



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ СУД У НОВОМ САДУ
Гж. 451/12
29.05.2012. године
Нови Сад

У ИМЕ НАРОДА

Апелациони суд у Новом Саду, у већу судија Милице Богдан Личен, председника већа, Бранке Маљковић и Мирјане Андријашевић, чланова већа, у правној ствари **тужиоца А. Р. из Н. Б.**, ул., кога заступа пуномоћник М. К. адвокат у К., против **туженог I реда В. Б. из М.**, ул. и **туженог II реда Ј. Б. из Н. М.**, ул. бр. 132, које заступа пуномоћник З. Ч. адвокат у З., ради поништаја купопродајног уговора, одлучујући о жалби тужених I и II реда изјављеној против пресуде Основног суда у Зрењанину, Судска јединица у Новом Бечеју број П. 3362/10 од 16.11.2011. године, у седници већа одржаној дана 29.05.2012. године, донео је

ПРЕСУДУ

Жалба тужених I и II реда се **усваја**, па се пресуда Основног суда у Зрењанину, Судска јединица у Новом Бечеју број П. 3362/10 од 16.11.2011. године **преиначава** тако што се **одбија** тужбени захтев тужиоца којим се тражи да се поништи купопродајни уговор закључен 31.08.2010. године између туженог I реда В. Б. из М., као продавца, и туженог II реда Ј. Б. из Н. М., као купца, оверен под бројем Ов. 1395/2010 од 31.08.2010. године у Н. Б., којим уговором продавац продаје купцу $\frac{1}{2}$ дела некретнине уписан у лист непокретности бр. 2260 к.о. Н. М., парц.бр. 9902/1 њива „Стара земља“, њива друге класе од 2ха 49а 15м², парц.бр. 9902/1 њива „Стара земља“, њива треће класе од 2х 03а 17м², парц.бр. 9902/2 њива „Стара земља“ њива друге класе од 4а 47м², парц.бр. 9902/2 њива „Стара земља“, њива треће класе од 4а 33м², парц.бр. 9902/3 њива „Стара земља“ друге класе од 9а 60м², парц.бр. 9902/3 њива „Стара земља“ треће класе од 6а 51м², укупне површине 4ха 77а 23м², због повреде права прече куповине тужиоца Р. Н. А., те да се обавезу тужени да су дужни трпети да се тужилац укњижи као власник $\frac{1}{2}$ дела горе наведених парцела по правном основу купопродаје и права прече куповине, на основу ове пресуде, као што се одбија и захтев тужиоца да му тужени солидарно надокнаде трошкове парничног поступка, а све у року од 15 дана под претњом принудног извршења.

Обавезује се тужилац да туженима I и II реда на име накнаде трошкова парничног поступка исплати износ од 42.500,00 динара, у року од 15 дана под претњом извршења.

Обавезује се тужилац да туженима I и II реда на име накнаде трошкова жалбеног поступка исплати износ од 63.223,50 динара у року од 15 дана под претњом принудног извршења.

Образложење

Побијаном пресудом ставом првим изреке усвојен је у целости тужбени захтев тужиоца, а ставом другим изреке поништен је купопродајни уговор закључен 31.08.2010. године између туженог I реда В. Б. из М., као продавца, и туженог II реда Ј. Б. из Н. М., као купца, оверен под бројем Ов. 1395/2010 дана 31.08.2010. године у Н. Б., којим уговором продавац продаје купцу $\frac{1}{2}$ дела некретнине уписан у л.н.бр. 2260 к.о. Н. М., парц.бр. 9902/1 њива „Стара земља“, њива друге класе од 2ха 49а 15м², парц.бр. 9902/1 њива „Стара земља“, њива треће класе од 2х 03а 17м², парц.бр. 9902/2 њива „Стара земља“ њива друге класе од 4а 47м², парц.бр. 9902/2 њива „Стара земља“, њива треће класе од 4а 33м², парц.бр. 9902/3 њива „Стара земља“ друге класе од 9а 60м², парц.бр. 9902/3 њива „Стара земља“ треће класе од 6а 51м², укупне површине 4ха 77а 23м², због повреде права прече куповине тужиоца Р. Н. А. Ставом трећим изреке обавезани су тужени да су дужни трпети да се тужилац укњижи као власник $\frac{1}{2}$ дела горе наведених парцела по правном основу купопродаје и права прече куповине на основу ове пресуде. Ставом четвртим изреке обавезани су тужени да тужиоцу солидарно исплате износ од 129.462,00 динара на име парничних трошкова са законском затезном каматом од 16.11.2011. године до исплате, све у року од 15 дана под претњом принудног извршења.

Против наведене пресуде жалбу су благовремено изјавили тужени I и II реда побијајући је због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања, повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Жалба тужених је основана.

Испитујући побијану пресуду сходно одредби члана 372. став 2 ЗПП-а, овај суд је установио да је иста донета без битних повреда одредаба парничног поступка, да је чињенично стање правилно и потпуно утврђено, али да је првостепени суд погрешно применио материјално право.

У првостепеном поступку је утврђено да су тужилац А. Р. и тужени првог реда В. Б. сувласници на по $\frac{1}{2}$ дела некретнине уписане у листу непокретности бр. 2260 к.о. Н. М. парц.бр. 9902/2, 9902/2 и 9902/3 укупне површине 4ха 77а 73м². Тужилац је стекао власништво на $\frac{1}{2}$ дела наведене некретнине купопродајним уговором са М. С. који је закључен дана 09.11.2009. године и оверен пред Општинским судом Н. Б. Ов.бр. 1883/2009. Уплаћени јавни приходи у вези са преносом апсолутних права по наведеном уговору су обрачунати на пореску основицу од 543.087,74 динара.

Отац тужиоца Н. Р. је по основу уговора о закупу од 23.03.2010. године на период од 5 година обрађивао пољопривредно земљиште власништво туженог првог реда и одмах по куповини $\frac{1}{2}$ дела пољопривредног земљишта од М. С. обавестио је туженог првог реда да је заинтересован и за куповину и друге половине земљишта.

Тужени првог реда (у пресуди погрешно написано тужилац) је туженом другог реда Ј. Б. продао своју половину предметног пољопривредног земљишта по цени од 8.000 евра, о чему је сачињен купопродајни уговор 31.08.2010. године број Ов. 1395/2010 од 31.08.2010.године.Тужени другог реда се није укњижио као власник истог пољопривредног земљишта по основу купопродајног уговора.

Након 2-3 дана по закључењу наведеног уговора тужилац је сазнао за продају предметног земљишта.

Тужени првог реда пре продаје предметног земљишта није упутио писмену понуду тужиоцу, већ је то урадио усменим путем оцу тужиоца, а не лично тужиоцу.

Тужилац је депоновао у депозит Основног суда у Зрењанину износ од 543.088,00 динара дана 24.09.2010. године, а тужбу је поднео дана 27.09.2010. године.

На основу тако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је тужбени захтев усвојио, са образложењем да нису испоштовани законски услови прописани одредбом члана 7. Закона о промену непокретности, јер је утврђено да тужени првог реда није писменим путем учинио понуду тужиоцу приликом продаје своје сувласничке половине пољопривредног земљишта, а знао је да је тужилац власник друге половине, а тужилац је у законом предвиђеном року поднео тужбу и приложио уплатницу о уплати на рачун депозита суда износа од 543.088,00 динара на име тржишне вредности некретнине.

Међутим, овако изражено правно становиште првостепеног суда није правилно, а што се основано истиче и у жалби тужених. Наиме, одредбом члана 10. став 1. Закона о промену непокретности („Службени гласник“ РС бр. 42/98 и бр. 111/2009) је прописано да ако је продавац продао непокретност, а није је претходно понудио имаоцу права прече куповине или је непокретност продао под условима повољнијим од услова из понуде, имаоца права прече куповине може тужбом код суда да захтева поништај уговора о продаји непокретности и да се непокретност њему прода под истим условима. Наведена законска је императивне природе, па како тужбени захтев није постављен у складу са истом одредбом, исти је требало одбити, па је првостепена пресуда преиначена и тужбени захтев је одбијен. Наиме, тужилац уз захтев за поништај уговора о продаји непокретности због повреде права прече куповине није тражио да се предметна непокретност њему прода под истим условима, а како то закон својом императивном одредбом прописује, већ је тражио да се тужени обавезу да су дужни трпети да се тужилац укњижи као власник $\frac{1}{2}$ дела предметних парцела парцела по правном основу купопродаје и права прече куповине на основу ове пресуде.

Осим тога, по члану 20. став 1. Закона о основама својинскоправних односа право својине се стиче по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем, а по члану 4. став 1. и 2. Закона о промету непокретности уговор о промету непокретности се закључује у писменој форми, а потписи уговарача се оверавају од стране суда и уговори који нису закључени на начин из става 1. овог члана не производи правно дејство, те се сходно наведеним законским одредбама, не може признати право својине тужиоцу на предметним непокретностима само на основу тога што је поништен уговор о купопродаји који су закључили тужени првог и другог реда, нити се само на основу пресуде којом се усваја захтев за поништај уговора због повреде права прече куповине, може признати тужиоцу право својине као и право да се упише као власник истих непокретности у катастарским књигама које се воде за предметну непокретности. Обзиром на наведено, првостепена пресуда је донета погрешном применом материјалног права, па је овај суд исту преиначио тако што је тужбени захтев одбио.

Обзиром на то да је првостепена пресуда преиначена, овај суд је, применом члана 161. став 2. ЗПП-а одлучио о трошковима парничног поступка, те је имајући у виду успех тужених у спору, применом члана 149. став 2. и члана 150. ЗПП-а, туженима досудио трошкове парничног поступка у укупном износу од 42.500,00 динара, а који се огледају у трошковима адвоката за састав одговора на тужбу од 22.10.2010. године у износу од 7.500,00 динара, те за приступ на рочишта одржана 05.05.2011., 01.06.2011.,

24.08.2011. и 16.11.2011. године у износу од по 8.750,00 динара за свако рочиште, које трошкове је одмерио применом важеће адвокатске тарифе АКС.

Уједно је суд туженима досудио и трошкове жалбеног поступка и то трошкове састава жалбе у износу од 22.500,00 динара, те трошкове судске таксе на жалбу и одлуку у износу од по 20.361,75 динара или укупно 63.223,50 динара.

Због изложеног, а применом члана 380. тачка 4. ЗПП-а одлучено је као у изреци.

ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА-СУДИЈА

Милица Богдан Личен