



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ СУД У НОВОМ САДУ
Гж. 1219/16
19.05.2016. године
Нови Сад

У ИМЕ НАРОДА!

Апелациони суд у Новом Саду у већу судија Бранке Бајић, председника већа, Весне Сладојевић и Јасмине Дивнић, чланова већа, у правној ствари **тужиле АА** из ..., коју заступа Николић Весна, адвокат у Београду, против **тужених ББ** из ..., са пребивалиштем у ... и **ВВ** из ..., кога заступа Лончар Милош, адвокат у Новом Саду, ради права прече куповине, поништаја уговора, промене уписа у листу непокретности, одлучујући о жалби тужиле изјављеној против пресуде Основног суда у Новом Саду, П. 3752/15 од 23.11.2015. године, у седници већа одржаној 19.05.2016. године, донео је

ПРЕСУДУ

Жалба тужиле се **ДЕЛИМИЧНО УСВАЈА** и пресуда Основног суда у Новом Саду, П. 3752/15 од 23.11.2015. године, **ПРЕИНАЧУЈЕ** тако што се усваја тужбени захтев и утврђује се да тужиле има право прече куповине непокретности - њиве 7. класе површине 40 а 91 м², парц. бр. ..., уписане у лист непокретности ...; без дејства је уговор о купопродаји непокретности првотуженог и друготуженог ОПУ: ... од ... године, отворен ... године, по коме је првотужени продао друготуженом описану непокретност за цену од 3.500 евра; налаже се првотуженом ББ да ради остваривања тужилеиног права прече куповине прода наведену непокретност тужилеи по цени и условима из Уговора о купопродаји непокретности ОПУ: ... од ... године, отворен дана ... године, те да изда одговарајућу исправу (купопродајни уговор) за пренос предметне непокретности на тужилеино име и у њену својину, а истовремено је првотужени овлашћен да из депозита суда преузме износ купопродајне цене; друготужени је дужан да трпи да се у листу непокретности ... к.о. ... изврши пренос права својине на спорној кат. парцели у корист тужиле.

У делу одлуке којом је одбијен део тужбеног захтева којим је тужиле тражила да се брише упис друготуженог ВВ у Служби за катастар непокретности к.о. ... првостепена пресуда се **УКИДА** и тужба у том делу **ОДБАЦУЈЕ**.

Обавезују се тужени да солидарно плате тужилеи трошкове поступка у износу од 78.600,00 динара, у року од 15 дана од дана правоснажности пресуде под претњом извршења“

Обавезују се тужени да тужилеи накнаде трошкове другостепеног поступка у износу од 18.000,00 динара, у року од 15 дана.

Образложење

Првостепеном пресудом одбијен је тужбени захтев тужиле којим је тражила да се утврди према првотуженом ББ и друготуженом ВВ, а у корист АА, право прече куповине непокретности-њиве 7. класе површине 40а91 м², парц. бр. ... уписане у лист непокретности ... те се поништава уговор о купопродаји непокретности првотуженог и друготуженог ОПУ: ... од ... године, отворен ... године, по коме је првотужени продао друготуженом описану непокретност - њиву из става 1. изреке пресуде за цену од 3.500

евра, па се налаже првотуженом ББ да ради остваривања тужилиног права прече куповине прода наведену непокретност тужили по цени и условима из Уговора о купопродаји непокретности ОПУ: ... од ... године, отворен дана ... године, те да изда одговарајућу исправу (купопродајни уговор) за пренос предметне непокретности на тужилино име и у њену својину, а истовремено је првотужени овлашћен да из депозита суда преузме износ купопродајне цене. Брише се упис друготуженог ВВ у Служби за катастар непокретности ..., друготужени је дужан да трпи да се у листу непокретности број ... изврши пренос права својине на спорној парцели у корист тужиле. Обавезују се тужени да солидарно плате тужили трошкове поступка у року од 15 дана од дана правоснажности пресуде под претњом принудног извршења. Обавезана је тужилца да туженима накнади трошкове поступка у износу од 48.900,00 динара, са законском затезном каматом, у року од 15 дана од дана пресуђења, под претњом извршења.

Против наведене пресуде тужилца је изјавила дозвољену и благовремену жалбу побијајући је из свих законом прописаних разлога из члана 373 став 1 тачка 1 - 3 ЗПП, посебно указујући на битну повреду поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП. Тужилца је поставила захтев за накнаду трошкова жалбеног поступка у виду трошкова састава жалбе и таксе на жалбу.

Жалба је делимично основана.

Испитујући побијану пресуду у складу да одредбом члана 386 став 3 Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11 и 55/14 - ЗПП), овај суд је установио да је побијана пресуда донета уз битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 2 ЗПП у делу којим је одлучено о захтеву тужиле за брисање уписа туженог ВВ у Служби за катастар непокретности к.о. ..., док је у преосталом делу донета без битних повреда одредаба парничног поступка на које овај суд пази по службеној дужности, али је на правилно и потпуно утврђено чињенично стање материјално право погрешно примењено.

Побијана пресуда није захваћена ни битном повредом из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП, на коју се жалбом указује, будући да је њена изрека разумљива и сагласна датом образложењу, у ком су садржане све чињенице од значаја за пресуђење правилном применом материјалног права, те јасни, ваљани и непротивречни разлози за утврђење тих чињеница оценом изведених доказа и применом правила о терету доказивања, тако да нема нејасноћа, нити противречности између изреке, односно разлога пресуде и садржине изведених доказа или других недостатака због којих се одлука о тужбеном захтеву не би могла испитати у жалбеном поступку.

Према одредбама Закона о државном премеру и катастру („Службени гласник РС“ бр. 72/2009, 18/2010, 65/2013) упис промене права на непокретностима врши Републички геодетски завод, како у поступку израде катастра непокретности, тако и у поступку његовог одржавања и обнове. Материја уписа права на непокретностима регулисана је одредбама означеног закона, као и одговарајућим подзаконским актима. Осим тога у поступку уписа права на непокретностима сходно се примењују одредбе Закона о општем управном поступку што значи да се поступак уписа промене права на непокретностима врши у управном поступку. Наведно има за последицу да се право упис промене права на непокретностима првенствено остварује у управном поступку пред надлежним органом управе, а тек у случају немогућности да се исто оствари у управном поступку стиче се право да се затражи судска заштита предметног. С обзиром на наведено у делу којим је одлучено о захтеву тужиле за брисање уписа туженог ВВ у Служби за катастар непокретности к.о ... пресуда је захваћена битном повредом поступка из члана 374 став 2 тачка 2 ЗПП-а, јер је првостепени суд одлучивао о захтеву који не спада у судску надлежност.

У првостепеном поступку је утврђено да су ... године тужени и пред јавним бележником у Новом Саду закључили уговор о купопродаји непокретности (ОПУ: ...), којим је тужени ББ продао туженом ВВ непокретност пољопривредно земљиште парц. бр. ..., њиву 7. класе површине 40 а 91 м², потес ..., уписану у ..., које је било у власништву туженог ББ у

целости, за међусобно уговорену цену од 3.500 евра. У уговору је констатовано да је јавни бележник поучила уговорне стране на законско право прече куповине власника суседног пољопривредног земљишта и да је тужени ББ, као продавац, власницима суседног пољопривредног земљишта ГГ и ДД у писменој форми сачинио понуду за куповину непокретност под условима из овог уговора, који нису били заинтересовани за куповину. Утврђено је да је тужилца за предметну купопродају сазнала ... године, након чега је то сазнање потврдила увидом у извод Надаље, је утврђено да је тужилца власник непокретности пољопривредног земљишта парц. бр. ..., њива 8. класе, површине 26 а 55 м² и парц. бр. ..., њиве 4. класе, површине 16 а 52 м² уписаних у ..., а које се претежним делом граниче са земљиштем - њивом која је била предмет побијаног уговора. Утврђено је да је тужилца истовремено са подношењем тужбе у овом предмету код суда положила у депозит износ од 3.500 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан подношења тужбе (износ за који је по уговору тужени ВВ купио предметну непокретност). Решењем Министарства финансија РС, Пореска управа Филијала Петроварадин, од 31.12.2014. године у поступку утврђивања пореза на пренос апсолутних права поводом предметног уговора као тржишна вредност предметне непокретности исказан је износ од 490.920,00 динара.

Чланом 6 Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“ бр. 93/14), који је важио на дан закључења предметног уговора, је прописано да је власник који намерава да прода пољопривредно земљиште, дужан да га претходно понуди власнику суседног пољопривредног земљишта (став 1), да 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, а 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 2). Чланом 7 је прописано да понуда из члана 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), да понуда мора бити у писменом облику (став 2), да је ималац права прече куповине дужан да се у року од 15 дана од дана пријема понуде писменим путем изјасни о понуди (став 3) и да се понуда и изјава о прихватању понуде из ставова 1 и 3 овог члана мора се учинити препорученим писмом (став 4). Чланом 10 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), да се 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), те да је тужилац дужан да истовремено са подношењем тужбе из става 1 и 3 овог члана положи код надлежног суда износ у висини тржишне вредности непокретности на дан подношења тужбе (став 5).

Наиме, одредба члана 10 став 5 наведеног закона је императивног карактера и има за циљ спречавање злоупотребе ималаца права прече куповине, односно заштиту савесних продаваца и купаца, па се стога садржина ове одредбе мора испоштовати приликом поништај уговора о купопродаји непокретности из разлога повреде права прече куповине

Имајући у виду да Пореска управа не даје информације о тржишној вредности непокретности на захтев физичких лица, већ само на захтев суда и у поступку разреза пореза на пренос апсолутних права, то тужилци није могла бити позната тржишна цена предметне непокретности на дан подношења тужбе. Иако су тужени у току поступка доказали да је тржишна цена предметне непокретности, у поступку разреза пореза на пренос апсолутних права за предметну непокретност, на дан ... године износила 490.920,00 динара, то не значи да је и у време подношења тужбе то била и тржишна цена (могла бити

мања или већа, или уговорена), а коју чињеницу тужени, на којима је терет доказивања, нису доказали.

Смисао одредбе члана 10 став 5 Закона о промету непокретности је да се полагањем тржишне цене код суда, од лица које жели да оствари своје право прече куповине, пружи гаранција да се уговор о купопродаји непокретности, у погледу које треће лице полаже право прече куповине, неће изиграти недопуштеним радњама те особе и продавца. Стога, извршењем обавезе имаоца права прече куповине да истовремено са подизањем тужбе због повреде права прече куповине положи код суда износ тржишне цене, представља услов за подношење такве тужбе. Полагањем тог износа ималац права прече куповине стиче активну легитимацију за вођење парнице. Како је, по мишљењу овог суда, тужилца је уплатом цене из купопродајног уговора поступила по наређењу из члана 10 став 5 Закона о промету непокретности, јер је смисао заштите права прече куповине да ималац тог права предмет продаје добије под истим условима као купац из побијаног уговора (и по цени из уговора), а у складу са одредбом члана 10 став 1 Закона о промету непокретности, то је она стекла и активну легитимацију за вођење парнице.

Како је током првостепеног поступка утврђено да тужени ББ није понудио тужилци као власнику парцела које се претежним делом граниче са земљиштем - њивом која је била предмет побијаног уговора, на који начин је поступио противно одредби члана 6 став 2 Закона о промету непокретности, то је тужилци повређено право прече куповине.

Будући да је првостепена пресуда преиначена, сходно успеху тужилце у спору, Апелациони суд је на основу одредбе члана 165 став 2 ЗПП-а одлучио о трошковима целог поступка.

Тужилци су признати трошкови поступка који су по оцени другостепеног суда били потребни ради вођења парнице, у складу са опредељеним захтевом за накнаду трошкова. На име накнаде заступања од стране пуномоћника адвоката, тужилци су признати трошкови, одмерени према важећој Тарифи о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката у РС: за састав два поднеска по 9.000,00 динара и приступ на два одржана рочишта по 10.500,00 динара. Такође, тужилци су признати трошкови таксе на тужбу и на првостепену пресуду у износима од по 19.800,00 динара, што заједно са трошковима заступања чини укупну суму од 78.600,00 динара.

Тужилци су досуђени и потраживани трошкови жалбеног поступка у висини адвокатске награде за састав жалбе 18.000,00 динара, као нужни и оправдани трошкови, применом одредбе члана 153 став 1 ЗПП-а. Међутим, тужилци нису признати тражени трошкови на име судске таксе, имајући у виду да суд одлучује о трошковима по захтеву странке, што значи да их странка мора определити како по висини, тако и по врсти предузете радње (члан 163 став 2 ЗПП), а што тужилца није учинила, већ је само тражила накнаду припадајућих судских такси по ТТ.

Сагласно свему наведеном, Апелациони суд је применом одредби члана 387 став 1 тачка 4 и 5, 391 став 2, 394 тачка 4 и члана 165 став 2 ЗПП, одлучио као у изреци ове пресуде.

ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА - СУДИЈА
Бранка Бајић, с.р.
з.т.о.

Напомена:

Рев 1447/2016 од 14.09.2017. године, одбија се као неоснована ревизија туженог ВВ изјављена против вресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1219/16 од 19.05.2016. године.