



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 1919/21
29.11.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Снежане Живковић, председника већа, Маје Чогурић и Миленије Петричевић, чланова већа, у парници тужилаца АА из ... и ББ из ..., које заступа Милош Милошевић, адвокат из Београда, Хаџи Ђерина 23, против тужених ВВ из ... и ГГ из ..., коју заступа Берић Иванов Мирјана, адвокат из Београда, Пожешка 112, радни поништаја уговора, одлучујући о жалби тужене изјављеној против пресуде Другог основног суда у Београду П 3446/18 од 12.1.2021. године, у седници већа одржаној дана 29.11.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба тужене ГГ из ... и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Другог основног суда у Београду П 3446/18 од 12.1.2021. године.

ОДБИЈА СЕ захтев тужене за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Пресудом Другог основног суда у Београду П 3446/18 од 12.1.2021. године, ставом првим изреке, дозвољено је преиначење тужбе опредељено на рочишту одржаном дана 22.12.2020. године. Ставом другим изреке, усвојен је тужбени захтев тужилаца АА из ... и ББ из ..., па се поништава, оглашава без дејства према тужиоцима, уговор о купопродаји ОПУ 1165/2016, закључен дана 19.10.2016. године између тужених ВВ из ..., као продавца и ГГ из ..., као купца, који уговор је солемнизован код јавног бележника Војиновић Николе из Београда, којим уговором је продавац ВВ продао 1/3 идеалних делова непокретности – куће у ..., кућни број ..., означена у ЛН као зграда бр...., затим кућа у ..., кућни број ..., означена у ЛН као зграда бр...., као и помоћна зграда означена као зграда бр...., све постојеће на катастарској парцели ..., уписаној у ЛН бр.... КО ..., због повреде законског права прече куповине тужилаца АА из ... и ББ из ..., као сувласника предметне непокретности са уделом од по 1/3 идеалних делова. Ставом трећим изреке обавезан је тужени ВВ из ... да под истим условима из уговора о купопродаји Опу 1165/2016, закључен дана 19.10.2016. године, између тужених ВВ из ..., као продавца и ГГ из ..., као купца, који уговор је оверен код јавног

бележника Војиновић Николе из Београда, прода и преда тужиоцима 1/3 идеалних делова непокретности – куће у ..., кућни број ..., означена у ЛН као зграда бр...., затим кућу у ... кућни број ..., као и помоћну зграда означена као зграда бр...., све постојеће на катастарској парцели ..., уписаној у ЛН бр.... КО ..., уз припадајуће право коришћења парцела..., на тај начин што ће тужени ВВ из ... закључити уговор о продаји непокретности са тужиоцима АА из ... и ББ из ..., којим уговором ће продати и предати свој идеални део непокретности куће у ..., кућни број ..., означена у ЛН као зграда бр...., кућу у ... кућни број ..., као и помоћна зграда означена као зграда бр...., све постојеће на катастарској парцели ..., уз припадајуће право коришћења парцеле ..., уписаној у ЛН бр.... КО ..., тужиоцима за укупну продајну цену од 920.000,00 динара, у року од 30 дана од дана правноснажности пресуде. Уколико тужени ВВ из ... одбије закључење уговора наведеног у ставу трећем изреке пресуде, ова пресуда ће служити као основ за продају и стицање права својине тужилаца АА из ... и ББ из ... на 1/3 идеалних делова непокретности-куће у ..., кућни број ..., означена у ЛН као зграда бр...., кућа у ..., кућни број ..., означена у ЛН као зграда бр...., као и помоћна зграда означена као зграда бр...., све постојеће на катастарској парцели ..., уз припадајуће право коришћења парцела ..., уписаној у ЛН бр.... КО ..., као и за упис права сувласништва на наведеној непокретности тужилаца АА из ... и ББ из ... Тужена ГГ из ... је дужна да трпи и да се у катастарским књигама у листу непокретности изврши пренос права својине предметне непокретности у корист тужилаца и овлашћује се тужена ГГ из ... да по правноснажности ове пресуде из судског депозита подигне на име повраћаја исплаћене продајне цене непокретности туженом ВВ износ од 920.000,00 динара. Ставом четвртим изреке одбијен је предлог тужене ГГ из ... за прекид поступка у овој правној ствари до правноснажног окончања поступка у предмету Другог основног суда у Београду РЗ 130/2018. Ставом пет изреке обавезују се тужени ВВ из ... и ГГ из ... да тужиоцима АА из ... и ББ из ..., на име трошкова парничног поступка солидарно исплате износ од 238.437,50 динара, у року од 15 дана од дана пријема пресуде.

Против наведене пресуде тужена је благовремено изјавила жалбу, побијајући је у целини, из свих разлога прописаних чланом 373. став 1. Закона о парничном поступку.

Испитујући побијану пресуду у смислу члана 386. Закона о парничном поступку – ЗПП (“Службени гласник РС” бр.72/11 са каснијим изменама и допунама), Апелациони суд у Београду је нашао да је жалба тужене неоснована.

У проведеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка предвиђене чланом 374. став 2. тачка 1, 2, 3, 5, 7. и 9. ЗПП, на које другостепени суд пази по службеној дужности, због којих би се ожалбена одлука морала укинути. Супротно жалбеним наводима првостепена пресуда не садржи ни битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП, пошто нема недостатака због којих се не би могла испитати. Изрека пресуде је разумљива, не противречи ни сама себи, ни разлозима који су наведени у погледу свих битних чињеница на јасан и непротивречан начин, а недвосмислено произлазе из изведених доказа и целокупног стања у списима.

Према утврђеном чињеничном стању, тужиоци АА и ББ и тужени ВВ су сувласници са по 1/3 идеалних делова катастарске парцеле ... и породичних стамбених зграда 1, 2 и 3 на истој парцели и помоћне зграде број 4, све уписано у ЛН ... КО ..., које непокретности су наследили иза смрти оца ДД, заједно са катастарском парцелом ... КО ... Тужени ВВ је имао намеру да наслеђену имовину прода и тужиоцима је нудио наведене непокретности на продају усмено, неколико година пре закључења уговора са

туженом за купопродајну цену од 15.000 евра. Око купопродаје тужиоци и тужени ВВ нису постигли договор и тужени је наслеђене непокретности понудио туженој ГГ, те су постигли споразум да обе парцеле ... са постојећим објектима и ... КО ..., купи за износ од 15.000 евра, након чега је адвокат ... саставио, а тужени потписао предуговор о купопродаји непокретности дана 18.1.2016. године у коме је констатовано да је купац исплатио део цене и капару од 10.000 евра. Уговорено је да ће главни уговор бити закључен до 31.5.2016. године. Тужени ВВ је тужиоцима, препорученом пошљицом од 21.1.2016. године, упутио понуду за куповину 1/3 идеалних делова заоставштине покојног ДД у ..., ..., за цену од 15.000 евра. Након закључења предуговора тужени су сазнали да предмет купопродаје не може бити парцела ... КО ..., јер је било потребно прво извршити конверзију, те су се тужени договорили да закључе купопродајни уговор за непокретност која је уписана у катастар непокретности за купопродајну цену од 920.000,00 динара. Тужени ВВ, као продавац и тужена ГГ, као купац су закључили купопродајни уговор на којем је клаузулу о потврђивању исправе ставио јавни бележник Никола Војиновић под ОПУ 1165/2016 дана 19.10.2016. године. Предмет купопродаје је 1/3 идеалних делова непокретности које се налазе у ... у ..., и то породична стамбена зграда к.бр. ..., која је у ЛН означена као зграда број 2, породична стамбена зграда к.бр. ..., означена као зграда 3 и помоћна зграда број 4, све на катастарској парцели ... и 1/3 идеалних делова права коришћења катастарске парцеле ..., уписана у листу непокретности бр ЛН ..., за цену од 920.000,00 динара. Према члану 2. уговора, продавац је осталим сувласницима понудио да искористе право прече куповине и оба сувласника нису исказали заинтересованост за куповину понуђене 1/3 идеалног дела продавца. Према члану 4. продавац је у потпуности измирен са купопродајном ценом и купац је од стране продавца уведен у посед предметних непокретности. У поуци и упозорењу који су наведени у клаузули о потврђивању исправе, између осталог је констатовано да је јавни бележник поучио странке да према Закону о промету непокретности власник који намерава да прода свој сувласнички део је дужан да га претходно понуди на продају осталим сувласницима и да је потребно да о томе достави доказ. Даље је наведено и да је продавац изјавио да је осталим сувласницима АА и ББ усменим путем понудио на продају свој сувласнички удео, те да не поседује писани доказ о томе. Јавни бележник је посебно упозорио купца да уколико је продавац продао непокретност, а није претходно понудио имаоцу права прече куповине или је непокретност продао под условима повољнијим од услова из понуде, имаоца 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. Тужени ВВ није непокретност, која је била предмет купопродаје по уговору од 19.10.2016. године, понудио тужиоцима под условима из купопродајног уговора који су тужени закључили за купопродајну цену од 920.000,00 динара. Тужиоци су за продају сувласничког удела туженог сазнали крајем јуна 2018. године, када су примерак уговора од 19.10.2016. године примили од јавног бележника. Тужиоци су суду поднели предлог за полагање новца у судски депозит и уплатили износ од 920.000,00 динара на рачун Другог основног суда у Београду дана 14.7.2018. године и 16.7.2018. године. Решењем Другог основног суда у Београду РЗ 130/18 од 30.1.2019. године, усвојен је предлог предлагача АА и ББ и дозвољена предлагачима уплата износа од 920.000,00 динара у корист противника предлагача ГГ из ... и ВВ из ... са налогом за уплату наведеног износа у року од 8 дана.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања да тужени ВВ тужиоцима, као сувласницима непокретности која је уписана у лист непокретности број ... КО ..., није понудио свој сувласнички удео на продају на начин како је то предвиђено одредбом члана 5. Закона о промету непокретности, у писаном облику, са подацима о

непокретности, са подацима о цени и условима продаје, првостепени суд је закључио да је захтев тужилаца основан, имајући у виду да је тужба поднета у року предвиђеном одредбом члсна 10. став 2. Закона о промету непокретности дана 16.7.2018. године, а да су тужиоци за продају непокретности по уговору који је закључен 19.10.2016. године сазнали крајем јуна 2018. године и да су пре подношења тужбе износ купопродајне цене уплатили на рачун Другог основног суда у Београду.

Одлуку у ставу првом изреке којим је дозволио преиначење тужбе од 22.12.2020. године, првостепени суд је донео применом одредбе члана 199. став 1. и 2. ЗПП, правилно налазећи да је то целисходно за коначно решење спора између странака и да поступак по преиначеној тужби неће продужити трајање парнице.

Правилно је суд одбио предлог тужене за прекид поступка до правноснажног окончања ванпарничног поступка који се води ради отварања депозита, јер је нашао да од доношења одлуке у ванпарничном поступку не зависи одлука у овој правној ствари, с обзиром да је из доказа приложених списима утврдио да су тужиоци на рачун Другог основног суда у Београду уплатили 920.000,00 динара пре подношења тужбе у овој правној ствари, на који начин је испуњен услов предвиђен одредбом члана 10. став 5. Закона о промету непокретности, због чега је применом члана 223. став 1. ЗПП, одлучио као у ставу шестом изреке побијане пресуде.

Наведено чињенично стање утврђено је потпуно и поуздано и наводима жалбе којима нису истицане нове чињенице, нити предложени нови докази у смислу члана 372. ЗПП, није доведено у сумњу. Изведени докази оцењени су, супротно наводима у жалби, правилном применом члана 8. ЗПП, њихова садржина веродостојно је интерпретирана у образложењу одлуке, а потом је на јасан и прихватљив начин изнета оцена доказа и наведени разлози за прихватање, односно неприхватање појединих доказа. Стога, нису основани наводи жалбе којима тужила врши анализу исказа сведока и странака и на свој начин интерпретира чињенично стање, извлачећи из контекста поједине делове тих исказа. Првостепени суд је правилно применио одредбу члана 8. ЗПП којом је прописано да суд по свом уверењу, на основу савесне и брижљиве оцене сваког доказа засебно и свих доказа заједно, као и на основу резултата целокупног поступка, одлучује које ће чињенице узети као доказане. Следом изнетог, наводи жалбе којима се оспорава оцена изведених доказа и тиме заправо указује да је у првостепеном поступку учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. у вези са чланом 8. ЗПП нису основани и не доводе у сумњу законитост и правилност побијане пресуде. Супротно жалбеним наводима, првостепени суд је, ценећи исказе сведока и тужилаца и тужених саслушаних у својству парничних странака, правилно утврдио чињенице битне за доношење одлуке у овој правној ствари.

Неосновано се жалбом указује да је првостепени суд, одлучујући о захтеву тужилаца, погрешно применио материјално право. Тужбени захтев тужилаца заснива се на одредбама Закона о промету непокретности ("Службени гласник РС" бр.93/2014, 121/14 и 6/2015), којим законом је прописано право прече куповине и обавезе које има сувласник који намерава да прода свој сувласнички удео. Одредбом члана 5. став 1. Закона о промету непокретности прописано је да је сувласник непокретности који намерава да прода свој сувласнички део дужан да га претходно пунуди на продају осталим сувласницима. Одредбом члана 7. став 1. наведеног закона, прописано је да пунуда 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, а ставом два истог члана прописано је да понуда мора бити у писменом облику. Одредбом члана 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 захтева да је 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 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.), 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.).

Супротно наводима жалбе, цитиране одредбе Закона о промету непокретности како то правилно закључује првостепени суд упућују да ималац права прече куповине има право даљ предмет продаје купи под истим условима као купац из побијаног уговора и по цени из тог уговора у складу са одредбом члана 10. став 1. Закона о промету непокретности.

Тужиоци су у конкретном случају сувласници са по 1/3 идеалног дела куће у ... кућни број ..., означене у ЛН као зграда бр. 2, куће у ... кућни број ..., означене у ЛН као зграда 3 и помоћне зграде означене као зграда 4, све на кат.парцели ..., уз припадајуће право коришћења кат.парцеле ... уписане у ЛН ... КО ..., док је тужени који је сувласник на описаним непокретностима са 1/3 идеалног дела, свој сувласнички удео продао спорним уговором о купопродаји од 19.10.2016. године туженој ГГ, а да претходно тужиоцима као сувласницима није упутио понуду у писменом облику са подацима о непокретности, цени и осталим условима продаје. У побијаном уговору је констатовано да јавни бележник поучио уговорне стране на законско право прече куповине сувласника непокретности и да је купац изјавио да разуме упозорење јавног бележника, да верује продавцу и да преузима сав ризик и евентуалне правне последице такве одлуке.

Супротно жалбеном указивању правилан је закључак првостепеног суда да је тужиоцима повређено право прече куповине, будући да тужени тужиоцима као сувласницима непокретности која је била предмет побијаног уговора нису у писменој форми сачинили и упутили понуде за куповину непокретности под условима из побијаног уговора, на који начин су поступили противно одредби члана 5. Закона о промету непокретности. Нису основани наводи жалбе везани за дан почетка рока за подношење тужбе, будући да је законом прописан преклузивни рок од 30 дана од дана сазнања за продају непокретности, што је у конкретном случају моменат када је тужили АА у јавнобележничкој канцеларији Николе Војиновића дана 18.6.2018. године предата копија уговора ОПУ бр. 11165/2016, када је тужила и сазнала за продају непокретности, уговор и битне елементе уговора и о томе обавестила тужиоца ББ. Следом наведеног правилан је закључак првостепеног суда да су тужиоци судску заштиту тражили у законом прописаним роковима, пошто је 30. дан у односу на дан сазнања за продају по одредбама члана 103. став 4. и 5. ЗПП био 18.7.2018. године.

Имајући у виду наведено, неосновано се жалбом указује да тужиоци нису поступили у складу са законском обавезом када су приликом подношења тужбе у депозит суда уплатили цену означену у уговору о купопродаји непокретности и да уговорена цена није тржишна цена. Смисао права прече куповине јесте да ималац права плати ону цену коју је платио купац продавцу, па следи да су тужиоци као

имаоци права прече куповине поступили у складу са законском обавезом из члана 10. став 5. Закона о промету непокретности.

Из изложених разлога, апелациони суд је одбио као неосновану жалбу тужене и применом члана 390. ЗПП одлучио као у ставу првом изреке ове пресуде.

Другостепени суд је ценио и остале наводе које је тужена истицала у жалби, али их није посебно образлагао, сагласно овлашћењу из члана 396. став 1. ЗПП, јер не могу довести до другачије, по тужену повољније одлуке у овој парници.

Потврђена је и одлука о трошковима парничног поступка применом члана 401. тачка 2. ЗПП, јер је донета правилном применом одредаба члана 153. и 154. ЗПП с обзиром на исход спора и постигнути успех странака, при чему је и њихова висина одмерена правилном применом Таксене и Тарифе о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката.

Одлучујући о захтеву тужене за накнаду трошкова другостепеног поступка, имајући у виду да тужена није постигла успех у поступку по правном леку, одлучено је као у ставу другом изреке ове пресуде, применом члана 165. став 1. у вези са чл. 153. став 1. ЗПП.

**Председник већа-судија
Снежана Живковић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић