



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 15498/2023
20.06.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Иване Рађеновић и Владиславе Милићевић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ... чији је пуномоћник Милош Стјеља, адвокат из ..., против тужених ББ из ..., чији је старатељ мајка ВВ из ..., ГГ из ..., ДД из ... чији је заједнички пуномоћник Миленко Тодоровић, адвокат из ... и ЂЂ из ..., чији је пуномоћник Борис Златков, адвокат из ..., ради повреде права прече куповине, одлучујући о ревизији туженог ЂЂ из ..., изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2707/22 од 09.02.2023. године, у седници одржаној 20.06.2024. године, донео је:

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија туженог ЂЂ изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2707/22 од 09.02.2023. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Смедереву П 63/21 од 01.03.2022. године, која је исправљена решењем истог суда П 63/21 од 25.07.2022. године ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиоца, па је поништен и оглашен без дејства према тужиоцу Уговор о купопродаји непокретности закључен дана 29.12.2017. године у Великој Плани између тужених ББ, ГГ и ДД као продавца и туженог ЂЂ као купца, оверен од стране Основног суда у Великој Плани под ОПУ-1094/2017 од 29.12.2017. године којим уговором је продата парцела број .. у потезу „ЕЕ“, укупне површине 11.28,26ха од чега је по култури њива II класе од 9.95,34 ха и њива III класе од 1.32,92 ха, све уписано у лист непокретности број .. КО ..., а која се непокретност граничи са пољопривредним земљиштем тужиоца означеним као парцела број .. КО Ставом другим изреке, обавезани су тужени ББ, ГГ и ДД да у року од 15 дана од правноснажности ове пресуде, продају тужиоцу АА као имаоцу права прече куповине, парцелу број .. у потезу „ЕЕ“ укупне површине 11.28,26ха уписане у лист непокретности .. КО ... под истим условима као из Уговора о непокретности овереног од стране Општинског суда у Великој Плани ОПУ број 1094/2017 од 29.12.2017. године и о купопродаји са тужиоцем закључе писмени уговор који ће бити солемнизован од стране јавног бележника у Великој Плани, подобан за пренос права својине у катастру, а уколико то не учине у наведеном року, ова пресуда ће служити тужиоцу као основ за упис права својине код РГЗ Службе за катастар непокретности у Великој Плани у корист тужиоца на напред наведеним парцелама, без даљег присуства

и одобрења туженика. Ставом трећим изреке, обавезани су тужени да тужиоцу солидарно накнаде трошкове спора у износу од 957.000,00 динара са законском затезном каматом од дана пресуђења до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 2707/22 од 09.02.2023. године, ставом првим изреке, одбијене су као неосноване жалбе тужених и потврђена исправљена пресуда Вишег суда у Смедереву П 63/21 од 01.03.2022. године у ставовима првом, другом и делу става трећег изреке којим су обавезани тужени да солидарно накнаде тужиоцу трошкове поступка у износу од 957.000,00 динара. Ставом другим изреке, преиначено је решење о трошковима парничног поступка садржано у ставу трећем изреке првостепене пресуде, тако што су обавезани тужени да тужиоцу на досуђени износ трошкова поступка од 957.000,00 динара солидарно исплате законску затезну камату од извршности пресуде до исплате, док је одбијен захтев тужиоца за исплату камате од дана пресуђења до извршности одлуке. Ставом трећим изреке, одбијени су захтеви тужиоца и тужених за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне другостепене пресуде тужени ЂЂ је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно утврђеног чињеничног стања 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 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 суд пази по службеној дужности.. Ревизијом се истиче битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. у вези члана 199. ЗПП, које су истицане и у поступку по жалби. Имајући у виду да се другостепени суд изјаснио о непостојању наведених битних повреда одредаба парничног поступка, те да у другостепеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. у вези са чланом 199. став 1. ЗПП, то се као ревизијски разлог не може изјавити по члану 407. став 1. тачка 3. ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању, катастарска парцела број .. у потезу „ЕЕ“, укупне површине 11.28,26 ха, од чега је по култури њива II класе од 9.95,34 ха и њива III класе од 1.32,92 ха, уписана у лист непокретности број .. КО ... је у поступку реституције (делимичним решењем Агенције за реституцију, Подручне јединице у Нишу од 25.07.2017. године) враћена законским наследницима бившег власника и то овде туженима ББ, ГГ и ДД. Означени тужени су наведену непокретност продали туженом ЂЂ, као купцу, за уговорену купопродајну цену од 112.800,00 евра, а на основу уговора о купопродаји непокретности закљученог 29.12.2017. године и овереног истога дана од стране Основног суда у Великој Плани под бројем ОПУ 1094/2017. На основу тог уговора тужени ЂЂ је уписан у лист непокретности као власник предметног пољопривредног земљишта. Тужилац је власник катастарских парцела .., .. и .. које представљају пољопривредна земљишта, уписана у лист непокретности .. КО На основу копије плана Службе за катастар непокретности у Великој Плани од 21.10.2013. године, катастарска парцела број .. која је била предмет купопродаје, граничи се претежним делом са катастарском парцелом .. која је у власништву тужиоца. Тужени к

ББ, ГГ и ДД ао продавци, нису претходно писаним путем понудили куповину праметне непокретности тужиоцу као имаоцу права прече куповине. Тужилац је купопродајну цену из наведеног уговора у укупном износу од 112.800 евра, односно у динарској противвредности у износу од 13.352.057,04 динара уплатио (дана 16.01.2018. године) у депозит Вишег суда у Смедереву. Из извештаја пореске управе - Филијала Велика Плана од 29.03.2018. године утврђено је да је уговорена купопродајна цена виша од тржишне вредности наведене непокретности, с обзиром да је вредност те непокретности процењена на 61,42 динара/м², док је уговорена купопродајна цена гласила на износ од 118,45 динара/м². Решењем Вишег суда у Смедереву Гж јб 2/19 од 03.07.2019. године потврђено је решење јавног бележника којим је одбијен захтев за солемнизацију Споразума о раскиду предметног уговора о купопродаји, јер је уговор у целости извршен и произвео правно дејство, а тиме и цена непокретности која је уговором предвиђена.

На основу утврђеног чињеничног стања нижестепени судови су применом одредаба чланова 5, 6, 7. и 10. Закона о промету непокретности оценили да је основан тужбени захтев налазећи да тужиоцу као носиоцу права прече куповине није претходно упућена понуда за закључење уговора о купопродаји предметне непокретности у писменом облику са подацима о непокретности, цени и осталим условима продаје, при чему је тужилац у депозит Вишег суда у Смедереву уплатио износ од 13.352.057,04 динара који износ представља динарску противвредност износа купопродајне цене предметне непокретности, која је виша од тржишне вредности, из којих разлога је усвојен тужбени захтев.

Насупрот наводима ревизије, по оцени Врховног суда одлуке нижестепених судови су засноване на правилној примени материјалног права.

Тужбени захтев тужиоца 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 власник који намерава да прода своје пољопривредно земљиште.

Одредбом члана 6. став 1. Закона о промету непокретности („Сл. гласник РС“, број 93/2014) прописано је да је власник који намерава да прода пољопривредно земљиште, дужан да га претходно понуди власнику суседног пољопривредног земљишта, док је ставом 2. истог члана прописано да у случају када има више власника суседног земљишта чије се пољопривредно земљиште граничи са пољопривредним земљиштем продавца, првенство у остваривању права прече куповине има власник суседног земљишта чије се пољопривредно земљиште претежним делом граничи са земљиштем продавца. 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. став 1. Закона о промету непокретности 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, а ставом 2. 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, док је ставом 5. прописано да је тужилац 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.

Цитиране одредбе којима је регулисано право прече куповине, упућују на закључак да је смисао заштите права прече куповине да ималац тог права предмет продаје прибави под истим условима као купац из побијаног уговора (и по цени из уговора), а у складу са цитираном одредбом члана 10. став 1. Закона о промету непокретности.

У конкретном случају, тужилац је власник кат.парц. бр. .. уписане у ЛН бр. .. КО ..., која се граничи са кат.парц. бр. .. укупне површине 11.28,26 ха, по култури њива II класе од 9.95,34 ха и њива III класе од 1.32,92 ха, уписана у лист непокретности број .. КО ..., која је била предмет побијаног уговора о купопродаји, а која је продата за уговорену цену од 112.800,00 евра. Између тужених ББ, ГГ и ДД као продавца и туженог БЂ као купца, закључен је уговор о купопродаји непокретности оверен од стране Основног суда у Великој Плани под бројем ОПУ-1094/2017 од 29.12.2017. године, а у клаузули о потврђивању исправе (солемнизациона клаузула), између осталог, констатовано да је да су уговорне стране упозорене на садржину одредаба чланова 6-10 Закона о промету непокретности. Тужени ББ, ГГ и ДД нису претходно тужиоцу, као власнику суседног пољопривредног земљишта, упутили понуду у писменом облику са подацима о непокретности, цени и осталим условима продаје, како је то прописано одредбом члана 7. Закона о промету непокретности, због чега је таквим пропуштањем повређено право прече куповине тужиоца, како то правилно закључују нижестепени судови.

Имајући у виду наведено, те да је тужилац као ималац права прече куповине пре подношења тужбе (18.01.2018. године) уплатом динарске противвредности уговорене цене из купопродајног уговора, која је по чињеничном утврђењу већа од тржишне у време подношења тужбе, то је по оцени Врховног суда правилан закључак да је поступио у складу са одредбом члана 10. став 5. Закона о промету непокретности и да су испуњени услови из става 1. исте одредбе да се огласи да је предметни уговор без дејства према тужиоцу и да се непокретност њему прода и преда под истим условим, с обзиром на то да су тужени поступили противно одредби члана 6. и 7. Закона о промету непокретности.

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 суд је применом члана 414. став 1. ЗПП одлучио као у изреци.

Председник већа - судија
Звездана Лутовац, с.р.

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић