



**Република Србија**  
**АПЕЛАЦИОНИ СУД У НИШУ**  
**15 Гж 1314/2025**  
**08.10.2025. године**  
**Н и ш**

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У НИШУ**, у већу састављеном од судија Марине Ђукић, председника већа, Ане Лукић Видојковић и Милене Симоновић, чланова већа, у правној ствари тужиље АА из ....., коју заступа пуномоћник Милорад Марјановић, адвокат из Лесковца, против тужених ББ, ВВ и ГГ, сви из ..., које заступа пуномоћник Милош Петровић, адвокат из Лесковца, ДД из ....., са боравиштем у селу ... и ЋЋ из ..., које заступа пуномоћник Небојша Цветковић, адвокат из Лесковца, ради утврђења повреде права прече куповине и поништаја уговора о купопродаји непокретности, вредност предмета спора 376.000,00 динара, одлучујући о жалби тужиље изјављеној против пресуде Основног суда у Лесковцу 29П.4631/23 од 04.11.2024. године, у седници већа одржаној дана 08.10.2025. године, донео је

**Р Е Ш Е Њ Е**

**УКИДА СЕ** пресуда Основног суда у Лесковцу 29П.4631/23 од 04.11.2024. године и предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење.

**Образложење**

Побијаном пресудом, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиље којим је тражила да се утврди да је ништав и без правног дејства уговор о купопродаји пољопривредног земљишта ОПУ: .... од ..... године, закључен између правног претходника тужених, као продавца и тужене ББ, као купца са друге стране и туженом ВВ из Пресечине, што су тужени дужни признати, као и да се обавезу правни следбеници сада покојног ЕЕ из ....., тужени ГГ, ДД и ЋЋ, сви из ....., као продавци, да тужиљи, као имаоцу права прече куповине под истим условима, односно за цену од 376.000,00 динара продају кп. бр... у КО ..., укупне површине 1.453м<sup>2</sup>, по култури њива друге класе, врста земљишта пољопривредно земљиште, а по листу непокретности број ... у КО .....,

сачињавањем и овером код ЈБ уговора о продаји непокретности у року од 15 дана, у супротном уговор о продаји ће послужити тужиљи Цвети као основ за брисање из Јавног регистра СКН Лесковац туженика ДД и ББ, а упис права својине на име тужиље, под претњом принудног извршења. Ставом другим изреке, обавезана је тужиља да на име трошкова поступка првом другом и трећем туженику солидарно исплати износ од 243.000,00 динара, у року од 15 дана од пријема пресуде. Ставом трећим изреке, обавезана је тужиља да на име трошкова поступка четвртом и петом туженику солидарно исплати износ од 182.250,00 динара, у року од 15 дана од пријема пресуде.

Против наведене пресуде тужиља је благовремено изјавила жалбу побијајући је у целости због битних повреда одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права, са предлогом да другостепени суд укине првостепену пресуду и предмет врати првостепеном суду на поновно суђење.

Тужени ББ и ВВ поднели су одговор на жалбу тужиље у коме су навели да је првостепена пресуда правилна и законита и да жалбу треба одбити.

Испитујући првостепену пресуду у смислу члана 386. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 72/2011, 49/2013 – одлука Уставног суда, 74/2013 – одлука Уставног суда, 55/2014, 87/2018, 18/2020 и 10/2023 – други закон) Апелациони суд је нашао да је жалба тужиље основана.

У спроведеном поступку и побијаној пресуди нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9. ЗПП, на које другостепени суд пази по службеној дужности. Међутим, основано се у жалби тужиље указује на то да је учињена битна повреда поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП јер првостепени суд није дао јасне разлоге о битним чињеницама. Такође, чињенично стање није потпуно и правилно утврђено.

Према чињеничном стању на коме је првостепени суд засновао одлуку, сада покојни ГГ, правни претходник тужених ББ, ВВ и ДД, као продавац, закључио је уговор о купопродаји непокретности са купцем, овде туженом, ББ, који је оверен код јавног бележника дана 8.6.2023. године под бројем ОПУ: ..... Предмет купопродаје је кп.бр....., по култури њива друге класе, површине 1.453м<sup>2</sup>, на месту званом „....“ уписана у листу непокретности

број... за КО .... Пре закључивања овог уговора сада покојни Никола није упутио писану понуду тужиљи АА, власници суседне парцеле кп.бр....., која се у претежном делу са своје источне и јужне стране граничи са продатом парцелом. Пре учињене продаје, сада покојни ДД је више пута покушао да ову парцелу прода, сину тужиље АА, сведоку ЦЦ, који му није хтео платити адекватну цену, а пошто је сада покојни Никола био болестан од канцера то се истом журило због новца и лечења те је директно са туженом ВВ закључио уговор о купопродаји. Сведок ДД, син тужиље, је за учињену продају сазнао од туженог ДД који га је у својој кафани у Лесковцу обавестио да је продата спорна парцела туженој ББ и за који износ новца. Том приликом крајем јуна 2023.године, су у кафани били присутни сведоци ЦЦ, ГГ и ХХ који су то потврдили. Тужиља АА и њен син су дана 22.6.2023. године видели да се изводе радови на продатој парцели и упозорили радника, овде сведока ЈЈ, да се не нарушава међна линија између продате парцеле и парцеле тужиље. Након тога, сведок ЦЦ, син тужиље је дошао код туженог ВВ, крајем јуна 2023.године и тражио примерак уговора о купопродаји. Истог дана 29.06.2023. године је дошло до вербалног сукоба између сведока ЦЦ и сведока ХХ, сина тужених ВВ и ДД, а у вези купопродаје непокретности, којом приликом је била присутна и тужиља.

На основу овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је одбио тужбени захтев тужиље којим је тражила да се утврди да је без правног дејства уговор о купопродаји непокретности и да јој је повређено право прече куповине из разлога што је тужба тужиље неблаговремена, поднета по протеклу рока од 30 дана од дана сазнања за учињену продају у смислу члана 10. став 2. Закона о промету непокретности и што у конкретном случају спорна непокретност није продата под повољнијим условима у односу на услове понуђене тужиљи. По оцени првостепеног суда тужени ДД није пасивно легитимисан по основу уговора о купопродаји због чега је у односу на њега одбио тужбени захтев.

Овакво становиште првостепеног суда се не може прихватити као правилно и на закону засновано јер се основано у жалби тужиље указује на учињену битну повреду поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП будући да су разлози првостепеног суда о битним чињеницама нејасни и противуречни, а због погрешне примене материјалног права и чињенично стање је погрешно и непотпуно утврђено.

Најпре, основано се у жалби тужиље указује да су нејасни разлози првостепеног суда да није узимао у обзир поднесак тужиље од 24.05.2024. године којим је исправљена тужба и уз

који су достављени одређени докази јер пуномоћник тужиље није предложио да се поднесак чита на рочишту, нити је уобичајена пракса да се исправља реферат тужбе у смислу члана 362.ЗПП. У конкретном случају пуномоћник тужиље је предао поднесак суду на дан одржавања рочишта 24.05.2024. године. Поднесак је уручен пуномоћницима тужених који су се о наводима из поднеска изјаснили у писаном облику дана 05.07.2025. године. Из наведеног произилази да је пуномоћник тужиље предузео одређене парничне радње у писаном облику, како је то прописано одредбом члана 14. Закона о парничном поступку, о којима се супротна страна изјаснила, такође у писаном облику, те суд није могао да овај поднесак не узима у обзир и не цени наводе из истог са образложењем да пуномоћник тужиље није предложио читање поднеска. С друге стране, исправка чињеничних навода изнетих у тужби није забрањена радња у поступку и иста се не може ценити у смислу одредбе члана 362.ЗПП, како то наводи првостепени суд из разлога што се ова законска одредба односи на грешке у писању и рачунању, учињене у пресуди, које исправља председник већа, а не на исправку чињеничних навода изнетих у тужби. Исправку чињеничних навода изнетих у тужби суд цени у сваком конкретном случају имајући притом у виду све изведене доказе у смислу одредбе члана 8. ЗПП, а на основу којих утврђује чињенично стање за доношење одлуке. Такође, првостепени суд није одлучио о извођењу доказа достављених уз наведени поднесак од 24.05.2024. године, у смислу члана 315.ЗПП иако се ради о доказима којима се потврђују чињенични наводи из тужбе везани за подношење захтева Јавном бележнику, а које наводе тужени нису оспорили, ни у одговору на тужбу, ни на припремном рочишту.

Основано у жалби тужиље указује да је због погрешне примене материјалног права првостепени суд погрешно и непотпуно утврдио битне чињенице за оцену благовремености поднете тужбе.

Одредбама члана 6. Закона о промету непокретности (“Службени гласник РС” бр.93/14, 121/14 и 6/15) је прописано да власник који намерава да прода пољопривредно земљиште, дужан је да га претходно понуди власнику суседног пољопривредног земљишта (став 1.). У случају кад 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 ( став 2.). Ако има више власника суседног земљишта чије се пољопривредно земљиште претежним делом граничи са земљиштем продавца, а граничне линије су једнаке, предност између њих има власник суседног земљишта чија је површина

највећа ( став 3.). У остваривању права прече куповине власник суседног земљишта је по редоследу иза сувласника земљишта које је предмет продаје ( став 4.).

Одредбама члана 7. истог закона је прописано да понуда из чл. 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 (став 1). Понуда мора бити у писменом облику. Ималац права прече куповине дужан је да се у року од 15 дана од дана пријема понуде писменим путем изјасни о понуди( став 2.). Понуда и изјава о прихватању понуде из ст. 1. и 3. овог члана мора се учинити препорученим писмом( став 3.).

Одредбама члана 10. истог закона је прописано 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 (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 (став 2.). Тужилац је 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 ( став 5.).

Из наведених законских одредби произилази дужност власника који намерава да прода пољопривредно земљиште, да исто претходно понуди власнику суседног пољопривредног земљишта. Понуда се доставља у писменом облику, препорученим писмом, истовремено свим носиоцима права прече куповине и мора садржати податке о непокретности, цени и осталим условима продаје. Уколико 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 поднети тужбу надлежном суду у року од 30 дана од дана када је сазнао за продају те непокретности, а најкасније у року од две године од дана закључења уговора о продаји непокретности, а којом ће тражити да се уговор о продаји непокретности огласи без дејства према њему и да се непокретност њему прода и преда под истим условима.

У конкретном случају првостепени суд је на основу изјава саслушаних сведока и странака

утврдио да је тужила за купопродају парцеле и лице коме је продата сазнала у јуну месецу 2023. године, а најкасније 29.06.2023. године и закључио да се од тог датума има рачунати почетак рока од 30 дана за подношење тужбе у смислу одредбе члана 10. Закона о промету непокретности, па како је тужба поднета по протеку тог рока, те је одбио тужбени захтев. Међутим, по оцени другостепеног суда, сазнање за продају се не односи само на фактичку продају, како то погрешно закључује првостепени суд. Наиме, моменат сазнања за продају непокретности се односи на сам уговор о купопродаји, уговорне стране, услове продаје и друге елементе уговора, које околности првостепени суд није ценио, иако су исте наведене у реферату тужбе и нису оспорене од стране тужених. Ово из разлога што власник суседног пољопривредног земљишта, коме исто претходно није понуђено, у складу са чланом 7. Закона о промету непокретности, не може поднети тужбу у смислу члана 10. истог закона, без ближег одређења уговорних страна и идентификације уговора за који тражи да се огласи да је без правног дејства према њему. Околност да је тужила била пристуна када је њен син, овде сведок ЦЦ, ушао у вербалну расправу са сином тужене ББ, која је купила предметну парцелу не значи да је тужила тада сазнала за купопродају и све елементе уговора о купопродаји који су потребни за ближу идентификацију уговора у тужби.

Неприхватљиво је становиште првостепеног суда да је тужбени захтев тужиле неоснован и из разлога што предметна непокретност није продата под повољнијим условима туженој ББ у односу на услове понуђене тужили. Ово из разлога што тужила тражи да се предметни уговор о купопродаји огласи без правног дејства у односу на њу јер је продавац продао непокретност без да је исту претходно понудио њој, као имаоцу права прече куповине, а не због продаје непокретности под повољнијим условима од услова из понуде. Наиме, тужба из члана 10. став 1. Закона о промету непокретности се може поднети из два разлога и то ако је продавац продао непокретност без да је исту претходно понудио имаоцу права прече куповине или ако је непокретност продао под условима повољнијим од услова из понуде. Како је у конкретном случају тужба поднета из разлога недостављања понуде имаоцу права прече куповине, пре учињене продаје, то је првостепени суд пропустио да утврди да ли је правни претходник тужених, ВВ, ДД Ђорђевић, пок.ГГ, тужили, као власнику суседног пољопривредног земљишта, доставио понуду на начин прописан одредбом члана 7. Закона о промету непокретности.

Становиште првостепеног суда да је тужбени захтев према туженом ББ неоснован јер исти није пасивно легитимисан будући да није учесник уговорног односа, се за сада не може

прихватити као правилно. Ово из разлога што се основано у жалби тужиле указује да је првостепени суд пропустио да утврди и цени од каквог је значаја чињеница да је ББ у катастру непокретности, уписан као заједнички власник на парцели која је била предмет продаје, по основу стицања у браку са туженом ВВ.

Како је првостепена пресуда захваћена битном повредом поступка, а и чињенично стање је остало непотпуно и неправилно утврђено, то је иста морала бити укинута.

У поновном поступку, првостепени суд ће, уважавајући примедбе другостепеног суда отклонити битну повреду поступка, правилно и потпуно утврдити када је тужиле издата копија предметног уговора о купопродаји ОПУ: .... од 8.6.2023. године, то јест када је тужиле могла сазнати ко су уговорне стране, која је купопродајна цена, као и друге елементе уговора, када је најраније могла поднети тужбу за оглашавање да је уговор без дејства, након чега ће бити у могућности да оцени благовременост поднете тужбе и остале услове за пружање правне заштите предвиђене Законом о промету непокретности.

Укинута је и одлука о трошковима парничног поступка, у ставу другом и трећем изреке јер иста зависи од коначне одлуке о главној ствари.

Из изнетих разлога, применом одредбе члана 391. став 1. и 392. став 2. ЗПП, одлучено је као у изреци решења.

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У НИШУ, дана 08.10.2025. године 15Гж 1314/2025**

**Судијски помоћник- записничар**

**Емилија Љубисављевић**

**Председник већа-судија**

**Марина Ђукић**

**Судија известилац**

**Милена Симоновић**