



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АПЕЛАЦИОНИ СУД У НОВОМ САДУ
Пословни број Гж.1310/15
Дана: 14.10.2015. године
Нови Сад

У ИМЕ НАРОДА!

Апелациони суд у већу састављеном од судија Петра Јовановића, председника већа, Споменке Драгаш и Милане Миличковић, чланова већа, у правној ствари **тужиоца АА**, из ..., кога заступа Горан Мандић, адвокат из Зрењанина, против **тужених: ББ**, из ..., и **ВВ**, из ..., које заступа Радослав Чокић, адвокат из Новог Бечеја, ради утврђења и предаје поседа, одлучујући о жалби тужених на пресуду Основног суда у Бечеју Судска јединица у Новом Бечеју посл.бр.П.184/14 од 25.03.2015. године, у нејавној седници већа одржаној дана 14.10.2015. године донео је:

ПРЕСУДУ

Жалба тужених **СЕ УСВАЈА**, па се пресуда Основног суда у Бечеју, Судска јединица у Новом Бечеју пословни број П.184/14 од 25.03.2015. године, **ПРЕИНАЧУЈЕ**, тако што се **ОДБИЈА** тужбени захтев којим је тражено:

- да се утврди да је ништав купопродајни уговор закључен између продавца ББ, из ... и купца ВВ, из ..., дана ... године, на ком су потписи оверени од стране Основног суда у Зрењанину од Ов.3. ..., чије је предмет пољопривредно земљиште у к.о. ..., под парцелним бројем ..., њива 2 класе ..., површине од 87 ари 87м², њива 3 класе ... површине од 25 ари 44 м² и њива 4 класе ..., површине од 16 ари 96 м², укупно 01 ха 30 ари 27 м², због повреде права прече куповине тужиоца АА, из ..., те да се изврши повратна укњижба у регистру непокретности на означеном земљишту у корист продавца ББ, по правоснажности пресуде,
- да се утврди да тужилац АА, из ..., има право прече куповине пољопривредног земљишта у к.о. ..., под парцелним бројем ..., њива 2 класе ..., површине од 87 ари 87 м², њива 3 класе ... површине од 25 ари и 44 м² и њива 4 класе површине од 16 ари 96 м², укупно 01 ха 30 ари 27 м², под истим условима који су наведени у купопродајном уговору од ... године, на коме су потписи оверени од стране Основног суда у Зрењанину под Ов.3 ..., закљученим између продавца ББ и купца ВВ,
- да се обавезе тужени ББ да у року од 15 дана закључи уговор о купопродаји пољопривредног земљишта у к.о. ..., парц.бр. ..., њива 2 класе ..., површине 87 ари 87 м², њива 3 класе ... површине од 25 ари и 44 м² и њива 4 класе ..., површине од 16 ари и 96 м², укупно 01ха 30 ари 27 м², са тужиоцем АА, из ..., под истим условима који су наведени у купопродајном уговору закљученом

дана ... године са туженим ВВ, као купцем, на ком су потписи оверени од стране Основног суда у Зрењанину под бројем Ов.3...., чији је предмет пољопривредно земљиште под парцелним бројем ... к.о. ..., а у противном пресуда ће бити правни основ за укњижбу тужиоца АА, из ..., као власника у регистру непокретности,

- да се утврди да је тужени ББ овлашћен да у року од 15 дана од правноснажности пресуде из судског депозита подигне положени износ плаћен од стране тужиоца АА у предмету Основног суда у Зрењанина број РЗ. ... на име купопродајне цене за пољопривредно земљиште под парцелним бројем ... к.о. ...,

- да се обавезе тужени ВВ, из ..., да тужиоцу АА, из ..., преда у слободан и несметан посед пољопривредно земљиште у к.о. ..., парц.бр. ..., њива 2 класе ..., површине од 87 ари 97 м², њива 3 класе ... површине од 25 ари и 44 м² и њива 4 класе ... од 16 ари 96 м², укупно 01 ха 30 ари 27 м², у року од 15 дана, те да се обавезу тужени да тужиоцу накнади трошкове поступка у износу од 178.500,00 року од 15 дана.

ОБАВЕЗУЈУ се тужилац да туженима на име трошкова жалбеног поступка исплати износ од 111.750,00 динара.

Образложење

Побијаном пресудом првостепеног суда усвојен је тужбени захтев па је утврђено да је ништав купопродајни уговор закључен између продавца ББ, из ... и купца ВВ, из ..., дана ... године, на ком су потписи оверени од стране Основног суда у Зрењанину од Ов.3...., чије је предмет пољопривредно земљиште у к.о. ..., под парцелним бројем ... њива 2 класе ... површине од 87 ари 87м², њива 3 класе ... површине од 25 ари 44 м² и њива 4 класе ... површине од 16 ари 96 м², укупно 01 ха 30 ари 27 м², због повреде права прече куповине тужиоца АА, из ... тако да се има извршити повратна укњижба у регистру непокретности на означеном земљишту у корист продавца ББ по правоснажности пресуде. Утврђено је да тужилац АА, из ..., има право преча куповине пољопривредног земљишта у к.о. ... под парцелним бројем ..., њива 2 класе ... површине од 87 ари 87 м², њива 3 класе ... површине од 25 ари и 44 м² и њива 4 класе површине од 16 ари 96 м², укупно 01 ха 30 ари 27 м², под истим условима који су наведени у купопродајном уговору од ... године, на коме су потписи оверени од стране Основног суда у Зрењанину под Ов.3...., закљученим између продавца ББ и купца ВВ. Обавезан је тужени ББ да у року од 15 дана закључи уговор о купопродаји пољопривредног земљишта у к.о. ... под парц.бр. ..., њива 2 класе ... површине 87 ари 87 м², њива 3 класе ..., површине од 25 ари и 44 м² и њива 4 класе ... површине од 16 ари и 96м², укупно 01 ха 30 ари 27 м², са тужиоцем АА, из ..., под истим условима који су наведени у купопродајном уговору закљученом дана ... године са туженим ВВ, као купцем, у ком су потписи оверени од стране Основног суда у Зрењанину под бројем Ов.3.... чији је предмет пољопривредно земљиште под парцелним бројем ... к.о. ..., а у противном пресуда ће бити правни основ за укњижбу тужиоца АА, из ..., као власника у регистру непокретности. Тужени ББ је овлашћен да у року од 15 дана од правноснажности пресуде из судског депозита подигне положени износ, плаћен од стране тужиоца АА у предмету Основног суда у Зрењанина број РЗ. ... на име купопродајне цене за пољопривредно земљиште под парцелним бројем ... к.о. Обавезан је тужени ВВ, из ..., да тужиоцу АА, из ..., преда у слободан и несметан посед

пољопривредно земљиште у к.о. ... парц.бр. ..., њива 2 класе ... површине од 87 ари 97 м², њива 3 класе ... површине од 25 ари и 44 м² и њива 4 класе ... од 16 ари 96 м², укупно 01 ха 30 ари 27 м², у року од 15 дана. Обавезани су тужени да тужиоцу солидарно накнаде парничне трошкове у износу од 178.500,00 динара са законском затезном каматом од пресуђења до исплате, у року од 15 дана.

Против наведене пресуде тужени су благовремено изјавили жалбу, побијајући је због битне повреде одредби ЗПП-а и погрешне примене материјалног права.

Жалба је основана.

Испитујући побијану пресуду у границама разлога наведених у жалби, пазећи по службеној дужности на битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачке 1, 2, 5, 3, 7 и 9 ЗПП-а, као и на правилну примену материјалног права, а сходно одредби члана 386 став 3 истог Закона, овај суд је нашао да је побијана пресуда донета без битних повреда одредаба парничног поступка, да је чињенично стање потпуно и правилно утврђено, али да је материјално право погрешно примењено.

Тужилац АА, из ... и тужени ББ, из ..., су се упознали пре неколико година јер се тужилац интересовао код туженог у вези куповине пољопривредног земљишта, власништво туженог.

Тужени ББ, као продавац и тужени и тужени ВВ, као купац, су дана ... године закључили купопродајни уговор, који је тужени ВВ од туженог ББ купио пољопривредно земљиште у к.о. ... и то парц.бр. ..., њива 2 класе ..., површине од 87 ари и 87 м², њива 3 класе ..., површине 25 ари 44 м² и њива 4 класе ..., површине од 26 ари и 96 м², све укупно 01 хектар 30 ари 27 м², уписане у лист непокретности број ... к.о. ..., за купопродајну цену од 881.400,00 динара односно 8.814 евра на дан закључења уговора.

Тужилац АА је један од власника пољопривредног земљишта које се граничи са пољопривредним земљиштем које је предмет наведеног купопродајног уговора и то власник парцеле број ..., њива 2 и 3 класе у рудини ..., у површини од 2 ха 36 ари 65 м², који се већим делом - дужном линијом, граничи са пољопривредним земљиштем, које је предмет уговора о купопродаји, док је власник пољопривредног земљишта које се у мањој површини, краћој линији граничи са предметним земљиштем горе купопродајног уговора, парцеле број ..., њива 2, треће и 4 класе у рудини ..., ГГ.

Тужени ББ је овластио адвоката Хајналку Зеребељи, из Новог Бечеја, која је дана 03.10.2011. године сачинила писмену понуду тужиоцу, која је препорученим писменом упућена тужиоцу, на адресу ..., адресу која је наведена у листу непокретности број ... к.о. ..., у ком је тужилац наведен као власник суседне парцеле. На полеђини коверте је назначено име сина туженог ДД. Послата је и понуда власнику друге, мање суседне парцеле, ГГ, из

У наведеној понуди је назначена укупна цена предметног пољопривредног земљишта у износу од 8.814 евра.

Тужилац, на дан када је послата понуда, није становао на адреси у ..., већ у ..., у улици На наведену адресу у ..., тужилац није долазио свакодневно већ с времена на време. Тужилац није примио писмену понуду, која је покушана дана 04.10.2011. године. Истог дана остављен је извештај о приспећу пошиљке, а дана 08.10.2011. године иста је враћена ДД, са назнаком да прималац није тражио.

Пре подношења тужбе тужилац је путем свог пуномоћника, након што је сазнао за закључење предметног купопродајног уговора, дана 15.03.2012. године поднео предлог ванпарничном одељењу Основног суда у Зрењанину, Судска јединица у Новом Бечеју, ради пријема у депозит износа у висини тржишне вредности непокретности. На основу решења истог суда број I 14P3. ... од 27.03.2012. године тужилац је уплатио износ од 970.000,00 динара дана 04.04.2012. године.

Тужилац је сазнао за продају предметне некретнине дана 15.03.2012. године, увидом у катастарске књиге РГЗ службе за катастар непокретности

Тужба је запримљена у суду дана 05.05.2012. године.

Тржишна цена предметног пољопривредног земљишта на дан 25.10.2011. године износила је 88.406,82 динара.

Према овако утврђеном чињеничном стању, по налажењу овог суда, погрешно је закључио првостепени суд да је захтев за утврђење ништавости уговора о купопродаји закљученог између тужених основан. Наиме, тужени ББ је, као продавац, пре закључења оспореног уговора препорученом пошиљком понудио тужиоцу на продају своју некретнину, коју је намеравао да прода. Пошиљка му је враћена са назнаком „да није тражио“. Тужени ББ у оваквој ситуацији није могао да зна из ког разлога тужилац „није тражио“ пошиљку тј. да тужилац не станује на адреси у ... већ у ... у ул. ..., па је по налажењу овог суда понудом учињеном на изложени начин испунио своју законску обавезу према одредбама Закона о промету непокретности, из ког разлога тужилац нема правни основ за побијање оспореног уговора због повреде права прече куповине. Последице неуручене доставе не може сносити тужени ББ јер је његова обавеза као продавца била само да учини понуду тужиоцу сагласно одредбама Закона о промету непокретности, а не и да проверава из ког разлога тужилац није тражио пошиљку, у ситуацији када је понуда тужиоцу учињена на адресу која је била наведена у листу непокретности. Штетне последице неизвршене доставе има да сноси тужилац обзиром да се он несавесно понашао јер у јавним књигама није извршио промену адресе односно обезбедио услове да му се достава извршена на адресу из јавних књига, ... улица ..., проследи на адресу где станује.

Тужилац је поставио више захтева, први се односи на поништај спорног уговора о купопродаји, а поред њега постављен је захтев за утврђење право прече куповине спорног земљишта у корист тужиоца и захтев да се обавезе тужени ВВ да тужиоцу преда у посед спорно земљиште. Ови захтеви су у међусобној вези, њихов конекситет огледа се у чињеници да су други и трећи захтев условљени претходним тј. оба првим захтевом којим је тражено да се утврди да је ништав спорни уговор. Одбијањем првог тужбеног захтева искључена је могућност да се усвоје други захтеви због њихове условљености првим тужбеним захтевом. Наиме, само у ситуацији када је утврђено да је

ништав купопродајни уговор закључен између продавца ББ, из ... и купца ВВ, из ..., дана ... године, чији је предмет спорно земљиште, може се утврдити право прече куповине спорног земљишта у корист тужиоца односно тражити евентуалну предају поседа спорног земљишта тужиоцу, јер је то пут који у датој правној ситуацији тужилац мора прећи до права власништва и правног основа за предају поседа.

С обзиром на то да до краја жалбеног поступка тужилац није успео са својим тужбеним захтевом јер је овај суд у поступку по жалби одлучио да због погрешне примене материјалног права преиначи првостепену пресуду и одбије тужбени захтев, који је усвојен побијаном одлуком, самим тим је, у складу са одредбом члана 165 ЗПП, у вези са члановима 153 и чланом 154 истог закона, а према успеху у спору, обавезао тужиоца да туженима накнади трошкове поступка и то на име сачињења одговора на тужбу износ од 11.250,00 динара, на име заступања путем пуномоћника на рочиштима за главну расправу одржаним 09.07., 02.10.2012, 15.01. 20.03., 26.03.2013., 22.05., 05.08.2014. и 25.03.2015 године износе од по 12.750,00 динара, на име сачињења жалбе од 15.04.2013. године са увећањем од 50% на име заступања друге странке износ од 33.750,00 динара, на име таксе на одговор на тужбу и таксе на жалбу од 15.04.2013. године износе од по 39.000,00 динара.

Одлучујући о захтеву тужених за накнаду трошкова жалбеног поступка, у смислу одредбе члана 165, 153 и 154 ЗПП-а, суд је обавезао тужиоца да туженима накнади трошкове на име састава жалбе са увећањем од 50% на име заступања друге странке износ од 33.750,00 динара, на име таксе на жалбу и другостепену одлуку износе од по 39.000,00 динара, узимајући као основицу вредност спора означену у тужби.

Имајући у виду речено, ваљало је усвајањем жалбе, а применом одредби члана 387 тачка 5 и 394 тачка 4 ЗПП-а донети одлуку као у изреци пресуде.

ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА-СУДИЈА
Петар Јовановић с.р.
Зто;

Рев 850/2016 од 17.05.2018. године, одбија се као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1310/15 од 14.10.2015. године.