



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 17855/2023
19.05.2026. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија Драгане Маринковић, председника већа, Зорице Булајић и Ирене Вуковић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Душан Поповић, адвокат из ..., против тужених ББ из ..., ВВ из ... и ТДМ „Продукт“ д.о.о. са седиштем у Бачкој Паланци, чији је заједнички пуномоћник Васкрсија Југовић, адвокат из ... и туженог ГГ из ..., чији је пуномоћник Никола Јовић, адвокат из ..., ради повреде права прече куповине, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 556/23 од 16.03.2023. године, у седници већа одржаној 19.05.2026. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 556/23 од 16.03.2023. године, тако што се **ОДБИЈАЈУ** као неосноване жалбе тужених и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Основног суда у Бачкој Паланци П 85/21 од 06.10.2022. године, и одбија захтев тужених за накнаду трошкова другостепеног поступка.

ОБАВЕЗУЈУ СЕ тужени да тужиоцу накнаде трошкове ревизијског поступка у износу од 235.500,00 динара, у року од 15 дана од пријема ове пресуде.

Образложење

Пресудом Основног суда у Бачкој Паланци П 85/21 од 06.10.2022. године, ставом првим изреке, утврђено је да тужилац у односу на туженог ГГ има право прече куповине на делу пољопривредног земљишта, које су уговором о купопродаји овереним код Јавног бележника Милице Драгутиновић у Бачкој Паланци под бројем ОПУ: 485-2020 од 11.05.2020. године, тужени ВВ и ББ продали туженом ПДМ „Продукт“ д.о.о. Бачка Паланка, свако према свом сувласничком уделу на непокретности уписаној у л.н. бр 769 КО ..., описаној изреком. Ставом другим изреке, утврђено је да не производи правно дејство према тужиоцу уговор о купопродаји од 11.05.2020. године (у чл.1,2,3,6,7,8,9 и 10), ознака наведених у изреци првостепене пресуде, у делу којим су тужени ВВ и ББ као продавци продали туженом ПДМ „Продукт“ ДОО из Бачке Паланке, као купцу, сувласничке уделе свог пољопривредног земљишта, описаног изреком. Ставом трећим изреке, утврђено је да не производи правно дејство према тужиоцу уговор о купопродаји који замењује изрека пресуде Основног суда у Бачкој Паланци П 159/21 од 29.03.2021. године, у делу којим се обавезују тужени ББ и ВВ да у тој парници тужиоцу ГГ (у предметној парници

туженом), као имаоцу права прече куповине, под истим условима односно за цену од укупно 2.046.943,80 динара, продају своје сувласничке делове катастарске парцеле 3441 „ДД“ ближе описане изреком, те да ће у супротном наведена пресуда заменити уговор и служити тужиоцу као услов за упис права својине на предметној непокретности у јавном регистру. Ставом четвртим изреке, обавезани су тужени ББ и ВВ да продају тужиоцу као имаоцу права прече куповине парцелу бр 3441 њива „ДД“, уписану у лист непокретности бр 769 КО ..., сразмерно својим сувласничким деловима, те да ће у супротном ова пресуда заменити уговор о купопродаји и послужити тужиоцу као основ за упис права својине на предметној непокретности у јавном регистру. Ставом петим изреке, утврђено је да су тужени овлашћени да у року од 8 дана по правноснажности пресуде из судског депозита подигну износ који одговара продајној цени из уговора о продаји непокретности од 11.05.2020. године. Ставом шестим изреке, тужени ГГ је обавезан да у року од 8 дана од правноснажности пресуде предметне уделе на непокретностима преда у државину тужиоцу. Ставом седмим изреке, тужени су обавезани да тужиоцу солидарно накнаде трошкове парничног поступка у износу од 285.600,00 динара, са законском затезном каматом од извршности одлуке до исплате. Ставом осмим изреке, обавезан је тужилац да туженима накнади трошкове парничног поступка у износу од 9.750,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 556/23 од 16.03.2023. године, преиначена је пресуда Основног суда у Бачкој Паланци П 85/21 од 06.10.2022. године, тако што је тужбени захтев одбијен у целости, а тужилац обавезан да туженима накнади трошкове првостепеног и жалбеног поступка, док је одбијен захтев тужиоца за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног.

Испитујући побијану пресуду применом члана 408. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 10/23), Врховни суд је утврдио да је ревизија основана због погрешне примене материјалног права.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни суд пази по службеној дужности. Садржином ревизије се истиче битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП, која се као ревизијски разлог не може изјавити по члану 407. став 1. ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању, тужени ББ и ВВ су сувласници парцеле бр. 3441 „ДД“, њива друге класе, површине 2 ха, 12 ара и 7 м², њива треће класе површине 42 ара, 61 м², уписане у лист непокретности бр. 769 К.О. Означена парцела се са једне стране граничи са парцелом бр. 3442 КО „ДД“ површине 18545 м² уписане у лист непокретности бр. 1635 КО ..., на којој су сувласници са по ½ тужилац и ЂЂ из ..., док се са друге стране граничи са парцелом бр. 3440 КО „ДД“ површине

18005 м2 уписане у лист непокретности бр.1257 КО ... као власништво туженог ГГ, а три наведене парцеле имају граничне линије исте дужине.

Тужени ББ и ВВ су своју парцелу продали туженом ПДМ „Продукт“ ДОО Бачка Паланка, за уговорену купопродајну цену у динарској противвредности 17.409,36 евра. Уговор о купопродаји од 11.05.2020. године је оверен код Јавног бележника Милице Драгутиновић из ... под бројем ОПУ: 458-2020, док је дозвола за укњижбу оверена дана 05.11.2020. године под бројем ОПУ: 1326-2020 код истог јавног бележника. Тужени ВВ и ББ као продавци, нису претходно писаним путем понудили куповину предметне непокретности тужиоцу, нити туженом ГГ, као власницима суседних парцела. На основу уговора о купопродаји извршен је одговарајући упис права у корист туженог привредног друштва као купца сразмерно стеченом сувласничком делу (тужени ВВ остао је сувласник на одређеном делу предметне парцеле и по извршеном промету).

Тужилац је купопродајну цену из уговора од 11.05.2020. године у укупном износу од 2.046.943,80 динара (17.409,36 евра) положио у депозит Основног суда у Бачкој Паланци и дана 12.02.2021. године поднео је тужбу у овој правној ствари. Потом је и тужени ГГ дана 03.03.2021. године, поднео тужбу против тужених ББ и ВВ и Привредног друштва ТДМ „Продукт“ ДОО Бачка Паланка, ради поништаја уговора о купопродаји због повреде права прече куповине и истовремено са тужбом у судски депозит је уплатио цену из уговора. Тај поступак је окончан пресудом на основу признања дана 29.03.2021. године, којом је одлучено да уговор о купопродаји нема дејство према тужиоцу ГГ, те да су тужени дужни да тужиоцу омогуће куповину предметне парцеле под истим условима као и у уговору од 11.05.2020. године. По пресуди на основу признања, тужени ГГ је поднео захтев за упис права у катастар непокретности дана 18.05.2021. године, а наведени поступак је у прекиду.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је применом одредаба чл. 6, 7. и 10. Закона о промету непокретности оценио да је основан тужбени захтев, имајући у виду да тужиоцу као носиоцу права прече куповине, није претходно упућена понуда за закључење уговора о купопродаји предметне непокретности у писаном облику са подацима о непокретности, цени и осталим условима продаје, те да су тужени након продаје признали тужбени захтев туженом ГГ, док је тужилац у депозит суда уплатио износ од 2.046.943,80 динара, који износ представља динарску противвредност купопродајне цене предметне непокретности.

Другостепени суд је преиначио првостепену пресуду и одбио тужбени захтев са образложењем да су граничне линије оба суседна земљишта у односу на парцелу која је предмет промета једнаке, али да је тужилац сувласник непокретности па његов удео није већи од површине суседне парцеле туженог ГГ који је искључиви власник, као и да тужилац није положио тржишну, већ цену из уговора о промету непокретности.

По оцени Врховног суда, другостепена пресуда је заснована на погрешној примени материјалног права.

Закон о промету непокретности („Службени гласник РС“ бр 93/2014, 121/2014 и 6/2015), прописује право прече куповине, те обавезе власника који намерава да прода своје пољопривредно земљиште.

Одредбом члана 6. став 1. Закона о промету непокретности 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. Ако има више власника суседног земљишта чије се пољопривредно земљиште претежним делом граничи са земљиштем продавца, а ако су граничне линије једнаке, предност између њих има власник суседног земљишта чија је површина највећа.

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 писаном 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 другим да се тужба из става 1. овог члана може поднети надлежном суду у року од 30 дана од дана када ималац права прече куповине сазна 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 ст. 1. и 3. овог члана положи код надлежног суда износ у висини тржишне вредности непокретности на дан подношења тужбе.

Према наведеним одредбама закона, право прече куповине се примењује приликом продаје пољопривредног земљишта како се парцеле не би беспотребно уситњавале, а носилац овог права је власник пољопривредног земљишта које се граничи са продајним. У конкуренцији више власника суседног пољопривредног земљишта, првенство има власник чије се земљиште претежним делом граничи са земљиштем продавца, а ако се граничне једнаким делом, првенство има власник земљишта највеће површине, што произлази из члана 6. Закона о промету непокретности. Смисао заштите права прече куповине је да ималац тог права прибави предмет продаје под истим условима као купац из побијаног уговора и по цени из уговора, сагласно члану 10. став 1. истог Закона.

У конкретном случају, кат. парцела бр. 3442 „ДД“ површине 18545 м², уписана у лист непокретности бр. 1635 к.о. ..., на којој су сувласници тужилац и ЋЋ из ... са уделима од по 1/2, граничи се са парцелом бр. 3440 КО „ДД“ површине 18005 м², уписане у лист непокретности бр. 1257 КО ..., која је власништво туженог ГГ, али и са

парцелом која је била предмет побијаног уговора о купопродаји бр. 3441 „ДД“ уписаној у Лист непокретности бр 769 КО ..., као власништво тужених ББ и ВВ, а све парцеле имају граничне линије исте дужине. Између тужених ББ и ВВ, као продаваца и туженог ПДМ „Продукт“ ДОО Бачка Паланка, као купца, закључен је уговор о купопродаји непокретности оверен у законом прописаној форми (странке поучене о праву прече куповине сувласника и власника суседног пољопривредног земљишта). По сазнању за овај спор, тужени ГГ покренуо поступак за заштиту права прече куповине који је окончан пресудом на основу признања од 29.03.2021. године.

Имајући у виду да тужени ББ и ВВ нису претходно тужиоцу, као власнику суседног пољопривредног земљишта, упутили понуду у писаном облику са подацима о непокретности, цени и осталим условима продаје, како је то прописано одредбом члана 7. Закона о промету непокретности и да су по касније поднетој тужби у другом спору тужбени захтев признали туженом ГГ као другом власнику, што је супротно одредби члана 6. истог закона, следи су уговор о купородији од 11.05.2020. године, као и уговор који замењује пресуда на основу признања од 29.03.2021. године, без дејства у односу на тужиоца. Право прече куповине тужиоца је повређено како у односу на тужено привредно друштво, тако и односу на туженог ГГ као власника суседне парцеле. У ситуацији у којој су граничне линије између судседних парцела исте, првство у праву има власник највеће суседне парцеле, сагласно члану 6. став 2. наведеног Закона, а то је у конкретном случају тужилац. Супротно ставу другостепеног суда, тужилац је ималац права прече куповине иако је сувласник, јер право на правну заштиту од продавца као трећег лица, остварује као да је искључиви власник без обзира на висину свог сувласничког дела и да ли остали сувласници желе да поднесу тужбу. Првенство у праву би имао само сувласник земљишта које се продаје, јер ако земљиште које се продаје има сувласника, он први по закону мора бити обавештен о продаји, па тек ако он одбије да купи сувласнички део обавештавају се власници суседних парцела, што није случај у конкретној правној ствари.

Како је тужилац као ималац права прече куповине на дан подношења тужбе уплатио динарску противвредност уговорене цене из купопродајног уговора, која је тржишна цена, то је по оцени ревизијског суда поступио сагласно члану 10. став 5. Закона о промету непокретности, па су испуњени услови из става 1. исте одредбе да се огласи да је предметни уговор без дејства према тужиоцу, као и уговор који замењује пресуда по признању и да се непокретност њему преда под истим условима, с обзиром на то да су тужени поступили противно одредби чл. 6. и 7. Закона о промету непокретности.

Преиначењем одлуке другостепеног суда и одбијањем жалбе тужених потврђена је првостепена пресуда и у усвајаућем делу одлуке о трошковима првостепеног поступка који су тужиоцу правилно досуђени на основу члана 153, 154. и 163 став 1. до 4. ЗПП, а одбијен захтев тужених за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Имајући у виду изложено на основу члана 416. став 1. ЗПП одлучено као у ставу првом изреке.

Тужилац је успео у поступку по ревизији, па му на основу чл. 153. став 1, 154. став 2. и 163. став 2. ЗПП, припадају и опредељени трошкови ревизијског поступка. Висина је одмерена на име тражених трошкова и то: за састав ревизије од 33.000,00 динара, као и на име судских такси за ревизију 97.500,00 динара и ревизијску одлуку 105.000,00 динара према Тарифи о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката и према тарифном броју 1. и 2. таксене тарифе Закона о судским таксама, вежећим у време предузимања ових правних радњи.

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

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић