



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 4687/23
21.8.2024. године
Београд

У И М Е Н А Р О Д А

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Меланије Сантовац, председника већа, Драгане Марчетић и Татјане Обренчевић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Ненад Живковић, адвокат из Панчева, Његошева 1а/2, против тужених ББ из ..., чији је пуномоћник Ненад Босиљ, адвокат из Панчева, Војводе Радомира Путника 21 и ВВ и ГГ, обоје из ..., ради утврђења ништавости и поништаја уговора, одлучујући о жалбама тужених изјављеним против пресуде Основног суда у Панчеву П 986/20 од 24.03.2023. године, у седници одржаној 21.8.2024. године, донео је

П Р Е С У Д У

ПОТВРЂУЈЕ СЕ пресуда Основног суда у Панчеву П 986/20 од 24.03.2023. године у ставу првом изреке и жалбе тужених у том делу **ОДБИЈАЈУ** као неосноване.

УКИДА СЕ пресуда Основног суда у Панчеву П 986/20 од 24.03.2023. године у ставу другом и трећем изреке и у том делу предмет **ВРАЋА** истом суду на поновно суђење.

О б р а з л о ж е њ е

Пресудом Основног суда у Панчеву П 986/20 од 24.03.2023. године, ставом првим изреке, утврђено је да је ништав и да не производи правно дејство уговор о споразумном раскиду купопродајног уговора, оверен пред јавним бележником ..., 30.10.2020. године ОПУ 1374-2020, те да се уговор о продаји сувласничког удела, закључен 28.11.2019. године пред јавним бележником ... ОПУ 1621-19 између туженог ББ, као продавца и тужених ВВ и ГГ, као купаца оглашава без дејства према тужиоцу, што су тужени дужни признати.

Ставом другом изреке, обавезан је тужени ББ, као продавац, да у року од 15 дана тужиоцу, као имаоцу права прече куповине и купцу, под истим условима, односно за

цену од 3.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, прода свој сувласнички удео од 500/650 идеалних делова катастарске парцеле ...КО ..., потес ..., њива прве класе, површине 6 ара и 48 м2, градско грађевинско земљиште, уписана у ЛН ... КО ... и да га одмах уведе у посед, да без даље сагласности дозволи да се купац упише као власник наведеног идеалног дела у катастру непокретности и у другим јавним књигама, купац ће платити порез на пренос апсолутних права и евентуално трошкове овере и трошкове уписа у катастар, а у супротном ова пресуда замениће уговор о продаји и послужити тужиоцу као основ за упис права својине на 500/650 идеалних делова означене катастарске парцеле.

Ставом трећим изреке, обавезани су тужени да тужиоцу солидарно накнаде трошкове парничног поступка у износу од 216.935,00 динара.

Против наведене пресуде, тужени су благовремено изјавили жалбе, из свих законских разлога.

Апелациони суд у Београду испитао је првостепену пресуду у границама разлога одређених у члану 386. Закона о парничном поступку ("Сл. гласник РС", број 72/11 са изменама и допунама) и нашао да су жалбе делимично основане.

У првостепеном поступку у односу на одлуку садржану у ставу првом изреке није учињена битна повреда одредаба парничног поступка прописане чланом 374. став 2. тачка 1,2,3,5,7. и 9. ЗПП, на које другостепени суд пази по службеној дужности, а због којих би побијана одлука у наведеном делу морала бити укинута, а у односу на овај део побијане пресуде није учињена ни битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП, на коју се указује у жалби тужених јер побијана пресуда у наведеном делу садржи јасне и непротивречне разлоге о битним чињеницама, а не постоји противречност између онога што је у њеном образложењу наведено о садржини исправа и самих тих исправа, односно изведених доказа.

У току првостепеног поступка утврђено је да су у ЛН ... КО ..., као сувласници катастарске парцеле ..., површине 658 м2, градско грађевинско земљиште, по култури њива прве класе, уписани тужилац са 150/650 идеалних делова и тужени ББ, са 500/650 идеалних делова. Тужилац и тужени ББ, као сувласници, споразумно су користили идеалне делове означене парцеле, према сувласничким деловима, тако што је тужилац користио 1,52 ара до своје парцеле ..., док је тужени користио земљиште до парцеле ..., у површини од 5,06 ара.

Између туженог ББ, као продавца и ВВ, као купца, закључен је 28.11.2019. године уговор о купопродаји непокретности пред јавним бележником ... ОПУ 1621/19. Чланом 1. означеног уговора одређено је да је продавац тужени ББ сувласник 500/650 идеалних делова означене катастарске парцеле, да се у природи ова парцела налази друга по реду од пољског пута, са северне стране катастарске парцеле у дужини 33,50 метара и ширини 14,80 метара и да приступ исте има по праву службености пролаза у ширини од 3 метра, преко парцеле ... КО Чланом 2. одређено је да предметну непокретност продавац продаје, а купац купује за

уговорену цену од укупно 3.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС, коју је купац исплатио продавцу пре закључења уговора. У означеном уговору јавни бележник је потврдио да је поучио и упозорио странке, између осталог, да сувласници имају право прече куповине непокретности која је предмет ове продаје и на ризик закључења овог уговора, без понуде сувласницима, те је даље констатовано да стране сагласно изјављују да прихватају евентуалне тужбе сувласника, ради остваривања права прече куповине.

Пре закључења означеног уговора о купопродаји, тужени ББ, као продавац, није понудио свој сувласнички удео на продају тужиоцу, као сувласнику предметне непокретности и није му препорученом поштом послао понуду за купопродају, као имаоцу права прече куповине.

Означени купопродајни уговор је испуњен у целости јер је тужени ББ, као продавац, примио уговорену купопродајну цену, док је тужени ВВ, ступио у државину купљене непокретности, након чега су тужени ВВ и ГГ уписани у ЛН ... КО ... на означеној катастарској парцели, као сувласници 500/650 идеалних делова, са одређењем да је заједничка имовина супружника на том делу.

За закључење означеног уговора тужилац је сазнао случајно, у августу 2020. године, након чега је прво телефоном позвао туженог ВВ мислећи да је у питању грешка, а потом се тужилац 11.08.2020. године обратио јавном бележнику ... за достављање копије уговора, података из уговора, а који захтев је решењем јавног бележника од 12.08.2020. године одбијен као неоснован. Тужилац је до података о уговору и уговорној цени дошао прибављајући уговор у РГЗ, након чега је као предлагач поднео Основном суду у Панчеву предлог за депоновање купопродајне цене по означеном уговору о купопродаји, против тужених, као противника предлагача и решењем Основног суда у Панчеву РЗ 145/20 од 27. августа 2020. године усвојен је предлог овде тужиоца као предлагача и у судски депозит примљен износ од 3.000,00 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, а што на дан уплате 20.08.2020. године износи 352.740,00 динара у корист противника предлагача.

Тужени су 10.09.2020. године сачинили, а 30.10.2020. године пред јавним бележником ..., потврдили под ОПУ 1374-2020 - уговор о споразумном раскиду означеног купопродајног уговора, у коме је констатовано да купопродајни уговор даном овере уговора о споразумном раскиду означеног купопродајног уговора не производи никакво правно дејство, док је констатовано да тужени ВВ признаје да му је новац исплаћен на име купопродајне цене враћен у целости, а потом је извршена и промена у листу непокретности и успостава ранијег стања, па је на означеној катастарској парцели, као ималац приватне својине, са 500/650 идеалних делова уписан тужени ВВ. Тужени ВВ није желео да се суди, па је је из тог разлога закључио споразум о раскиду уговора. Тужени ВВ је и након закључења означеног споразума о раскиду уговора одлазио на спорну парцелу, те са туженим ББ на истој проверовао могућност приступа предметној катастарској парцели.

Према налазу и мишљењу вештака грађевинске струке тржишна вредност означене катастарске парцеле на дан вештачења 18.11.2022. године износи 8.400,00 евра, односно 1.408.000,00 динара, те тржишна вредност сувласничког удела предметне

парцеле туженог ББ од 500/650 идеалних делова износи 7.000,00 евра, односно 821.254,00 динара, као и да тржишна вредност означене катастарске парцеле на дан закључења купопродајног уговора 28.11.2019. године износи 8.900,00 евра, односно 1.044.000,00 динара, а тржишна вредност сувласничког удела предметне парцеле на исти дан износи 6.850,00 евра или 804.000,00 динара.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је оценио да је ништав споразумни раскид означеног уговора о купопродаји непокретности, а имајући у виду да су обавезе из означеног уговора о купопродаји непокретности у потпуности испуњене исплатом цене, предајом поседа, а потом и укњижбом права власништва тужених у јавним евиденцијама, те да је закључењем означеног споразума о раскиду купопродајног уговора, поступљено супротно принудним прописима и правилима јавног поретка јер је тужени ВВ закључио исти јер није желео да се суди, те да су тужени поступајући на овај начин желели да онемогуће тужиоца у остваривању његовог права прече куповине, при чему је означени споразум и закључен као фиктиван уговор, у смислу члана 66. Закона о облигационим односима, а имајући у виду да тужени ВВ и након закључења означеног споразума о раскиду уговора одлазио на спорну парцелу, те са туженим ББ на истој проверовао могућност приступа, а што свакако не би чинио да је стварна воља била да се уговор раскине.

Првостепени суд је оценио да је тужилац тужбу за заштиту права прече куповине поднео у оквиру субјективног и објективног рока, који је одређен Законом о промету непокретности, с обзиром да је за продају сазнао у току августа 2020. године када је почео да предузима радње у циљу остварења свог законског права прече куповине, те је тужба је поднета и у границама објективног рока од две године, с обзиром да је уговор о купопродаји непокретности закључен 28.11.2019. године, а да је тужба поднета 31. августа 2020. године.

Такође, првостепени суд је оценио да је полагањем износа купопродајне цене, означеног у уговору о купопродаји у депозит суда, тужилац испунио обавезу везано за испуњење услова за подношење тужбе за заштиту права прече куповине.

Утврђујући да је тужилац сувласник означене катастарске парцеле, која је била предмет купопродајног уговора, а да тужени ББ није понудио тужиоцу, као имаоцу права прече куповине, закључење означеног уговора, под истим условима као што је закључио предметни уговор о купопродаји, првостепени суд је оценио да је на овај начин поступљено супротно одредби члана 5. и 7. став 1, 2. и 4. Закона о промету непокретности, те да је тужени ББ дужан да тужиоцу омогући куповину означене непокретности под истим условима, односно за цену од 3.000,00 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате и да га одмах уведе у посед, да без даље сагласности дозволи да се купац упише као власник наведеног идеалног дела у катастру непокретности и у другим јавним књигама, а купац тужилац ће платити порез на пренос апсолутних права и евентуално трошкове овере и трошкове уписа у катастар, а у супротном да ће ова пресуда заменити уговор о продаји и послужити тужиоцу као основ за упис права својине на означеном уделу предметне непокретности, сагласно члану 10 Закона о промету непокретности.

Оцењујући наводе жалбе, Апелациони суд налази да је првостепени суд

правилно одлучио када је утврђено је да је ништав и да не производи правно дејство уговор о споразумном раскиду купопродајног уговора. Наиме, одредбом члана 103. став 1. ЗОО предвиђено је да је уговор који је противан принудним прописима, јавном поретку, или добрим обичајима ништав, ако циљ повређеног правила не упућује на другу санкцију или ако закон у одређеном случају не прописује што друго. Одредбом члана 124. до 138. истог закона прописани су случајеви када се може тражити раскид уговора (због неиспуњења, промењених околности и немогућности испуњења), из којих одредаба произилази да се раскид уговора може тражити из наведених разлога до момента док нису испуњене обавезе из уговора, а до истог момента уговорне стране могу и споразумом раскинути означени уговор. С обзиром да су обавезе из означеног уговор о купопродаји у целини биле испуњене, исплаћена купопродајна цена и извршена предаја поседа, а што није било спорно међу парничним странкама, означени уговор се не може споразумно раскинути јер је престао испуњењем обавеза, па је споразум о раскиду означеног уговора о купопродаји ништав, у смислу цитираних одредби Закона о облигационим односима.

На основу изложеног, применом одредаба члана 390. Закона о парничном поступку одлучено је као у ставу првом изреке.

Међутим, првостепена одлука у делу који се односи на заштиту права прече куповине се, за сада, не може прихватити као правилна јер има недостатака због којих се њена законитост и правилност не може испитати, с обзиром на то да не садржи јасне и потпуне разлоге о битним чињеницама, чиме је учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП, на коју се жалбом тужених основано указује, а што је имало за последицу непотпуно утврђено чињенично стање, због чега се не може испитати правилност примене материјалног права.

Наиме, првостепени суд у побијаној пресуди утврђује купопродајну цену у висини од 5.000,00 евра, а затим наводи да не прихвата исказ туженог ВВ у делу у ком је навео да је купопродајна цена износила 5.000 евра јер је у уговору о купопродаји означено да је иста 3.000 евра, а што је контрадикторно.

Такође, првостепени суд није имао у виду да положени новчани износ, који је тужилац дужан да положи у суд истовремено са подношењем тужбе због повреде права прече куповине мора да одговара тржишној вредности саме непокретности, односно, у конкретном случају, тржишној вредности удела предметне непокретности, на дан подношења тужбе, независно од купопродајне цене по којој је непокретност продата купцу. Наиме, тужилац је, након закључења уговора о купопродаји непокретности уплатио износ купопродајне цене, означен у уговору о купопродаји непокретности, али је првостепени суд пропустио да има у виду тржишну вредност удела означене непокретности јер је тужилац, као ималац права прече куповине, требало да положи код суда износ у висини тржишне вредности на дан подношења тужбе, у смислу члана 10. став 5. Закона о промету непокретности јер је полагање новчаног износа у висини тржишне вредности удела предметне непокретности, који је био предмет уговора о купопродаји, истовремено са тужбом, услов за основаност тужбеног захтева имаоца права прече куповине, ради поништаја уговора о купопродаји непокретности и захтева да се њему непокретност прода под истим условима.

Из изнетих разлога, на основу одредаба члана 391. став 1. и 392. став 2. ЗПП, одлучено је као у ставу другом изреке, а укинута је и одлука о трошковима парничног поступка, садржана у ставу трећем изреке побијане пресуде, с обзиром да зависи од коначног исхода парнице.

У поновном поступку, првостепени суд ће поступити по наведеним примедбама, те оценом изведених доказа, правилном применом материјалног права поново одлучити о тужбеном захтеву тужиоца у наведеном делу, као и о трошковима поступка.

**Председник већа-судија
Меланија Сантовац,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић