Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 5520/24
16.4.2025. године
Б е о г р а д

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Весне Филиповић, председника већа, Весне Дамјановић и Весне Павловић-Нинковић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Драган Симић, адвокат из Беле Цркве, ул. Војвођанских бригада бб, против тужених ББ и ВВ, обоје из ..., ГГ и ДД обоје из ..., које све заступа пуномоћник Бојан Митровић, адвокат из Беле Цркве, ул. Дејана Бранкова бр. 1-а, ради повреде права прече куповине и чинидбе, одлучујући о жалби тужиоца изјављеној против пресуде Основног суда у Вршцу, Судске јединице Бела Црква П бр. 90/24 од 10.07.2024. године, у седници већа одржаној дана 16.04.2025. године, донео је

П Р Е С У Д У

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба тужиоца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Основног суда у Вршцу, Судске јединице Бела Црква П бр. 90/24 од 10.07.2024. године.

ОДБИЈА СЕ захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

О б р а з л о ж е њ е

Ожалбеном пресудом ставом првим изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим тражи: - да се уговор о купопродаји пољопривредног земљишта КП ... од 7855м2, потес "..." КО ..., која се састоји од дела број 1 површине 4316м2 и дела број 2 површине 3539м2 закључен дана 31.01.2024. године између ББ из ... као продавца и ГГ из ... као купца, док је давалац сагласности ЂЂ а оверен пред канцеларијом јавног бележника ... из Вршца дана 31.01.2024. године под бр. ОПУ: 149-2024 огласи без дејства у односу на АА из ...; - да се утврди да тужилац АА има право прече куповине непокретности пољопривредног земљишта КП ... од 7855м2 који се састоји од дела број 1 и дела број 2 под истим условима из уговора о купопродаји непокретности бр. ОПУ: 149-2024 од 31.01.2024. године; - да су ББ и ЂЂ као давац

сагласности дужни да закључе уговор о купопродаји парцеле бр. ... површине 7855м2, потес "..." КО ... са тужиоцем АА из ... у року од 15 дана од правноснажности пресуде под истим условима из уговора о купопродаји непокретности ОПУ: 149-2024 од 31.01.2024. године; - да се овласте тужени ББ и ЂЂ у року од 15 дана од правноснажности пресуде из судског депозита Основног суда у Вршцу подигну износ од 818.000,00 динара на име динарске противвредности износа од 7.000 евра као купопродајне цене из уговора бр. ОПУ: 149-2024 од 31.01.2024. године и да се обавежу тужени ББ и ЂЂ обоје из ... да у року од 15 дана од правноснажности пресуде тужиоцу АА из ... предају у државину парцелу број ... површине 7855м2, потес "..." КО ..., ослобођено од лица и ствари.

Ставом другим изреке обавезан је тужилац да свим туженима на име трошкова парничног поступка исплати износ од 246.552,50 динара са законском затезном каматом почев од дана извршности пресуде па до коначне исплате.

Против наведене пресуде жалбу је благовремено поднео тужилац због битне повреде одредаба парнипчног поступка, због погрешно и непотпуно утврђеног чињенчиног стања и због погрешне примене материјалног права. Трошкове другостепеног поступка је образложено тражио.

Испитујући правилност и законитост првостепене пресуде у границама овлашћења прописаних одредбом члана 386 Закона о парничном поступку – ЗПП ("Службени гласник РС" бр. 72/2011 ... 18/2020 и 10/23 – др. закон) Апелациони суд у Београду је оценио да жалба тужиоца није основана.

Првостепена пресуда није захваћена битним повредама поступка из члана 374 став 2 тачке 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП, на које овај суд као другостепени пази по службеној дужности. Није учињена ни битна повреда одредба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП на коју се неосновано указује наводима жалбе тужиоца, јер је побијана пресуда непротивречна, довољно образложена, нема друге недостатке који би спречавали њено испитивање, а разлози наведени у образложењу нису у супротности са изреком пресуде и изведеним доказима.

Према утврђеном чињеничном стању тужени ББ је био власник катастарске парцеле бр. ... од 7855м2 уписане у КО ... и усмено је понудио тужиоцу као власнику суседне катастарске парцеле бр. ... да исту купи за износ од 9.000 евра, а тужилац одговорио да није заинтересован. Затим му је првотужени понудио купопродајну цену од 8.000 евра на коју тужилац није пристао, већ је понудио као купац првотуженом купопродајну цену од 6.500 евра са чиме се првотужени ББ није сагласио. Затим је ГГ учинио понуду првотуженом од 7.000 евра за куповину предметне парцеле на коју је првотужени пристао, па је закључен уговор о купопродаји дана 31.01.2024. године а оверен од стране јавног бележника ... из Вршца под бројем ОПУ: 149-2024 којим ББ из ... као продавац продаје ГГ из ... као купцу пољопривредно земљиште парцелу бр. ... површине 7855м2, потес "..." уписана у ЛН ... КО ..., за међусобно уговорену цену од 7.000 евра који уговор садржи и сагласност ЂЂ, супруге продавца. На основу наведеног уговора као власници парцеле ... КО ... уписани су тужени ГГ и ДД у ЛН ... КО ... као носиоци права заједничке имовине супружника. Дана 14.02.2024. године исте уговорне стране ББ и ГГ су закључили уговор о раскиду уговора о продаји и оверели га пред

истим јавним бележником ... из Вршца под бројем ОПУ: 244-2024 дана 14.02.2024. године којим је раскинут уговор о продаји напред поменути од 31.01.2024. године, констатовано да је купопродајна цена од стране продавца враћена купцу у новчаном износу од 7.000 евра па продавац нема потраживања од купца, да је даном раскида уговора враћена парцела у посед продавцу од стране купца и да је дозвољен упис права својине у корист продавца ББ. Уговор о раскиду је потписан од стране ББ као продавца ГГ и ДД као купца и ЂЂ као даваоца сагласности. ББ је затим обавестио тужиоца да је уговор о купопродаји раскинут и да предметна катастарска парцела више није на продају. Уговор о раскиду од 14.02.2024. године достављен је РГЗ СКН Бела Црква дана 29.02.2024. године, те је решењем истог органа од 01.03.2024. године дозвољено спровођење промене на КП ... КО ... у корист ББ са 1/1 дела. ББ се затим покварио трактор па се договорио са ГГ да му ГГ услужно врши пољопривредне радове на КП ... и то садња и прскање сунцокрета, те да ће му ББ платити за изведене радове након вршидбе. Дана 19.02.2024. године тужилац је депоновао у Основном суду у Вршцу 818.000,00 динара као противвредност 7.000 евра а тужба у овом поступку поднета је истог дана 19.02.2024. године.

Првостепени суд је претходно оценивши неоснованим приговор недостатка пасивне легитимације на страни тужених ЂЂ супруге ББ и ДД супруге ГГ, обзиром да је тужена ЂЂ давалац сагласности за закључење уговора о купопродаји непокретности, а да су она и тужена ДД учесници закљученог уговора о раскиду уговора о купопродаји непокретности и обзиром да је на основу уговора о купопродаји предметна парцела била уписана у јавним књигама као заједничка својина супружника ГГ и ДД, па су ове тужене у облигационо правном односу према тужиоцу.

Затим је првостепени суд применом члана 6, 7 и 10 Закона о промету непокретности, члана 52 и 53 Закона о облигационим односима, нашао да тужбени захтев тужиоца није основан.

Првостепени суд сматра да је предмет тужбеног захтева повреда права прече куповине учињена од стране тужених првог и трећег реда закључењем уговора о купопродаји катастарске парцеле ... КО ... овереном код јавног бележника без писмене понуде тужиоцу као власнику суседне катастарске парцеле. Раскидом уговора о купопродаји 14.02.2024. године који је учињен у законом прописаној форми (истој као и закључење уговора) престало је правно дејство уговора о купопродаји, то тужилац поднетом тужбом 19.02.2024. године нема правног основа да тужбом тражи да се уговор о продаји непокретности огласи без дејства према њему и да се непокретност њему прода и преда под истим условима, при чему тужилац није доказао да је закључен раскид уговора како би се избегле правне последице из чл. 10 Закона о промету непокретности, односно да је исти фиктиван, а тужилац тужбом није тражио ништавост Уговора о раскиду уговора о купопродаји непокретности, због чега је тужбени захтев одбијен као неоснован.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, правилно је првостепени суд одлучио када је одбио као неоснован тужбени захтев тужиоца, дајући за своју одлуку јасне и довољне разлоге које у целости прихвата и овај суд.

Право прече куповине регулисано је одредбама чланова од 5 до 10 Закона о

промету непокретности (“Сл.гл.РС” бр.93/2014, 121/2014 и 6/2015). Па тако чланом 6 је регулисано да власник који намерава да прода пољопривредно земљиште дужан је да га претходно понуди власнику суседног пољопривредног земљишта (став 1). Чланом 7 прописано је да се понуда из члана 5 и 6 које се достављају истовремено свим носиоцима права прече куповине мора да садржи податке о непокретности, цени и осталим условима продаје (став 1). Понуда мора бити у писаном облику (став 2). Ималац права прече куповине дужан је да се у року од 15 дана од дана пријема понуде писменим путем изјасни о понуди (став 3). Понуда и изјава о прихватању понуде из става 1 и 3 мора се учинити препорученим писмом (став 4). Чланом 10 је прописано да ако је продавац продао непокретност, а није је претходно понудио имаоцу права прече куповине или је непокретност продао под условима повољнијим из 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). Тужба из става 1 овог члана може се 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). Ако уговор о продаји непокретности није закључен у облику прописаном овим Законом, а непокретност је предата купцу у државину, сматраће се да је на тај начин дошло до повреде права прече куповине, па лице које има то право може тужбом да захтева остваривање тог права (став 3). Тужба из става 3 овог члана може се поднети надлежном суду у року од једне године од дана сазнања за пренос државине, а најкасније у року од две године од дана предаје непокретности купцу у државину (став 4). Тужилац је дужан да истовремено са подношењем тужбе из става 1 и 3 овог члана положи код надлежног суда износ у висини тржишне вредности непокретности на дан подношења тужбе (став 5).

Одредбом члана 68 Закона о облигационим односима прописано је да формални уговори могу бити раскинути неформалним споразумом, изузев ако је за одређени случај законом предвиђено шта друго, или ако циљ због кога је прописана форма за закључење уговора захтева да раскидање уговора буде обављено у истој форми.

Правилно првостепени суд закључује да није основан тужбени захтев тужиоца којим потражује да се уговор закључен између прво и трећетуженог и оверен пред јавним бележником дана 31.01.2024. године огласи без дејства у односу на тужиоца, да тужилац има право прече куповине предметне катастарске парцеле ... КО ..., да су првотужени и друготужена као даваоци сагласности дужни да закључе уговор о купопродаји исте катастарске парцеле са тужиоцем, да се овлашћују тужени првог и другог реда да из судског депозита подигну износ од 818.000,00 динара и да се обавежу исти тужени да тужиоцу предају у државину катастарску парцелу ... КО ... И поред правилног утврђења првостепеног суда да првотужени није учинио понуду тужиоцу писмено препорученим писмом чиме тужилац има право да захтева да се уговор о купопродаји непокретности огласи без дејства према њему и да се непокретност њему прода и преда под истим условима која тужба је поднета у законском року, првостепени суд правилно закључује да тужбени захтев тужиоца није основана јер су тужени првог и трећег реда као продавац и купац дана 14.02.2024. године, дакле пре подношења тужбе (тужба поднета 19.02.2024. године), закључили уговор о раскиду уговора о продаји и оверили га пред јавним бележником истог дана, дакле у истој форми као и уговор који је раскинут, и да је купопродајна цена од стране продавца овде туженог ББ

враћена купцу овде туженом ГГ у износу од 7.000 евра и да је даном раскида уговора парцела враћена у посед продавцу од стране купца, па је раскидом уговора о купопродаји од 31.01.2024. године престало правно дејство уговора о продаји дана 14.02.2024. године када су тужени закључили уговор о раскиду уговора о продаји и истог дана оверили код јавног бележника под ОПУ: 244-2024 чиме тужилац нема правног основа да тужбом тражи да се уговор о продаји непокретности огласи без дејства према њему и да се непокретност њему прода и преда под истим условима.

Неосновани су и без утицаја на другачију одлуку у овој правној ствари жалбени наводи тужиоца да је тужба поднета 19.02.2024. године када су у катастру као власници предметне парцеле били означени тужени ГГ и ДД, а да је уговор о раскиду уговора о купопродаји достављен на упис РГЗ СКН Бела Црква тек десет дана након подношења тужбе, јер у тренутку подношења тужбе уговор у односу на који је постављен захтев за повреду права прече куповине оглашавањем истог без дејства у односу на тужиоца и предајом у државину предметне катастарске парцеле, није производио правно дејство обзиром да је на законом прописан начин у истој форми као и закључење уговора између истих уговорних страна раскинут и више није производио правно дејство, па је правилна одлука првостепеног суда да захтев тужиоца којим тражи да се тај уговор огласи без дејства у односу на тужиоца није основан у време пресуђења. Ово и с разлога јер се промене у катастру не врше аутоматски тренутком закључења облигационо правних уговора, већ по поднетом захтеву и то након одлучивања РГЗ као управног органа о основаности уписа тражене промене.

Утврђена чињеница да купац по раскинутом уговору о купопродаји обрађује спорну парцелу не може водити другачијој одлуци у овој правној ствари јер је према правилно утврђеном чињеничном стању тужилац на животно логичан начин доказао да му тужени трећег реда по уговору о делу врши сејање и прскање рода сунцокрета за коју ће му првотужени платити накнаду након вршидбе обзиром да се првотуженом покварила пољопривредна механизација по основу које би био у могућности да исту обрађује. Тужилац није доказао да су тужени само фиктивно раскинули купопродају за потребе вођења овог поступка нити је покренуо поступак ради утврђења ових тврдњи захтевом за ништавост уговора о раскиду уговора о купопродаји непокретности, нити је судском одлуком уговор о раскиду поништен нити утврђена ништавост истог у ком случају не би производио правно дејство у правном промету.

Неосновано тужилац у жалби истиче да каснијим раскидањем предметног уговора закљученог 31.01.2024. године када је право прече куповине тужиоца конституисано не утиче на ово право тужиоца па ни на тужбени захтев који се односи на остваривање права прече куповине у смислу откупљивања предметне непокретности од тужених у корист тужиоца, имајући у виду да суд цени чињенице постојеће у време подношења тужбе истакнуте од стране тужиоца и туженог а ради правилног утврђења чињеничног стања, те је правилном применом материјалног права првостепени суд закључио да у време подношења тужбе тужилац нема правног основа да тужбом тражи да се уговор о продаји непокретности огласи без дејства према њему и да му се непокретност прода и преда под истим условима, јер је предметни уговор о продаји непокретности од 31.01.2024. године раскинут и престао да производи правно дејство између уговорних страна овде тужених у време подношења тужбе овде тужиоца.

Овај суд је ценио и остале наводе жалбе тужиоца али налази да исти не могу водити другачијој, за тужиоца повољнијој одлуци у овој правној ствари, те их сходно овлашћењу из члана 396 ЗПП посебно не образлаже.

Правилна је и одлука о трошковима парничног поступка јер је донета правилном применом одредбе члана 153 Закона о парничном поступку и правилном применом Тарифе о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката и Таксене тарифе из Закона о судским таксама.

Применом члана 390 и 401 тачка 2 ЗПП одлучено је као ставом првим изреке.

Како тужилац са жалбом није успео, то му не припадају трошкови другостепеног поступка, чиме је применом члана 165 у вези члана 153 ЗПП одлучено као ставом другим изреке.

Председник већа – судија
Весна Филиповић,с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић