



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 14035/2023**  
**21.06.2023. године**  
**Београд**

## **У ИМЕ НАРОДА**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Јелице Бојанић Керкез, председника већа, Весне Станковић и Радославе Мађаров, чланова већа, у парници тужилаца АА и ББ, обоје из ..., које заступа Бранко Петковић адвокат из ..., против тужених ВВ и ГГ, обоје из ..., као правних следбеника покојног ДД, бившег из ..., и туженог ЂЂ из ..., које заступа Бисерка Крпић, адвокат из ..., ради оглашавања без дејства уговора о купопродаји, утврђења и предаје, одлучујући о ревизији тужених изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2266/22 од 08.02.2023. године, у седници већа одржаној дана 21.06.2023. године, донео је

## **ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована ревизија тужених изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2266/22 од 08.02.2023. године, у другом, трећем, четвртном, шестом и деветом ставу изреке.

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

## **Образложење**

Пресудом Основног суда у Суботици – Судска јединица у Бачкој Тополи П 202/2022-40 од 02.06.2022. године усвојен је тужбени захтев и оглашен је без дејства према тужиоцима уговор о купопродаји ОПУ 135-2016 солемнизован дана 09.02.2016. године од стране јавног бележника Сање Тонковић из ..., који је за предмет имао непокретности уписане у лист непокретности број ... КО ..., ближе опредељене у изреци те утврђено да тужиоци имају право прече куповине пољопривредног земљишта које је било предмет овог уговора о купопродаји од 09.02.2016. године и обавезани су тужени ВВ и ГГ да са тужиоцима закључе уговор о купопродаји пољопривредног земљишта уписаног у лист непокретности број ... КО ..., под истим условима, а у противном да се укњижба права својине тужилаца са по ½ идеалног дела одређује на основу пресуде у РГЗ СКН у Бачкој Тополи и овлашћује тужени ЂЂ да по правоснажности пресуде из судског депозита Основног суда у Суботици, са депозитног рачуна број 840-294802-71 подигне износ од 3.339.270,00 динара на име враћања купопродајне цене исплаћене продавцу, сада покојном ДД. Обавезан је тужени ЂЂ да тужиоцима преда у посед предметно пољопривредно земљиште.

Обавезани су тужени да тужиоцима солидарно накнаде парничне трошкове у износу до 654.627,00 динара, са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 2266/22 од 08.02.2023. године, донетом након одржане расправе у другостепеном поступку, првим ставом изреке, усвојена је жалба тужених, укинута је пресуда Основног суда у Суботици – Судска јединица у Бачкој Тополи П 202/22-40 од 02.06.2022. године. Другим ставом изреке утврђено је да је без дејства према тужиоцима уговор о купопродаји солемнизован код јавног бележника Сађе Тонковић из ... под бројем ОПУ 135-2016 дана 09.02.2016. године, који је за предмет имао пољопривредно земљиште – кп.бр. ...- њива 2. класе површине 1 хектар 32 ара 16м<sup>2</sup> и њива 3. класе површине 1 хектар 88 ари 74м<sup>2</sup> укупне површине 3 хектара 20 ари 90м<sup>2</sup>, уписано у лист непокретности ... КО ... . Трећим ставом изреке, утврђено је да тужиоци имају право прече куповине пољопривредног земљишта описаног у другом ставу изреке. Четвртим ставом изреке обавезани су тужени ВВ и ГГ да по правоснажности пресуде са тужиоцима закључе уговор у купопродаји непокретности под истим условима под којима су закључили уговор о купопродаји са туженим ЂЂ, што уколико не учине да се укњижба права својине тужилаца на описаним непокретностима са по ½ идеалног дела одређује на основу ове пресуде након њене правоснажности, код РГЗ СКН у Бачкој Тополи. Петим ставом изреке овлашћен је тужени ЂЂ да по правоснажности ове пресуде из судског депозита подигне износ од 3.020.260,00 динара на име повраћаја купопродајне цене исплаћене правном претходнику тужених ВВ и ГГ. Шестим ставом изреке обавезан је тужени ЂЂ да тужиоцима преда у посед кп.бр. ... КО ... . Седмим ставом изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев којим је тражено да суд огласи без дејства наведени уговор о купопродаји у односу на кп.бр. .../... – земљиште под објектом породичном стамбеном зградом и помоћним зградама укупне површине 10 ари 29м<sup>2</sup>, као у односу на кп.бр. .../... – воћњак 2. класе и кп.бр. .../... виноград 2. класе. Осмим ставом изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев којим је тражено да се утврди да тужени имају право прече куповине земљишта описаног у седмом ставу изреке, да се у односу на то земљиште утврди право сусвојине тужилаца са по ½ идеалног дела и право на књижење у РГЗ СКН Бачка Топола, те да се овласти тужени ЂЂ да по правоснажности ове пресуде из судског депозита Основног суда у Суботици подигне износ од 319.010,00 динара на име враћања купопродајне цене плаћене за те непокретности. Деветим ставом изреке обавезани су тужени да тужиоцима накнаде парничне трошкове у износу од 632.763,25 динара, са законском затезном каматом од извршности до исплате. Десетим ставом изреке одбијен је захтев тужилаца за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правоснажне пресуде донете у другом степену тужени су изјавили ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права са предлогом да се иста размотри као посебна применом члана 404. ЗПП.

Тужиоци су поднели одговор на ревизију.

Врховни суд је утврдио да је ревизија дозвољена на основу члана 403. став 2. тачка 3. ЗПП, па је применом члана 408. ЗПП испитао побијану пресуду и нашао да ревизија није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју Врховни суд пази по службеној дужности, а неосновано је и ревизијско указивање на битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 7. ЗПП, јер туженима није ускраћено право расправљања. На расправи пред другостепеним судом тужени су били заступани од стране адвоката Бисерке Крпић, која се сходно члану 90. и члану 91. члан 1. ЗПП, као пуномоћник

тужених легитимисана писаним пуномоћјем издатим дана 08.07.2022. године од стране туженог ЂЂ и пуномоћјем издатим дана 12.07.2022. године од стране тужених ВВ и ГГ.

Према утврђеном чињеничном стању, тужиоци су сувласници са по  $\frac{1}{2}$  идеалног дела катастарске парцеле ... КО ..., евидентиране као пољопривредно земљиште – њива 2. и 3. класе. Правни претходник тужених ВВ и ГГ, сада покојни ДД био је титулар права својине на суседној кп.бр. ... КО ..., њиви 2. и 3. класе, као и на кп.бр. ..., .../... и .../..., које су се граничиле са његовом кп.бр. ... КО ... . Дана 09.02.2016. године, без претходног достављања понуде за куповину тужиоцима, ДД је уговором о купопродаји солемнизованим код јавног бележника Сање Тонковић из ..., закљученим под бројем ОПУ 135-2016, све своје наведене катастарске парцеле продао туженом ЂЂ. У другој половини фебруара 2017. године тужиоци су од сведока ЕЕ сазнали за закључење наведеног купопродајног уговора, те су по провери катастарских података и уплати у депозит суда износа купопродајне цене од 3.600.000,00 динара на дан подношења тужбе 10.03.2017. године, покренули ову парницу.

Код овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је тужбени захтев усвојио са образложењем да је описаним поступањем ДД, противним члановима 6. и 7. Закона о промету непокретности, односно пропуштањем достављања писане понуде тужиоцима препорученом поштанском пошиљком за куповину спорне непокретности, повређено право тужилаца на пречу куповину истих, у погледу које повреде је тужиоцима правна заштита пружена у односу на све наведене катастарске парцеле.

Поступајући сходно члану 383. став 3. ЗПП, другостепени суд је првостепену пресуду укинуо и применом чланова 6, 7. и 10. став 1. Закона о промету непокретности тужбени захтев усвојио у односу на кп.бр. ... КО ... . У односу на кп.бр. .../... уписану у лист непокретности ... КО ... као грађевинско земљиште изван грађевинског подручја тужбени захтев је одбио са образложењем да у односу на грађевинско земљиште закон не познаје право прече куповине власника суседних катастарских парцела, а у односу на кп.бр. .../... и .../... КО ... а које се користе као пољопривредно земљиште, тужбени захтев је одбијен са образложењем да се исте не граниче са кп.бр. ... КО ... на којој су тужиоци сувласници.

Врховни суд је оценио да је другостепени суд на утврђено чињенично стање правилно применио материјално право када је одлучио да је спорни уговор о купопродаји без дејства према тужиоцима у односу на кп.бр. ... КО ... и утврдио право прече куповине тог земљишта у корист тужилаца уз обавезивање тужених правних следбеника покојног продавца ДД да под истим условима са тужиоцима закључе уговор о купопродаји ове непокретности.

Чланом 6. став 1. Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“ број 98/14) прописано је да је власник који намерава да прода пољопривредно земљиште дужан да га претходно понуди власнику суседног пољопривредног земљишта.

Чланом 7. став 1. истог закона прописано је да понуда из члана 5. и 6. овог закона, која се истовремено доставља свим носиоцима права прече куповине, мора садржати податке о непокретности, цени и осталим условима продаје, те да сходно ставовима 2. и 4. истог члана иста у писаном облику титуларима права прече куповине мора бити учињена препорученим писмом.

Чланом 10. став 1. Закона о промету непокретности прописано је да ако је продавац продао непокретност, а исту претходно није 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. Ставом 10. став 2. Закона прописано је да се тужба из става 1.

овог члана може поднети надлежном суду у року од 30 дана од када је ималац права прече куповине сазнао за продају те непокретности, а најкасније у року од две године од дана закљученог уговора о продаји непокретности.

Из образложења другостепене пресуде следи да чињенице битне за одлучивање – садржина уговора о купопродаји и околност да кп.бр. ... КО ..., тужиоцима, као титуларима права прече куповине, пре закључења спорног уговора није понуђена на продају на законом прописан начин – међу странкама нису биле спорне. Спорна чињеница, благовременог подношења тужбе у року прописаном чланом 10. став 2. Закона о промету непокретности, правилно је утврђена саслушањем тужилаца и сведока ЕЕ, као доказа предложених сходно члану 228. ЗПП од стране тужилаца и прихваћених као поузданих од стране другостепеног суда.

Противно ревизијским наводима, сходно члану 229. став 2. у вези са чланом 7. став 1. и чланом 228. ЗПП, дужност је странака да наведу чињенице и предложе доказе на којима заснивају свој захтев или којим оспоравају наводе и доказе противника, али је суду поверена одлука о томе који ће докази бити изведени ради утврђења битних чињеница. Сагласно томе суд не приступа извођењу доказа од којих не зависи утврђење чињеничне грађе битне за мериторно пресуђење, због чега су супротни ревизијски наводи о неблаговремености поднете тужбе.

Како се осталим ревизијским наводима понављају жалбени разлози размотрени од стране другостепеног суда, Врховни суд сходно члану 414. став 2. у вези са ставом 1. ЗПП своју одлуку није детаљније образлагао.

Захтев тужилаца за накнаду трошкова ревизијског поступка у висини накнаде адвокату за састав одговора на ревизију истима није основан, с обзиром да сходно члану 154. став 1. ЗПП исти не представљају потребан трошак.

Председник већа-судија  
Јелица Бојанић Керкез,с.р.

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић