



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 3196/21
5.10.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Јасне Беловић, председника већа, Иде Никитовић и Светлане Павић, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Радојко Денић, адвокат из Уба, улица Вука Караџића бр. 34, против тужених ББ из ... и ВВ из ..., чији су заједнички пуномоћници Мирослав, Маја и Милош Рајковић из Уба, улица Вука Караџића бр. 8/5, ради поништаја уговора, одлучујући о жалби тужених изјављеној против пресуде Основног суда у Убу П 641/20 од 13.04.2021. године, у седници већа одржаној дана 05.10.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ се жалба тужених ББ и ВВ и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Основног суда у Убу П 641/20 од 13.04.2021. године у делу става првог изреке којим је поништен и оглашен без правног дејства у односу на тужиљу уговор о продаји непокретности закључен између туженог ББ као продавца и туженог ВВ као купца, који је оверен код Јавног бележника ... из Уба под бројем ОПУ 622-2019 од 26.06.2019. године, чији је предмет сувласнички удео продавца ББ из ... од 12/72 на кат.парцели бр. ..., број зграде ..., ..., земљиште под зградом-објектом у површини од 0.00.54 ха и ..., земљиште уз зграду-објекат, у површини од 0.03.15 ха, укупне површине 0.03.69 ха из Листа непокретности бр. ... КО ... и сувласнички удео продавца ББ из... од 12/72 на породичној стамбеној згради број зграде ..., ..., приземне спратности, површине 54 м², која је изграђена на кат.парцели бр. ... Лист непокретности бр. ... КО ..., због повреде права прече куповине тужиље, као и у ставу другом изреке, делу става трећег изреке којим је обавезан тужени ББ да као продавац са тужиљом као купцем закључи уговор о продаји непокретности у коме ће предмет продаје бити сувласнички удео туженог ВВ од 12/72 дела кат.парцеле број ..., као и сувласнички удео туженог ББ од 12/72 дела на породичној стамбеној згради, све ближе описано у ставу првом изреке, под истим условима под којима је закључен уговор о продаји између тужених ОПУ 622-2019 од 26.06.2019. године, те ставу четвртом и шестом изреке.

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Основног суда у Убу П 641/20 од 13.04.2021. године у преосталом делу става трећег и у ставу петом изреке тако што се као неоснован **ОДБИЈА** тужбени захтев којим је тужиља АА тражила да ће у случају да тужени ББ, као продавац са њом, као купцем не закључи уговор у коме ће предмет продаје бити

сувласнички удео туженог од 12/72 кат.парцеле број ... и сувласнички удео од 12/72 дела на породичној стамбеној згради, све ближе описано у ставу првом изреке, под истим условим под којима је закључен уговор о продаји између тужених ОПУ 622-2019 од 26.06.2019. године ова пресуда служити као основ за њен упис као сувласника са уделом од 12/72 на истим непокретностима као и да се тужени ВВ обавезе да јој преда у супосед сувласнички удео од 12/72 кат.парцеле број ... и сувласнички удео од 12/72 дела на породичној стамбеној згради, све ближе описано у ставу првом изреке.

УКИДА СЕ пресуда Основног суда у Убу П 641/20 од 13.04.2021. године у преосталом делу става првог изреке и **ОДБАЦУЈЕ СЕ** тужба у делу којим је тужиља тражила да се на основу донете пресуде, а по правноснажности, у катастру непокретности изврши поновна укњижба права сусвојине туженог ББ из ... са уделом од 12/72, на кат.парцели број ..., број зграде ..., ..., земљиште под зградом-објектом у површини од 0.00.54 ха и ..., земљиште уз зграду-објекат, у површини од 0.03.15 ха, укупне површине 0.03.69 ха и на породичној стамбеној згради број зграде ..., ..., приземне спратности, површине 54 м², која је изграђена на кат.парцели број ... КО...

Образложење

Побијаном пресудом, ставом првим изреке, поништен је и оглашен без правног дејства у односу на тужиљу уговор о продаји непокретности закључен између туженог ББ као продавца и туженог ВВ као купца, који је оверен код јавног бележника ... из ... под бројем ОПУ 622-2019 од 26.06.2019. године, чији је предмет сувласнички удео продавца ББ из ... од 12/72 на кат.парцели бр. ..., број зграде..., ..., земљиште под зградом-објектом у површини од 0.00.54 ха и ..., земљиште уз зграду-објекат, у површини од 0.03.15 ха, укупне површине 0.03.69 ха из Листа непокретности бр. ... КО ... и сувласнички удео продавца ББ из ... од 12/72 на породичној стамбеној згради број зграде ..., ..., приземне спратности, површине 54 м², која је изграђена на кат.парцели бр. ... Лист непокретности бр. ... КО ..., због повреде права прече куповине тужиље, с тим да се на основу ове пресуде, а по правноснажности, у катастру непокретности изврши поновна укњижба права сусвојине туженог ББ из ... са уделом од 12/72, на кат.парцели број ..., број зграде ..., ..., земљиште под зградом-објектом у површини од 0.00.54 ха и ..., земљиште уз зграду-објекат, у површини од 0.03.15 ха, укупне површине 0.03.69 ха и на породичној стамбеној згради број зграде ..., ..., приземне спратности, површине 54 м², која је изграђена на кат.парцели број... КО... Ставом другим изреке, утврђено да тужиља има право прече куповине сувласничког удела туженог ББ од 12/72 на кат.парцели број ... и сувласничког удела туженог ББ од 12/72 на породичној стамбеној згради, која непокретности су ближе означене у ставу првом изреке, а који сувласнички удели су били предмет продаје у уговору о продаји непокретности овереном код јавног бележника ... ОПУ 622-2019 од 26.06.2019. године, што су тужени дужни признати и трпети. Ставом трећим изреке, обавезан је тужени ББ да као продавац са тужиљом као купцем закључи уговор о продаји непокретности у коме ће предмет продаје бити сувласнички удео туженог ББ од 12/72 дела кат.парцеле број ..., као и сувласнички удео туженог ББ од 12/72 дела на породичној стамбеној згради, све ближе описано у ставу првом изреке, под истим условим под којима је закључен уговор о продаји између тужених ОПУ 622-2019 од 26.06.2019. године, с тим што је у противном ова пресуда служити као основ за упис тужиље као сувласника са уделом од 12/72 дела на означеној кат.парцели и породичној стамбеној згради. Ставом

четвртим изреке, овлашћен је тужени ББ да из судског депозита Основног суда у Убу подигне износ од 168.311,00 динара положен од стране тужиље приликом подношења тужбе на име тржишне вредности сувласничког удела туженог ББ на непокретностима из става првог изреке пресуде. Ставом петим изреке, обавезан је тужени да тужиљи преда у супосед сувласнички удео од 12/72 дела кат.парцеле број ..., као и на породичној стамбеној згради, ближе описаној у ставу првом изреке пресуде. Ставом шестим изреке, обавезани су тужени да тужиљи солидарно плате трошкове парничног поступка у износу од 77.232,44 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

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

Испитујући правилност побијане пресуде у границама законских овлашћења из члана 386 ЗПП Апелациони суд у Београду је оценио да је жалба тужених делимично основана.

Код доношења одлука ближе наведених у ставу првом и другом изреке ове пресуде у поступку пред првостепеним судом није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1-3, 5, 7 и 9 ЗПП, на које апелациони суд пази по службеној дужности, нити се жалбом тужених указује на постојање неке друге битне повреде која је могла да буде од утицаја на доношење законите и правилне пресуде.

Према утврђеном чињеничном стању, дана 26.06.2019. године тужени су међусобно закључили и пред јавним бележником оверили уговор којим је тужени ББ туженом ВВ продао сувласнички удео од 12/72 дела кат.парцеле број ..., земљиште под зградом-објектом у у површини од 0.00.54 ха, земљиште уз зграду-објекат, у површини од 0.03.15 ха и 12/72 дела једне породичне стамбене зграде, број зграде ..., која се налази на наведеној парцели и има површину 54 м², све уписано у листу непокретности број ... КО ... У солемнизационој клаузули тог уговора уговарачи су упозорени да је због сувласништва на предметним непокретностима продавац сходно члану 5 Закона о промету непокретности био у обавези да свој сувласнички удео најпре понуди сувласницима, најпре тужиљи која има највећи сувласнички удео па осталим сувласницима те да тек по протеку рока из члана 8 истог закона може понудити продају трећим лицима, на шта су, како је констатовано, уговарачи изјавили да у погледу тужиље није испоштовано то право те да купац, тужени ВВ пристаје на све последице и ризике који могу проистећи из датог упозорења. Након што је сазнала за постојање уговора од 26.06.2019. године тужиља, која је неспорно сувласник са највећим уделом од 36/72 дела (навод одговора на тужбу), дописом је од РГЗ СКН Уб дана 05.10.2020. године затражила да јој се издају подаци из катастарског операта за кат.парцелу број ... из листа непокретности бр. ...КО ... захтевајући, као сувласник парцеле, доставу купопродајних уговора и осталих исправа који су били правни основ за промену власничких удела на предметној парцели у периоду почев од 2015. године. Уверењем од 21.10.2020.године са допуном од 13.11.2020.године РГЗ СКН Уб је тужиљи доставио податке о променама на предметним непокретностима са подацима о исправама на основу којих су вршене промене, између осталих и о промету извршеном на основу уговора закљученог између тужених дана 26.06.2019.године На дан 19.11.2020. године

(тужба поднета дана 20.11.2020. године) тржишна вредност кат.парцеле и породичне стамбене зграде које су предмет наведеног уговора износи укупно 985.274,21 динар. Дана 20.11.2020. године тужила је у депозит суда уплатила износ од 168.311,00 динара на име тржишне вредности непокретности које су предмет наведеног уговора и овог спора.

Полазећи од тако утврђеног чињеничног стања, које наводима жалбе тужених није доведено у сумњу, правилно је првостепени суд закључио да су се у складу са одредбом члана 5 став 1 и 2, те члана 10 став 1, 2 и 5 Закона о промету непокретности у односу на тужилу као сувласника са највећим сувласничким уделом на непокретностима које су предмет уговора од 26.06.2019. године стекли услови за тражену заштиту због повреде права прече куповине. За такав закључак првостепени суд је дао јасне и потпуне разлоге које у поступку жалбене контроле, као правилне, прихвата и апелациони суд.

Правилност закључка на коме је побијана пресуда заснована није доведена у сумњу жалбеним наводима тужених.

Неосновано тужени у жалби указују да је првостепени суд погрешно ценио благовременост поднете тужбе. Наиме, из списка произлази да је тужбу са захтевом за заштиту права о коме је одлучено побијаном пресудом, тужила предала суду поштом, препорученом поштом, дана 20.11.2020. године. Уверење које је тужила прибавила из катастра непокретности са траженим подацима о овде спорном промету предметних непокретности је издато дана 21.10.2020. године (са допуном од 13.11.2020.године) и та околност на несумњив начин упућује на закључак да је тужба поднета пре истека рока из члана 10 став 2 Закона о промету непокретности. Тужбени захтев за заштиту права прече куповине мора садржати ознаке уговора којим је повреда учињена па је његово прибављање односно прибављање података који се тичу тог уговора (ради идентификације) предуслов за опредељење тужбеног захтева, самим тим и подношење тужбе, па је неоснован жалбени навод којим тужени указују да је рок у коме је тужила морала тужбу поднети морао да се рачуна почев од дана када је геомтар дошао у њено двориште ради вршења премера земљишта и зграда, када је према сопственом исказу сазнала за спорну купопродају.

Без утицаја су наводи којим тужени у жалби понављају да сувласништва на предметним непокретностима заправо нема, с обзиром да је, како наводе, својевремено између правних претходника странака сачињен уговор о деоби. Наиме, и према оцени Апелационог суда оно што је опредељујуће код тражене правне заштите јесте чињеница да је предмет уговора од 26.06.2019. године сувласнички удео туженог ББ који је тим уговором прометован. Уговор је правно обавезујући однос који настаје сагласношћу воља оних који га сачињавају, а вољом тужених је као предмет уговора означен сувласнички удео туженог ББ (чак и без било каквог другачијег евентуално ближег опредељења шта би, а с обзиром на начин коришћења сувласничке ствари, удео од 12/72 делова предметних непокретности у нарави могао да представља), на који начин нема основа да се закључи да је предмет купопродаје конкретно одређен, реални део непокретности. Код таквог стања ствари, тужили се не може ускратити законом прописана могућност да као сувласник са већинским уделом на прометованим непокретностима тражи заштиту права прече куповине, како то правилно закључује и

првостепени суд.

Ставом првим изреке побијане пресуде је из разлога, напред наведених, уговор од 26.06.2019.године поништен и оглашен без дејства у односу на тужиљу. Јасно је назначено да се правно дејство тако донете пресуде односи само на тужиљу, па када се има у виду да побијање уговора због повреде права прече куповине подразумева релативну неважност уговора и да се не указује да је након закључења предметног уговора неко треће лице стекло било какво право на предмету уговора (у ком случају би се ова одлука тичала и тих лица) то је без утицаја жалбени навод којим тужени указују да заштита утуженог права подразумева оглашавање без дејства а не и поништај уговора.

На основу изнетог и имајући у виду да се ради о одлукама које чине садржину заштите права прече куповине, применом одредбе члана 390 ЗПП, потврђене су одлуке првостепеног суда ближе наведене у ставу првом изреке ове пресуде.

На правилно и потпуно утврђено чињенично стање погрешно је првостепени суд применио материјално право када је донео одлуку из дела става трећег, као и одлуку из става петог изреке.

Наиме, ставом трећим изреке побијане пресуде обавезан је тужени ББ да као продавац са тужиљом, под истим условима као са туженим ВВ, закључи уговор о продаји предметних непокретности с тим да ће у противном пресуда служити као основ за упис права сувласништва тужиље. Начин и основи стицања својине су регулисани одредбама члана 20-36 Закона о основама својинскоправних односа. Насупрот захтевима који имају стварноправни карактер захтев да се тужени обавезе да са тужиљом закључи уговор о продаји је облигационоправног карактера, па такво дејство има и одлука којом је о таквом захтеву одлучено. То значи да неизвршење обавезе закључења уговора са тужиљом води поступку њеног принудног извршења, а не и аутоматском стицању стварних права која би из таквог уговорног односа произлазила. Из тог разлога је погрешан закључак првостепеног суда да одлука да се тужени ББ обавезе да са тужиљом закључи уговор може бити основ за упис њених права на предметним непокретностима за случај да до закључења наведеног уговора не дође. Погрешно је, стога, првостепени суд када је у делу става трећег изреке одлучио да ће у том случају пресуда бити основ уписа права сусвојине тужиље на предметним непокретностима.

Такође, ради заштите права прече куповине тужиља је према члану 10 Закона о промету непокретности овлашћена да од продавца, овде туженог ББ, тражи продају и предају продате непокретности. Следи да се тужиља, у одсуству било ког основа за то, не налази у материјалном правном односу са туженим ВВ те да стога није ни легитимисана да од њега тражи предају предметних непокретности, како је одлучено ставом петим изреке побијане пресуде.

Како на правилну примену материјалног права у поступку жалбене контроле апелациони суд пази по службеној дужности, применом одредбе члана 394 тачка 4 ЗПП, одлучено је као у ставу другом изреке ове пресуде.

Поступак уписа стицања и престанка права, као и брисање права на непокретностима регулисано је Законом о поступку уписа у катастар непокретности и водова (Службени гласник РС бр. 41/18 са изменама и допунама), којим је прописано да се о упису, стицању и брисању права решава применом правила управног поступка у коме у првом степену одлучује Служба за катастар непокретности као унутрашња организација Републичког геодетског завода који одлучује у другом степену, по жалби (члан 16), док је судска заштита обезбеђена само пред Управним судом, у управном спору против другостепеног решења и у случају да у законском року није одлучено по жалби изјављеној против првостепеног решења (члан 47).

Захтевом да се на основу одлуке садржане у ставу првом изреке побијане пресуде у катастру непокретности изврши поновна укњижба права сусвојине туженог ББ из ... са уделом од 12/72 на предметним непокретностима тужила тражи успоставу претходног књижног стања. За решавање о томе је, како произлази из цитиране законске регулативе, надлежан управни орган а не суд опште надлежности. Стога је одлуком из дела става првог изреке побијане пресуде који се тиче тужбеног захтева наведене садржине првостепени суд решио о питању које не спада у судску надлежност и на тај начин учинио битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 2 ЗПП, на постојање које апелациони суд пази по службеној дужности.

Из наведеног разлога је применом одредбе члана 391 став 1 ЗПП одлучено као у ставу трећем изреке ове пресуде.

Делимично укидање и преиначење побијане пресуде није било од утицаја на правилност одлуке о трошковима поступка јер тужили, која је успела у претежном делу, припада право на накнаду досуђених трошкова у целости с обзиром да расправљање о делу захтева у односу на који је побијана пресуда преиначена, односно делу у коме је пресуда укинута и тужба одбачена није изискивало посебне трошкове.

Председник већа-судија

Јасна Беловић, с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић