



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ СУД У НОВОМ САДУ
Гж 4596/11
01. новембра 2012. године
Нови Сад

У ИМЕ НАРОДА!

Апелациони суд у Новом Саду, у већу судија Душанке Бабић, председника већа, Здравка Василића и Радославе Мађаров чланова већа, у парници **тужиоца Б. Д.** из Н. К., улица, кога заступа пуномоћник А. Љ. адвокат из Н. К., против **тужених Б. М.** из Н. К., улица, **млт. Ш. М.** заступаног по законском заступнику Ш. Б. и **Ш. Б.**, из Ђ., улица, које заступа пуномоћник М. Ј. адвокат из Н. К., ради повреде права прече куповине и утврђења симулованог правног посла, вредност предмета спора 301.000,00 динара одлучујући о жалби тужиоца на пресуду Основног суда у Кикинди, Судска јединица у Новом Кнежевцу број П. 1537/10 од 19. октобра 2011. године, у седници већа одржаној дана 01. новембра 2012. године, донео је

П Р Е С У Д У

Жалбу **ОДБИЈА**, пресуду Основног суда у Кикинди, Судска јединица у Новом Кнежевцу број П. 1537/10 од 19. октобра 2011. године, **ПОТВРЂУЈЕ**.

ОДБИЈА СЕ захтев тужиоца за накнаду трошкова жалбеног поступка.

О б р а з л о ж е њ е

Првостепеном пресудом одбијен је тужбени захтев, ради утврђења да је уговор о поклону, Ов.број Општинског суда у Новом Кнежевцу, закључен између тужене Б. М. као поклонодавца и туженог млт. Ш. М. као поклонопримца, те туженог Ш. Б. доживотног плодоживаоца, симулован правни посао а дисимулован уговор о купопродаји којим уговором је повређено право прече куповине тужиоца као власника непокретности под кат.парцелом број, њива 1 класе у селу површине 1 ха 46 ара 48 м² у КО Ђ. а која непокретност се граничи са кат.парцелом број

2.

њива 1 класе у селу површине 68 ара 71 м², те да тужилац по правном основу права прече куповине стиче својину суседне непокретности по цени од динара, што су тужени дужни признати и трпети да се тужилац на основу пресуде по њеној

правоснажности укњижи као власник непокретности у целости уз брисање права доживотног плодуживања туженог Ш. Б. Тужилац је обавезан да туженима накнади трошкове парнице у износу од 84.150,00 динара са законском затезном каматом од 10. октобра 2011. године до исплате у року од 15 дана.

Против пресуде тужилац је изјавио благовремену жалбу из свих законских разлога са предлогом да другостепени суд жалбу усвоји пресуду укине и предмет упути првостепеном суду на поновно одлучивање или преиначи и усвоји захтев уз обавезивање тужених на накнаду трошкова парнице.

Жалба није основана.

Након што је испитао првостепену пресуду у границама жалбених разлога, као и по службеној дужности у смислу одредбе члана 372 став 2 ЗПП-а, овај суд налази да је пресуда донета без битних повреда одредби парничног поступка и да је на потпуно и правилно утврђено чињенично стање правилно примењено материјално право.

Према утврђеним чињеницама тужилац је власник кат.парцеле број њива 1 класе у селу површине 1 ха 46 ари 48 ари а млт. тужени Ш. М. суседне кат.парцеле број њива 1 класе у селу површине 68 ари 71 м² у КО Ђ.. Предметне кат.парцеле су грађевинско земљиште. Уговором о поклону Ов.број Општинског суда у Новом Кнежевцу тужена је спорно земљиште поклонила туженом млт. Ш. М., са теретом доживотног плодуживања туженог Ш. Б. Тужилац је дана 31. децембра 2010. године поднео тужбу у овој парници а истога дана је по решењу суда у депозит суда уплатио износ од динара.

Ценећи утврђене чињенице правилна је и законита одлука првостепеног суда, када одбија захтев тужиоца са разлога што нису испуњени услови из одредбе члана 10 у вези члана 6 Закона о промету непокретности.

Одредбом члана 5 Закона о промету непокретности („Службени гласник Републике Србије“ број 42/98) установљено је право прече куповине у корист сувласника непокретности, а одредбом члана 6 истога Закона у корист власника суседног *пољопривредног* земљишта, при чему је у остваривању права власник суседног *пољопривредног* земљишта по редоследу иза сувласника земљишта које је предмет продаје. Када је право прече куповине повређено ималац права прече куповине заштиту повређеног права остварује подношењем тужбе са захтевом за поништај уговора, све под условима из одредбе члана 10 Закона. Као институт који ограничава слободу уговарања, право прече куповине у корист власника суседног *пољопривредног* земљишта је установљено у јавном

3.

интересу (ради окрупњавања *пољопривредног* земљишта). Међутим, законско право прече куповине као ограничење слободе уговарања у погледу избора купца непокретности, није установљено власницима других суседних непокретности (објеката и грађевинског земљишта). Стога то право ни тужиоцу, као власнику суседног грађевинског неизграђеног земљишта, не припада.

Обзиром да тужилац није ималац законског права прече куповине као власник суседног грађевинског неизграђеног земљишта, нема правни интерес за подношење

тужбе из одредбе члана 188 Закона о парничном поступку (за утврђење да је предметни уговор о поклону симулован а дисимуловани уговор о куповини) који захтев је прејудицијелни захтеву за поништај уговора о купопродаји и признавање права прекупа непокретности. Стога је жалбени суд, у недостатку процесних овлашћења да исправи пропуст првостепеног суда и уместо њега тужбу одбаци применом одредбе члана 279 став 1 тачка 5 Закона о парничном поступку, пресуду којом је одбијен захтев тужиоца у целости потврдио.

Жалбени наводи којима се оспорава врста (култура и намена) предметног земљишта нису основани. Према одредби члана 1 Закона о пољопривредном земљишту („Службени гласник Републике Србије“ број 62/06 и 41/09) Законом се уређује планирање, заштита, уређење и коришћење пољопривредног земљишта као добра од општег интереса. Сагласно одредби члана 2 став 1 тачка 1 и 2 Закона пољопривредно земљиште је земљиште које се користи за пољопривредну производњу а може бити обрадиво (њиве, вртови, воћњаци, виногради и ливаде) или необрадиво (рибњаци, трстици и мочваре). Према одредби члана 3 Закона пољопривредно земљиште које је посебним законом одређено као грађевинско земљиште до привођења планираној намени користи за пољопривредну производњу. Сагласно одредби члана 67 став 1 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“ број 47/03 и 34/06, који је релевантан за конкретну парници обзиром на време закључења уговора), грађевинско земљиште је и земљиште које је у складу са законом, одговарајућим планом предвиђено за изградњу и редовно коришћење објеката. Грађевинско земљиште може бити јавно и остало, а остало земљиште је изграђено земљиште, земљиште намењено за изградњу објеката, у складу са законом, а које није одређено за јавно грађевинско земљиште и може (остало грађевинско земљиште) бити у свим облицима својине и у промету је (одредбе члана 68 и 79 став 1 и 2 Закона).

Првостепеном пресудом је утврђено да је спорно земљиште грађевинско земљиште (конкретно *остало* грађевинско земљиште) на основу увида у Листове непокретности број 39 и 1024 КО Ђ. који су прикључени спису првостепеног предмета, а где је у рубрици: „врста земљишта“ констатовано да се ради о грађевинском земљишту. Ту чињеницу несумњиво потврђује и копија плана Службе за катастар непокретности (прикључена спису предмета под ред. бројем 22 пописа списка). Наиме и из исте се може утврдити да ради се о кат. парцелама у насељу (селу Ђ.) које су на ободу грађевинског а граниче са кат. парцелама пољопривредног реона.

4.

Стога је, обзиром да се ради о кат. парцелама пољопривредног земљишта које су одређене за грађевинско земљиште, без основа жалбено указивање на околност да се то земљиште управо као њива (обрадиво земљиште) користи за пољопривредну производњу и да се обзиром на начин коришћења има сматрати пољопривредним земљиштем. Наиме, све до привођења планираној намени, позивом на одредбу члана 3 Закона, спорно земљиште се и једино може користити за пољопривредну производњу.

Са напред наведених разлога је, ценећи све околности конкретног случаја а посебно чињеницу да се у Катастру непокретности земљиште води као грађевинско неизграђено земљиште у приватној својини, на тужиоцу био терет доказивања супротног (да се ради о пољопривредном земљишту). Ту чињеницу тужилац није доказао у првостепеном поступку, те је апсолутно без основа свако оспоравање те чињенице у жалбеном поступку, као и истицање било каквих законских права (права

прече куповине односно права прекупа и слично) у односу на спорно суседно земљиште.

Остали жалбени наводи нису од значаја те нису посебно ни цењени, позивом на одредбу члана 382 став 1 ЗПП-а.

Правилно је првостепени суд одлучио и о трошковима парнице, применом одредбе члана 149 став 1 ЗПП-а, те је и одлука о трошковима парнице као правилна и на закону заснована потврђена.

Тужиоцу не припадају трошкови жалбеног поступка, позивом на одредбу члана 149 у вези одредбе члана 161 став 1 Закона о парничном поступку.

Са наведених разлога, применом одредбе члана 375 Закона о парничном поступку, жалба је одбијена и првостепена пресуда потврђена.

ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА-судија

Душанка Бабић с.р.

Зто: