



Република Србија  
АПЕЛАЦИОНИ  
СУД У БЕОГРАДУ  
Гж 2712/24  
12.6.2024. године  
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Светлане Павић, председника већа, Александре Лековић и Радмиле Радић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., кога заступа пуномоћник Милош Ружић, адвокат из Вршца, ул Васка Попе бр. 9, против тужених ББ из ... и ВВ из ..., чији је заједнички пуномоћник Драгомир Тодоровић, адвокат из Вршца, ул. Хероја Пинкија бр. 66/3, ради поништаја уговора о купопродаји непокретности и уступања непокретности, вредност предмета спора 550.000,00 динара, одлучујући о жалби тужених изјављеној против пресуде Основног суда у Вршцу П.бр. 721/23 од 06.02.2024. године, након одржане расправе пред другостепеним судом дана 12.06.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

**ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** пресуда Основног суда у Вршцу П.бр. 721/23 од 06.02.2024. године, тако што **СЕ ОДБИЈА** као неоснован тужбени захтев тужиоца АА из ..., којим је тражио да се утврди да Уговор о купопродаји непокретности уписане у Лист непокретности број ... КО ..., катастарска парцела бр. ..., потес "...", њива, четврте класе, површине 45 ари и 28м<sup>2</sup> и ливада "..." четврте класе, површине 12 ари и 26м<sup>2</sup>, укупне површине од 57ари и 54м<sup>2</sup>, закључен између ВВ из ... као продавца и ББ из ... као купца, оверен од стране јавног бележника ... из Вршца под ОПУ 1430/2020, не производи правно дејство према тужиоцу, уз обавезу туженог ВВ као продавца да са тужиоцем АА као купцем по основу права прече куповине закључи Уговор о купопродаји наведене непокретности за купопродајну цену од 550.000,00 динара, у року од 15 дана од правоснажности пресуде, с тим што уколико тужени ВВ не приступи закључењу купопродајног уговора, донета пресуда у целости замењује купопродајни уговор, уз обавезу туженог ББ и ВВ да признају и трпе да се тужилац АА из ... на основу ове пресуде упише као власник наведене катастарске парцеле у одговарајућем Листу непокретности код надлежне Службе за катастар непокретности Вршца, у року од 15 дана од правоснажности пресуде, под претњом принудног извршења.

**ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** решење о трошковима поступка садржано у ставу другом

изреке пресуде Основног суда у Вршцу П бр. 721/23 од 06.02.2024. године, тако што **СЕ ОБАВЕЗУЈЕ** тужилац АА из ... да туженима ББ из ... и ВВ из ... на име накнаде трошкова парничног поступка исплати износ од 219.900,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема пресуде, под претњом принудног извршења.

**ОБАВЕЗУЈЕ СЕ** тужилац АА да туженима ББ и ВВ накнади тршкове другостепеног поступка у износу од 148.785,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема преписа пресуде, под претњом принудног извршења.

### Образложење

Ожалбеном пресудом, ставом првим изреке усвојен је тужбени захтев тужиоца АА из ..., па је утврђено да уговор о купопродаји непокретности уписане у Лист непокретности ... КО ..., катастарска парцела бр. ..., потес "...” њива четврте класе, површине 45ари28м2 и ливада "...” четврте класе, површине 12ари и 26м2, укупне површине од 57ари и 54м2, закључен између ВВ из ... као продавца и ББ из ..., као купца, оверен од стране јавног бележника ... из Вршца под ОПУ 1430/2020, не производи правно дејство према тужиоцу, уз обавезу туженог ВВ као продавца да са тужиоцем АА, као купцем по основу права прече куповине закључи Уговор о купопродаји наведене непокретности за купопродајну цену од 550.000,00 динара, у року од 15 дана од правоснажности пресуде, с тим што уколико тужени ВВ не приступи закључењу купопродајног уговора донета пресуда у целости замењује купопродајни уговор, уз обавезу туженог ББ и ВВ да признају и трпе да се тужилац АА из ... на основу ове пресуде упише као власник наведених непокретности у одговарајућем Листу непокретности код надлежне службе за катастар непокретности Вршац, у року од 15 дана од правоснажности пресуде, под претњом принудног извршења. Ставом другим изреке обавезани су тужени да тужиоцу накнаде трошкове парничног поступка у износу од 267.600,00 динара, са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате, у року од 15 дана, под претњом принудног извршења.

Против наведене пресуде тужени су благовремено изјавили жалбу из свих законом прописаних разлога.

У поступку разматрања жалбе тужених овај суд је оценио да је ради потпунијег разјашњења чињеничног стања неопходно у смислу одредбе члана 383 став 4 ЗПП-а, отворити расправу пред другостепеним судом, те је по окончању расправе, а на основу овлашћења из члана 386 наведеног закона, оценио да је жалба тужених основана.

Према чињеничном стању утврђеном у првостепеном и другостепеном поступку следи да су тужилац и тужени ВВ власници суседног пољопривредног земљишта у КО ... и то тужилац је власник катастарске парцеле ..., а тужени власник катастарске парцеле број ..., које непокретности се граниче целом својом дужином. У јесен 2020. године, тужени ВВ обавестио је сина тужиоца ГГ да има намеру да прода предметну катастарску парцелу. Том приликом ГГ му је одговорио да су они заинтересовани да купе ту парцелу, али за износ који неће прелазити 2.800 евра, што је било нешто изнад половине понуђене суме од око 5.000 евра, а што тужени ВВ није прихватио. Месец

дана након тога тужени ВВ је срео туженог ББ, који је обрађивао суседну катастарску парцелу ..., а на којој је уписано власништво имала пок. ДД из .... Њему је тужени ВВ, такође понудио продају своје катастарске парцеле за 600.000,00 динара ( 5.000,00 евра), након чега су њих двојица постигли усмени договор о продаји и продајној цени наведене катастарске парцеле у износу од 550.000,00 динара, који износ је тужени ББ и исплатио туженом ВВ. Они су дана 25.11.2020. године закључили Уговор о купопродаји непокретности, ближе описаној у ставу првом изреке уз пристанак ТТ, која је на катастарској парцели број ... имала укњижено право доживотног полодоуживања на основу решења о наслеђивању општинског суда у Вршцу О бр. 843/83 од 01.11.1993. године, те је јавни бележник ... извршио солемнизацију наведеног уговора о купопродаји под ОПУ 1430-2020. Из чињеничног стања такође произлази да тужени ВВ пре закључења спорног уговора о купопродаји није никог од суседа ове непокретности писаним путем обавестио о намери да прода предметну непокретност, нити о купопродајној цени и осталим условима купопродаје. Тужилац је у јесен 2020.године видео ББ да обрађује предметну парцелу, међутим, није му било познато да је извршена и продаја исте непокретности, сматрајући да је ББ закупио ову непокретност од ВВ, али када је и у мају 2021. године (14.05.2021. године) поново видео туженог ББ, извршио је проверу код ГЕО Србије о власништву на спорној катастарској парцели и утврдио да је власник катастарске парцеле ... постао ББ, због чега је већ сутрадан од туженог ВВ тражио обавештење да ли је продао катастарску парцелу, што је овај негирао, међутим, два дана након тога сазнао је од ББ да јесте он предметну парцелу купио од ВВ за износ од 550.000,00 динара, те да је он тражио од ББ да му за исту цену препрода ову катастарску парцелу уз трошкове сачињавања и овере уговора о купопродаји, што је овај одбио, због чега је и уследило предметно утужење. Из исказа сведока ЕЕ, ЖЖ, ЗЗ, ИИ и ЈЈ правних следбеника покојне ДД, уписаног власника на катастарској парцели ..., утврђено је да породица ... није у поседу наведене катастарске парцеле дуже од 50 година (наведени сведоци су рођени од 1959-1962 године), да им није било познато коме је та парцела продата, међутим, током 20. или 21. године тужени ББ је долазио код њих како би правно регулисали продају наведене катастарске парцеле на тај начин што би му пренели власништво, о чему није закључен уговор, већ је исти пред првостепеним судом иницирао парнични поступак П бр. 117/22 ради утврђења права својине на наведеној катастарској парцели. Утврђено је да је наведени парнични поступак у прекиду због смрти означене тужене КК, која је умрла дана 30.06.2021. године, односно пре подношења тужбе (тужба је поднета 08.03.2022. године). Такође, утврђено је да је тужилац на дан подношења тужбе у овој правној ствари поднео предлог ради предаје купопродајне цене у депозит суда, те је првостепени суд решењем РЗ бр. 54/21 од 12.07.2021. године дозволио пријем купопродајне цене у депозит суда.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, те и одредаба чланова 5, 6 и 7 Закона о промету непокретности, оценио да је тужбени захтев тужиоца основан, имајући у виду да тужени ВВ приликом продаје катастарске парцеле ..., туженом ББ дана 25.11.2020. године, продају наведене катастарске парцеле није понудио тужиоцу, власнику суседног земљишта и носиоцу права прече куповине на наведеној непокретности, односно истом није упутио писмену понуду, због чега наведени уговор о купопродаји непокретности према њему нема правно дејство, уз захтев да тужени ВВ са њим закључи уговор о купопродаји непокретности за наведену катастарску парцелу, у супротном пресуда ће имати дејство уговора, а које разлоге првостепеног суда не

прихвата овај суд.

Наиме, одредбама чланова 5-10 Закона о промету непокретности (“Службени гласник Р. Србије”, бр. 93/14, 121/14 и 6/15) регулисан је институт права прече куповине, с тим што је одредбом члана 5 прописано право прече куповине за имаоце сувласничке имовине. Одредбом члана 6 овог закона прописано је да власник који намерава да прода пољопривредно земљиште, дужан је да га претходно понуди власнику суседног пољопривредног земљишта. У случају када 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, уз ограничење да је у оставаривању права прече куповине власник суседног земљишта по редоследу иза сувласника земљишта које је предмет продаје. Одредбом члана 7 овог закона, прописано је да понуда из члана 5 и 6 овог закона која се достваља истовремено свим носиоцима права прече куповине мора да садржи податке о непокретности, цени и осталим условима продаје. Она мора бити у писменом облику, те да се понуда и изјава о прихватању понуде овог члана мора учинити препорученим писмом. Одредбом члана 8 овог закона прописано је да уколико се ималац права прече куповине, коме је учињена понуда, у року од 15 дана од дана пријема понуде не изјасни на начин из члана 7 овог закона да прихвата понуду, продавац може продати непокретност другом лицу, али не под повољнијим условима. Чланом 10 овог закона прописане су правне последице повреде права прече куповине. Према садржини наведене законске одредбе, уколико продавац прода непокретност, а повредио је институт права прече куповине, ималац права прече куповине може тужбом да захтева да се уговор о купородаји непокретности огласи без дејства према њему и да се непокретност њему преда и прода под истим условима. 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 2 године од дана закључења уговора о купопродаји непокретности (члан 10 став 1 и 2).

У конкретном случају, тужилац је за продају катастарске парцеле број ... сазнао 14.05.2021. године, а неколико дана након тога од ББ сазнао је висину купопродајне цене. Како је тужба у овој правној ствари поднета 24.05.2020. године, то је испоштован рок за иницирање поступка овакве садржине прописан одредбом члана 10 став 2 Закона о промету непокретности, због чега су неосновани жалбени наводи тужених да тужба у овој правној ствари није благовремено поднета.

Међутим, овај суд не може да прихвати закључак првостепеног суда да тужени ББ не представља лице које је поред тужиоца, такође носилац права прече куповине катастарске парцеле ..., с обзиром на то да је исти ванкњижни власник катастарске парцеле ..., јер је његова породица наведену катастарску парцелу купила од ДД пре више од 50 година, због чега овај суд не прихвата став првостепеног суда да је вођење поступка П бр. 117/22, а ради утврђења права својине на катастарској парцели ... по основу одржаја иницирано у циљу изигравања прописа.

Наиме, у наведеном парничном поступку, тужени као правни следбеници покојне ДД која је уписани власник катастарске парцеле ... су признали да њихова породица није у државини наведене катастарске парцеле, што су потврдили и у својим исказима саслушани као сведоци у овој правној ствари да њихова породица уназад 50 година не користи катастарску парцелу ..., већ да је фактички корисник исте непокретности ББ, који је од њих тражио усклађивање фактичког са правним стањем, вођењем поступка ради утврђења права својине путем одржаја, у ком поступку су они признали тужбени захтев, међутим, пресуда у наведеном предмету није донета, јер је једна од наследница покојне ДД, КК преминула пре подношења тужбе за утврђење права својине на наведеној непокретности путем одржаја у предмету П.бр. 117/22, иако није било законских основа за прекид поступка у односу на означену тужену, јер по правилима парничног поступка тужба у односу на њу је требала бити одбачена. Међутим, наведено не мења фактичко стање да је тужени ББ, односно његова породица држалац катастарске парцеле ... уназад 50 година.

Из извештаја Геодетског бироа Геостадија Вршац произлази да је дужина између катастарских парцела ... и ..., 291,46 метара, а дужина међашње линије између катастарских парцела ... и ..., 291,51 метара. Према садашњем катастарском стању катастарска парцела ... и даље је уписана на ДД у Листу непокретности бр. ... и то као пољопривредно земљиште њива и иста има укупну површину од 2887 м<sup>2</sup>, док катастарска парцела ..., уписана у Лист непокретности ... КО ..., као пољопривредно земљиште, власника овде тужиоца АА и она има површину од 2593 м<sup>2</sup>, из чега недвосмислено произлази да катастарска парцела тужиоца има мању површину од катастарске парцеле бр. ... за коју тужени ББ тврди да је власник по основу одржаја, а што не споре правни следбеници покојне ДД.

Сврха законом установљеног института права прече куповине јесте укрупњавање пољопривредног поседа ради лакше и економичније обраде пољопривредног земљишта и постизање већих и бољих прихода, док је сврха законом установљене писане понуде из члана 7 Закона о промету непокретности да се њоме утврди поузданост сазнања носиоца права прече куповине пољопривредног земљишта да његов сусед под одређеним условима (висина купопродајне цене), намерава да прода своју међну пољопривредну парцелу. Према цитираној законској одредби понуда у писаном облику јесте нужна, међутим, правне последице одсуства писане понуде морају се посматрати у ширем контексту и примени других законских одредби, а који се тичу услова за утврђење повреде права прече куповине.

У конкретном случају, постоји усмено обавештење-понуда учињена од стране туженог ВВ сину тужиоца ГГ у јесен 2020. године и његовог изричитог одговора да је његова породица спремна да катастарску парцелу ... купи за купопродајну цену од 2.800 евра. Предметна катастарска парцела је продата за 550.000,00 динара, што скоро дупло промашује износ од понуђених 2.800 евра. Примењујући одредбу члана 6 став 2 Закона о промету непокретности, а која се тиче првенства у остваривању института права прече куповине, овај суд налази да тужени ББ, као фактички држалац катастарске парцеле ..., која у односу на предметну катастарску парцелу ... представља такође суседно пољопривредно земљиште, има првенство у праву прече куповине, имајући у виду да међна линија катастарских парцела ... (власништво тужиоца) и катастарске парцеле ... ( државина туженог ББ) у односу на катастарску парцелу ... (предметна

катастарска парцела) је приближно иста, односно међна линија катастарске парцеле ... је мања за само 5 цм, што представља незнатну дужину у односу на дужину од 291 метар (29.100 цм), колико износи дужина продате и суседних катастарских парцела. Међутим, површина катастарске парцеле бр. ... у односу на катастарску парцелу тужиоца бр. ... је већа за скоро 3 ара, односно за површину од 284 м<sup>2</sup>, због чега је првенство у праву прече куповине имао власник, односно ималац катастарске парцеле ..., што је у овом случају тужени ББ, па по налажењу овог суда нису испуњени услови за утврђење повреде права прече куповине у корист тужиоца и утврђење последица које из такве повреде произлазе, како је то погрешно оценио првостепени суд.

Имајући у виду напред изнето, овај суд је применом одредбе члана 394 тачка 4 ЗПП, преиначио ожалбену пресуду, тако што је одбио тужбени захтев тужиоца и одлучио као у ставу првом изреке.

Како је ожалбена пресуда преиначена у погледу главне ствари, то је овај суд применом одредбе члана 401 тачка 3, а у вези са чланом 165 став 2 ЗПП, преиначио и решење о трошковима поступка, те је туженима, с обзиром на успех у овој правној ствари признао нужне и неопходне трошкове за вођење првостепеног поступка и то на име састава одговора на тужбу у износу од 13.500,00 динара, трошкове састава жалбе од 29.06.2022. године у износу од 27.000,00 динара, трошкове приступа пуномоћника тужених на девет одржаних рочишта у износу од по 18.000,00 динара и таксе на одговор на тужбу у износу од 17.400,00 динара, што укупно представља износ од 219.900,00 динара, па је одлучено као у ставу другом изреке.

Ставом трећим изреке туженима су у смислу одредбе члана 165 став 2 ЗПП признати трошкови другостепеног поступка и то на име састава жалбе од 22.04.2024. године износ од 40.500,00 динара, трошкови приступа пуномоћника тужених на једно одржано рочиште пред другостепеним судом у износу од 27.000,00 динара ( 18.000,00 динара увећаних за 9.000,00 динара због заступања 2 странке), путни трошкови пуномоћника тужених из Вршца до Београда ( где је одржана расправа у другом степену) у износу од 11.685,00 динара, као и таксе на жалбу и другостепену одлуку у износу од по 34.800,00 динара, што укупно представља износ од 148.785,00 динара.

**Председник већа-судија  
Светлана Павић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић