



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 4909/2020
22.04.2021. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Весне Поповић, председника већа, Гордане Комненић и Божидара Вујичића, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Александар Петровић, адвокат из ..., против тужених ББ из ... и ВВ из ..., чији је заједнички пуномоћник Мирко Мацановић, адвокат из ..., ради поништаја уговора о продаји пољопривредног земљишта због повреде права прече куповине, одлучујући о ревизији тужиле изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 461/20 од 21. маја 2020. године, у седници одржаној дана 22.04.2021. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДА СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 461/20 од 21. маја 2020. године, у ставу првом изреке, у преиначујућем делу, у делу одлуке о трошковима поступка и у ставу другом изреке, па се у том делу предмет **ВРАЋА** другостепеном суду, на поновно одлучивање о жалби тужених.

Образложење

Пресудом Основног суда у Сремској Митровици П 390/17 од 05.11.2019. године, ставом првим изреке, одлучено је да се усваја делимично тужбени захтев тужиле – противтужене. Ставом другим изреке, поништен је уговор о продаји пољопривредног земљишта између првотужене ББ из ..., као продавца и друготуженог ВВ из ..., као купца, потврђен од стране јавног бележника Милана Војводића из ..., дана 11.05.2017. године под пословним бројем ОПУ: 297-2017 који се односи на купопродају парцеле број .../... К.О. ..., уписаној у лист непокретности број ... К.О. ..., клетиште, њива 2. класе површине 99 ари, што су тужени дужни признати. Ставом трећим изреке, обавезана је тужена ББ из ..., као продавац да тужили АА из ..., као имаоцу права прече куповине, под истим условима, односно за цену од 2.536.218,53 динара, прода катастарску парцелу број .../... површине 99 ари, уписане у лист непокретности број ... К.О. ..., у року од 15 дана, а у супротном та пресуда замениће уговор о продаји и послужиће тужили као основ за упис права својине на предметној непокретности у регистру непокретности. Ставом четвртим изреке, одлучено је да се у делу тужбеног захтева којим је тужила тражила да се поништи купопродајни уговор, а везано за парцелу .../... К.О. ..., камариште, њива 2. класе површине 0.87.98 ха и парц. број .../..., камариште, њива 4. класе површине 0.64.52 ха, тужбени захтев тужиле одбија као неоснован. Ставом петим изреке, усвојен је противтужбени захтев тужене – противтужиле ББ који гласи: „обавезује се тужила – противтужена АА, (као купац) да

туженој – противтужилји ББ из ... (као продавцу) за парцелу .../... површине 0.99,00 ха уписану у лист непокретности број ... (раније ...), К.О. ..., исплати тржишну цену од 2.536.218,53 динара. Ставом шестим изреке, одлучено је да свака странка сноси своје трошкове парничног поступка.

Апелациони суд у Новом Саду је, пресудом Гж 461/20 од 21. маја 2020. године, ставом првим изреке, жалбу тужених усвојио и пресуду Основног суда у Сремској Митровици П 390/17 од 05.11.2019. године, преиначио у усвајајућем делу, тако што је одбио тужбени захтев тужилје којим је тражила да се поништи уговор о продаји пољопривредног земљишта између првотужене ББ из ..., као продавца и друготуженог ВВ из ..., као купца, потврђен од стране јавног бележника Милана Војводића из ..., дана 11.05.2017. године под пословним бројем ОПУ: 297-2017 који се односи на купопродају парцеле број .../... К.О. ..., уписаној у лист непокретности број ... К.О. ..., клетиште, њива 2. класе површине 99 ари, што су тужени дужни да признају под претњом извршења и да се обавезе првотужена ББ као продавац да тужилји АА као имаоцу права прече куповине, под истим условима, односно за цену од 2.536.218,53 динара, прода катастарску парцелу број .../... површине 99 ари, уписану у лист непокретности ... К.О. ..., а у супротном да та пресуда замени уговор о продаји и послужи тужилји као основ за упис права својине на предметној непокретности у регистру непокретности, а жалбу тужилје је делимично усвојио, а делимично одбио, па је укинуо одлуку о противтужбеном захтеву тужене ББ којим је обавезана тужилја да туженој ББ исплати тржишну цену од 2.536.218,53 динара у року од 15 дана од дана пријема преписа пресуде, док је у преосталом побијаном одбијајућем делу одлуке о тужбеном захтеву и одлуке о трошковима поступка означена пресуда потврђена. Ставом другим изреке, тужилја је обавезана да туженима на име накнаде жалбених трошкова исплати износ од 145.811,36 динара.

Против преиначујућег дела правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилја је изјавила благовремену ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао правноснажну пресуду, у побијаном делу, применом одредбе члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС" бр. 72/11...18/20) и утврдио да је ревизија тужилје основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, између тужених је закључен купопродајни уговор дана 11.05.2017. године, оверен код јавног бележника Милана Војводића из ..., под пословним бројем ОПУ: 297-2017, којим је тужена ББ у својству продавца, продала туженом ВВ, као купцу, своје некретнине и то парцеле број: .../..., камариште, њива 2. класе површине 99 ари 00 м²; .../..., камариште, њива 2. класе површине 87 ари и 98 м² и .../..., камариште, њива 4. класе површине 64 ара и 54 м², укупно 1 ха 52 а и 52 м², за укупну купопродајну цену од 54.625,00 евра у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије од чега за парцелу .../...

исплаћена цена износи 12.000 евра. Тужила је власник парцеле број .../... површине 03.89,19 ха уписане у лист непокретности број ... К.О. ..., која се граничи са парцелом број .../..., па је неспорно да она има право прече куповине у односу на ту парцелу. Пре закључења предметног уговора са туженим ВВ, тужена ББ тужили није понудила, писмено или усмено, да њој прода парцелу .../... . Ту парцелу је претходно тужилина сестра ГГ продала супругу тужене ББ, коју је, уговором о поклону од 2006. године пренео туженој ББ. Приликом продаје те парцеле ДД, тужилина сестра је наведену парцелу понудила тужили за износ од 22.000 евра који она није била у могућности да јој исплати да би касније, предметну парцелу продала ДД за износ 4.000 евра нижи од купопродајне цене понуђене тужили. Тужена ББ је постигла договор са својим супружником да продају део обрадиве земље, како би синовима решили стамбено питање, па су одлучили да од укупне обрадиве земље продају 25кј. Ту продају, ББ је огласила, а на оглас се јавио тужени ВВ са којим је тужена ББ закључила предметни купопродајни уговор. Судски вештак пољопривредне струке Илија Беара је, у свом налазу од 20.04.2018. године, утврдио локацију предметне парцеле број .../... укупне површине 99 ари, наводећи да се та парцела налази поред асфалтног пута Сремска Митровица – ... на удаљености од 2,5 километара од ..., а јужно 2,5 километара од села ... и да целим својим источним делом излази на асфалтни пут, без депресија и узвишења, а ради се о веома плодном пољопривредном земљишту. Пошто је цена земљишта поред асфалтног пута 30-50% већа од просечне цене вредности за ту парцелу, по мишљењу тог вештака цена наведене парцеле по једном хектару износи око 21.000 евра, што за 99 ари износи 2.457.026,55 динара или 20.790 евра, по средњем курсу Народне банке Србије на дан вештачења. Стални судски вештак за област пољопривреде Дејан Миловановић је, у свом налазу од 18.08.2018. године, дао мишљење да тржишна вредност парцеле кп .../..., добијена компаративном методом на основу података из извода из листа непокретности број ... К.О. ..., копије плана, података Републичког геодетског завода и података сајта Гео Србија, износи 1.519.056,00 динара рачунато по средњем курсу Народне банке Србије на дан процене, односно 12.870 евра. Комисија судских вештака у саставу: Светлана Поповић, дипломирани инжењер пољопривреде и Саша Бугарџија, дипломирани инжењер пољопривреде, је у свом налазу од 14.01.2019. године, дала мишљење да је тржишна вредност парцеле број .../... која се води као њива 2. класе, у моменту потписивања уговора износила 12.000 евра по јутру или 246,89 дин/м² те да је њена укупна вредност 2.444.278,52 динара, односно 20.643 евра. Пољопривредни факултет Универзитета у Новом Саду је, у свом налазу од 19.07.2019. године, дао мишљење да се тржишна цена пољопривредног земљишта у К.О. ... на дан 11.05.2017. године креће у интервалу од 0.75 до 2.17 евра по квадратном метру пољопривредног земљишта, а да просечна тржишна вредност тог земљишта износи 1.463,2 евра по квадратном метру пољопривредног земљишта, што значи да на дан закључења купопродајног уговора 11.05.2017. године, према просечној тржишној цени, укупно износи 1.784.427,18 динара обрачунато по средњем курсу Народне банке Србије на исти дан. Тужила је тужбу суду поднела дана 05.07.2017. године, а пре подношења тужбе, дана 04.07.2017. године, положила је код Основног суда у Сремској Митровици, у судски депозит, износ од 1.446.135,00 динара, што је у то време била динарска противвредност износа од 12.000 евра који је наведен као купопродајна цена за парцелу .../... у предметном купопродајном уговору закљученом између тужених. По пријему налаза и мишљења Пољопривредног факултета Универзитета у Новом Саду, тужила је доплатила, у судски депозит, износ од 338.293,00 динара, дана 12.08.2019. године, па је на тај начин у судски депозит укупно уплатила износ од 1.784.427,18 динара.

Код овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је поништио предметни уговор о продаји пољопривредног земљишта закључен између тужених у делу који се односи на купопродају парцеле број .../... К.О. ..., уписану у лист непокретности број ... К.О. ..., ..., њива 2. класе површине 99 ари, пошто је закључио да тужила има право прече куповине те парцеле, а да јој тужена ББ, као продавац, није понудила ту парцелу пре него што је продала туженом ВВ. Првостепени суд је закључио да је тужила тужбу поднела у законом прописаном року од 30 дана јер је за предметни уговор сазнала 07.06.2017. године, а тужбу суду поднела 05.07.2017. године, претходно уплативши износ купопродајне цене у депозит суда. Даље, првостепени суд је закључио да, када се има у виду да је укупна купопродајна цена за некретнине које су биле предмет купопродаје по предметном уговору од 11.05.2017. године, износила 54.625 евра, те пошто предметна парцела која се налази поред асфалтног пута има већу тржишну вредност од осталих парцела које нису поред асфалтног пута, следи да дељењем укупног износа купопродајне цене са укупном површином „прометних некретнина“ добија се износ од 2.17 евра на име купопродајне цене по 1 м², што за површину од 00.99,00 ха износи 21.483 евра. Када се тај износ помножи са средњим курсом евра од 118.057 динара, добија се вредност од 2.536.218,53 динара, колико, по мишљењу првостепеног суда, износи купопродајна цена предметне парцеле.

Другостепени суд је, усвајајући жалбу тужених, преиначио првостепену пресуду у усвајајућем делу, тако што је одбио тужбени захтев тужиле којим је она тражила да се предметни уговор о продаји пољопривредног земљишта закљученог између тужених поништи у делу који се односи на купопродају парцеле .../... и да се обавезе тужена ББ као продавац да тужили АА као имаоцу права прече куповине, под истим условима, односно за цену од 2.536.218,53 динара прода ту катастарску парцелу, а да у супротном пресуда замени уговор о продаји и послужи тужили као основ за упис права својине на предметној непокретности у регистру непокретности, пошто је закључио да тржишна цена непокретности у односу на коју тужила тражи утврђење повреде права прече куповине, парцеле број .../... К.О. ... површине 99 ари, износи 2.536.218,53 динара и да тужила, пре подношења тужбе суду, дана 05.07.2017. године, није уплатила тај износ, него износ од 1.446.135,00 динара, при чему је имала сазнање о вредности предметне парцеле јер јој је рођена сестра ту парцелу нудила на продају 2012. године за износ купопродајне цене од 21.000 евра.

По мишљењу Врховног касационог суда, одлука другостепеног суда заснована је на чињеничном стању које је погрешно утврђено, па је због тога погрешно примењено материјално право.

Право прече куповине прописано је одредбом члана 6 став 1. Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“ број 93/2014...6/2015), тако што власник који намерава да прода пољопривредно земљиште, дужан је да га претходно понуди власнику суседног пољопривредног земљишта.

Одредбом члана 7. став 2. истог Закона прописано је да понуда мора бити у писменом облику.

Судска заштита у случају повреде права прече куповине прописана је одредбом члана 10. Закона о промету непокретности тако што: ако је продавац продао

непокретност, а није је претходно понудио имаоцу права прече куповине, или је непокретност продао под условима повољнијим условима 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). Тужилац је дужан да истовремено са подношењем тужбе из става 1. и 3. тог члана Закона, положи код надлежног суда износ у висини тржишне вредности непокретности на дан подношења тужбе (став 5).

У конкретном случају, тужена ББ је туженом ВВ, купопродајним уговором од 11.05.2017. године, продала, између осталог и катастарску парцелу .../... К.О. ... уписану у лист непокретности број ... К.О. ..., ..., њива 2. класе површине 99 ари, у односу на коју тужилац, као власник суседне парцеле са којом се та парцела граничи, има право прече куповине, а да претходно није, у писаном облику, тужили понудила да јој ту парцелу прода, па је тужилац, у законом прописаном року, поднела ову тужбу, у смислу цитиране одредбе члана 10. став 1. Закона о промету непокретности. Истовремено са подношењем ове тужбе, тужилац је била дужна да положи код надлежног суда износ у висини тржишне вредности непокретности на дан подношења тужбе. Износ од 2.536.218,53 динара који другостепени суд наводи као тржишну цену предметне непокретности, није износ који је утврђен вештачењем од стране било ког вештака који је доставио суду свој налаз током овог поступка. Тај износ првостепени суд је утврдио стављањем у однос укупног износа купопродајне цене за све непокретности које су биле предмет купопродаје по уговору закљученом између тужених дана 11.05.2017. године, од 54.625 евра и укупне површине „прометних некретнина“, па је на тај начин добио износ од 2.17 евра на име купопродајне цене по 1 м², који је потом помножио са површином предметне парцеле па је обрачуном по средњем курсу евра од 118,057 динара (није наведен дан обрачуна) добио вредност од 2.536.218,53 динара. То значи да толико износи купопродајна цена предметне парцеле обрачуната на основу просечне купопродајне цене свих парцела које су биле предмет уговора закљученог између тужених. Међутим, за оцену испуњености услова за подношење тужбе у смислу одредбе члана 10. став 5. Закона о промету непокретности, није битна чињеница колико износи купопродајна цена непокретности пошто тужилац није дужан да, истовремено са подношењем тужбе, положи код надлежног суда тај износ, него је дужан да положи износ у висини тржишне вредности непокретности на дан подношења тужбе. Износ тржишне вредности предметне парцеле на дан подношења тужбе није утврђен а ту чињеницу другостепени суд није имао у виду при одлучивању побијаним делом пресуде.

У поновном поступку потребно је да другостепени суд, при одлучивању о жалби тужених има у виду да износ од 2.536.218,53 динара није износ који је тужена била дужна да уплати у депозит суда, као услов за остварење њеног права прече куповине, а да су се о чињеници тржишне вредности предметне непокретности, изјаснила четири вештака дајући различита мишљења у распону од 1.519.056,00 динара (судски вештак Дејан Миловановић дана 18.08.2018. године) до 2.457.026,00 динара (судски вештак Илија Беара), при чему је највиши износ утврдио судски вештак Илија Беара и то на дан вештачења, 18.04.2018. године, уместо на дан подношења тужбе.

Укинута је и одлука о накнади трошкова, јер зависи од исхода поступка.

На основу изложеног, Врховни касациони суд је одлуку као у изреци овог решења донео применом одредбе члана 416. став 3. Закона о парничном поступку.

**Председник већа - судија
Весна Поповић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић