



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 1351/23
19.9.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Весне Целетовић Цуцић, председника већа, Весне Дамјановић и Иване Марковић Радојевић, чланова већа, у парници по тужби тужиоца АА, ЈМБГ ..., из ..., ул. ..., чији је пуномоћник Драган Драгићевић, адвокат из Уба, ул. Краља Петра I Ослободиоца бр. 37, против тужених ББ, ЈМБГ ... и ВВ, ЈМБГ ..., обојица из ..., чији су заједнички пуномоћници Радослав Тадић и Бојан Тадић, адвокати из Уба, ул. Карађорђева бр.1, ради повреде права прече куповине, одлучујући о жалби тужиоца, изјављеној против пресуде Основног суда у Убу П 433/20 од 16.9.2021. године, након главне расправе одржане дана 19.9.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

УКИДА СЕ пресуда Основног суда у Убу П 433/20 од 16.9.2021. године.

ДЕЛИМИЧНО СЕ УСВАЈА тужбени захтев, па **СЕ УТВРЂУЈЕ** да уговор о купопродаји непокретности, закључен 28.5.2018. године између туженог ББ, као продавца и туженог ВВ, као купца, оверен код јавног бележника Весне Благојевић из Уба под ОПУ 553-2018, којим је тужени ББ продао сувласнички удео од 8/20 на парцелама к.п.бр..., ..., ..., ... и ..., у укупној површини од 2.72,73 ха из листа непокретности ... КО ..., не производи правно дејство у односу на тужиоца АА, па **СЕ ОБАВЕЗУЈЕ** тужени ББ да прода свој сувласнички удео од 8/20 на к.п.бр... њива у површини од 0.03,68 ха, к.п.бр... њива у пов. од 0.01,75 ха, к.п.бр. ... њива у пов. од 1.32,79 ха, к.п.бр... њива у површини од 1.28,49 ха и к.п.бр... њива у површини од 0.06,02 ха, све уписано у ЛН... КО ..., за купопродајну цену од 6.000 евра, сачињавањем и овером код јавног бележника уговора о купопродаји непокретности, што ако не учини у року од 15 дана, ова пресуда ће служити као основ за купопродају и стицање права својине на к.п.бр..., ..., ..., ... и ..., све КО ..., и то сувласничког удела од 8/20 на наведеним парцелама у корист тужиоца, а све у року од 15 дана по пријему преписа пресуде, а тужени ВВ је дужан да трпи да се у Служби за катастар непокретности Уб у ЛН бр... КО ..., изврши отпис сувласничког удела од 8/20 на к.п.бр. ..., ..., ..., ... и ... КО ... и да се исти део упише на име тужиоца као његова својина и овлашћује се тужени ВВ да по правноснажности пресуде из депозита Основног суда у Убу, прими износ од 654.540,00 динара на име повраћаја вредности његовог сувласничког удела на овим непокретностима.

ОДБИЈА СЕ, као неоснован, тужбени захтев у делу у коме је тужилац тражио да суд поништи уговор о купопродаји непокретности који су тужени ББ, као продавац и ВВ, као купац, закључили 28.5.2018. године и оверили код јавног бележника Весне Благојевић из Уба, под ОПУ 553-2018, којим је тужени ББ продао сувласнички удео од 8/20 на парцелама к.п.бр..., ..., ... и ... и ..., у укупној површини од 2.72,73 ха, из листа непокретности ... КО ... и у делу у коме је тужилац тражио да суд обавезе туженог ББ да плати трошкове овере уговора на чије закључење је обавезан и порез на промет апсолутних права из тог уговора.

ОДБИЈА СЕ, као неоснован, тужбени захтев у делу у коме је тужилац тражио да суд **ОБАВЕЖЕ** туженог ББ из ..., да прода свој сувласнички удео од 8/20 на к.п.бр... њива у површини од 0.03,68 ха, к.п.бр... њива у пов. од 0.01,75 ха, к.п.бр. ... њива у пов. од 1.32,79 ха, к.п.бр... њива у површини од 1.28,49 ха и к.п.бр... њива у површини од 0.06,02 ха, све уписано у ЛН ...КО ..., за купопродајну цену од 654.540,00 динара, сачињавањем и овером код јавног бележника уговора о купопродаји непокретности.

ОДБИЈА СЕ, као неоснован, захтев тужиоца за одређивање привремене мере којом би се туженима ББ и ВВ, забранило отуђење удела од 8/20 на к.п.бр..., њива у површини од 0.03,68 ха, к.п.бр... њива у пов. од 0.01,75 ха, к.п.бр. ... њива у пов. од 1.32,79 ха, к.п.бр... њива у површини од 1.28,49 ха и к.п.бр... њива у површини од 0.06,02 ха, све уписано у ЛН ... КО ...

ОБАВЕЗУЈУ СЕ тужени ББ и ВВ, да тужиоцу солидарно накнаде трошкове спора у износу од 510.700,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема преписа пресуде.

Образложење

Пресудом Основног суда у Убу П 433/20 од 16.9.2021. године, одбијен је тужбени захтев којим је тужилац тражио да се поништи уговор о купопродаји непокретности који су тужени ББ, као продавац и ВВ, као купац, закључили и оверили код јавног бележника Весне Благојевић из Уба, под ОПУ 553-218, којим је тужени ББ продао сувласнички удео од 8/20 на парцелама к.п.бр..., ..., ..., ... и ..., све у укупној површини од 2.72,73 ха из листа непокретности ... КО ... и да суд утврди да наведени уговор не производи правно дејство у односу на тужиоца те да се обавезе тужени ББ да прода свој сувласнички удео од 8/20 на к.п.бр. ..., ..., ..., ... и ..., у укупној површини од 2.72,73 ха из листа непокретности ... КО ..., уз обавезу туженог ББ да плати трошкове овере уговора, као и порез на пренос апсолутних права, што ако не учини у року од 15 дана, та пресуда ће служити као основ за купопродају и стицање права својине на к.п.бр. ..., ..., ..., ... и ..., све у укупној површини од 2.72,73 ха из листа непокретности ... КО ..., и то сувласничког удела од 8/20 на наведеним парцелама у корист тужиоца, све у року од 15 дана по пријему преписа пресуде, као и да је тужени ВВ из ..., дужан да трпи да се у Служби за катастар непокретности УБЛН бр... КО ..., изврши отпис сувласничког удела од 8/20 на к.п.бр. ..., ..., ... и ... и ..., КО ... и да се исти део упише на

име тужиоца, као његова својина, а тужени је овлашћен да по правноснажности пресуде из депозита Основног суда у Убу прими износ од 654.540,00 динара на име повраћаја предметне вредности сувласничког удела на предметним непокретностима, као неоснован. Ставом другим изреке одбијен је предлог за одређивање привремене мере тужиоца према туженима којим се забрањује отуђење удела од 8/20 на к.п.бр..., њива у површини од 0.03,68 ха, к.п.бр.... њива у пов. од 0.01,75 ха, к.п.бр. ... њива у пов. од 1.32,79 ха, к.п.бр.... њива у површини од 1.28,49 ха и к.п.бр.... њива у површини од 0.06,02 ха, све уписано у ЛН ... КО ... Ставом трећим изреке обавезан је тужилац да туженима на име трошкова парничног поступка исплати укупан износ од 92.250,00 динара, у року од 8 дана по правноснажности пресуде.

Против наведене пресуде тужилац је благовремено изјавио жалбу, побијајући је у целини, из свих законом прописаних разлога.

Одлучујући о изјављеној жалби, Апелациони суд у Београду донео је пресуду Гж 6103/21 од 22.2.2022. године, којом је укинута пресуда Основног суда у Убу П 433/20 од 16.9.2021. године, делимично усвојен тужбени захтев, утврђено да уговор о купопродаји непокретности, закључен 28.5.2018. године између тужиоца ББ, као продавца и туженог ВВ, као купца, оверен код јавног бележника Весне Благојевић из Уба под ОПУ 553-2018, којим је тужени ББ продао сувласнички удео од 8/20 на парцелама к.п.бр..., ..., ..., ... и ..., у укупној површини од 2.72,73 ха из листа непокретности ... КО ..., не производи правно дејство у односу на тужиоца АА, па је обавезан тужени ББ да прода свој сувласнички удео од 8/20 на к.п.бр... њива у површини од 0.03,68 ха, к.п.бр.... њива у пов. од 0.01,75 ха, к.п.бр. ... њива у пов. од 1.32,79 ха, к.п.бр... њива у површини од 1.28,49 ха и к.п.бр.... њива у површини од 0.06,02 ха, све уписано у ЛН ... КО ..., за купопродајну цену од 654.540,00 динара, сачињавањем и овером код јавног бележника уговора о купопродаји непокретности, што ако не учини у року од 15 дана, иста пресуда ће служити као основ за купопродају и стицање права својине на к.п.бр..., ..., ..., ... и ..., све у КО ..., и то сувласничког удела од 8/20 на наведеним парцелама у корист тужиоца, а све у року од 15 дана по пријему преписа пресуде, а тужени ВВ је дужан да трпи да се у Служби за катастар непокретности Уб у ЛН бр... КО ..., изврши отпис сувласничког удела од 8/20 на к.п.бр. ..., ..., ..., ... и ... КО ... и да се исти део упише на име тужиоца као његова својина и овлашћен је да по правноснажности пресуде из депозита Основног суда у Убу, прими износ од 654.540,00 динара на име повраћаја вредности његовог сувласничког удела на овим непокретностима. Истовремено, одбијен је, као неоснован, тужбени захтев у делу у коме је тужилац тражио да суд поништи уговор о купопродаји непокретности који су тужени ББ, као продавац и ВВ, као купац, закључили 28.5.2018. године и оверили код јавног бележника Весне Благојевић из Уба, под ОПУ 553-2018, којим је тужени ББ продао сувласнички удео од 8/20 на парцелама к.п.бр..., ..., ... и ... и ..., у укупној површини од 2.72,73 ха, из листа непокретности ... КО ... и у делу у коме је тужилац тражио да суд обавезе туженог ББ да плати трошкове овере уговора на чије закључење је обавезан као и порез на промет апсолутних права из тог уговора, као и захтев тужиоца за одређивање привремене мере којом би се туженима ББ и ВВ, забранило отуђење удела од 8/20 на к.п.бр..., њива у површини од 0.03,68 ха, к.п.бр.... њива у пов. од 0.01,75 ха, к.п.бр. ... њива у пов. од 1.32,79 ха, к.п.бр.... њива у површини од 1.28,49 ха и к.п.бр... њива у површини од 0.06,02 ха, све уписано у ЛН ... КО ... Такође,

обавезани су тужени да тужиоцу на име трошкова парничног поступка плате износ од 380.200,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема преписа пресуде. Пресуда Апелационог суда у Београду Гж 6103/21 од 22.2.2022. године укинута је решењем Врховног касационог суда Рев 8151/2022 од 18.10.2022. године.

У поновном поступку Апелациони суд је испитујући првостепену пресуду у оквиру овлашћења из члана 386. Закона о парничном поступку (“Сл.гласник РС” бр.72/11 са каснијим изменама и допунама), закључио да је ради одлучивања о жалби потребно отворити главну расправу сагласно одредби члана 383. став 3. Закона о парничном поступку, јер је ожалбена пресуда заснована на непотпуно утврђеном чињеничном стању, а раније донета првостепена одлука у овом поступку је већ једном укинута.

Веће је применом одредбе члана 331. Закона о парничном поступку, којим је прописано да уколико се рочиште држи пред измењеним већем главна расправа мора да почне изнова, али суд може да донесе одлуку да се поново не саслушавају странке, сведоци и вештаци и да се не врши нови увиђај већ да се прочитају записници о извођењу тих доказа, у вези са чланом 385. став 1. истог Закона, којим је прописано да се одредбе о главној расправи пред првостепеним судом из чланова 310. до 335. тог Закона примењују и на расправу и поступак пред другостепеним судом. Решењем донетим на рочишту одржаном 19.9.2023. године одлучено је да се парничне странке и сведоци не саслушавају поново, већ да се прочитају записници о њиховом саслушању. Главна расправа је закључена дана 19.9.2023. године, након читања писаних доказа изведених током поступка и читања записника о саслушању парничних странака и сведока.

Оценом изведених доказа на начин прописан одредбом члана 8. Закона о парничном поступку, другостепени суд је утврдио следеће чињенично стање:

Тужени ББ из ... као продавац и тужени ВВ из ... као купац, су пред јавним бележником Весном Благојевић из Уба под ОПУ 553-218, дана 28.5.2018. године оверили уговор о купопродаји непокретности којим је у члану 1. констатовано да је продавац власник са обимом удела од 8/20 непокретности познате као кп. бр. ..., ..., ..., ... и ..., све уписано у лист непокретности бр. ... КО ..., као приватна својина власника ГГ из ... са обимом удела од 10/20, ББ из ..., са обимом удела од 8/20 и АА из ... са обимом удела 2/20, те да цео свој сувласнички удео од 8/20 продаје купцу ВВ за купопродајну цену од 6.000 евра, коју је купац у целости исплатио продавцу пре овере уговора, док је те непокретности купац примио у својину и посед од продавца без икаквих терета. Чланом 3. уговора тужени су се споразумели да све трошкове у вези закључења тог уговора (порез на пренос апсолутних права, таксе за овере уговора, таксе за укњижбу и др.) у целости сноси купац, а чланом 4. уговора продавац је купцу дозволио укњижбу права својине на купљеним непокретностима без даљег присуства и посебних одобрења продавца. Тужилац је тужбу у овом спору поднео 22.8.2018. године, а у време њеног подношења као сувласници катастарских парцела које су биле предмет спорног уговора о купопродаји су били уписани тужени ББ са 8/20 идеалних делова, тужилац АА са 2/10 идеалних делова и ДД са 10/20 идеалних делова, уз упис забележбе захтева за провођење промене на свих пет парцела по уговору о купопродаји непокретности

који су 28.5.2018. године закључили и оверили тужени, а по којима је донета првостепена одлука која није коначна. Оценом исказа туженог ББ, утврђено је да се тужилац код њега распитивао да купи његов сувласнички удео на парцелама које су биле предмет спорног уговора, да је тражио да му земљу прода, али да тужени на то није пристао, те га није обавестио о томе да ће ту земљу продати туженом ВВ, већ је са ВВ договорио продају за 6.000 евра укупно, који износ му је ВВ платио, затим су закључили уговор и оверили га код јавног бележника, који их је упозорио на постојање права прече куповине, међутим, он је сматрао да своју очевину може да прода на начин како он то жели. Оценом исказа туженог ВВ утврђено је да је њему тужилац ББ земљу која је била предмет спорног уговора о купопродаји издавао у закуп, да су се договорили да је он купи од туженог ББ за износ од 6.000 евра који му је и исплатио, те су уговор оверили код јавног бележника и били су упозорени на право прече куповине. Оценом исказа оба тужена утврђено је да су они били у добрим односима са тужиоцем, те су се њихови односи покварили након што је тужилац сазнао за закључени уговор о купопродаји.

Из исказа сведока ЂЂ, сина туженог ББ, а брата од стрица тужиоца, утврђено је да је он у селу, код продавнице где се иначе окупљају мештани, крајем јула 2018. године чуо причу, да је његов отац туженом ВВ продао свој део земље, те да је по његовом сазнању и тужилац тада сазнао за ову купопродају.

Исказима тужених и сведока ЂЂ суд је у потпуности поверовао, јер су њихови искази јасни, логични и непротивречни сами себи и међусобно.

Оценом исказа тужиоца АА, утврђено је да је он био у добрим односима са стрцем ББ и ВВ, да је са стрцем водио поступак физичке деобе катастарских парцела које су биле предмет спорног уговора о купопродаји пред Основним судом у Убу, да су имали заказано рочиште за 26.7.2018. године, а тог дана ујутро син туженог ББ-сведок ЂЂ, је дошао код њега у ... и рекао му да се по селу прича да је његов отац продао своју земљу туженом ВВ, он је отишао у суд на рочиште али тада о уговору ништа није речено, већ је он одмах истог дана отишао код свог адвоката који је проверио стање у катастру и рекао му да има неких промена, затим је тужилац код јавног бележника у Убу, који је иначе једини јавни бележник за то подручје, покушао да сазна да ли су тужени закључили уговор о купопродаји, међутим, тамо ништа нису хтели да му кажу, а затим је његов адвокат катастру поднео захтев и 8.8.2018. године је адвокат од катастра прибавио овде спорни уговор. Тужилац је објаснио да је у записник о главној расправи пред Основним судом у Убу од 19.5.2021. године, када је други пут давао исказ пред тим судом, погрешно унет његов исказ у погледу тога када је сазнао за закључење спорног уговора, а да је он записник потписао не читајући га претходно и да за његову садржину није знао све док није прочитао побијану пресуду.

Из садржине предмета Основног суда у Убу Р1 бр.29/18 произлази да је у њему предлагач АА из ..., против противника предлагача ББ и ДД из ..., поднео предлог ради физичке деобе катастарских парцела број ..., ..., ..., ... и ..., све уписане у лист непокретности ...КО ..., на којој су предлагач и противници предлагача сувласници, да је прво рочиште било заказано за 26.7.2018. године али да исто није одржано, јер противник предлагача ДД није био уредно позван.

Суд је исказима тужиоца, датим у другостепеном поступку и у првостепеном поступку 4.12.2018. године, у погледу датума када је сазнао за закључење спорног уговора поверовао, јер је тужилац приликом давања исказа деловао искрено и убеђено у оно што тврди, оба исказа су јасна и у њима је дат логичан след околности насталих поводом закључења спорног уговора и његовог сазнања за закључење, а осим тога, његов исказ је поткрепљен исказом сведока ЋЋ. Осим тога, из доказа у списима произлази да се тужилац обратио молбом, коју је за њега сачинио адвокат ..., Служби за катастар непокретности Уб, у којој је навео да је дана 26.7.2018. године, преко сајта Републичног завода за катастар непокретности сазнао да је у листу непокретности ... КО ..., дана 29.5.2018. године предат на књижење уговор ОПУ 553-2018 од 28.5.2008. године, па како жели да поднесе тужбу због повреде права прече куповине, тражио је доставу овог уговора, а Служба за катастар непокретности Уб је тужиоцу дана 8.8.2018. године, поступајући по његовој молби, издала уверење о томе да је катастру поднет захтев за провођење уговора ОПУ 553/2018 који му је уз уверење достављен, из чега произлази да је тужилац за околност да су тужени уговор закључили као и да су његов предмет вероватно биле катастарске парцеле за чију куповину је он као сувласник био заинтересован, уопштено сазнао 26.7.2018. године, док је поуздано сазнао и за закључење уговора и за то шта је био његов предмет тек оног дана када је уговор прибавио, односно 8.8.2018. године.

Пошто је сазнао за закључење спорног уговора, тужилац је Основном суду у Убу поднео предлог против противника предлагача ББ, ради обезбеђења доказа, тражећи процену тржишне вредности сувласничког удела противника предлагача од 8/20 на парцелама број ..., .., ... и ..., из листа непокретности ... КО ..., а суд је овај захтев, решењем РЗ бр. 42/18 од 13.8.2018. године усвојио и одредио вештачење по вештаку пољопривредне струке Добривоју Рашићу из Уба. Из налаза судског вештака Добривоја Рашића од 15.8.2018. године, произлази да је он проценио тржишну вредност сувласничког удела противника предлагача ББ од 8/20 идеалних делова на наведеним катастарским парцелама, узевши у обзир све параметре који су од битног значаја за вредновање пољопривредног земљишта, те је вредност удела противника предлагача проценио на износ од 654.540,00 динара. Након овог, решењем Основног суда у Убу РЗ бр. 48/18 од 21.8.2018. године, усвојен је предлог предлагача АА и примљен је у судски депозит износ од 654.540,00 динара на име полагања тржишне вредности удела од 8/20 противника предлагача ББ из ... на наведеним парцелама, у време подношења тужбе, те је наложено предлагачу да овај износ одмах уплати у депозит, уз обавезу да у року од 3 дана достави суду примерак поднете тужбе за побијани уговор о купопродаји непокретности ОПУ 553-2018 од 28.5.2018. године, који је оверен код јавног бележника Весне Благојевић из Уба. У даљем току поступка тужилац је дана 21.8.2023. године у судски депозит уплатио износ од још 55.000,00 динара, а парничне странке су учиниле неспорним да износи уплаћени у депозит суда (654.540,00 дин.+55.000,00 динара) представљају динарску противвредност износа од 6.000 евра.

Тужилац је тужбу у овом спору предао Основном суду у Убу дана 22.8.2018. године, како то произлази из пријемног печата суда стављеног на примерак тужбе у списима.

Тужени су оспоравали тужиочево право сусвојине на катастарским парцелама које су биле предмет спорног уговора о купопродаји наводећи да је тужилац свој удео од 2/20 идеалних делова на овим катастарским парцелама купио од лица чије је право на тој парцели давно престало, објашњавајућу да је између сувласника ових непокретности још 1992. године закључен споразум о деоби по коме су тужени ББ и ДД из ... поделили спорну непокретност на два равна дела уз обавезу туженог ББ да правним претходницима тужиоца, тадашњим сувласницима ЕЕ и ЖЖ, као сувласницима са по 1/20 идеалних делова те катастарске парцеле, исплати износ од тадашњих 10.000,00 динара, па су у складу са тим уговором ДД и тужени ББ ангажовали геометра који је на лицу места поделио спорну непокретност на два једнака дела од којих је један припао ДД, а други туженом ББ, па су од закључења уговора о деоби ДД и тужени ББ, у својини и државини сваки свог дела који им је у деоби припао, с тим што та деоба само формално није спроведена кроз јавне књиге, тако да су бивши сувласници ЕЕ и ЖЖ остали укњижени са уделима од по 1/20. Међутим, Апелациони суд у Београду је оценио да ови наводи нису основани.

Ово због тога што из уговора о деоби сувласничке имовине који је закључен дана 11.12.1992. године, а који су тужени предали у прилог својих навода о томе да тужилац није сувласник катастарских парцела које су биле предмет спорног уговора, произлази да су тај уговор закључили ГГ из ..., отац овде тужиоца, тужени ББ и малолетни ЕЕ и ЖЖ из ..., које је том приликом заступао отац ЗЗ, па је тим уговором констатовано да је уговарачима решењем Комисије за повраћај одузетог земљишта број 463-314/91 од 11.5.1992. године, враћена катастарска парцела број ... њива IV класе у површини од 2.37.91 ха уписана у поседовни листа КО ..., и то уговарачу ГГ са уделом од 1/2, уговарачу ББ са уделом од 4/10, а уговарачима малолетним ЕЕ и ЖЖ, са уделима од по 1/20, па они врше деобу тако што деобничару ГГ припада у удео катастарска парцела бр... у површини од 1.18.96 ха, уписана у лист ... КО ..., са колским путем, а деобничару ББ припада катастарска парцела ... у површини од 1.18.95 ха уписана у поседовни лист ... КО ... са правом пута уласка са главног сеоског пута, те се деобничар ББ обавезао да уговарачима малолетним ЕЕ и ЖЖ, а на руке њиховог законског заступника ЗЗ, у року од 30 дана по овери тог уговора, исплати износ од 10.000,00 динара, те су уговарачи једни другима дали сагласност за књижење на основу тог уговора. Овај уговор је оверен пред Општинским судом у Убу, дана 11.12.1992. године под Ов 2058/92 и на њега је плаћен порез.

Из решења Комисије за повраћај одузетог земљишта општине Уб број 463-314/91-02 од 11.5.1992. године, следи да је истим утврђено да су испуњени услови за повраћај земљишта одузетог правоснажним решењем комисије за ПЗФНО Среза тамнавског, од власника ИИ из ..., па се ГГ из ... са уделом од 1/2, ББ из ... са уделом од 4/10, ЕЕ из ... са уделом од 1/20 и ЖЖ из ... са уделом од 1/20 даје у својину к.п.бр.... њива IV класе у површини од 2.37,91 ха уписана у ПЛ бр.... КО ..., као друштвена својина, а ово решење оглашено је правоснажним дана 24.3.1993. године. Међутим, иста Комисија је решењем број 463-314/91-02 које је оглашено правоснажним 19.4.2005. године, утврдила да нису испуњени услови за повраћај дела земљишта одузетог правоснажним решењем комисије за ПЗФНО Среза тамнавског од власника ИИ из ..., па је ГГ из ... са уделом од 1/2, ББ из ... са уделом од 4/10, ЕЕ из ... са уделом од 1/20 и ЖЖ из ... са уделом од 1/20, утврђено право својине на другом одговарајућем

земљишту, и то на к.п. бр. ... њива IV класе у површини од 0.34.94 ха уписана у ПЛ бр. ... КО ... као друштвена својина. Заључком исте Комисије од 30.6.2004. године, који је оглашен правоснажним 8.4.2005. године, извршена је исправка решења Комисије за повраћај одузетог земљишта број 463-314/91-02 од 11.5.1992. године и 14.3.2000. године, тако што уместо “к.п. бр. ... и к.п. бр. ...” треба да стоји: “к.п.бр..., к.п.бр... из поседовног листа бр... КО ..., затим к.п.бр... и ... обе из поседовног листа бр. ... КО ... и к.п.бр... уписана у поседовни лист бр. ... КО ...”.

Из Уверења РГЗ СКН Уб од 10.8.2023. године произлази да је увидом у катастарски операт и јединствену евиденцију за КО ... утврђено да с катастарске парцеле број ... и ... парцеле по новом премеру, наведене у Закључку број 463-314/91-02 Комисије за повраћај одузетог земљишта, да су и катастарске парцеле ..., ..., ..., ... и ... КО ... такође парцеле по новом премеру, те да по старом премеру не постоје формиране у земљишно-књижном стању и да су у питању посебне парцеле које су међусобно удаљене.

Како из наведених доказа произлази да је предмет уговора о деоби од 11.12.1992. године, на који се позивају тужени, била враћена катастарска парцела бр. ..., међутим да је решење о њеном враћању измењено тако што је деобничарима после закључења овог уговора, уместо те парцеле враћена парцела ..., а затим закључком извршена исправка решења о враћању земљишта тако што “уместо к.п. бр. ... и к.п. бр. ... треба да стоји к.п. бр. ..., к.п. бр. ..., ..., и ...”, то се не може сматрати да се уговор о деоби из 1992. године односи на катастарске парцеле наведене у закључку о исправци решења о враћању које су биле предмет овде спорног уговора о купопродаји због чега уговор о деоби на те катастарске парцеле не може производити било какво дејство, нити се примена његових одредаба може протегнути на катастарске парцеле које су биле предмет доцнијег решења о враћању и закључка о исправци решења о враћању, с обзиром да су њиховим доношењем деобничари престали да буду сувласници катастарске парцеле на који се односио њихов уговор о деоби, а постали су сувласници других катастарских парцела, које нису биле предмет уговора о деоби. Напред наведено посебно ако се има у виду да је уверењем РГЗ СКН Уб од 10.8.2023. године потврђено да истовремено, по новом премеру постоје како катастарске парцеле број ... и ... обе КО ..., тако и катастарске парцеле број ..., ..., ..., ... и ... КО ... Самим тим, уговор о деоби чији су предмет катастарске парцеле број ... и ... КО ... на те катастарске парцеле не може произвести правно дејство, јер уговорне стране из уговора о деоби, с обзиром на извршене измене решења Комисије за повраћај одузетог земљишта СО Уб и нису били носиоци права својине на овим катастарским парцелама. По оцени овог суда, Уговор о деоби би могао производити правно дејство у односу на катастарске парцеле број ..., ..., ..., и ... КО ... да су уговорне стране евентуално извршили измене тог уговора и у складу са донетим решењима Комисије за повраћај одузетог земљишта општине Уб као предмет деобе означили ове катастарске парцеле, што уговарачи нису учинили. Коначно, у прилог закључку да се уговор о деоби од 11.12.1992. године не може односити на катастарске парцеле које су биле предмет уговора о купопродаји од 22.5.2018. године говори и чињеница да је предмет уговора о деоби поред катастарске парцеле бр. ... КО ... била и катастарска парцела бр. ... КО ..., која није била обухваћена ни једним од решења Комисије за повраћај одузетог земљишта СО Уб. С обзиром на наведено, правне последице деобе извршене и у погледу кат. парцеле бр. ... КО ..., не могу се, чак ни уз

уважавање решења и закључка Комисије за повраћај одузетог земљишта општине Уб, протезати на кат. парцеле број ..., ..., ..., .. и ... КО ...

Након оцене изведених доказа Апелациони суд је оценио да је тужба у овом спору поднета благовремено, јер је на несумњив начин је утврђено да је тужилац за закључење спорног уговора најраније могао да сазна 26.7.2018. године, а тужбу у овом спору Основном суду у Убу поднео је дана 22.8.2018. године, односно пре истека прописаног рока од 30 дана од дана када је сазнао за продају непокретности на којој има право прече куповине, а који рок је прописан одредбом члана 10. став 2. Закона о промету непокретности ("Сл. гласник РС" бр.93/14, 121/14 и 6/15), који је важио у време закључења спорног уговора. Затим је оцењено да је тужбени захтев делимично основан и то у делу у коме је тужилац тражио да суд утврди да уговор о купопродаји закључен између тужених и оверен 28.5.2018. године, у односу на њега не производи правно дејство због повреде права прече куповине и у делу у коме је тражио да суд обавезе туженог ББ да њему прода свој сувласнички удео на катастарским парцелама које су биле предмет тог уговора, под истим условима као у купопродајном уговору од 22.5.2018. године, а уколико то тужени не учини да ће пресуда послужити као основ за стицање права својине на овим катастарским парцелама, уз обавезу туженог ВВ да трпи упис права својине тужиоца уместо њега на основу ове пресуде и овлашћење да по правноснажности пресуде из депозита Основног суда у Убу прими износ који је тужилац положио, све имајући у виду постављени тужбени захтев.

Ово с тога што је изведеним доказима на несумњив начин утврђено да су тужилац АА и тужени ББ (уз непарничара ДД), сувласници катастарских парцела бр. ..., ..., ..., ... и ... у КО ..., да је тужени ББ, када се тужилац АА код њега распитивао да купи његов сувласнички удео на овим парцелама то одбио, а затим свој сувласнички удео продао туженом ВВ, не понудивши га претходно на продају тужиоцу, чиме је поступио противно одредби члана 5. став 1. Закона о промету непокретности, због чега је применом одредбе члана 10. став 1. истог Закона, усвојен тужбени захтев којим је тужилац тражио да се уговор о продаји непокретности који су закључили тужени и којим је повређено његово право прече куповине огласи без дејства према њему и да се непокретности њему продају и предају под истим условима.

Тужилац је, поред утврђења да спорни уговор према њему нема правно дејство, тражио да због повреде његовог права прече куповине суд тај уговор поништи, али овај захтев није основан с обзиром да је одредбом члана 10. став 1. Закона о промету непокретности изричито прописано да се због повреде права прече куповине тужбом може тражити да суд огласи уговор о продаји непокретности без дејства према носиоцу права прече куповине и да се непокретност њему преда и прода под истим условима, а право на поништај уговора због повреде права прече куповине није прописано, због чега је овај део тужбеног захтева одбијен.

Тужилац је тужбом тражио да се тужени ББ обавезе да приликом закључења уговора о купопродаји са тужиоцем плати трошкове овере уговора и порез на пренос апсолутних права, али захтев ни у овом делу није основан, с обзиром да је већ цитираном одредбом члана 10. став 1. Закона о промету непокретности изричито прописано да ималац права прече куповине коме је то право повређено, има право да

тражи да се уговор о продаји непокретности у односу на њега огласи без дејства и да се непокретност њему прода и преда под истим условима, дакле под условима под којима је она продата побијаним уговором о продаји непокретности, а у овом случају тужени су побијаним уговором, одредбом члана 3. уговорили да све трошкове у вези закључења тог уговора – порез на пренос апсолутних права, таксе за оверу уговора, таксе за укњижбу и друго, у целини сноси купац, па како је овом пресудом продавац, тужени ББ, обавезан да закључи уговор са тужиоцем уместо туженог ВВ као купца, то се за тужиоца не могу уговорити повољнији услови од оних које је по спорном уговору купац имао, због чега је тужбени захтев у том делу одбијен.

Такође, имајући у виду смисао заштите права прече куповине и цитирану одредбу члана 10. став 1. Закона о промету непокретности према којој ималац права прече куповине има право да захтева да се непокретност њему прода и преда под истим условима, дакле под условима под којима је она продата побијаним уговором о продаји непокретности, усвојио тужбени захтев и обавезао туженог да тужиоцу прода свој сувласнички удео од 8/20 на к.п.бр... њива у површини од 0.03,68 ха, к.п.бр.... њива у пов. од 0.01,75 ха, к.п.бр. ... њива у пов. од 1.32,79 ха, к.п.бр.... њива у површини од 1.28,49 ха и к.п.бр.... њива у површини од 0.06,02 ха, све уписано у ЛН ... КО ..., за купопродајну цену од 6.000 евра, односно под истим условима као у уговору од 22.5.2018. године, док је одбио захтев тужиоца у делу којим је тражио да суд обавезе туженог да тужиоцу прода свој сувласничку удео на предметним катастарским парцелама за купопродајну цену од 654.540,00 динара, који износ одговара тржишној вредности тужиоачевог удела у време закључења побијаног уговора.

Првостепени суд је ставом другим изреке побијане пресуде одбио тужиоачев захтев за одређивање привремене мере забране туженима отуђења удела од 8/20 на катастарским парцелама које су биле предмет спорног уговора, не дајући за своју одлуку било какво образложење, па је побијана пресуда укинута и у том делу, због већ наведене битне повреде одредаба парничног поступка, па је Апелациони суд ценио испуњеност услова за одређивање привремене мере прописаних одредбама члана 449. Закона о извршењу и обезбеђењу и оценио да овај захтев није основан. Ово с тога што је тужилац у овом спору учинио вероватним постојање свог потраживања, чиме је испуњен први од кумулативно прописаних услова за одређивање привремене мере ради обезбеђења неновчаног потраживања из става 1. цитиране законске одредбе. Међутим, тужилац није учинио вероватним да ће без привремене мере тужени осујетити или знатно отежати испуњење његовог потраживања или да ће за тужиоца настати ненадокнадива штета. Ово због тога што тужилац током целог спора није указао на било које радње тужених које су они евентуално предузели како би отуђили сувласнички удео на непокретностима које су предмет предлога за одређивање привремене мере, већ је тужилац као разлог за одређивање привремене мере навео само то да су тужени закључили овде спорни уговор о продаји катастарских парцела од 28.5.2018. године. Због тога је предлог тужиоца за одређивање привремене мере одбијен.

Приликом одлучивања о трошковима спора узето је у обзир да тужилац у делу тужбеног захтева није успео, међутим, да се ради о делу због кога нису настали посебни трошкови, па је применом одредаба чланова 153. став 3, 154, 163. став 1, 2, 3. и

4. тужиоцу, на опредељен захтев његовог пуномоћника, досуђена накнада трошкова на име награде пуномоћнику за састав тужбе и три образложена поднеска од по 13.500,00 динара, награде за заступање на 8 рочишта од по 18.000,00 динара, приступ на 4 неодржана рочишта од по 11.250,00 динара, састав жалбе на пресуду П 457/18 од 25.1.2019. године, са којом је тужилац успео и састав жалбе о којој је у овом поступку одлучивано, а са којом је тужилац у претежном делу успео, од по 27.000,00 динара, на име такси на тужбу, првостепену пресуду, две жалбе и на другостепену пресуду у овом поступку, у износу од по 35.840,00 динара, као и за трошкове ванпарничног поступка, који је био непоходан како би тужилац у депозит суда положио износ у висини тржишне вредности непокретности које су биле предмет спорног уговора, што је била његова обавеза по члану 10. став 5. Закона о промету непокретности, и то на име састава предлога за обезбеђење доказа од 16.500,00 динара и заступање на једном рочишту у износу од 18.000,00 динара, што све укупно износи 510.700,00 динара. Трошкови адвоката досуђени су у траженим износима, јер се они крећу у износима прописаним Адвокатском тарифом, важећом у време закључења расправе, а таксе су досуђене по важећој Таксеној тарифи.

На основу изложеног, применом одредбе члана 387. став 1. тачка 6. Закона о парничном поступку, одлучено је као у изреци ове пресуде.

**Председник већа-судија
Весна Целетовић Цуцић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић