



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ СУД У НОВОМ САДУ
Гж. 1196/22
29.06.2022. године
НОВИ САД

У ИМЕ НАРОДА!

Апелациони суд у Новом Саду, у већу судија Радославе Мађаров, председника већа, Ђуре Тамаша и Бранке Перц, чланова већа, у правној ствари тужиоца **АА** из ..., улица ... број ..., кога заступа пуномоћник Александар Марков, адвокат из Бечеја, против тужених **ББ** из ..., улица... број ... и **ВВ** из ..., улица ... број ..., које заступа пуномоћник Срђан Глигорић, адвокат из Бечеја, ради утврђења повреде права прече куповине, вредност предмета спора 1.074.350,00 динара, одлучујући о жалби тужиоца изјављеној против пресуде Основног суда у Бечеју 5П. 12/2021 од 10.03.2022. године, у седници већа одржаној дана 29.06.2022. године, донео је

ПРЕСУДУ

Жалбу **ОДБИЈА**, пресуду Основног суда у Бечеју 5П.12/2021 од 10.03.2022. године **ПОТВРЂУЈЕ**.

Образложење

Првостепеном пресудом одбијен је тужбени захтев којим је тужилац предложио да се утврди да тужилац има право прече куповине пољопривредног земљишта - дела од ..., парцеле број ..., њива ... 1. класе, 2ха 53а 69м² и њива 2. класе 59а 15м², чија је укупна површина 3ха 12а 84м², уписане у лист непокретности број ... к.о. ..., да се утврди да је без дејства према тужиоцу уговор о купопродаји закључен између тужених дана ... године и оверен код јавног бележника Александре Субаков у Бечеју истог дана под број ..., да се обавезе тужени ББ да тужиоцу прода и преда пољопривредно земљиште - део ... , парцеле бр. ..., њива ... 1. класе, површине 02ха 53а 69м² и њива 2. класе 59а 15м², укупне површине 3ха 12а 84м², из листа непокретности ... к.о. ..., у року од 15 дана од дана правноснажности ове пресуде под истим условима из уговора о купопродаји број ... овереног дана ... године, те да је дужан да тужиоцу изда одговарајућу исправу за упис права својине на предметном делу непокретности у регистру непокретности код РГЗ СКН ..., а уколико то не учини, да ће ова пресуда служити као основ за упис тужиоцевог права својине на предметном делу непокретности, да се овлашћује тужени ВВ да из судског депозита преузме износ од 6.400 евра, колики је износ купопродајне цене предметног дела непокретности у динарској противвредности на дан исплате и да се утврди да је тужени ВВ дужан да у јавном регистру непокретности код РГЗ СКН ... трпи пренос права својине на описаном делу непокретности са његовог имена на име тужиоца, у року од 8 дана од дана правноснажности ове пресуде. Обавезан је тужилац да туженима надокнади трошкове парничног поступка у износу од 187.648,50 динара, са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате, у року од 15 дана под претњом извршењем.

Против наведене пресуде тужилац је изјавио благовремену жалбу којом је побија због погрешне примене материјалног права, са предлогом да је овај суд преиначи тако што ће усвојити тужбени захтев. Не поставља захтев за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Жалба је неоснована.

Испитиваши првостепену пресуду у границама разлога наведених у жалби, као и разлога на које пази по службеној у складу са одредбом члана 386 став 3 Закона о парничном поступку, овај суд налази да је она донета без битних повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 Закона о парничном поступку, те да је одлучено на подлози потпуно и правилно утврђеног чињеничног стања и уз правилну примену материјалног права.

Према утврђеном чињеничном стању парничне странке су власници суседних катастарских парцела и то тако да се катастарска парцела број ... к.о. ..., чији је власник тужени ББ налази између катастарске парцеле број ..., чији је власник тужени ВВ. Тужени су дана ... године закључили уговор о купопродаји дела наведене катастарске парцеле број ... уписане у листу непокретности број ... к.о. ..., која се води као њива ..., 1. класе, површине 2ха 53а 69м² и њива 2. класе површине 59а 15м², укупне површине 03ха 12а 84м², односно предмет продаје је површина од једног катастарског јутра, дакле ... дела наведене парцеле за уговорену купопродајну цену од 6.400 евра. Пре закључења наведеног уговора тужени ББ је у писменој форми учинио понуду како ВВ, тако и тужиоцу, као власницима суседних парцела, да купе предметни део парцеле број ... к.о. Како су се оба пуноћена лица изјаснила да понуду прихватају, тужени ББ је ангажовао ..., које друштво је дана ... године израдило Технички извештај - одређивање дужине катастарске парцеле број ... к.о. ...ј, са скицом, из ког извештаја произлази да су на основу добијених података од РГЗ СКН ... одређене дужине граничне линије на катастарској парцели број ... к.о. ..., те да дужина граничне линије земљишта које је предмет купопродаје према парцели ... износи 487,93 метара, а према катастарској парцели број ... износи 471,99 метара. Наведени извештај тужени ББ је путем свог пуномоћника послао тужиоцу, а дописом од ... године, обавестио га је да је закључио купопродајни уговор са туженим ВВ, као суседом чије се земљиште према техничком извештају ..., претежним делом граничи са земљиштем продавца.

Према налазу и мишљењу вештака Горана Суботичког од ... године фактичка ситуација поседа на катастарским парцелама је специфична, утолико што се са северне стране спорне парцеле број ..., па и суседа са истока катастарске парцеле број ... и запада катастарске парцеле број ..., према евиденцији РГЗ СКН ... налази катастарска парцела број ... к.о. ..., која је настала у поступку комасационог уређења земљишта и по пројекту комасације требало је да преставља канал. Како канал није ископан, ни у поступку комасације, ни наредних 20 година, ситуација на терену се изменила, па је приликом коначног копања канала само делимично испоштована задата траса, а на делу који се граничи са парцелом број ... к.о. ... канал напушта пројектовану трасу и поставља се дуж западне и северне међе парцеле ... к.о. ... и након овога поново иде кроз пројектовану трасу. На штету коју трпе катастарски власници парцеле број ... к.о. ..., због проласка канала кроз њихову парцелу, они се у природи налазе у поседу дела катастарске парцеле број ..., која представља обрадиво пољопривредно земљиште. Узимајући у обзир стање фактичког поседа на терену, односно чињеницу да је фактички тужилац у поседу парцеле са западне (...) и северне стране (...) у односу на спорну катастарску парцелу број ... к.о. ..., вештак је нашао да математички утврђена

дужина заједничке линије између тужиоца и туженог ББ износи 539,10 метара, дужина заједничке линије између тужених износи 487,93 метара, а мерена фактичка дужина граничне линије на терену између тужиоца и туженог ББ износи 540,19 метара.

Према контролном налазу и мишљењу вештака Зорана Поповића од ... године, спорна катастарска парцела број ... к.о. ... се са своје западне стране граничи са катастарском парцелом тужиоца број ... у дужини од 471,99 метара, са своје северне стране граничи се са катастарском парцелом број ... (пројектовани канал) у дужини од 67,11 метара, са источне стране граничи се са катастарском парцелом туженог ВВ број ... у дужини од 487,93 метра, а са јужне стране граничи се са катастарском парцелом број ... у дужини од 65,18 метара. Суседна катастарска парцела са западне стране број ..., затим суседна катастарска парцела са северне стране број ... и део блиске катастарске парцеле број ... к.о. ..., користе се на исти начин, односно површина је засејана детелином и ту површину користи тужилац. Дужину фактичког поседа тужиоца према спорној катастарској парцели број ... к.о. ... могуће је утврдити и она одговара западној граници спорне катастарске парцеле у дужини од 471,99 метара и северној граници предметне катастарске парцеле у дужини од 66,39 метара, што укупно чини 538,38 метара. Посед тужиоца не одговара катастарском стању, тачније његов посед на катастарској парцели број ... одговара катастарском стању, док је део катастарске парцеле број ..., по култури канал, у државној својини Републике Србије, са правом коришћења ..., према фактичком стању у државини тужиоца.

Тужилац је пре покретања поступка дана ... године, на рачун депозита Основног суда у Бечеју уплатио износ од 1.074.350,00 динара на име тржишне цене дела некретнине који је предмет спорног уговора.

На основу утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је одбио тужбени захтев налазећи да тужилац није доказао наводе из тужбе да му је уговором о купопродаји од ... године, закљученим између тужених, повређено право прече куповине. Закључује да је тужени ББ, сагласно одредбама члана 6 ставови 1 и 2 Закона о промету непокретности, пре закључења уговора о купопродаји са туженим ВВ, доставио писмену понуду за продају спорне парцеле, како туженом ВВ, тако и тужиоцу, као власницима суседних пољопривредних земљишта, коју су оба лица прихватила, па је спорну парцелу продао туженом ВВ, као власнику суседног пољопривредног земљишта које се претежним делом граничи са земљиштем продавца у односу на суседно пољопривредно земљиште, чији је власник тужилац. Имајући у виду да је у поступку недвосмислено утврђено да је парцела број ... са северне стране спорне парцеле ... к.о. ...ј, у државној својини Републике Србије, са правом коришћења ..., а да је према фактичком стању део исте у државини тужиоца, првостепени суд налази да је за одређивање првенства у остваривању права прече куповине, у смислу одредбе члана 6 става 2 Закона о промету непокретности, релевантно власништво на суседним пољопривредним земљиштима, а не чињеница ко се налази у поседу истих. Такође, суд закључује да су начела јавности и поуздања прописана одредбама чланова 62 и 63 Закона о државном премеру и катастру, те да су подаци катастра непокретности јавни и свако може тражити да изврши увид у те податке, под условима одређеним законом и нико се не може позивати на то да му подаци уписани у катастру непокретности нису били или нису могли бити познати, нити то може доказивати. Подаци о непокретностима уписани у катастар непокретности су истинити и поуздани и нико не може сносити штетне последице због тог поуздања. Следом свега изнетог, односно имајући у виду да је у конкретном случају уговор о купопродаји закључен са власником суседног пољопривредног земљишта који има првенство права прече куповине, јер се претежним делом граничи са земљиштем продавца у односу на парцелу чији је власник тужилац сагласно одредби члана 6 став 2 Закона о промету непокретности, продавац, овде тужени ББ, није имао обавезу да

тужиоцу прода део спорне парцеле број ... к.о. ..., јер је првенство у остваривању права прече куповине имао тужени ВВ у односу на тужиоца, који је то своје право искористио и са туженим ББ закључио уговор о купопродаји.

Имајући у виду утврђено чињенично стање и релевантне материјално правне одредбе, овај суд налази да је побијана пресуда правилна. Разлоге које је одбијајући тужбени захтев навео првостепени суд као правилне и на закону засноване прихвата и овај суд и на исте упућује ради избегавања понављања. Првостепени суд је дао ваљане и образложене разлоге за своју одлуку, а тужилац није уверио суд да у конкретном случају има места усвајању његовог тужбеног захтева, па је побијану одлуку ваљало потврдити.

Тужилац и у жалби истрајава на наводима које је истицао у току трајања поступка, а на које је првостепени суд дао одговор, нарочито на тврдњи да тужиоцу припада право прече куповине предметног земљишта јер према фактичком стању користи већу површину од површине која је уписана у катастру непокретности. Овакви жалбени наводи нису основани из разлога које је навео првостепени суд, а које у свему као правилне, аргументоване и на закону засноване прихвата и овај суд. Одредба члана 6 Закона о промету непокретности децидно прописује да се право прече куповине односи на право власништва. Дакле, чињеница да тужилац користи у природи још неки део површине која се граничи са спорном парцелом, без обзира на основ коришћења, није од утицаја на другачију одлуку с обзиром на то да је намера законодавца свакако била да заштити само власника суседног пољопривредног земљишта. Дакле, овај суд прихвата закључак првостепеног суда да је за одређивање првенства у остваривању права прече куповине, у смислу одредбе члана 6 става 2 Закона о промету непокретности, релевантно власништво на суседним пољопривредним земљиштима, а не чињеница ко се налази у фактичком поседу истих. Како је у поступку недвосмислено утврђено да је парцела број ... са северне стране спорне парцеле ... к.о. ... у државној својини Републике Србије, са правом коришћења ..., без обзира што је према фактичком стању део исте у државини тужиоца, овај суд налази исправним становиште првостепеног суда у погледу одређивања првенства у остваривању права прече куповине и закључка да исто има тужени ВВ у односу на тужиоца, који је своје право искористио и са туженим ББ закључио уговор о купопродаји.

Наводе жалбе на којима тужилац истрајава да му није познато како и на који начин је код РГЗ СКН уписано наведено стање, овај суд не може прихватити. Наведено из разлога које је навео првостепени суд, а који се односи на начела јавности и поуздања прописана одредбама чланова 62 и 63 Закона о државном премеру и катастру.

Суд је ценио и остале жалбене наводе тужиоца, али налази да исти нису од утицаја на законитост и правилност побијане одлуке. Правне закључке изложене у првостепеној пресуди жалба није довела у питање, па овај суд упућује на образложење првостепене пресуде у складу са овлашћењем из одредбе члана 396 став 2 Закона о парничном поступку.

Контролишући одлуку о трошковима поступка поводом изјављене жалбе, овај суд налази да је она донета правилном применом одредаба чланова 153 став 1 и 154 Закона о парничном поступку, у вези чланова 150 и 163 ставови 1-4 Закона о парничном поступку. Жалба не садржи конкретизоване разлоге побијања одлуке у овом делу.

Имајући у виду да тужилац није поставио захтев за накнаду трошкова жалбеног поступка, процесних услова за одлучивање о њима није било, сагласно одредби члана 163 ставови 1-4 Закона о парничном поступку.

Из изнетог је одлучено као у изреци и применом одредбе члана 390 Закона о парничном поступку.

ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА - СУДИЈА

Радослава Мађаров,с.р.

Зто: