



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 1113/25
22.5.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Весне Филиповић, као председника већа, Весне Дамјановић и Весне Павловић-Нинковић, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Александар Анђелковић, адвокат из Београда, ул. Краљице Марије бр. 49-а, против тужених: ББ и ВВ обоје из ..., чији је пуномоћник за првотуженог и друготужену Султан Фератовић, адвокат из Панчева, ул. Војводе Радомира Путника бр. 15/15, ГГ из ... и ДД из ..., чији је пуномоћник за трећетуженог и четвртотужену Коста Крчадинац, адвокат из Панчева, ул. Жарка Зрењанина бр. 4, ради поништаја уговора, одлучујући о жалбама тужених првог и другог реда и тужених трећег и четвртог реда изјављеним против пресуде Основног суда у Панчеву П бр. 2111/23 од 6.11.2024. године, у седници већа одржаној дана 22.5.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈАЈУ СЕ као неосноване, жалба тужених ББ и ВВ и жалба тужених ГГ и ДД, свих из ..., као неосноване и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Основног суда у Панчеву П 2111/23 од 6.11.2024. године у ставовима другом, трећем и четвртом изреке.

ОДБИЈАЈУ СЕ захтев тужених првог и другог реда и захтев тужених трећег и четвртог реда за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Ожалбеном пресудом ставом првим изреке дозвољена је исправка односно означавање личног имена тужене четвртог реда ДД. Ставом другим изреке усвојен је тужбени захтев тужиље АА из ... па је утврђено да је купопродајни уговор оверен дана 23.2.2023. године код јавног бележника ... из Панчева под бр. ОПУ: 212-2023 закључен између тужених ББ и ВВ као продаваца и тужених ГГ и ДД као купаца, пољопривредног земљишта парцеле бр. ... њива I класе потес ..., број дела 1, врста земљишта: пољопривредно земљиште, површине 17037м², уписано у Лист непокретности бр. ... КО ..., без правног дејства према тужиљи АА, што су тужени

дужни да признају и трпе. Ставом трећим изреке обавезани су тужени ББ и ВВ да као продавци са тужиљом, имаоцем права прече куповине, закључе уговор о купопродаји непокретности пољопривредног земљишта парцеле бр. ... њива I класе потес ..., број дела 1, врста земљишта: пољопривредно земљиште пов. 17037м², уписано у ЛН бр. ... КО ..., под истим условима као из уговора о купопродаји непокретности ОПУ: 212-2023 од 23.2.2023. године овереним код јавног бележника ..., односно за износ од 24.703,65 евра у року од 15 дана од дана пријема преписа пресуде, те уколико тужени ББ и ВВ у остављеном року не приступе овери уговора, ова пресуда ће служити као основ за упис права својине тужиље АА на непокретности пољопривредном земљишту парцели бр. ... њива I класе потес ..., број дела 1, врста земљишта: пољопривредно земљиште, пов. 17037м², уписано у ЛН бр. ... КО ..., што су тужени дужни да трпе и признају, те су тужени ББ и ВВ овлашћени да из судског депозита у предмету који се води у Основном суду у Панчеву РЗ 210/2023 подигну износ од 24.703,65 евра на име купопродајне цене предметне непокретности, све у року од 15 дана под теретом принудног извршења. Ставом четвртим изреке обавезани су тужени да тужиљи солидарно накнаде трошкове парничног поступка у износу од 425.398,00 динара у року од 15 дана од пријема писаног отпавка пресуде.

Против наведене пресуде у усвајајућем делу жалбу су благовремено поднели како тужени првог и другог реда тако и тужени трећег и четвртог реда, због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања, погрешне примене материјалног права и против одлуке о трошковима поступка. Трошкови другостепеног поступка су по обе жалбе образложено тражени.

Испитујући правилност и законитост првостепене пресуде у границама овлашћења прописаних одредбом члана 386 Закона о парничном поступку - ЗПП ("Службени гласник РС" бр. 72/2011, 49/2013 – одлука УС, 74/2013 – одлука УС, 55/2014, 87/2018, 18/2020 и 10/2023 - други закон) Апелациони суд у Београду је оценио да су жалбе тужених неосноване.

Првостепена пресуда није захваћена битним повредама поступка из члана 374 став 2 тачке 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП, на које овај суд као другостепени, пази по службеној дужности. Није учињена ни битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП, на коју се неосновано указује наводима жалби тужених, јер је побијана пресуда непротивречна, довољно образложена, нема друге недостатке који би спречавали њено испитивање, а разлози наведени у образложењу пресуде нису у супротности са изреком пресуде и изведеним доказима.

Према утврђеном чињеничном стању почетком фебруара 2023. године тужени ББ одлучио је да прода парцелу бр. ... уписану у ЛН ... КО ..., земљиште, њиву I класе површине 17037м² на којој се у катастру непокретности водио као власник 1/1. Претходно је исту парцелу издавао у закуп ГГ дуги низ година, па му је понудио на продају ову парцелу. Након што су по подацима из катастра непокретности њих двојица проверили да се суседна парцела бр. ... КО ... води на тужиљу као сувласника 28944/57889 и ЂЂ са истим уделом, договорили су се да најпре питају тужиљу да ли је заинтересована за куповину, отишли на адресу пребивалишта уписану у катастру у ... ул. ..., где су затекли градилиште и срушену кућу, питали су људе на терену да ли знају пребивалиште тужиље, али до истог нису могли доћи, због чега нису ни упутили

писменим путем понуду за продају земљишта тужили на ову нити на било коју другу адресу. Тужени ГГ је уписан као власник са 1/1 делова на парцели бр. ... површине 22131м² у ЛН ... КО ... и иста се не граничи са спорном парцелом бр. ... јер се између ове две парцеле налази парцела бр. ... која представља градско грађевинско земљиште а која у природи представља пут. Затим су тужени ББ као продавац и ВВ као брачни друг продавца и тужени ГГ и ДД као купци закључили и код јавног бележника ... дана 23.2.2023. године оверили купопродајни уговор под ОПУ: 212-2023 којим продавац продаје купцу КП ... њиву I класе ПОВ 17037м² за купопродајну цену од 23.000 евра и 15.000,00 динара коју су купци исплатили продавцу пре закључења уговора што продавац потврђује потписом. Том приликом јавни бележник ... је поучила и упозорила уговараче да власник суседног пољопривредног земљишта има право прече куповине парцеле која је предмет продаје и да уколико му ова непокретност није понуђена, исти има право да тужбом захтева да се непокретност њему прода и преда под истим условима, када су странке изјавиле да је ГГ власник суседног пољопривредног земљишта већег по поврнини и да се користи својим правом прече куповине. На парцели ... КО ... су код РГЗ СКН тужени ГГ и ДД уписани као сувласници са уделом од по 1/2 делова. Тужила је у новембру месецу 2023. године проверавајући електронску евиденцију катастра непокретности због истека хипотеке наишла на податак да на парцели ... се као власници воде ГГ и ДД када је и сазнала за промену власника, након чега је ангажовала адвоката ради подношења тужбе, те је адвокат ... дана 13.11.2023. године поднео захтев јавном бележнику ... из Панчева да се упозна са садржином уговора о купопродаји закљученог током 2023. године за предметну катастарску парцелу од које исти није добио. Тужила је дана 20.11.2023. године депоновала у судски депозит Основног суда у Панчеву у предмету РЗ 210/23 износ од 24.703,65 евра. Тужила је у надлежним евиденцијама МУП-а имала пријаву пребивалишта у ... ул. ... у периоду од 10.2.1992. године до 7.3.2022. године, а након тога је извршила промену пребивалишта па од 7.3.2022. године има пријављено пребивалиште на адреси ..., ул. ... Према налазу и мишљењу вештака процењена тржишна вредност парцеле бр. ... КО ... на дан 13.11.2023. године износи 24.703,65 евра, ког вештака је ангажовала тужила телефоном 10 или 11.11.2023. године. На дан сачињавања уговора 23.2.2023. године купопродајна цена је износила 23.000 евра и 15.000,00 динара што према средњем курсу НБС износи 127,84 евра дакле укупно 23.127,84 евра. Тужба у овој правној ствари је поднета 21.11.2023. године.

Примењујући одредбе Закона о парничном поступку из члана 7, 8, 228 и 231, а затим и одредбе Закона о промету непокретности из члана 6, 7 и 10, првостепени суд је закључио да је тужбени захтев тужиле основан и да је тужили закључењем купопродајног уговора дана 23.2.2023. године овереног код Јавног бележника ... из Панчева под ОПУ: 212-2023, повређено право прече куповине. Наиме, тужени ББ као претходни продавац спорне катастарске парцеле ... КО ... није пре закључења и овере предметног купопродајног уговора упутио писмену понуду која би садржавала податке о непокретности, цени и осталим условима продаје, тужили као сувласнику суседног пољопривредног земљишта, а што представља императивно прописану законску обавезу власника да достави писану понуду препорученом пошиљком. Парцела ... власништво ГГ се не граничи са спорном парцелом па исти није могао имати право прече куповине пре тужиле, а тужила је у свом сувласничком делу на суседној парцели ... сувласник веће површине парцеле него што чини површину парцеле туженог ГГ бр. ..., чиме такође није испуњен услов за признавање права прече куповине

купцу ГГ, већ то право према принудно правним прописима примењеним на утврђено чињенично стање има тужилца која је испунила услов из члана 10 став 5 Закона о промету непокретности и у депозит Основног суда у Панчеву пре подношења тужбе положила тржишну вредност спорне непокретности у незнатно већем износу од износа по коме је парцела ... КО ... продата, те како је поднела тужбу у року од 30 дана од дана када је као ималац права прече куповине сазнала за продају те непокретности и најкасније у року од 2 године од дана закључења уговора о продаји непокретности, то је тужбени захтев тужилце оцењен основаним.

Оваква одлука првостепеног суда је правилна и на закону заснована, а разлоге дате од стране првостепеног суда као правилне прихвата и овај суд као жалбени.

Одредбом члана 6 став 1 Закона о промету непокретности важећем у време закључења спорног уговора ("Сл. гласник РС" бр. 93/2014, 121/2014 и 6/2015) прописано је да власник који намерава да прода пољопривредно земљиште, дужан је да га претходно понуди власнику суседног пољопривредног земљишта. Чланом 7 је прописано да понуда 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 (став 2). Ималац права прече куповине дужан је да се у року од 15 дана од дана пријема понуде писменим путем изјасни о понуди (став 3). Понуде и изјаве о прихватању понуде из става 1 и 3 истог члана мора се учинити препорученим писмом (став 4).

Чланом 10 истог Закона прописано је да ако је продавац продао непокретност а није претходно понудио имаоцу права прече куповине или је непокретност продао под условима повољнијим од услова из понуде, ималац права прече куповине може тужбом да затхева 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 један истог 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 (став 2). Тужилац је дужан истовремено са подношењем тужбе из става 1 и 3 истог члана положити код надлежног суда у износу у висни тржишне вредности непокретности на дан подношења тужбе (став 5).

У контексту утврђеног чињеничног стања, имајући у виду наведене одредбе закона, Апелациони суд у Београду налази да је правно становиште првостепеног суда правилно. Наиме, тужени првог реда као продавац је закључио са туженима трећег и четвртог реда као купцима уговор о купопродаји предметне катастарске парцеле која представља пољопривредно земљиште и која није понуђена тужилци као имаоцу права прече куповине као сувласнику суседне катастарске парцеле бр. ... иако купац није имао право прече куповине нити се могао позвати пре тужилце на ово право. Наиме, тужени нису тужилци послали писмену понуду препорученим писмом док је тужилца доказала да је у законом прописаном року од 30 дана од сазнања за извршену купопродају и објективном року од 2 године претходно положила износ купопродајне цене утврђен од стране судског вештака у судски депозит, а што представља нешто мало нижу цену од цене из спорног купопродајног уговора, а затим поднела тужбу суду. Стога је правилан став првостепеног суда да је тужилци повређено право прече куповине и следствено да

јој је тужбени захтев основан.

Неосновано се жалбом тужених првог и другог реда и жалбом тужених трећег и четвртог реда побија правилност првостепене пресуде наводима да је сама тужиља тиме што се није понашала савесно и променила податке о пребивалишту у катастру непокретности као ималац права својине на суседној катастарској парцели од спорне, довело до тога да јој тужени нису могли уручити писмену понуду за купопродају. Ово из разлога јер без обзира на уписан податак о адреси пребивалишта имаоца права својине у катастру непокретности, тужени као продавац нису упутили тужиљи препорученом пошиљком писмену понуду како то захтева садржај одредбе члана 7 Закона о промету непокретности на било коју адресу, а поготово што је тужиља исту променила пре закључења спорног уговора и то код надлежног органа који је једини надлежан да води евиденцију о пребивалишту односно боравишту грађана, а што тужени нису учинили.

Имајући у виду тврдњу тужиље да је за предметну купопродају сазнала из јавних података катастра непокретности о спорној парцели и имаоцима права својине на истој почетком новембра 2023. године, те датум ангажовања адвоката у првој половини новембра, затим ангажовања судског вештака за процену спорне парцеле 10. или 11. новембра 2023. године, а затим подношења тужбе 21.11.2023. године по претходној уплати у судски депозит купопродајне цене, управо говори у прилог тврдњи тужиље да је за предметну купопродају сазнала у новембру месецу 2023. године а не раније, те како тужени супротно нису доказали, то су неосновани жалбени наводи прво и друготужених да је тужба неблаговремена како то правилно закључује и првостепени суд.

Такође, без обзира на наводе у ожалбеној пресуди о неупућивању понуде и другом сувласнику суседне катастарске парцеле бр. ... сем тужиљи, и наводе у жалби да је таква понуда усмено учињена овом сувласнику, не може водити другачијој одлуци у овој правној ствари, јер тужиља своје право прече куповине заснива на чињеници да њој као сувласнику није учињена писмена понуда на начин прописан законом, а што је у току поступка и доказала.

Неосновано тужени трећег и четвртог реда у жалби побијају правилност првостепене пресуде наводима да је јавни бележник која је оверила спорни уговор о купопродаји непокретности закључен између тужених као продавца и купца по писменом обраћању пуномоћника тужиље за доставу истог уговора то одбила писменим дописом, јер из списка предмета произилази да је уз тужбу достављен спорни уговор о купопродаји непокретности закључен и оверен пред јавним бележником под ОПУ: 212-2023 ... дана 23.2.2023. године, а начин на који је тужиља претходно прибавила исти пре подношења тужбе не може водити закључку да је тужбени захтев којим тужиља потражује право из повреде права прече куповине неоснован.

Сазнање тужиље где се на терену налази њена парцела 10944 и сазнање тужиље о именима других сувласника парцеле на које је она сувласник такође не може водити другачијој одлуци у овој правној ствари код неспорно утврђене чињенице током поступка да је тужиља уписана као сувласник на катастарској парцели бр. ... КО ... у ЛН 1766 са 28944/57889 и да има сва права сувласника на истој са уписаним уделом, а

обзиром на утврђено да се иста граничи са спорном катастарском парцелом, то сазнање тужиле о другом сувланику и месту где се њена катастарска парцела налази не може водити закључку о томе да тужилца нема право прече куповине у односу на спорну катастарску парцелу.

Разлози оспоравања правилности првостепене пресуде у погледу датума ангажовања вештака телефонским путем а затим датума изласка на лице места вештака Валентине Шекуларац 13.11.2023. године не могу водити закључку о неблагоприятности тужбе код тврдње тужиле да је почетком новембра 2023. године сазнала за предметни уговор о купопродаји чији се поништај потражује, и код доказа изведених на ту околност којима је суд поклатио веру првенствено исказу тужиле која је на јасан и логичан начин образложила на који начин и како а посебно када је сазнала за предметну купопродају. Да ли је стварни наручилац процене код овог судског вештака била тужилца или њен супруг такође нису од утицаја на другачију одлуку у овој правној ствари, обзиром да је уз тужбу достављен налаз мишљење овог вештака као један од доказа.

Пропуштање тужиле да након промене адресе пребивалишта у надлежној служби МУП-а исто учини и у катастру непокретности као носилац права својине на одређеним непокретностима не може водити закључку о неоснованости тужбеног захтева код чињенице да тужени нису тужилци послали писмену понуду препорученом поштом на јавно доступну адресу, а што представља обавезу власника који намерава да прода пољопривредно земљиште као понуду власнику суседног пољопривредног земљишта, што је продавац пропустио да учини.

Овај суд је ценио и остале жалбене наводе тужених али налази да исти не могу водити другачијој, по тужене повољнијој одлуци у овој правној ствари, те их стога посебно не образлаже, сходно овлашћењу из члана 396 Закона о парничном поступку.

Како се ни осталим наводима у жалбама тужених не доводи у сумњу законитост и правилност побиијане пресуде, како првостепена пресуда није захваћена битним повредама одредаба парничног поступка на које овај суд пази по службеној дужности, нити оним повредама на које се посебно указује жалбама тужених, те како је иста заснована на правилно и потпуно утврђеном чињеничном стању и донета на основу правилне примене материјалног права, то је на основу члана 390 ЗПП ставом првим изреке ове пресуде, потврђена и потврђено је и решење о трошковима поступка који су тужилци правилно признати и обрачунати.

Одбијен је захтев тужених првог и другог реда и захтев тужених трећег и четвртог реда за накнаду трошкова жалбеног поступка, имајући у виду да са жалбама нису успели, па је применом члана 165 ЗПП одлучено као ставом другим изреке.

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

За тачност отправка

Управитель писарнице
Јасмина Ђокић