



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 4182/2018
22.07.2020. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд у већу састављеном од судија: Јасминке Станојевић, председника већа, Споменке Зарић и Бисерке Живановић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Владимир Радовановић, адвокат из ..., против тужених ББ из ..., чији је пуномоћник Снежана Цветић, адвокат из ..., ВВ из ... и ГГ из ..., које заступа привремени заступник Драгољуб Петровић, адвокат из ..., ДД из ..., чији је пуномоћник Милорад Ђоковић, адвокат из ..., ради поништаја уговора о продаји непокретности, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 4502/17 од 06.03.2018. године, у седници одржаној 22.07.2020. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Апелационог суда у Крагујевцу Гж 4502/17 од 06.03.2018. године, тако што се жалба туженог ДД **ОДБИЈА** и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Основног суда у Пожеги П 493/2017 од 08.09.2018. године.

ОБАВЕЗУЈУ СЕ тужени да тужиоцу на име трошкова ревизијског поступка исплате износ од 35.930,00 динара, у року од 15 дана од пријема отправка пресуде.

Образложење

Пресудом Основног суда у Пожеги П 493/2017 од 08.09.2017. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиоца према туженима и утврђено да тужилац има право прече куповине кат.парцеле .., уписана у ЛН .. КО ..., власништво туженог ДД, па се делимично поништава уговор о продаји непокретности Ов ../2013 од 02.08.2013. године у односу на к.п. .. КО ..., закључен између туженог ББ и ВВ, као продаваца сувласничких удела од по 1/3 и ДД, као купца, као и да се делимично поништава уговор о продаји непокретности Ов ../2013 од 05.11.2013. године у односу на исту кат.парцелу, закључен између ГГ, као продавца сувласничког удела од 1/3 и ДД, као купца. Ставом другим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиоца према туженима, па се налаже Служби за катастар непокретности Пожега да по правноснажности ове пресуде из Листа непокретности .. КО ... брише упис права својине на к.п. .. КО ..., уписаном на име туженог ДД по основу делимично поништених уговора. Ставом трећим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиоца и обавезани тужени ББ, ВВ и ГГ да у року од 15 дана од достављања пресуде продају тужиоцу своје сувласничке уделе од по 1/3 на к.п. бр. .. КО ..., по продајној цени и под

истим условима из уговора о продаји Ов ../2013 од 02.08.2013. године, под којим су их продали ДД, како је изреком наведено. Ставом четвртим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиоца и обавезана тужена ГГ да у року од 15 дана од достављања пресуде прода тужиоцу свој сувласнички удео од 1/3 на к.п. бр. .. КО .., по продајној цени и под истим условима из уговора о продаји Ов ../2013 од 05.11.2013. године, под којима га је продала туженом ДД, како је изреком наведено. Ставом петим изреке, усвојен је тужбени захтев и утврђено да је тужилац по основу остваривања права прече куповине према туженима ББ, ВВ и ГГ, као продавцима, и ДД, као купцу, по уговорима Ов ../2013 и Ов ../2013, власник к.п. бр. .. КО ..., што су тужени дужни да признају и трпе, како је изреком наведено. Ставом шестим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиоца и обавезан тужени ДД да у року од 15 дана од достављања пресуде преда у државину тужиоцу к.п. бр. .. КО ..., празну од лица и ствари. Ставом седмим изреке, тужени ББ, ВВ и ГГ су овлашћени да у року од 15 дана од дана правноснажности пресуде из судског депозита солидарно подигну износ од 108.270,00 динара, по основу повраћаја купопродајне цене туженом ДД. Ставом осмим изреке, обавезани су тужени да тужиоцу солидарно накнаде трошкове парничног поступка у износу од 174.930,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 4502/17 од 06.03.2018. године, жалба туженог ДД је усвојена, а првостепена пресуда преиначена, тако што је ставовима од 1–7 одбијен, као неоснован, тужбени захтев тужиоца и ставом осмим изреке, обавезан тужилац да туженима накнади трошкове парничног поступка и то туженом ББ износ од 62.000,00 динара, туженој ВВ износ од 5.000,00 динара, туженој ГГ износ од 5.000,00 динара и туженом ДД износ од 42.000,00 динара, све у року од 15 дана од пријема преписа пресуде.

Против правноснажне другостепене пресуде тужилац је изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права, са позивом на члан 404. Закона о парничном поступку.

Тужени ДД је одговорио на ревизију.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку – ЗПП ("Службени гласник РС" 72/11, 55/14, 87/18) и нашао да је ревизија тужиоца основана.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни касациони суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, произлази да је тужилац власник кат.парц. .., њива 3. класе, уписане у ЛН .. КО ..., која се целом северном међном линијом граничи са кат.парцелом .. КО ..., која је такође њива 3. класе. Тужени ББ и ВВ су 02.08.2013. године закључили купопродајни уговор, као продавци, са туженим ДД, као купцем, о продаји својих сувласничких удела од по 1/3 идеалних делова, на више непокретности, између осталих и кат.парцеле .., површине 0.12.03 ха КО ..., за укупну купопродајну цену 460.000,00 динара. Тужена ГГ је 05.11.2013. године закључила купопродајни уговор, као продавац, са туженим ДД као купцем, о продаји свог

сувласничког удела од 1/3 идеалних делова, на више непокретности, између осталих и на кат.парцели .. КО ..., за укупну уговорену купопродајну цену од 262.000,00 динара. Налазом вештака пољопривредне струке утврђена је тржишна вредност спорне непокретности к.п. бр. .. КО ..., у износу од 108.270,00 динара. Тужилац је у депозит суда депоновао средства на име цене к.п. .. КО ..., у износу од 108.270,00 динара.

Код овако утврђеног чињеничног стања другостепени суд је за разлику од првостепеног суда, закључио да је тужбени захтев неоснован. Ово из разлога што су тужени, као продавци из уговора о купопродаји од 02.08.2013. године и 05.11.2013. године, претходно понудили тужиоцу, као власнику суседног пољопривредног земљишта (к.п.бр. .. КО ...), да купи све непокретности које су предмет наведених уговора, што тужилац није учинио, обзиром да је његова намера била да купи к.п. бр. .., која се граничи са његовом к.п. бр. .. КО ..., због чега је, у судски депозит, положио новчани износ тржишне вредности наведене кат.парцеле. С позивом на члан 6, 7. и 10. став 3. Закона о промету непокретности, другостепени суд налази да је тужилац, као ималац права прече куповине, био дужан да положи износ тржишне вредности свих непокретности које су биле предмет купопродајних уговора од 02.08.2013. године и 05.11.2013. године, а која износи 722.000,00 динара.

Становиште другостепеног суда се не може прихватити као правилно. Наиме, полазећи од утврђеног чињеничног стања, основано се ревизијом указује да је другостепени суд погрешно применио материјално право. Одредбом члана 6. став 1. Закона о непокретности ("Службени гласник РС" бр. 42/98 са изменама и допунама), који се у конкретном случају примењује, прописано је да власник који намерава да прода пољопривредно земљиште, дужан је да га претходно понуди власнику суседног пољопривредног земљишта. Одредбом члана 10. став 1. и 3. истог закона, прописано је да ако је продавац продао непокретност, а није претходно понудио имаоцу права прече куповине или је непокретност продао под условима повољнијим од услова из понуде, ималац права прече куповине може тужбом код суда да захтева поништај уговора о продаји непокретности и да се непокретност њему прода, под истим условима. Тужилац је дужан да истовремено са подношењем тужбе положи код надлежног суда износ у висини тржишне вредности непокретности.

Закон о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима ("Службени гласник " бр. 83/92 са изменама и допунама), којим се уређује, између осталог, катастар непокретности, у члану 3. став 1. прописује да непокретности јесу земљишта, зграде, станова и пословне просторије као посебни делови зграде и други грађевински објекти (надземни и подземни). Катастарска парцела је део земљишта које се користи на исти начин, чији је носилац права, односно држалац једно или више лица (када на земљишту постоји сусвојина или заједничка својина) и налази се у истој катастарској општини, а катастарска парцела означава се бројем парцеле и називом катастарске општине којој кат.парцела припада, како је прописано чланом 44.а) став 1. и став 4. наведеног закона.

Имајући у виду наведене законске одредбе и утврђене чињенице, произлази да је понуда коју су тужени учинили, између осталих суседа и тужиоцу 08.07.2013. године, која садржи податке о свим непокретностима које су намеравали да продају и њихову укупну купопродајну цену, супротна члану 7. став 1. Закона о промету

непокретности. Ово из разлога, јер тужилац има право прече куповине искључиво кат.парцеле .. КО ..., која је посебна катастарска територијална јединица. С тим у вези, тужилац има право да правне претензије које заснива на праву прече куповине остварује искључиво у односу на кат.парцелу .. КО ..., сагласно одредбама члана 6. став 1. и члана 10. став 1. и 3. Закона о промету непокретности, што је тужилац и учинио.

Из наведених разлога, на основу члана 416. ЗПП, одлучено је као у ставу првом изреке.

Како је тужилац у ревизијском поступку успео у спору припада му и накнада трошкова спора које је досудио првостепени суд. Поред наведених трошкова, тужиоцу припада и накнада трошкова ревизијског поступка и то на име састава ревизије у износу од 12.000,00 динара и на име судске таксе на ревизију у износу од 23.930,00 динара, што укупно износи 35.930,00 динара, сходно члану 149. и 150. ЗПП, Тарифе о наградама и накнади трошкова за рад адвоката („Службени гласник РС“, бр. 121/12) и Таксеној тарифи Закона о судским таксама („Службени гласник РС“, бр. 28/94 ... 106/15).

На основу члана 165. став 2. ЗПП, одлучено је као у ставу другом изреке.

**Председник већа – судија
Јасминка Станојевић,с.р.**

**За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић**