



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 4634/22
1.3.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ у већу састављеном од судија Зорице Таковић, председника већа, Весне Дамјановић и др Драгице Попеску, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Радојко Денић, адвокат из Уба, ул.Вука Караџића бр.34, против тужених ББ из ... и ВВ из ..., чији је заједнички пуномоћник Мирослав Рајковић, адвокат из Уба, ул.Вука Караџића бр.8/5, ради утврђења, одлучујући о жалби тужених изјављеној против пресуде Основног суда у Убу П 640/20 од 17.5.2022. године, у седници већа одржаној дана 13.3.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба тужених и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Основног суда у Убу П 640/20 од 17.5.2022. године.

ОДБИЈА СЕ захтев тужених за накнаду трошкова другостепеног поступка као **НЕОСНОВАН**.

Образложење

Побијаном пресудом, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиле па је поништен и оглашен без правног дејства у односу на тужилу Уговор о продаји непокретности закључен између тужених који је потврђен код јавног бележника ... из Уба под.бр. 609-19 од 24.6.2019. године, чији је предмет сувласнички удео продавца ББ од 3/72 на к.п.бр..., бр.зграде 1 "...", земљиште под зградом-објектом у пов.од 0.00,54 ха и "... земљиште уз зграду-објекат у површини од 0.03,15 ха, укупне површине 0.03,69 ха из Лн.бр... КО ... и сувласнички удео продавца ББ од 3/72 на породичној стамбеној згради, број зграде 1, "...", приземне спратности површине 54 м2, која је изграђена на кп.бр. ... из Лн.бр. ... КО ..., због повреде права прече куповине тужиле с тим да се на основу ове пресуде а по правноснажности исте у катастру непокретности изврши поновна укњижба права сусвојине тужене са уделом од 3/72 на кп.бр..., бр.зграде 1 "...", земљиште под зградом, објектом од 0.00,54 ха и "...", земљиште уз зграду-објекат од 0.03,15 ха, површине 0,03.69 ха и на породичној стамбеној згради број зграде 1 "... приземне спратности, површине 54 м2, која је изграђена на кп.бр... у КО ... Ставом другим изреке, утврђено је да тужилца има право прече куповине сувласничког удела тужене ББ 3/72 на к.п.број ..., број зграде 1 "...", земљиште под зградом-објектом у пов.од 0.00.54 ха и "... земљиште уз зграду-објекат у површини од 0.03,15 ха, укупне

површине 0.03,69 ха из Лн.бр. ... КО ... и сувласничког удела тужене ББ од 3/72 на породичној стамбеној згради, број зграде 1, "...", приземне спратности, површине 54 м2, која је изграђена на кп.бр. ... из Лн.бр. ... КО ..., због повреде права прече куповине тужиље, која је изграђена на кп.бр... из Лн.бр. ... КО ..., који сувласнички удели су били предмет продаје уговора о продаји непокретности који је потврђен од јавног бележника ... из ... под бројем ОПУ:609/19 од 24.6.2019. године, а што су тужени дужни признати и трпети. Ставом трећим изреке, обавезана је тужена ББ да у року од 15 дана од дана правноснажности пресуде, као продавац са тужиљом као купцем, закључи уговор о продаји непокретности у коме ће предмет продаје бити сувласнички удео тужене ББ од 3/72 на к.п.број..., број зграде 1 "...", земљиште под зградом-објектом у пов.од 0.00.54 ха и ..." земљиште уз зграду-објекат у површини од 0.03,15 ха, укупне површине 0.03,69ха из Лн.бр. ... КО ... и сувласнички удео тужене ББ од 3/72 на породичној стамбеној згради, број зграде 1, "...", приземне спратности површине 54 м2, која је изграђена на кп.бр. ... из Лн.бр. ... КО ..., под истим условима под којима је закључен уговор о продаји између тужених и који је потврђено од стране Јавног бележника ... из Уба под ОПУ: 609-2019 од 24.6.2019. године, а у противном ће ова пресуда служити као основ за упис тужиље као сувласника са уделом од 3,72 на к.п. бр. ..., број зграде 1, ..., земљиште под зградом и објектом, површине од 0.00,54 ха и ..., земљиште уз зграду- објекат у површини од 0.03,15 ха укупне површине 0.03,69 ха из Лн бр. ... КО ... и сувласника са уделом од 3/72 на породичној стамбеној згради, број зграде 1, ..., приземне спратности, површине 54 м2 која је изграђена на к.п. бр. ... из Лн ...КО ... Ставом четвртим изреке овлашћена је тужена да у року од 15 дана по правноснажности пресуде из депозита Основног суда у Убу подигне износ од 42.078,00 динара, положен од стране тужиље АА, приликом подношења тужбе на име тржишне вредности сувласничког удела тужене на непокретностима из става један ове пресуде. Ставом петим изреке обавезан је тужени ВВ да тужиљи преда у супосед сувласнички удео 3/72 на к.п.број..., број зграде 1 "...", земљиште под зградом-објектом у пов.од 0.00.54 ха и ..." земљиште уз зграду-објекат у површини од 0.03,15 ха, укупне површине 0.03,69ха из Лн.бр. ... КО ... и на породичној стамбеној згради, број зграде 1, "...", приземне спратности површине 54 м2, која је изграђена на кп.бр. ... из Лн.бр.... КО ..., у року од 15 дана по правоснажности пресуде. Ставом шестим изреке обавезани су тужени да на име трошкова парничног поступка солидарно исплате тужиљи износ од 148.286,44 динара са законском затезном каматом од извршности до исплате.

Против наведене пресуде тужени су благовремено изјавили жалбу побијајући пресуду у целости из свих законом прописаних разлога.

Апелациони суд у Београду је испитао првостепену пресуду у границама законских овлашћења из члана 386 Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС", бр. 72/11 и 55/14 са свим каснијим изменама и допунама) па је оценио да жалба тужених није основана.

У поступку пред првостепеним судом нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП на које другостепени пази по службеној дужности. Изрека побијане пресуде је јасна и разумљива, не противречи сама себи ни разлозима датим у њој, а у образложењу пресуде је наведено довољно разлога о свим битним чињеницама па се њена законитост и правилност могу

испитати, због чега се неосновано жалбом тужених указује да је побијана пресуда захваћена битном повредом одредаба парничног поступка из члана 374 ст.2 тач.12 ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању, тужила је сувласник са уделом од 36/72 на к.п...., бр.зграде 1 "...", укупне површине 0.03,69 ха из Лн.бр...КО ... и сувласник са уделом од 36/72 на породичној стамбеној згради, број зграде 1,"...", приземне спратности, површине 54 м2, која је изграђена на кп.бр. ... из Лн.бр. ...КО ... Као сувласници у Лн.бр... КО ...били су уписани ГГ са уделом од 12/72, ДД са уделом од 4/72, ГГ са уделом од 8/72, ЂЂ са уделом од 3/72, ЕЕ са уделом од 3/72, ЖЖ са уделом од 3/72 и ЗЗ са уделом од 3/72. Тужила је у октобру 2020. године провером стања уписа на наведеним непокретностима утврдила да је дошло до промене уписа права тако да су на предметним непокретностима из Лн бр. ... уписане АА са уделом од 36/72, ГГ са уделом од 8/72 и ВВ са уделом од 28/72 те се иста 5.10.2020. године обратила Служби за катастар непокретности Уб са захтевом за издавање свих документата који су били правни основ за промену власничког удела и том приликом је сазнала да је извршено девет промена, од чега је пет промена извршено на основу уговора о купопродаји непокретности, при чему су промене бр. ... и ... извршене на основу правних послова-Уговора о купопродаји, који су закључени у периоду од две године уназад од дана издавања уверења. Из уверења бр. 952-012-122539/20 од 21.10.2020. године утврђено је да је Служба за катастар непокретности Уб тужили доставила и копију уговора о продаји непокретности који је оверен код Јавног бележника ... из Уба под ОПУ: 609-2019 од 24.6.2019. године који је закључен између продавца ББ и купца ВВ, овде тужених. Из садржине тог уговора следи да је тужена ББ продала свој сувласнички удео од 3/72 на к.п. бр. ..., број зграде 1, "... земљиште под зградом-објектом у пов.од 0.00,54 ха и "..., земљиште уз зграду- објекат у пов. од 0.03,15 ха, укупне површине 0.03,69 ха из Лн бр... КО ... и сувласнички удео од 3/72 на породичној стамбеној згради, број зграде 1, "... приземне спратности, површине 54 м2 која је изграђена на кп.бр. ... из Лн.бр. ... КО ..., за купопродајну цену од 400 евра у динарској противвредности. Приликом потврђивања овог уговора јавни бележник је у солемнизационој клаузули упозорила уговараче да је повређено право прече куповине АА те да је купац том приликом изјавио да пристаје на све последице ризика које могу произићи из тог уговора. На основу налаза и мишљења вештака грађевинске струке од 19.11.2020. године утврђено је да је тржишна вредност к.п. бр. ...КО ... 7.380 евра а вредност стамбеног објекта 1.000 евра те да укупна вредност сувласничког удела од 3/72 због чије се продаје уговор побија износи 42.078,00 динара. Овај износ тужила је уплатила 20.11.2020. године у депозит суда.

Полазећи од овако потпуно и правилно утврђеног чињеничног стања првостепени суд је сагласно одредби члана 5, 6, 10 Закона о промету непокретности закључио да је тужбени захтев тужиле основан с обзиром да је тужила сувласник са највећим уделом непокретности по Уговору ОПУ: 609-19 те да је продавац, овде тужена ББ била дужна да тужили учини понуду у смислу чл.5. ст.1 и чл.6 ст.1 Закона о промету непокретности па како она то није учинила већ је са туженим ВВ закључила уговор о купопродаји свог сувласничког удела то је оценио да је закључењем таквог уговор, без претходно учињене понуде тужили, повређено право прече куповине тужиле па је одлучио као у изреци побијане пресуде.

Правилно је, и по оцени овог суда, поступио првостепени суд када је донео

ожалбену одлуку у смислу наведених законских одредаба. Све чињенице битне за доношење одлуке првостепени суд је потпуно и правилно утврдио из изведених доказа, које је правилно ценио у смислу чл.8 ЗПП-а, те је на правилно утврђено чињенично стање правилно применио материјално право а за своју одлуку дао јасне и довољне разлоге које у свему као правилне прихвата и овај суд.

Одредбом члана 5. став 1. Закона о промету непокретности прописано је да је сувласник непокретности који намерава да прода свој сувласнички део дужан да га претходно понуди на продају осталим сувласницима. Одредбом члана 7. став 1. наведеног закона прописано је да понуда из члана 5. и 6. овог закона, која се доставља истовремено свим носиоцима права прече куповине, мора да садржи податке о непокретности, цени и осталим условима продаје, а ставом 2. истог члана прописано је да понуда мора бити у писменом облику. Одредбом члана 10. истог Закона прописано је 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, 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.), да се тужба из става 1. овог члана може 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.), те да је тужилац дужан да истовремено са подношењем тужбе из ст. 1. и 3. овог члана положи код надлежног суда износ у висини тржишне вредности непокретности на дан подношења тужбе (став 5.).

Тужбени захтев тужиље заснива се на одредбама Закона о промету непокретности („Сл. гласник РС“, број 93/2014, 121/14 и 6/2015). Овим Законом прописано је право прече куповине, као и обавезе које има сувласник који намерава да прода свој сувласнички део.

Цитиране одредбе којима је регулисана материја права прече куповине упућују на закључак да је смисао заштите права прече куповине да ималац тог права предмет продаје добије под истим условима као купац из побијаног уговора (и по цени из уговора), а у складу са одредбом члана 10. став 1. Закона о промету непокретности.

По оцени Апелационог суда, правилан је закључак првостепеног суда да је тужиљи повређено право прече куповине, будући да тужена ББ пре закључења предметног уговора о купопродаји, није тужиљи, као сувласнику непокретности која је била предмет побијаног уговора, у писменој форми сачинили и упутили понуду за куповину непокретности под истим условима из побијаног уговора, на који начин је поступила противно одредби члана 5. Закона о промету непокретности.

Неосновани су наводи жалбе тужених којима се оспорава благовременост поднете тужбе указивањем да је за подношење исте тужиља преклудирана. Ово због тога што је Законом о промету непокретности (чл.10 ст.2) је прописан преклузивни рок од 30 дана од дана када је ималац права прече куповине сазнао за продају непокретности, а у конкретном случају тужиља је сазнала за продају непокретности, уговор и битне елементе уговора 21.10.2020. године када је од надлежне Службе за катастар непокретности примла примерак купопродајног уговора закљученог између

тужених. Из наведених разлога, правилан је закључак првостепеног суда да је тужила која је поднела тужбу дана 20.11.2020. године затражила судску заштиту у законом прописаним роковима, пошто је тридесети дан у односу на дан сазнања за продају по одредбама чл. 103. ст. 4. и 5. ЗПП био 20.11.2020.године.

Без утицаја на правилност ожалбене одлуке су и наводи жалбе тужених да је у конкретном случају извршена физичка деоба предметних непокретности те да не постоји сувласништво поготову на објекту, с обзиром да из утврђеног чињеничног стања а имајући у виду и стање у јавним књигама, произилази да је тужили повређено право прече куповине и да она заштиту тог свог права може остваривати подношењем тужбе суду.

Приликом одлучивања, овај суд је имао у виду и све остале наводе жалбе тужених, али је код напред наведеног оценио да исти нису од утицаја на доношење другачије, за тужене повољније одлуке, па их посебно не образлаже сходно чл.396 ЗПП-а.

Потврђена је и одлука о трошковима парничног поступка јер је иста донета правилном применом одредби члана 153 и 154 ЗПП-а.

С обзиром на све напред изложено, Апелациони суд у Београду је применом чл. 390 ЗПП-а одлучио као у ставу првом изреке ове пресуде, док је одлука као у ставу другом изреке донета применом чл.153 и 165 ЗПП-а, обзиром да тужени нису успели са жалбом у поступку пред другостепеним судом.

Одбијен је као неоснован захтев тужених за наканду трошкова другостепеног поступка јер је њихова жалба оцењена као неоснована у смислу члана 165 став 1 ЗПП-а.

**Председник већа-судија
Зорица Ђаковић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић