

## ПРАВО ПРЕЧЕ КУПОВИНЕ

**У поступку продаје земљишта уписаног у катастар непокретности као пољопривредног земљишта без евидентиране пренамене у грађевинско земљиште, власник суседног пољопривредног земљишта нема право прече куповине јер је пренамена земљишта извршена већ доношењем планског акта јединице локалне самоуправе као и фактичком изградњом објекта на предметном земљишту.**

*Из образложења:*

„У конкретном случају из утврђеног чињеничног стања произлази да је неспорно да је планским документом просторним планом Општине Ковин одређено да су предметне парцеле по врсти и намени грађевинско земљиште ван граница градског грађевинског земљишта. Намена земљишта одређена планским документом је битна чињеница за правилну примену члана 82. Закона о изградњи и планирању. Сходно томе, погрешан је закључак првостепеног суда да се планским документом само стварају услови за промену намене пољопривредног земљишта у грађевинског земљиште, као и да тужени нису доказали да се ради о грађевинском земљишту. Наиме, сама чињеница да су спорне катастарске парцеле уписане у лист непокретности као пољопривредно земљиште у својини првотуженог, као продавца истих, не омогућава извођење закључка по аутоматизму да је предмет промета пољопривредно земљиште како погрешно закључује првостепени суд. У конкретном случају намена спорних катастарских парцела одређена је планским документом просторним планом Општине Ковин, те исти представља основ промене намене земљишта. Одредбом члана 83. став 2. изричито је прописано да ступањем на снагу планског документа којем је промењена намена земљишта у грађевинско земљиште, власници тог земљишта стичу права и обавезе прописане овим Законом и подзаконским актима донетим на основу Закона, без обзира на чињеницу што орган надлежан за упис на непокретностима и правима на њима није спровео промену у јавној књизи у евиденцији непокретности и права. Грађевинско земљиште које је намена промењена у складу са ставом 2. овог члана, може се користити и у друге сврхе до провођења земљишта планираној намени. Применом наведених законских одредби, првотужени као власник таквог земљишта стиче права и обавезе прописане Законом о планирању и изградњи, па исти није био дужан да пре закључења уговора о купопродаји претходно понуди предметну непокретност тужиоцу као власнику суседног пољопривредног земљишта, а самим тим нити се тужилац може позивати на повреду законског права прече куповине.

Са друге стране предметне парцеле како правилно закључује другостепени суд су и фактички постале грађевинско земљиште изградњом објекта. У погледу ове чињенице у списима постоје писмени докази, горе поменута потврда Општинске управе Ковин од 13.09.2011. године, лист непокретности број 7179 КО Б од 25.04.2016. године из чије садржине произлази да се 19 објеката који се налазе на предметним парцелама књижени и то 13 објеката као објекти који су преузети из земљишних књига, а објекти под бројем 14, 16, 17, 18 и објекат на парцели 6900 књижени су као објекат изграђени без одобрења за градњу. Објекат број 15 има одобрење за употребу, што произлази из решења Републичког геодетског завода Службе за катастар непокретности од 06.04.2017. године, при чему су без утицаја на правилност одлуке наводи ревидента и достављени докази да је донето решење о уклањању кровне конструкције са објекта број 15. Сходно томе, изградњом објекта предметно земљиште је и фактички постало грађевинско земљиште чија природа није доведена у питање

изградњом неколико објеката без грађевинске дозволе. На закључак да је предмет продаје грађевинско земљиште су без утицаја наводи тужиоца и достављене фотографије из 2017. године о стању објеката као доказ да се ради о девастираним објектима од којих су остали само зидови, обзиром на члан 82. Закона о изградњи и планирању и утврђено чињенично стање.

Сходно томе, неосновани су наводи ревидента којим се указује на правилност става првостепеног суда са позивом на одредбе чл. 23. и 24. Закона о пољопривредном земљишту да је прометовано пољопривредног земљиште код горе наведених одредаба Закона о планирању и изградњи. У конкретном случају ради се о земљишту које је планским актом проглашено за грађевинско, при чему су и фактички изграђени објекти, па се на исто примењују прописи који се односе на грађевинско земљиште, те чињеница да у катастру није евидентирана промена намене пољопривредног земљишта и да није поднет захтев за промену намене, не омогућава тужиоцу да се позива на постојање и повреду права прече куповине.“

*(Сентенца из пресуде Врховног касационог суда Прев 495/2019 од 30.3.2021. године, утврђена на седници Грађанског одељења од 7.12.2021. године)*