



Република Србија  
АПЕЛАЦИОНИ  
СУД У БЕОГРАДУ  
Гж 344/24  
17.5.2024. године  
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ у већу састављеном од судија Ивана Негића, председника већа, Весне Филиповић и Олге Арсовић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Илија Матејић, адвокат из Црепаје, улица Београдска број 39, против тужених ББ из ... и ВВ из ..., чији је заједнички пуномоћник Драган Милошевић, адвокат из Ковачице, улица Масарикова број 65, ради утврђивања повреде права прече куповине, одлучујући о жалби тужених, изјављеној против пресуде Основног суда у Панчеву, Судске јединице у Ковачици П 1778/20 од 28.09.2023. године, у седници већа одржаној дана 17.05.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

**ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** пресуда Основног суда у Панчеву, Судске јединице у Ковачици П 1778/20 од 28.09.2023. године у ставу првом изрке, па се **ОДБИЈА** као неоснован тужбени захтев тужиоца АА из ..., којим је тражио да суд утврди да је без правног дејстава према тужиоцу уговор о продаји пољопривредног земљишта уписаног у листу непокретности број ... КО ..., к.п. ... која се налази у потесу ..., укупне површине 72 ара и 22м<sup>2</sup>, закључен између тужених ББ као купца и ВВ као продава, оверен дана 22.05.2020. године у Панчеву, од стране јавног бележника ..., под бројем ОПУ: 482/20, што су тужени дужни да признају под претњом принудног извршења.

**ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** пресуда Основног суда у Панчеву, Судске јединице у Ковачици П 1778/20 од 28.09.2023. године у ставу другом изрке, тако што се **ОДБИЈА** као неоснован тужбени захтев тужиоца АА, којим је тражио да суд обавезе тужену ВВ као продавца да тужиоцу АА као имаоцу права прече куповине под истим условима, односно за купородајну цену од 9.375 евра прода катастарску парцелу ... уписану у лист непокретности број ... КО ..., која се налази у потесу ..., укупне површине 72 ара и 22м<sup>2</sup>, у року од 15 дана, а у супротном ова пресуда ће заменити уговор о продаји и послужити тужиоцу као основу за упис права својине на предметној непокретности у јавном регистру непокретности, под претњом извршења.

**ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** решење о трошковима парничног поступка садржано у ставу трећем изреке пресуде Основног суда у Панчеву, Судске јединице у Ковачици П 1778/20 од 28.09.2023. године, тако што се **ОБАВЕЗУЈЕ** тужилац да туженима накнади трошкове парничног поступка у износу од 250.218,00 динара, у року од 15 дана по пријему писменог отправака пресуде.

**ОДБИЈА СЕ** захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

### **Образложење**

Ожалбеном пресудом, ставом првим изреке усвојен је у целости тужбени захтев тужиоца АА из ..., паје утврђено да је без правног дејства према тужиоцу уговор о продаји пољопривредног земљишта које је уписано у листу непокретности број ... КО ..., к.п...., која се налази у потесу ..., укупне површине 72 ара и 22м<sup>2</sup>, закључен између туженог ББ као купца и ВВ као продава, оверен дана 22.05.2020. године у Панчеву, од стране јавног бележника ..., под бројем ОПУ: 482/2020, што су тужени дужни да признају под претњом принудног извршења.

Ставом другим изреке обвезана је тужена ВВ као продавац да тужиоцу АА као маоцу права прече куповине под истим условима, односно за купородајну цену од 9.375 евра прода катастарску парцелу уписану у листу непокретности број ... КО ..., број парцеле ..., која се налази у потесу ..., укупне површине 72 ара и 22м<sup>2</sup>, у року од 15 дана, а у супротном ова пресуда ће заменити уговор о продаји и послужити тужиоцу као основу за упис права својине на предметној непокретности у јавном регистру непокретности, под претњом извршења.

Ставом трећим изреке обавезани су тужени да тужиоцу солидарно надокнаде трошкове парничног поступка у износу од 240.810,64 динара у року од 15 дана од пријема писменог отправака пресуде, под претњом принудног извршења.

Против наведене пресуде жалбу су благовремено поднели тужени побијајући је у целости из свих законом прописаних разлога и против одлуке о трошковима поступка. Трошкове другостепеног поступка су образложено тражили.

Тужилац је одговорио на жалбу тужених Трошкове другостепеног поступка је образложено тражио.

Испитујући правилност и законитост првостепене пресуде у границама овлашћења прописаних одредбом члана 386 Закона о парничном поступку - ЗПП ("Службени гласник РС" бр. 72/2011, 49/2013 – одлука УС, 74/2013 – одлука УС, 55/2014, 87/2018, 18/2020 и 10/2023 - други закон), Апелациони суд у Београду је оценио да је жалба тужених основана.

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП, на које овај суд као другостепени пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је власник пољопривредног земљишта и то катастарске парцеле број ... уписана у ЛН ..., а ВВ је била власник суседне катастарске парцеле број ... уписане у ЛН ... КО .... Тужени ББ је више година обрађивао парцелу друготужене ВВ као купац и ВВ је 2020. године решила да прода своју парцелу и исту је понудила туженом ББ и његовој мајци ГГ да је купе. Тужиоцу је пре тога усмено понуђена продаја парцеле од стране продавца телефоном, али је тужилац одговорио да није заинтересован. Затим је и мајка првотуженог рекла тужиоцу који је код њих долазио као ветеринар да се предметна парцела продаје, а тужилац је одговорио да није заинтересован да је купи, јер се пољопривредом не бави. Друготужена није писмено понудила парцелу на продају тужиоцу. Тужени су дана 22.05.2020. године у Панчеву пред јавним бележником у Панчеву под бројем ОПУ: 482-2020 закључили и оверили уговор о купопродаји непокретности који за предмет има земљиште уписано у лист непокретности број ... КО ..., топографски број ..., укупне површине 72 ара и 22м2 за купопродајну цену од 9.375 евра. Тужилац је своју катастарску парцелу број ... годинама давао у закуп-аренду сведоку ДД. ДД је почетком децембра месеца 2020. године због проблема са комшијом око међе који је имао на својој парцели ушао у апликацију "Тео Србија" ради провере да ли му је међа померена и ко су власници парцела, па вежбајући начин коришћења апликације улазио у податке о другим парцелама између осталог и у парцелу ... КО ..., и видео да је на истој уписан као власник ББ о чему је обавестио тужиоца који је истог месеца тачније 30.12.2020. године поднео истом суду захтев за предају новчаног износа од 9.375 евра у судски депозит, а на име тржишне вредности непокретности која је по тужиоцу предмет повреде права прече куповине катастарске парцеле ... КО ..., који предлог му је од стране суда враћен на уређење, а по подношењу исправљеног захтева спроведен је поступак и донето решење РЗ 250/20 којим је усвојен предлог предлагача АА па је у судски депозит Основног суда у Панчеву примљен износ од 9.375,00 евра у корист противника предлагача ВВ из ..., на име купопродајне цене за пољопривредно земљиште парцеле топ.бр.... потес ..., дана 12.02.2021. године.

Првостепени суд је примењујући одредбе Закона о промету непокретности из чланова 6, 7 и 10 закључио да је тужбени захтев тужиоца основан из разлога што су испуњени законски услови и тужиоцу право прече куповине, закључењем предметног уговора између тужених, повређено. Тужилац је у законском року из члана 10 став 2 Закона о промету непокретности у року од 30 дана од сазнања поднео захтев надлежном суду за отварање депозита и полагање износа купопродајне цене из претходно закљученог уговора између тужених о купопродаји предметне катастарске парцеле, а затим дан касније 31.12.2020. године поднео тужбу суду ради утврђења повреде права прече куповине чиме је испоштовао своје законске обавезе ради успешног доказивања повреде овог права, док тужена другог реда као власник није претходно у писменом облику, на начин прописан овим чланом упутила понуду тужиоцу као власнику суседног пољопривредног земљишта, налазећи да усмено обавештење тужиоца о продаји не може производити дејство понуде тог квалитета који би значио испуњење услова за ваљаност касније закљученог уговора о купопродаји, те како је тужба поднета у границама субјективног и објективног рока, усвојио тужбени захтев тужиоца као основан.

Оваква одлука првостепеног суда се не може прихватити као правилна, јер је

првостепени суд на правилно утврђено чињенично стање погрешно применио материјално право.

Одредбом члана 3 став 1 Закона о основама својинскоправних односа прописано је да власник има право да своју ствар држи, да је користи и да њоме располаже у границама одређеним законом.

Наиме, одредбом члана 6 став 1 Закона о промету непокретности (“Службени гласник РС” бр. 93/2014, 121/2014 и 6/2015), важећег у време закључења спорног уговора, је прописано да власник који намерава да прода пољопривредно земљиште, дужан је да га претходно понуди власнику суседног пољопривредног земљишта.

Чланом 7 истог закона је прописано да понуда из члана 5 и 6 истог закона која се доставља истовремено свим носиоцима права прече куповине, мора да садржи податке о непокретности, цени и осталим условима продаје (став 1). Понуда мора бити у писменом облику (став 2). Ималац права прече куповине дужан је да се у року од 15 дана од дана пријема понуде писменим путем изјасни о понуди (став 3). Понуда и изјава о прихватању понуде из става 1 и 3 овог члана мора се учинити препорученим писмом (став 4). Ако ималац права прече куповине коме је учињена понуда у року од 15 дана од дана пријема понуде се не изјасни на начин из члана 7 став 3 овог закона да прихвата понуду, продавац може продати непокретност другом лицу али не под повољнијим условима (став 5).

Чланом 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 се уговор о продаји непокретности огласи без дејства према њему и да се непокретност њему прода и преда под истим условима (став 1). Тужба из става један 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 две године од дана закључења уговора о продаји непокретности (став 2). Ако уговор о продаји непокретности није закључен у облику прописаном овим законом а непокретност је предата купцу у државину, сматраће се да је на тај начин дошло до повреде права прече куповине, па лице које има то право може тужбом да захтева остваривање тог права (став 3). Тужба из става три овог члана може се поднети надлежном суду у року од једне године од дана сазнања за пренос државине, а најкасније у року од две године од дана предаје непокретности купцу у државину (став 4). Тужилац је дужан да истовремено са подношењем тужбе из става један и три тог члана положи код надлежног суда износ у висини тржишне вредности непокретности на дан подношења тужбе.

У конкретном случају правилно првостепени суд закључује да јесте упућена понуда тужиоцу као власнику суседног пољопривредног земљишта за куповину земљишта пољопривредног у власништву друготужене, али је иста учињена усмено, без доказивања да је садржала податке о непокретности, цени и осталим условима продаје, није учињена у писменом облику, па не може представљати испуњеност услова за ваљаност каснијег располагања предметним пољопривредним земљиштем од стране друготужене према првотуженом. Такође, правилно првостепени суд налази да је тужба

тужиоца поднета у року прописаном чланом 10 став 2 Закона о парничном поступку јер је тужилац доказао да је у року од 30 дана од дана сазнања за продају непокретности првотуженом од стране друготужене поднео тужбу суду. Међутим, првостепени суд није правилно применио одредбу члана 10 став 5 Закона о промету непокретности. Истим чланом прописано је 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. Тачно је да је тужилац дан пре подношења тужбе 30.12.2020. године поднео захтев ванпарничном суду за отварање депозита ради уплате због повреде права прече куповине, купопродајне цене из закљученог уговора између првотуженог и друготужене, али је саму уплату извршио 12.02.2021. године, дакле 42 дана након подношења тужбе, чиме овај изричит законски услов није испуњен. Полагање новчаног износа у висини тржишне цене непокретности истовремено са тужбом је услов за основаност тужбеног захтева имаоца права прече куповине ради поништаја уговора о продаји непокретности и захтева да се непокретност њему прода под истим условима. Тужилац није поступио сходно наведеној законској одредби која је императивног карактера, нити по подношењу предлога и добијању броја предмета извршио уплату на рачун суда у висини купопродајне цене из уговора о купопродаји истог пољопривредног земљишта закљученог између првотуженог као купца и друготужене као продавца истовремено с подношењем тужбе, па је тужбени захтев неоснован, на шта жалба тужених основано указује.

Стога је применом члана 394 тачка 4 Закона о парничном поступку одлучено као у ставу првом и другом изреке.

Преиначењем одлуке о главној ствари преиначена је и одлука о трошковима парничног поступка, то су туженима према успеху у спору применом члана 150, 153 и 163 ЗПП према опредељеном захтеву за накнаду трошкова признати потребни и оправдани трошкови за вођење спора и то за састав одговора на тужбу у износу од 13.500,00 динара, за приступ на четири одржана рочишта у износу од по 18.000,00 динара, састав жалбе 27.000,00 увећано за заступање две странке од 50%, те таксе на одговор на тужбу од 13.578,00 динара и таксе на жалбу 27.156,00 динара за сваког туженог, што чини укупан износ од 250.218,00 динара, све по АТ и ТТ важећем у време пресуђења, па је применом члана 401 тачка 3 ЗПП одлучено као ставом трећим изреке ове другостепене одлуке.

Имајући у виду да тужилац у другостепеном поступку није успео, то му трошкови жалбеног поступка нису признати и одлучено је применом члана 165 ЗПП као ставом четвртим изреке.

**Председник већа-судија**  
Иван Негић, с.р.

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић