



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 813/2025
05.02.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Јелице Бојанић Керкез, председника већа, Весне Станковић и Радославе Мађаров, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Горан Тодоровић, адвокат из ..., против тужених ББ из ... и ВВ из ..., чији је заједнички пуномоћник Злата Ивковић, адвокат из ..., ради права прече куповине, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 2027/2024 од 16.07.2024. године, у седници одржаној 05.02.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 2027/2024 од 16.07.2024. године.

ОДБИЈА СЕ као неоснован захтев тужених за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 2027/2024 од 16.07.2024. године, донетом на основу одржане расправе, укинута је пресуда Основног суда у Прокупљу П 432/19 од 14.12.2020. године и пресуђено тако што је одбијен као неоснован тужбени захтев да се поништи Уговор о купопродаји кп. бр. .. на месту зв. „... брег“, по култури шума 5. класе, површине 0.15,66 ха, врста земљишта шумско земљиште које се води у А листу ЛН. бр. .. КО ..., са уделом $\frac{1}{2}$, који је закључен између тужене ББ, у својству продавца и туженог ВВ, у својству купца, оверен од стране јавног бележника Дејана Миладиновића број ОПУ: 525/16 од 17.05.2016. године због повреде права прече куповине; да се утврди да тужилац као сувласник $\frac{1}{2}$ дела има право прече куповине описане непокретности са уделом $\frac{1}{2}$ и да се тужени обавезу да му то признају; да се обавезе тужена ББ да у својству продавца прода тужиоцу $\frac{1}{2}$ дела описане непокретности, под условима утврђеним уговором о купопродаји број ОПУ: 525/16 од 17.05.2016. године и да са тужиоцем сачини уговор о купопродаји. Тужилац је обавезан да туженима надокнади парничне трошкове од 162.500,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизију, због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Тужени су поднели одговор на ревизију.

Ревизија је дозвољена по одредби члана 403. став 2. тачка 3. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 10/23), па је Врховни суд испитао побијану пресуду у смислу члана 408. ЗПП и утврдио да је ревизија неоснована.

У поступку доношења побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Ревизијом се основано указује на пропуст другостепеног суда да поступи по налогу Врховног суда и разјасни тачно време сазнања тужиоца за услове продаје, али ова релативно битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. у вези чланова 398. став 2. и 419. ЗПП није од утицаја на законитост и правилност побијане пресуде.

Према утврђеном чињеничном стању тужена ББ, као продавац је са туженим ВВ, као купцем, закључила и код јавног бележника оверила 17.05.2016. године купопродајни уговор чији предмет је више непокретности, између којих је и удео продавца од $\frac{1}{2}$ дела на парцели број .. шума 5. класе од 15 а 66 м2. Тужилац је сувласник друге половине ове непокретности, а тужена ББ му пре закљученог уговора није понудила продају под истим условима као друготуженом ВВ. Тужилац је у мају 2016. године позвао геометра да би измерио део који њему припада, а по његовим наводима сазнао је за спорну купопродају 10.10.2016. године. Тржишна вредност целе непокретности број .. од 15 а 66 м2 је 298.437,50 динара. Тужилац је поднео тужбу 08.11.2016. године и у судски депозит уплатио 38.556,00 динара.

Са полазиштем на наведено утврђење, другостепени суд одлуку о неоснованости постављеног тужбеног захтева заснива на одредбама члана 10. Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“ бр. 42/98 и 111/09), наводећи да је тај закон био на снази у време извршене продаје. Суд оцењује да тужилац није пружио доказе да је поднео тужбу у преклузивном субјективном року од 30 дана, рачунајући од дана када је сазнао за продају непокретности, пошто је изводио геометра да би мерио парцелу у мају 2016. године, а и сам се изјаснио да је од трећих лица сазнао за куповину у току 2016. године, у време када је његов син секао шуму, што се догодило у пролеће. Није испуњен ни други кумулативно предвиђени услов за заштиту, пошто тужилац није положио у судски депозит износ тржишне вредности непокретности. На основу налаза вештака утврђено је да је тржишна вредност шуме и шумског земљишта укупно 298.437,50 динара, а половина овако утврђене вредности премашује уплаћени износ од 38.556,00 динара.

По оцени Врховног суда, када је тужилац пре подношења тужбе у судски депозит положио износ од 38.556,00 динара, неосновано у предметној парници тражи остварење законског права прекупа.

У време закључења спорног купопродајног уговора 17.05.2016. године, на снази је био Закон о промету непокретности објављен у „Службеном гласнику РС“ бр. 93/14, 121/14 и 6/2015.

По том закону, сувласник непокретности који намерава да прода свој сувласнички део дужан је да га претходно понуди на продају осталим сувласницима (члан 5. став 1.). 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 (члан 10. 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 две године од дана закључења уговора о продаји непокретности (члан 10. став 2.). Тужилац је дужан да истовремено са подношењем тужбе из става 1. овог члана положи код надлежног суда износ у висини тржишне вредности непокретности на дан подношења тужбе (члан 10. став 5.).

Према наведеним материјалноправним одредбама, које су меродавне за спорни однос, законодавац је предвидео обавезу тужиоца да у сврху обезбеђења испуњења услова продаје коју предлаже постављеним тужбеним захтевом положи у депозит суда тржишну вредност непокретности у време подношења тужбе.

У конкретном случају, по чињеничном утврђењу тужилац то није учинио. Тржишна вредност $\frac{1}{2}$ дела непокретности, у вези ког дела тражи остварење права прекупа износи 149.218,75 динара, а тужилац је у депозит суда положио износ од 38.556,00 динара. Тужилац уз тужбу није приложио налаз вештака, нити други доказ да уплаћени износ одговара тржишној вредности спорног дела непокретности у време подношења тужбе, већ је уплату извршио по сопственом нахођењу. Из наведеног разлога, пошто није испуњен један од кумулативно прописаних услова за остварење тражене судске заштите, без утицаја на законитост побијане пресуде је пропуст другостепеног суда да поступи по налогу из решења Врховног суда Рев 15828/2022 од 04.10.2023. године и утврди датум када је тужилац примио уговор од јавног бележника и стекао могућност да се упозна са условима продаје.

Пошто наводи одговора на ревизију нису били потребни за доношење одлуке Врховног суда, на основу одредби чланова 165. став 2. и 154. ЗПП, одбијен је захтев тужених за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Из изнетих разлога, на основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија
Јелица Бојанић Керкез,с.р.**

**За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић**