



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 1037/23
19.9.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Ирене Трифуновић Радуловић, председника већа, Јасне Беловић и Иде Никитовић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Ивица Вуковић, адвокат из Београда, Краља Милана 8, против тужених ББ из ..., ВВ из ..., ГГ из ... и ДД из ..., чији је заједнички пуномоћник Предраг Басарић, адвокат из Панчева, Војводе Радомира Путника 2, ради утврђења ништавости, поништаја уговора о купопродаји и предаје непокретности, одлучујући о жалбама тужиле и тужених изјављеним против пресуде Вишег суда у Панчеву П 117/22 од 22.11.2022. године, у седници већа одржаној дана 19.09.2024.године донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈАЈУ СЕ као неосноване жалбе тужиле и тужених и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Панчеву П 117/22 од 22.11.2022. године.

ОДБИЈА СЕ захтев тужених за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Панчеву П 117/22 од 22.11.2022. године, ставом првим изреке одбијен је основни тужбени захтев тужиле којим је тражила да се утврди да је ништав и да не производи правно дејство уговор о купопродаји оверен од стране Јавног бележника ... из ..., под бројем ОПУ:243-2019, закључен 05.03.2019. године у Панчеву, између првотуженог, као продавца, друготужене као даваоца сагласности и трећетуженог и четвртотужене, као купаца, као и да се обавежу тужени да тужилци солидарно накнаде трошкове парничног поступка, као неоснован. Ставом другим изреке, одбијен је евентуални тужбени захтев тужиле којим је тражила да се због повреде права прече куповине поништи уговор о купопродаји оверен од стране Јавног бележника ... из Панчева, под бројем ОПУ:243-2019, закључен 05.03.2019. године у Панчеву, између првотуженог, као продавца, друготужене, као даваоца сагласности и трећетуженог и четвртотужене, као купаца, што су тужени дужни да признају и трпе,

као неоснован. Ставом трећим изреке, одбијен је евентуални тужбени захтев тужиле да се обавезу првотужени као продавац, и друготужена као давалац сагласности да тужиле као имаоцу права прече куповине под истим условима за цену од 52.000 евра продају и предају следеће непокретности: породичну стамбену кућу површине 89 м² у улици ... у ... на катастарској парцели бр. ..., уписане у Листу непокретности бр. ... катастарске општине ..., право коришћења на земљишту под зградом и другим објектом укупне површине од 7 ари и 54 м² у улици ... у ..., на катастарској парцели бр. ..., право коришћења на воћњаку прве класе, потез ..., површине 2 ара и 21 м², који се налази на катастарској парцели бр. ..., катастарске општине ..., право коришћења на воћњаку друге класе, потез ..., површине 1 ар 15 м², који се налази на катастарској парцели бр. ..., катастарске општине ..., право коришћења на воћњаку треће класе, потез ..., површине 59 м², који се налази на катастарској парцели бр. ..., катастарске општине ..., право коришћења на воћњаку прве класе потез ..., површине 1 ар 47 м², који се налази на катастарској парцели бр. ... катастарске општине ..., право коришћења на воћњаку прве класе, потез ..., површине 2 ара и 11 м², који се налази на катастарској парцели бр. ... катастарске општине ..., право коришћења на воћњаку прве класе, потез ... површине 1 ар 64 м², који се налази на катастарској парцели бр. ..., катастарске општине ..., право коришћења на њиви прве класе, потез ..., површине 3 ара и 73 м², који се налази на катастарској парцели бр. ..., катастарске општине ..., право коришћења на њиви прве класе, потез ..., површине 1 м², који се налази на катастарској парцели бр. ..., катастарске општине ..., све градско грађевинско земљиште укупне површине 20 ари и 45 м², уписано у Листу непокретности ... катастарске општине ..., у улици ..., у року од 15 дана од правноснажности пресуде, а да ће у супротном ова пресуда заменити уговор о купопродаји и тужиле служити као основ за упис права својине на предметним непокретностима у Служби за катастар непокретности, као и да се обавезу тужени да тужиле солидарно накнаде трошкове парничног поступка, као неоснован. Ставом четвртим изреке, обавезана је тужиле да туженима надокнади трошкове парничног поступка у износу од 1.018.454,00 динара.

Против наведене пресуде жалбе су благовремено изјавили тужиле због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права и тужени против решења о трошковима из става четвртог изреке, због битне повреде одредаба парничног поступка.

Испитујући правилност побијане пресуде применом члана 386 ЗПП, апелациони суд изводи закључак да су жалбе неосноване.

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 ЗПП ("Сл.гласник РС", бр. 72/11 са изменама и допунама) на које овај суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању тужени ББ, који је био у сувласничкој заједници са тужиле са обимом удела од по 1/2, на непокретностима уписаним у Листу непокретности број ... КО ..., у природи се налазе у улици ... у ..., као продавац је уз сагласност своје супруге ВВ, са туженима ГГ и ДД, као купцима дана 05.03.2019. године закључио уговор о купопродаји непокретности који је оверен код јавног бележника ... из Панчева под ОПУ:243-2019, а којим им је продао свој сувласнички удео од 1/2 дела на предметним непокретностима. Продавац је прво тражио

купопродајну цену од 60.000 евра, али је са купцима, пошто су били сигурни договорили да цена износи 52.000 евра, која је и исплаћена. Начин исплате купопродајне цене у понуди и уговору о купопродаји се разликују утолико што је у понуди купац дужан платити купопродајну цену одмах, а у уговору је констатовано да је 23.000 евра купац ГГ исплатио на дан сачињавања предуговора из сопствених средстава, износ од 2.000 евра непосредно пре овере уговора о купопродаји, а 27.000 евра се обавезала тужена ДД да исплати са свог девизног рачуна код Raiffaissen bank одмах након овере. Тужени ББ приликом саслушања пред судом потврдио је да му је у агенцији исплаћено на руке 25.000 евра. Према потврди од 05.03.2019. године тужени ГГ је исплатио на име купопродајне цене ББ износ од 2.000 евра, док из општег налога број ... од 05.03.2019. године проилази да је са рачуна тужене ДД код Raiffaissen bank по основу предметног уговора о купопродаји на рачун туженог ББ исплаћен износ од 27.000 евра. На страни 3 клаузуле о потврђивању исправе јавни бележник је потврдио да је поучио и упозорио странке, поред осталог и на околност да сувласници имају право прече куповине непокретности које су предмет продаје и на ризик закључења овог уговора без понуде сувласницима, а странке су сагласно изјавиле да желе да овере уговор и да прихватају ризик евентуалне тужбе сувласника ради остваривања права прече куповине. Тужилја је раније водила усмене преговоре у вези ових непокретности са друготуженом. Тужилја верује да предметне непокретности не вреде више од 20.000 до 25.000 евра. Пре закључења спорног уговора, уговорне стране су закључиле и предуговор дана 14.03.2019. године, али предуговор нису овериле код јавног бележника, у предуговору стоји да је даном његовог потписивања уплаћено 25.000 евра.

У марту 2019. године, када је уговор закључен тужилја је била у Швајцарској, а за уговор је сазнала почетком јуна месеца 2019. године када јој је за то рекао ЂЂ који уназад 3 до 4 године станује у њеном стану, одмах затим се састала са туженом ДД и предложила је да се нагоде тако што би им она продала приземље по истој цени по којој су купили и спрат или тако што би тужилја њима платила износ од 52.000 евра, али до договора није дошло. Потом је тужилја отишла код јавног бележника да би добила примерак овог уговора, ... која је оверила уговор јој је рекла да не даје уговоре трећим лицима и упутила ју је на катастар непокретности, а дана 25.06.2019. године пуномоћник тужилје преузео је лист непокретности у Служби за катастар непокретности.

Пре него што је поднела тужбу у овој правној ствари тужилја је ангажовала вештака Свету Мишковића ради процене непокретности, а извештај о процени од вештака је преузела дана 10.07.2019. године. Од вештака је тужилја тражила да вештачи само вредност спрата куће, а не непокретност која је била предмет продаје, вештаку је приликом процене приступ горњем спрату био онемогућен, вештачио је непокретност коју није видео, али је то учинио на инситуирање тужилје. Према извештају вештака Свете Мишковића о процени вредности непокретности уписане у Лн.бр... КО ..., породична стамбена зграда – зграда број 1 од 10.07.2019. године, први спрат у ... у Улици ... износи 30.000 евра, односно 3.533.139,00 динара. Након тога, дана 12.07.2019. године тужилја се обратила Основном суду у Панчеву предлогом за отварање судског депозита и решењем Основног суда у Панчеву Р 346/2019 од 19.07.2019. године, усвојен је предлог тужилје и положила је у судски депозит Основног суда у Панчеву износ од 30.000 евра, односно динарску противвредност од 3.533.139,00 динара у

корист овде туженог ББ. Након извршене процене тужиља се обраћала вештаку да у извештај накнадно убади и земљиште, али тако да се задржи процењена вредност спрата куће, што је вештак одбио. Према процени тржишне вредности спорне некретнине извршеној од стране Пореске управе Панчево без изласка на терен од 15.03.2018. године, а поводом утврђивања пореске основице за порез на пренос апсолутних права, тржишна вредност сувласничке припадности од 1/2 стамбеног објекта, то јест куће износи 2.110.404,49 динара, помоћних објеката 618.000,00 динара, а плаца 4.911.261,25 динара, што укупно износи 7.639.665,74 динара.

Тужиља је поднела тужбу против тужених у овој правној ствари препорученом пошиљком дана 09.08.2019. године. Након закључења уговора ЂЂ, послао је тужиљи поруку у којој је навео: “ВВ ми је спомињала 29.000 евра”. Тужена ДД упутила је поднесак (понуду) препроученом пошиљком на име тужиље на адресу ... број 30.05.2019. године, дакле, након закључења уговора, та пошиљка враћена је туженој као неуручена.

На основу напред наведеног, с позивом на члан 231 став 1 Закона о парничном поступку, члан 26, 46, 47, 51, 52, 66, 454 и 455 Закона о облигационим односима, те члан 4 став 1 Закона о промету непокретности (“Сл. гласник РС”, бр.93/14 са изменама и допунама) важећег у време овере предметног уговора о купопродаји 05.03.2019. године, првостепени суд је извео правилан закључак да су основни и евентуални тужбени захтев неосновани. Наведена одлука је у свему правилна и на закону заснована, а правилност тако донете одлуке жалбеним наводима није доведена у сумњу.

Предметним уговором је према правилном полазишту првостепеног суда, располагао у корист тужених ГГ и ДД, тужени ББ је уговор закључио како би остварио новчана средства, а тужени ГГ и ДД, како би стекли право својине на предметним непокретностима. Уговор је притом закључен у форми јавно-бележничке исправе, а садржи на страни 3 и упозорење о ризику који носе уговорнице које сувласницима нису понудиле непокретности на продају. Дозвољеност и одређеност предмета уговора као и правна способност уговарача, ничим нису доведени у сумњу, а предметни уговор је закључен у складу са принудним прописима и јавним поретком, из допуштених побуда, по ваљаном и у уговору израженом основу, па не стоје разлози ништавости на које суд пази по службеној дужности.

Жалбом тужиље се заправо анализира садржина изведених доказа и оцена доказа од стране првостепеног суда, што је по налажењу овога суда без утицаја на другачију одлуку у овој парници, с обзиром да је првостепени суд извео приложене доказе и правилно их оценио појединачно и у међусобној вези, а затим на основу резултата целокупног поступка (члан 8 ЗПП), дао јасне разлоге које чињенице сматра доказаним, правилно ценећи исказе парничних странака и писане доказе. Стога другостепени суд не налази било какву сумњу у правилност утврђеног чињеничног стања, до којег је првостепени суд дошао на основу слободног судијског уверења, савесном и брижљивом оценом свих изведених доказа. На правилност оцене изведених доказа, а посебно исказа ББ не утиче чињеница да је суд током поступка удаљио са рочишта туженог ГГ због ремећења реда и сугерисања туженом ББ како треба да одговори на постављена питања, с обзиром да су наводи туженог ББ правилно цењени у појединостима, као и исказ као целина, заједно са осталим изведеним доказима.

Правилном оценом изведених доказа, супротно жалбеним наводима, првостепени суд даље правилно закључује да тужила у смислу члана 231 ЗПП, није доказала да је цена у предметном уговору о купопродаји непокретности фиктивна. Управни орган који врши процену тржишне вредности непокретности у циљу плаћања пореза на пренос апсолутних права, проценио је да је тржишна вредност сувласничке сразмере од 1/2 непокретности износила у време продаје 7.639.665,74 динара, док процењена вредност спрата од стране вештака Свете Мишковића на коју се тужила позива, није упоредива с обзиром да не обухвата процену земљишта и осталих непокретности на њему, већ само спрат предметне стамбене зграде (који иначе не представља посебан део зграде и као такав не може ни бити предмет самосталног промета, већ као идеалан део зграде) а тужила је на расправи одржаној 22.11.2022. године, преко пуномоћника, одустала од свих доказних предлога, па и предлога за грађевинско вештачење.

Предмет уговора је поред дела породичне стамбене зграде и право коришћења на земљишту на коме је зграда изграђена, а с обзиром да према члану 3 став 3 Закона о промету непокретности („Сл.гласник РС“, бр. 93/2014 са изменама и допунама) наведене непокретности представљају недељиву целину, неосновани су наводи жалбе да првостепени суд приликом изражавања свог правног става не разликује право сусвојине на кући од права сукоришћења на парцелама. Према наведеној одредби члана 3 став 3 Закона о промету непокретности, преносом права својине на згради изграђеној на земљишту на коме власник зграде нема право својине, већ само право коришћења или право закупа, преноси се и право коришћења или право закупа на земљишту на коме се зграда налази, као и на земљишту које служи за редовну употребу зграде.

Околност да је пре закључења спорног уговора било говора о томе да се непокретност прода за нижу цену, уговор супротно жалбеним наводима не чини ништавим, као ни то што је предуговор закључен у форми писане, а не јавнобележничке исправе (што му даје карактер писане потврде о исплати дела купопродајне цене пре закључења главног уговора), иако за предмет има непокретност. У смислу члана 30 и 45 ЗОО преговори и закључење предуговора, не представљају обавезну фазу приликом закључења уговора. Код правилног утврђења да је уговорена купопродајна цена 52.000 евра која је и исплаћена тако што је пре овере уговора укупно плаћено 25.000 евра у готовини, о чему сведоче писани докази, а након тога 27.000 евра, преносом са девизног рачуна купца, без утицаја на правилност донете одлуке су наводи жалбе да се у уговору о купопродаји наводи да је на дан закључења предуговора о купопродаји дакле 14.02.2019. године продавцу исплаћен износ од 23.000,00 евра, ток у предуговору од 14.02.2019. године стоји да је тог дана исплаћен продавцу део купопродајне цене у износу од 25.000,00 евра у динарској противвредности.

Неосновано је указивање у жалби да сведочење ЂЂ представља довољан доказ да је износ купопродајне цене од 52.000,00 евра стављен фиктивно у уговор, с обзиром да је наведени сведок у исказу пред судом објаснио да не зна за колико је спрат куће продат, али да тужила о томе има неку представу јер она мисли да је тај спрат продат за нижу цену од оне која је означена уговором, не искључујући вероватност "да је ВВ спомињала неку цену од 29.000,00 евра, а могуће је и да је та порука послата након продаје", али он није могао да се сети тачног контекста наведених речи.

Правилан је такође и закључак првостепеног суда, да је тужилца преклудирана у праву на тражење судске заштите по основу повреде права прече куповине.

Наиме, одредбом члана 10 став 1 Закона о промету непокретности прописано је 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. Према ставу 2 истога члана, 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 2 године од дана закључења уговора о продаји непокретности, док према ставу 3 истога члана, ако уговор о продаји непокретности није закључен у облику прописаним овим законом, а непокретност је предата купцу у државину, сматраће се да је на тај начин дошло до повреде права прече куповине, па лице које има то право може тужбом да захтева остваривање тог права. Према ставу 4 истога члана тужба из става 3 овог члана, може се поднети надлежном суду у року од 1 године од дана сазнања за пренос државине, а најкасније у року од 2 године од дана предаје непокретности купцу у државину. Према ставу 5 истог члана прописано је да је тужилац дужан да истовремено са подношењем тужбе из става 1 и 3 истог члана, положи код надлежног суда износ у висини тржишне вредности непокретности на дан подношења тужбе.

Тужилца је према правилном закључку првостепеног суда, сама изјавила приликом саслушања у својству парничне странке, да је почетком јуна месеца 2019. године од свог станара ЂЂ сазнала да су тужени ББ и ВВ туженима ГГ и ДД продали своју сувласничку припадност на непокретности, те се одмах потом састала са мајком тужене ДД и ДД ради нагодбе, а том приликом је дакле сазнала за куповину, уговорне странке и за купопродајну цену и од тада почиње да тече субјективни рок за подношење тужбе. С обзиром да је тужба поднета препорученом пошиљком 09.08.2019. године, према правилном становишту првостепеног суда евидентно је да је поднета по истеку рока од 30 дана од дана сазнања за закључење уговора о купопродаји и за висину купопродајне цене. У прилог чињеници да је тужба неблагоприятна говори и податак да је сведок ЕЕ, који је израдио налаз и мишљење по наруџби тужилце, изјавио да је ангажован од стране тужилце ради процене и да је два пута ишао на лице места и то 04.06.2019. и 04.07.2019. године, па како је процена вршена ради подношења тужбе због повреде права прече куповине и из ових података се изводи закључак да је тужба неблагоприятна. Поред наведеног, како то даље правилно закључује првостепени суд, препис Листа непокретности број ... КО ... прибављен је дана 25.06.2019. године, а из извода произлази да је уговор о купопродаји у том моменту био спроведен у катастру непокретности. Позивање тужилце да је сазнала за све услове купопродаје тек 18.07.2019. године када је прибављен уговор од стране њеног адвоката Ивице Вуковића, не може се прихватити јер је она на тај дан већ имала сазнања о томе да је извршена купопродаја, шта је био предмет купопродаје као и ко су биле уговорне стране, а имала је сазнања и о висини купопродајне цене.

Наводи жалбе тужилце да је понуда за закључење уговора упућена тужилци 3 месеца од закључења уговора без утицаја су, због правилности заузетог правног става

о неблагоприятности поднете тужбе.

Правилно првостепени није узео у обзир доказе које је тужила доставила уз поднесак од 07.11.2022. године, сагласно члану 314 ЗПП, код чињенице да тужила није учинила вероватним да без своје кривице наведене доказе није могла да достави до закључења припремног рочишта, па је указивање у жалби на њихову садржину без значаја.

Суд је ценио и остале наводе жалбе, али како нису од значаја за доношење другачије одлуке нису посебно образлагани.

Правилна је одлука о трошковима поступка која је резултат правилне примене члана 154, 155 и 163 ЗПП, док су трошкови правилно обрачунати применом АТ и ТТ важећих у време пресуђења. Због процесног положаја тужених и дејства радњи које један од њих предузме у односу на остале, правилно је првостепени суд трошкове награде за рад адвоката на име одговора на тужбу који су сачињени од стране истог адвоката за сваког понаособ, обрачунао као вредност једног поднеска увећану за 50%, за сваког наредног заступаног.

Из изложених разлога, применом члана 390 ЗПП, одлучено је као у изреци.

С обзиром на исход другостепеног поступка, туженима нису признати трошкови другостепеног поступка, применом члана 165 ЗПП.

Председник већа-судија
Ирена Трифуновић Радуловић, с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић