



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АПЕЛАЦИОНИ СУД У НОВОМ САДУ
Гж. 3869/16
17.11.2016. године
Нови Сад

У И М Е Н А Р О Д А

Апелациони суд у Новом Саду, у већу судија Бранке Бајић, председника већа, Весне Сладојевић и Јасмине Дивнић, чланова већа, у правној ствари тужиоца АА из ..., , кога заступа Десимир Караматраковић, адвокат у Новом Саду, против тужених ББ из ..., и ВВ из ..., кога заступа Ана Ердељи Тонковић, адвокат у Бајмоку, ради утврђења права својине, одлучујући о жалби тужиоца изјављеној против пресуде Основног суда у Суботици П.413/15 од 01.07.2016. године, у седници већа одржаној 17.11.2016. године, донео је

П Р Е С У Д У

Жалба тужиоца се УСВАЈА, па се пресуда Основног суда у Суботици П.413/15 од 01.07.2016. године ПРЕИНАЧАВА, тако што се УСВАЈА тужбени захтев и утврђује се да је тужилац стекао право својине у 1/1 дела на непокретностима уписаним у лист непокретности бр.... КО ..., парцела бр. ... - њива Велики пашњак 1. класе у пов. од 19а 58м² и њива 2. класе у пов. од 52а 24м², све укупне површине 72а 82м², и парцела бр. ... - њива Велики пашњак 2. класе у пов. од 42а 27м², што су тужени дужни да трпе и признају, као и да дозволе да се тужилац на основу пресуде упише у јавним књигама као власник описаних непокретности, а тужени ВВ се обавезује да тужиоцу накнаде трошкове поступка у износу од 176.300,00 динара, у року од 15 дана, под претњом извршења.

Обавезује се тужени ВВ да тужиоцу накнади трошкове жалбеног поступка у износу од 97.420,00 динара, у року од 15 дана, под претњом извршења, док се захтев туженог ВВ за накнаду трошкова жалбеног поступка одбија.

О б р а з л о ж е њ е

Побијаном пресудом одбијен је тужбени захтев којим је тражено утврђење да је тужилац стекао право својине у 1/1 дела на непокретностима уписаним у лист непокретности бр. ... КО ..., парцела бр.... - њива Велики пашњак 1. класе у пов. од 19а 58м² и њива 2. класе у пов. од 52а 24м², све укупне површине 72а 82м², и парцела бр. ... - њива Велики пашњак 2. класе у пов. од 42а 27м², што су тужени дужни да трпе и признају, као и да дозволе да се тужилац на основу пресуде упише у јавним књигама

као власник описаних непокретности. Тужиоцу су на терет туженог ВВ признати парнични трошкови у износу од 17.250,00 динара, а туженом ВВ су признати трошкови у износу од 192.730,00 динара, те је тужилац обавезан да наведеном туженом накнади разлику парничних трошкова у износу од 175.480,00 динара, у року од 15 дана.

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

Тужени ВВ је дао одговор на жалбу.

Жалба је основана.

Испитујући побијану пресуду у складу са одредбом члана 386. став 3. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“ бр. 72/11 и 55/14 - ЗПП), овај суд је установио да је донета без битних повреда одредаба парничног поступка и на основу правилног и потпуног чињеничног утврђења, али уз погрешну примену материјалног права.

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачке 1, 2, 5, 7. и 9. ЗПП, на које другостепени суд пази по службеној дужности, а побијана пресуда није захваћена ни битном повредом из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП, на коју жалилац указује, јер је њена изрека разумљива и сагласна датом образложењу, у ком су садржани јасни и довољни разлози о битним чињеницама, као и разлози због којих је на основу утврђених чињеница одлучено као у изреци, тако да нема нејасноћа, противречности или других недостатака због којих се побијана одлука не би могла испитати у жалбеном поступку.

Надаље, неосновано је жалбено истицање да су доношењем побијане одлуке повређене одредбе чланова 210. и 348. ЗПП, што представља битну повреду из члана 374. став 1. ЗПП, из разлога што суд није донео пресуду на основу признања у односу на тужену ББ, која је у одговору на тужбу признала тужбени захтев. У овој парници тужени су нужни и јединствени супарничари у смислу одредаба чланова 210. и 211. ЗПП, јер су сувласници предметних непокретности у идеалним деловима, те се спор ради утврђења права својине тужиоца на тим непокретностима може решити само на једнак начин према оба сувласника. Због тога је правилан став првостепеног суда да у односу на тужену ББ није било услова за доношење пресуде на основу признања, у ситуацији када је тужени ВВ у свом одговору на тужбу оспорио чињеничне наводе тужбе и постављени тужбени захтев.

Супротно жалбеном оспоравању, првостепени суд је решењем од 18.05.2016. године правилно одбио преиначење тужбе истицањем евентуалног тужбеног захтева за исплату, која одлука је донета у складу са одредбама члана 199. ЗПП, а имајући у виду да за такво преиначење није постојао пристанак туженог. Према одредби члана 199. став 2. ЗПП, суд, и поред противљења туженог, може дозволити преиначење тужбе ако се кумулативно испуне два услова: да је преиначење целисходно за коначно решење спорног односа међу странкама и да поступак по преиначеној тужби неће знатно продужити трајање парнице, који услови у конкретном случају нису били испуњени,

јер су у тој фази поступка (када је тужилац, уз постојећи захтев, истакао и евентуални тужбени захтев за исплату у смислу одредбе члана 200. став 1. ЗПП) већ били изведени сви предложени докази које је суд сматрао важним за одлучивање о захтеву садржаном у тужби од 22.04.2015. године, те је главна расправа, након што је одржано још једно рочиште, и закључена. Због тога, нису основани жалбени наводи у којима се истиче да је таквим поступањем суда (одбијањем преиначења тужбе) почињена битна повреда из члана 374. став 1. у вези члана 199. ЗПП.

Према чињеницама које су утврђене у побијаној пресуди, парничне странке су у родбинским односима, тако што је тужена ББ тетка туженог ВВ, који је син њене рођене сестре, док је тужиоцу баба по мајци. Тужена и њена сестра су имале брата, сада пок. ГГ, који је једно време живео и радио у ..., али није стекао довољно радног стажа за инострану пензију.

Сада пок. ГГ је био власник пољопривредног земљишта уписаног у лист непокретности бр. ... КО ..., и то предметних парцела и још две парцеле које су ближе описане у образложењу побијане пресуде.

Дана 09.03.2010. године, између ГГ, као закуподавца, и тужиоца, као закупца, закључен је уговор о закупу напред наведеног пољопривредног земљишта, са роком важења од пет година, уз могућност продужења закупа. Уговорена је обавеза закупца да обрађује закупљено земљиште сходно могућностима и да плаћа аренду по договору. Тужилац је у посед земљишта формално ступио закључењем уговора о закупу, а фактички још раније, преузимањем поседа од његовог деде. Након тога, тужилац је регистровао пољопривредно газдинство које су чиниле и парцеле које су предмет овог поступка, те је по том основу остварио право на субвенције за 2012, 2013. и 2014. годину од надлежног министарства.

Током 2010. године ГГ се обратио надлежном фонду у ... ради остваривања права на пензију, те је обавештен да мора да исплати заостале доприносе за осигурање у износу који је тај орган утврдио. ГГ је тада хтео да прода пољопривредно земљиште које је у његовом власништву како би уплатио утврђени износ фонду, о чему је преговарао са власником суседног земљишта ДД, али до реализације купопродаје није дошло, јер се фамилија тужене ББ није сагласила са предлогом њеног брата да се, заједно са његовом земљом, прода и њено земљиште и да се у том погледу постигне споразум у фамилији, а ДД је у међувремену купио друго земљиште.

После одређеног времена, тужилац је постигао усмени споразум о размени са ЋЋ, који је имао интерес да постане власник тужиочевих парцела бр.... и ..., обе уписане у л. н. бр. ... КО ..., јер те парцеле имају непосредну међу са комплексом пољопривредног земљишта који је у његовом власништву. Са друге стране, пољопривредно земљиште у власништву сада пок. ГГ било је груписано у две одвојене целине, које су се граничиле са земљом тужене и тужиоца, па су уговарачи заправо хтели да разменом постигну да се те парцеле групишу и поседи укрупне. Због тога је договорено да ЋЋ купи део земљишта ГГ од око 3 јутра у једном комаду и да оно буде резервисано за размену за земљиште тужиоца, а да тужилац од свог деде купи његових преосталих 2 јутра земље.

Ради реализације овог споразума, тужилац је дана 11.06.2012. године подигао кредит код банке у износу од 5.000,00 евра, који му је одобрен за потребе улагања у куповину земље, а износ одобреног кредита је примио 15.06.2012. године. Истог дана, тужилац и сада пок. ГГ су сачинили признаницу, у којој су наведени њихови лични подаци, те да ГГ, као продавац парцела бр.... и ..., обе у КО ..., уписане у л. н. ..., признаје да је тог дана на руке примио износ од 5.500,00 евра од тужиоца, на име капаре и дела цене, а путем Агенције „ЕЕ“ из Даље је констатовано да се тужилац, као купац, обавезао да преостали износ од укупно уговорене купопродајне цене од 6.800,00 евра, односно износ од 1.300,00 евра, исплати најкасније до 01.09.2012. године, на овери коначног купопродајног уговора, а по могућности и пре. Испод наведеног текста потписали су се ГГ и тужилац, који су означени као продавац и купац, као и ЖЖ за агенцију која је сачинила признаницу и стављен је печат агенције.

У време сачињавања признанице од 15.06.2012. године, власници суседних парцела нису били заинтересовани за куповину предметних парцела.

ГГ је преминуо године. У оставинском поступку који је вођен након његове смрти, за наследнике су оглашени овде тужени, који су наследили и предметне непокретности у једнаким деловима, и по том основу су се уписали као сувласници наведених непокретности.

Тужилац за живота пок.ГГ није испунио преосталу обавезу преузету признаницом, нити је извршио исплату његовим наследницима.

Напред наведени споразум о размени никада није реализован, иако је између сада пок. ГГ, као продавца, и ТТ, као купца, дана 28.05.2012. године закључен уговор о купопродаји парцела бр. ... и ..., обе у КО Ни уговор о купопродаји од 28.05.2012. године није реализован, те тужилац и у време пресуђења обрађује земљу која је била предмет купопродаје.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, које овај суд у потпуности прихвата јер је утврђено у складу са одредбама чланова 7, 8, 228 - 231. ЗПП, првостепени суд је погрешно применио материјално право када је заузео становиште о неоснованости тужбеног захтева за утврђење права својине тужиоца на предметним непокретностима, сматрајући да нема услова да се признаница од 15.06.2012. године, која садржи битне елементе уговора о купопродаји непокретности, призна правно дејство у складу са одредбом члана 4. став 3. Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“ бр. 42/98 и 111/09), који је важио у време њеног сачињавања.

Жалилац основано оспорава овакво становиште првостепеног суда, указујући на то да писмено сачињена признаница од 15.06.2012. године садржи све битне елементе уговора о купопродаји непокретности, осим што потписи уговарача нису оверени пред судом па у том смислу не испуњава услове формалне пуноважности, те да је уговор о купопродаји непокретности испуњен у претежном делу.

Циљ облигационог односа који се заснива између уговарача-учесника у промету непокретности је његова реализација и стицање стварног права (права својине) у смислу члана 20. Закона о основама својинско правних односа. Одредбом члана 4. став 3. Закона о промету непокретности дато је овлашћење суду да призна правно дејство уговора о промету непокретности, који је закључен у писаном облику и на коме потписи уговарача нису оверени од стране суда, ако су испуњени изричито предвиђени услови. За конвалидацију је потребно да је уговор испуњен у целини или у претежном делу, под чиме се подразумева испуњење обавеза обе уговорне стране у целости или у претежном делу, јер се ради о двостраном обавезујућем уговору, који према члану 454. став 1. Закона о облигационом односима, истовремено обавезује продавца да на купца пренесе право својине на продатој ствари и да му је у ту сврху преда, а купца да плати цену у новцу и да ствар преузме, пошто је обавеза једне стране основ обавезе другог уговарача. У конкретном случају, писмено у форми признанице представља сагласност воља продавца и купца да сачине уговор о продаји непокретности и садржи све битне елементе писменог уговора о купопродаји, коме недостаје прописана форма, због тога што потписи уговарача нису оверени пред судом. Уговарачи су своје обавезе испунили у претежном делу, будући да је тужиоцу предат посед предметних непокретности и исплатио је претежни део купопродајне цене продавцу (исплаћен је износ од 5.500,00 евра, док је преостао дуг у износу од 1.300,00 евра).

Други услов који се захтева за конвалидацију уговора о промету непокретности је да тим уговором није повређено право прече куповине, што у конкретном случају није учињено. Наведено из разлога што је током поступка, на основу исказа лица која су у смислу Закона о промету непокретности имала право прече куповине земљишта пок. ГГ (исказа саслушаних сведока ЗЗ и ИИ, као и исказа тужене), утврђено да та лица нису била заинтересована за куповину предметног земљишта, па се не може говорити о томе да је према носиоцима права прече куповине извршена повреда тог права.

Трећи услов конвалидације уговора о промету непокретности је да њиме није повређен принудни пропис, што у конкретном случају, такође, није учињено имајући у виду утврђено чињенично стање, а тужени током поступка нису предлагали извођење адекватних доказа на основу којих би се могло утврдити супротно. Следом изложеног, овај суд налази да су у конкретном случају испуњени сви законом прописани услови за признање правног дејства уговору о купопродаји непокретности од 15.06.2012. године, који је сачињен у форми признанице, због чега је жалба тужиоца усвојена, а побијана пресуда преиначена усвајањем тужбеног захтева.

С обзиром на то да је овај суд преиначио првостепену пресуду, преиспитао је одлуку о трошковима поступка у складу са одредбом члана 165. став 2. ЗПП, у вези са одредбама чланова 153. став 1. и 154. ЗПП, па је нашао да тужиоцу сходно успеху у спору припада накнада трошкова поступка која обухвата награду за рад пуномоћника према приложеном трошковнику и трошкове судских такси. Према стању у списима предмета утврђени су следећи оправдани трошкови тужиоца: за састав тужбе и поднесака од 06.07.2015, 28.07.2015, 20.10.2015. и 06.01.2016. године износи од по 9.000,00 динара, за приступ пуномоћника на рочиште од 14.07.2015. године износ од 13.500,00 динара (што представља износ награде са увећањем за два започета сата), за приступ на рочишта од 28.09.2015. и 01.10.2015. године износи од по 12.000,00 динара (један започети сат), за

приступ на рочиште од 03.11.2015. године износ од 13.500,00 динара (два започета сата), за приступ на рочиште од 23.12.2015. године износ од 12.000,00 динара (један започети сат), за приступ на рочишта од 23.02.2016. и 20.04.2016. године износи од по 15.000,00 динара (три започета сата), за приступ на рочиште од 04.05.2016. износ од 13.500,00 динара (два започета сата), за приступ на рочишта од 01.06.2016. и 01.07.2016. године износи од по 10.500,00 динара и на име трошкова судских такси на тужбу и првостепену пресуду износи од по 1.900,00 динара (у којим износима су ти трошкови опредељени у приложеном трошковнику), што све укупно износи 176.300,00 динара. Тужиоцу је накнада трошкова поступка досуђена на терет туженог ВВ сходно одредби члана 160. став 3. ЗПП, а имајући у виду да је тужена ББ у одговору на тужбу од 12.05.2015. године признала тужбени захтев, не дајући тиме повода за даље расправљање, док је тужени ВВ у свом одговору на тужбу и у даљем току поступка оспоравао чињеничне наводе тужиоца и постављени тужбени захтев.

Тужиоцу нису признати трошкови разгледања списка предмета, будући да се током поступка, непосредно на рочишту или путем достављања писмена, упознао са свим парничним радњама које су предузете у поступку, те ови трошкови нису били нужни и потребни за вођење парнице. Осим тога, овај суд тужиоцу није признао ни трошкове превоза пуномоћника сопственим возилом на релацији Нови Сад - Суботица - Нови Сад, јер је тужилац имао могућност да ангажује стручну и професионалну помоћ у виду адвокатског заступања и на подручју седишта суда. Трошкови који се проузрокују избором странке да ангажује пуномоћника са територије изван седишта суда не могу пасти на терет противне странке, због тога што се у парничном поступку надокнађују само они трошкови који су били нужни и потребни за вођење парнице, а ови трошкови то свакако нису.

Како је тужилац успео са жалбом, овај суд је на основу важеће адвокатске и таксене тарифе, а спрам успеха у жалбеном поступку, обавезао туженог ВВ да тужиоцу накнади трошкове жалбеног поступка у износу од 97.420,00 динара, од чега на име састава жалбе износ од 22.500,00 динара и на име трошкова судских такси на жалбу износи од по 37.460 динара. Туженом ВВ сходно коначном успеху у спору не припада накнада тражених трошкова састава одговора на жалбу и таксе на одговор на жалбу, у складу са одредбом члана 153. став 1. ЗПП.

Због изложеног, а применом одредбе члана 394. тачка 4. ЗПП, одлучено је као у изреци.

ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА - СУДИЈА

Бранка Бајић, с. р.

Зто.

Напомена:

Рев 402/2017 од 01.09.2017.године одбијена као неоснована ревизија туженог ВВ изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3869/16 од 17.11. 2016.године.