



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 15828/2022
04.10.2023. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Драгане Маринковић, председника већа, Марине Милановић и Зорице Булајић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Горан Тодоровић, адвокат из ..., против тужених ББ из ... и ВВ из ..., чији је пуномоћник Злата Ивковић, адвокат из ..., ради права прече куповине, одлучујући о ревизији тужиоца, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 1445/2021 од 05.04.2022. године, у седници већа одржаној дана 04.10.2023. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДА СЕ пресуда Апелационог суда у Нишу Гж 1445/2021 од 05.04.2022. године и предмет враћа другостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 1445/2021 од 05.04.2022. године, усвојена је жалба тужиоца, па је укинута пресуда Основног суда у Прокупљу П 432/19 од 14.12.2020. године и пресуђено: одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се поништи уговор о купопродаји КП .. на месту званом „шумарев брег“ по култури шума 5. класе, у површини од 0.15,66 ха, врста земљишта – шумско земљиште које се води у А листу ЛН бр. .. КО ..., са уделом 1/2, који је закључен између ББ из ... у својству продавца и ВВ из ..., у својству купца, који је оверен од стране јавног бележника Дејана Миладиновића ОПУ: 525/16 од 17.05.2016. године, због повреде права прече куповине, као неоснован; одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да тужилац, као сувласник са уделом од 1/2 има право прече куповине КП .. на месту званом „шумарев брег“ по култури шума 5. класе, у површини од 0.15,66 ха, врста земљишта – шумско земљиште које се води у А листу ЛН бр. .. КО ..., са уделом 1/2 и да се обавезу тужени да то признају, као неоснован; одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезе првотужена ББ из ... да у својству продавца прода тужиоцу КП .. на месту званом „шумарев брег“ по култури шума 5. класе, у површини од 0.15,66 ха, врста земљишта – шумско земљиште које се води у А листу ЛН бр. .. КО ..., са уделом 1/2, на првотужену, под условима утврђеним уговором о купопродаји ОПУ: 525/16 од 17.05.2016.

године и да са тужиоцем сачини уговор о купопродаји, као неоснован; обавезан је тужилац да туженима исплати износ од 142.750,00 динара на име накнаде трошкова парничног поступка у року од 15 дана од дана пријема преписа пресуде.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је благовремено, преко пуномоћника, изјавио ревизију, из свих законом прописаних разлога.

Испитујући побијану пресуду применом члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 3. Закона парничном поступку - ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11, 55/14, 87/18 и 18/20) Врховни суд је оценио да је ревизија тужиоца основана.

Према чињеничном стању утврђеном на главној расправи одржаној пред другостпеним судом, тужилац и тужена ББ су сувласници са уделом од по 1/2 на КП бр. .. која се води у ЛН бр. .. КО Тужена ББ је објавила продају целокупне имовине коју је стекла по основу наслеђа иза смрти супруга, сада пок. ГГ, а тужени ВВ, као заинтересовани купац, са туженом је ступио у контакт, па су постигли договор и пред јавним бележником оверили уговор о купопродаји 17.05.2016. године. Предмет купопродаје је, поред осталих непокретности била и продаја 1/2 КП .. на месту званом „шумарев брег“ по култури шума 5. класе, у површини од 0.15,66 ха, врста земљишта – шумско земљиште које се води у А листу ЛН бр. .. КО Купопродајна цена из уговора о купопродаји одређена је на износ од 1.500 евра у динарској противвредности. Према препису листа непокретности .. КО ..., КП .. уписана је на име АА из ... и ГГ у уделима од по 1/2. У току поступка саслушани су тужилац и тужени у својству странака, као и сведоци, из чијих исказа је утврђено да тужена ББ није лично тужиоцу понудила парцелу која се граничи са њеном парцелом, односно 1/2 овде спорне КП .., али је обавештавала да ће продати цело имање. Тужилац се изјаснио да је за продају парцеле сазнао од трећих лица 2016. године односно да је маја месеца 2016. године на КП .. чији је власник 1/2 извео геометра јер је хтео да зна шта је његово, изјашњавајући се и да је за куповину чуо од ВВ и то када је његов син секао шуму у пролеће. Након сазнања о купопродаји спорне парцеле обратио се адвокату који се обратио суду са захтевом да им се изда копија уговора о купопродаји, те је на тај начин сазнао за спорни уговор о купопродаји. Тржишну вредност КП бр. .. КО ... у уделу од 1/2 одредио је вештак пољопривредне струке, који је обрчаунао тржишну вредност спорне непокретности у износу од 62.640,00 динара, одређујући и вредност шуме на спорној парцели у износу од 235.797,50 динара, односно да је укупна вредност шуме и шумског земљишта 298.437,50 динара.

Полазећи од чињеничног стања утврђеног на главној расправи одржаној по овлашћењу из члана 383. и 384. Закона парничном поступку, другостпени суд је усвојио жалбу тужиоца и одлучио о захтевима странака тако што је одбио тужбени захтев којим је тужилац тражио судску заштиту повређеног права прече куповине. По налажењу тог суда, тужилац је за продају земљишта – 1/2 спорне КП бр. .. сазнао маја месеца 2016. године, а тужбу је поднео 08.11.2016. године, тако да је тужба поднета по истеку рока од 30 дана од дана сазнања за продају, прописаног императивном одредбом члана 10. став 2. Закона о промету непокретности.

По оцени Врховног суда, ревизијом тужиоца се основано указује да је другостепена одлука донета уз погрешну примену материјалног права, због чега је чињенично стање погрешно и непотпуно утврђено.

Одредбом члана 10. Закона о промету непокретности („Службени гласник Републике Србије“ број 93/2014, 121/2014, 6/2015) 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.); тужба из става 1. овог члана може се 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 2 године од дана закључења уговора о продаји непокретности (став 2.); ако уговор о продаји непокретности није закључен у облику прописаним овим Законом, а непокретност је предата купцу у државину, сматраће се да је на тај начин дошло до повреде права прече куповине, па лице које има то право може тужбом да захтева остваривање тог права (став 3.); тужба из става 3. овог члана може се поднети надлежном суду у року од 1 године од дана сазнања за пренос државине, а најкасније у року од 2 године од дана предаје непокретности купцу у државину (став 4.); тужилац је дужан да истовремено са подношењем тужбе из става 1. и 3. овог члана положи код надлежног суда износ у висини тржишне вредности непокретности на дан подношења тужбе.

Наведена одредба је императивне природе, па је за остваривање права прече куповине потребно да сви услови буду испуњени кумулативно и то: да је уговором о купопродаји повређено право прече куповине, да је тужба за заштиту права прече куповине поднета благовремено и да је тужилац истовремено са подношењем тужбе код надлежног суда положио износ у висини тржишне вредности непокретности.

Рок од 30 дана од дана сазнања за продају, прописан наведеном одредбом члана 10. став 2. Закона о промету непокретности почиње да тече од дана када је ималац права прече куповине сазнао за продају те непокретности, а најкасније у року од 2 године од дана закључења уговора о купопродаји. У проведеном поступку је утврђено да је предметни уговор о купопродаји закључен дана 17.05.2016. године, а да је тужилац за продају непокретности сазнао од трећих лица маја месеца 2016. године када је и извео геометра на спорну КП .. чији је сувласник на 1/2 ради поделе исте, односно да зна који тачно део припада њему. Међутим, сазнање за продају односи се не само на сазнање за фактичку продају, већ и на услове под којима је непокретност продата другом купцу. Подношење тужбе у року прописаном одредбом члана 10. став 2. Закона о промету непокретности подразумева постојање потпуних података о продавцу и купцу, предмету и цени као битним елементима уговора, те прибављање извештаја о висини тржишне вредности некретнине, због чега сазнање за продају подразумева сазнање о свим битним елементима купопродајног уговора које одређује одредба члана 454. став 1. ЗОО.

У поновном поступку другостепени суд ће отклонити указане неправилности, утврдиће када је тужиоцу издата копија уговора о купопродаји овереног од стране јавног

бележника Дејана Миладиновића бр. ОПУ: 525/2016 од 17.06.2016. године, односно када је тужилац могао сазнати за купопродајну цену и друге елементе уговора и када је најраније могао поднети тужбу за поништај уговора, након чега ће поново оценити благовременост поднете тужбе и донети правилну и закониту одлуку.

Укинута је и одлука о трошковима поступка, јер иста зависи од коначног исхода парнице.

На основу изнетог, Врховни суд је применом одредбе члана 416. став 2. ЗПП одлучио као у изреци решења.

**Председник већа-судија,
Драгана Маринковић, с.р.**

**За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић**