о купопродаји непокретности од 22.05.2018. године износи 6.000 евра. Уговором о деоби сувласничке имовине закљученим 11.12.1992. године између ГГ из ... (отац тужиоца), туженог ББ из ... и малолетних ДД и ЋЋ из ..., које је заступао отац ЕЕ, уговарачи су се споразумели о деоби имовине која им је враћена решењем Комисије за повраћај одузетог земљишта број 463-314/91 од 11.05.1992. године, тако што је уговарачима враћена кат.парц. .., њива IV класе у површини од 2.37.91 ха, уписана у поседовни лист К.О. ... и то: уговарачу ГГ са уделом од  $\frac{1}{2}$ , уговарачу ББ са уделом од  $\frac{4}{10}$ , а уговарачима малолетној ДД и малолетном ЋЋ, са уделима од по  $\frac{1}{2}$ , па уговарачи желе да изврше деобу сувласничке имовине, тако што су након извођења геометра и међусобног споразума извршили деобу и то: деобничару ГГ из ... да припадне удео, кп .. у површини од 1.18.96 ха уписана у Поседовни лист .. К.О. ... са колским путем са главног сеоског пута, а деобничару ББ из ... да припадне кп .. у површини од 1.18.95 уписане у поседовни лист .. К.О. ... са правом уласка са главног сеоског пута. Деобничар ББ из ... је обавезан да уговарачима малолетној ДД и малолетном ЋЋ, а на руке њиховог законског заступника ЕЕ, у року од 30 дана по овери тог уговора исплати износ од 10.000,00 динара и то из разлога што је уговарач ББ раније помагао родитеља уговарача ДД и ЋЋ. Уговарачи су дозволили један другом да се на основу овог уговора могу књижити кроз земљишне и друге јавне књиге, без даљег присуства и одобрења једно другоме и одрекли се права тражења раскида и поништаја овог уговора, који је оверен у Општинском суду у Убу 11.12.1992. године под бројем I Ов.бр. 2058/92, утврђен и наплаћен порез на промет непокретности и права у износу од 5.060,00 динара, који је порески обвезник платио преко пореске благајне, Управе, Републичке управе јавних прихода, Подручна јединица Уб 11.12.1992. године. Од закључења тог уговора сваки од уговарача је користио парцеле које је тим уговором добио. Закључком Комисије за повраћај одузетог земљишта СО Уб број 463-314/91-02 од 30.07.2004. године, утврђено је да је у решењима Комисије за повраћај одузетог земљишта СО Уб број 463-314/91-02 од 11.05.1992. године и 14.03.2000. године, причињена грешка у оба решења у тачки 1. алинеја 1. диспозитива решења, у делу који се односи на број наделених катастарских парцела, њихове површине и бројеве

поседовних листова, па је одређена исправка, тако да: уместо кп бр. ..., њива IV класе у површини од 2.37.91 ха, уписана у ПЛ.бр. .. К.О. ... као друштвена својина, корисник ДПП „Света Поповић“ из Уба; кп бр. ..., њива њива IV класе у површини од 0.34,94 ха, уписана у ПЛ.бр. .. К.О. ... као друштвена својина, фактички посед ДПП „Света Поповић“ из Уба, треба да стоји: кп бр. ..., њива у површини од 1.32,64 ха и кп бр. ..., њива у површини од 1.28,84 ха из Поседовног листа број .. К.О. ..., затим кп бр. ..., њива у површини од 0.03,79 ха и кп бр. ..., њива у површини од 0.01,79 ха, обе из Поседовног листа број .. К.О. ..., уписане на име ЖЖ из ..., а фактички посед ДПП „Света Поповић“ Уб и кп бр. ..., њива у површини од 0.05,79 ха, уписане у Поседовни лист број .. К.О. ... на име ЗЗ из ..., фактички посед ДПП „Света Поповић“ Уб у истој површини од 2.72,85 ха. Закључак је донет по службеној дужности, тако што се Комисији обратила Служба за катастар непокретности захтевом за исправку бројева парцела у наведеним решењима, наводећи да је тим решењима извршена погрешна парцелација за део потеза „... поља“, а да тако извршена парцелација не може да се спроведе у катастарском операту за К.О. ..., па је Комисија донела овај Закључак како би странке добијено право на непокретности могле да спроведу кроз евиденцију катастарског операта. Даље је наведено „треба напоменути да се овим Закључком исправља број катастарских парцела и њихова површина које странке добијају у истом потезу и на истом месту како је наведено у решењима од 11.05.1992. године и 14.03.2000. године, а исправка је извршена због немогућности спровођења правноснажних решења Комисије од 11.05.1992. године и 14.03.2000. године кроз евиденцију катастарског операта.“

Код овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је тужбени захтев тужиоца одбио, јер је закључио да он, сем формално, никада није био сувласник спорне непокретности, јер је удео од 2/20 стекао од лица чије је право на тој парцели престало на основу Споразума о деоби из 1992. године, при чему је Комисија извршила измену у погледу ознаке парцела, а нема дилеме да се ради о парцелама које су враћене правном претходнику тужиоца, јер друге имовине није ни било за враћање.

Другостепени суд је, након одржане расправе, укинуо првостепену пресуду и делимично усвојио тужбени захтев тако што је утврдио да предметни уговор о купопродаји не производи правно дејство у односу на тужиоца, па је туженог ББ обавезао да свој сувласнички удео од 8/20 на предметним парцелама прода тужиоцу за купопродајну цену од 654.540,00 динара, уз обавезу туженог ВВ да трпи упис права својине тужиоца на предметним непокретностима, на основу одредбе члана 10. став 1. Закона о промету непокретности. По мишљењу другостепеног суда, из писаних доказа произлази да је предмет уговора о деоби од 11.12.1992. године, на који се позивају тужени, била враћена катастарска парцела број .., међутим, решење о њеном враћању је измењено, тако што је деобничарима, после закључења уговора о деоби сувласничке имовине (11.12.1992. године), уместо те парцеле враћена парцела .., а затим Закључком извршена исправка решења о враћању земљишта, тако што уместо кп .. и кп бр. .. треба да стоји кп бр. ..., кп бр. ..., кп бр. ..., кп бр. .. и кп бр. ..., па се не може сматрати да се уговор о деоби из 1992. године односи на катастарске парцеле наведене у Закључку о исправци решења о враћању, које су биле предмет овде спорног уговора. Због тога, по мишљењу другостепеног суда, уговор о деоби не може да производи било какво дејство на предметне катастарске парцеле. Пошто је изведеним доказима утврђено да је тужени ББ свој сувласнички удео на предметним парцелама продао туженом ВВ, не понудивши га претходно на продају тужиоцу, чиме је поступио противно одредби члана 5. став 1. Закона о промету непокретности, другостепени суд је тужбени захтев тужиоца усвојио.

По оцени Врховног касационог суда, побијана пресуда заснована је на чињеничном стању које је непотпуно утврђено због чега се не може да испита правилност примене материјалног права.

Право прече куповине прописано је одредбом члана 5. став 1. Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“, бр. 93/2014... 6/2015), тако што сувласник непокретности који намерава да прода свој сувласнички део, је дужан да га претходно понуди на продају осталим сувласницима. 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, на основу одредбе члана 10. став 1. истог Закона.

У конкретном случају, активна легитимација тужиоца, у смислу његовог својства сувласника на предметним непокретностима, зависи од пуноважности уговора о деоби сувласничке имовине који је његов отац (ГГ), у својству деобничара, закључио са туженим ББ и малолетним ДД и ЋЋ, преко њиховог законског заступника, оца ЕЕ из ... . Нејасан је закључак другостепеног суда да се тај уговор не односи на катастарске парцеле које су предмет овог спора пошто је закључен пре него што је Комисија за повраћај одузетог земљишта, Закључком број 463-314/91-02 од 30.07.2004. године, исправила решење Комисије за повраћај одузетог земљишта СО Уб број 463-314/91-02 од 11.05.1992. године, тако што је, по мишљењу другостепеног суда, деобничарима, уместо претходно намењеног, враћено друго земљиште које није било предмет уговора о деоби сувласничке имовине. Наиме, из садржаја тог Закључка види се да га је Комисија донела „како би странке добијено право на непокретности могле спровести кроз евиденцију катастарских операта“, при чему образложење садржи напомену да се „овим Закључком исправља број катастарских парцела и њихова површина које странке добијају у истом потезу и на истом месту како је наведено у решењима од 11.05.1992. године и 14.03.2000. године. Исправка је извршена због немогућности спровођења правноснажних решења Комисије од 11.05.1992. године и 14.03.2000. године, кроз евиденцију катастарског операта“, а због извршене погрешне парцелације за део потеза „... поља“. Дакле, није разјашњено да ли су предмет уговора о купопродаји закљученог између тужених, у односу на који тужилац, овом тужбом, настоји да оствари своје право прече куповине, и уговора о деоби сувласничке имовине од 11.12.1992. године (I Ов.бр. 2058/92), исте непокретности или то није случај, а од утврђења те чињенице зависи активна легитимација тужиоца у овој парници. Поред тога, при одлучивању о износу купопродајне цене, другостепени суд није имао у виду да је смисао заштите права прече куповине у томе да ималац тог права предмет продаје добије под истим условима (и по цени из уговора), као и купац из побијаног уговора на основу одредбе члана 10. став 1. Закона о промету непокретности.

Из изложених разлога, Врховни касациони суд је другостепену пресуду у побијаном делу, укинуо, а укинута је и одлука о трошковима парничног поступка јер зависи од његовог исхода, у смислу одредбе члана 163. став 4. Закона о парничном поступку.

У поновном поступку потребно је да другостепени суд, поступајући по примедбама из овог решења, чињенично стање у потпуности и правилно утврди како

би имао могућност да, правилном применом материјалног права, донесе нову и закониту одлуку.

На основу изложеног, Врховни касациони суд је одлуку као у изреци донео применом одредбе члана 416. став 3. Закона о парничном поступку.

**Председник већа - судија  
Гордана Комненић, с.р.**

**За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић**