



**Република Србија**  
**АПЕЛАЦИОНИ**  
**СУД У БЕОГРАДУ**  
**Гж 6118/20**  
**20.5.2021. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ**, у већу састављеном од судија Зорана Хацића, председника већа, Радмиле Ђурић и Маје Чогурић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., ..., чији је пуномоћник Драган Драгићевић из Уба, Краља Петра I ослободиоца 52, против тужених ББ са пребивалиштем у ... и ВВ из ..., ..., које заступају адвокати Радослав Тадић и Бојан Тадић из Уба, Крађорђева 1, ради повреде права прече куповине, одлучујући о жалби тужиоца изјављеној против пресуде Основног суда у Убу П 679/18 од 20.7.2020. године, у седници већа одржаној 20.5.2021. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована жалба тужиоца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Основног суда у Убу П 679/18 од 20.7.2020. године.

**ОДБИЈА СЕ** као неоснован захтев тужиоца и тужених за накнаду трошкова другостепеног поступка.

**Образложење**

Првостепеном пресудом у ставу првом одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражено да се утврди да је према туженима ББ и ВВ у корист тужиоца повређено право прече куповине пољопривредног земљишта ..., двојне културе њива III класе у површини од 2064 м<sup>2</sup> и њива IV класе у површини од 10836 м<sup>2</sup> укупне површине 12900 м<sup>2</sup> и кп.бр. .... двојне културе, њива III класе у површини од 9989 м<sup>2</sup> и ливада II класе у површини од 1671 м<sup>2</sup>, укупне површине од 11660 м<sup>2</sup>, обе парцеле укупне површине од 24560 м<sup>2</sup> раније уписано у лн.бр. ..., а сада у лн.бр. ... КО ..., и утврђује да су без дејства у односу на тужиоца оба уговора о купопродаји наведеног пољопривредног земљишта и то ОПУ бр. 394-2018 од 19.4.2018. године и ОПУ бр. 1064-2018 од 17.10.2018. године солемнизована од стране јавног бележника Весне Благојевић, између ББ из ... као продавца и друготуженог ВВ из ... као купца.

У ставу другом одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражено да се обавезе првотужени ББ из ... да у року од 15 дана од дана пријема пресуде прода и преда пољопривредно земљиште кп.бр. ... њива II класе у површини од 2064 м<sup>2</sup> и њива IV класе у површини од 10836 м<sup>2</sup> укупне површине 12900 м<sup>2</sup> и кп.бр. ... њива III класе у површини од 9980 м<sup>2</sup> и ливада II класе у површини од 1671 м<sup>2</sup>, укупне површине од 11660 м<sup>2</sup>, обе парцеле укупне површине од 24560 м<sup>2</sup> раније уписана у лн. бр. ..., а сада у лн.бр. ... КО ..., тужиоцу АА из ... под истим условима као и у уговорима о купопродаји ОПУ: 391-2018 од 19.4.2018. године и ОПУ: 1064-2018 од 17.10.2018. године оба солемнизована од стране јавног бележника Весне Благојевић за укупну купопродајну цену од 20.000 евра и да се при тој купопродаји сачини са тужиоцем писани уговор солемнизован код јавног бележника који ће бити подобан за упис права својине тужиоца у катастру непокретности, а ако то не учини у законом одређеном року пресуда ће служити као основ за упис права својине тужиоца.

У ставу трећем одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражено да се друготужени ВВ обавезе да у року од 15 дана од пријема пресуде пољопривредно земљиште кп.бр. ... њива III класе у површини од 2064 м<sup>2</sup> и њива IV класе у површини од 10836 м<sup>2</sup>, укупне површине од 12900 м<sup>2</sup> и кп.бр. ... њива IV класе у површини од 9989 м<sup>2</sup> и ливада II класе у површини од 1671 м<sup>2</sup>, укупне површине од 11660 м<sup>2</sup>, обе у укупној површини од 24560 м<sup>2</sup>, раније уписане у лн.бр. ..., а сада у лн. бр. ... КО ..., преда у државину тужиоцу.

У ставу четвртом обавезан је тужилац да туженима солидарно на име трошкова парничног поступка исплати износ од 190.150,00 динара у року од 15 дана.

Против наведене пресуде жалбу је благовремено изјавио тужилац побијајући је из свих законом прописаних разлога.

Тужени је дао одговор на жалбу.

Испитујући правилност побијане пресуде у смислу члана 386 ЗПП ("Службени гласник РС", бр.72/11, са каснијим изменама и допунама), Апелациони суд је оценио да жалба тужиоца није основана.

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка предвиђене чланом 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП на које другостепени суд пази по службеној дужности, због којих би се ожалбена пресуда морала укинути. Супротно наводима жалбе тужиоца првостепена пресуда не садржи ни битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12, пошто нема недостатака због којих се не би могла испитати, јер је изрека разумљива, не противречи сама себи ни разлозима који су наведени у погледу свих битних чињеница на јасан и непротивречан начин, недвосмислено произилазе из изведених доказа и целокупног стања у списима.

Према утврђеном чињеничном стању тужени ББ као продавац је закључио 19.4.2018. године са друготуженим ВВ уговор о купопродаји катастарске парцеле ... њива III и ливада II класе у укупној површини од 1.616,60 ха уписана у лист непокретности ... КО ... за купопродајну цену од 10.000 евра, а који уговор је оверен код

јавног бележника ОПУ 394-2018 од 19.4.2018. године. Дана 17.10.2018. године закључен је уговор између АА као продавца и ВВ као купца која је имала за предмет парцелу .... укупне површине од 1.29,00 ха за купопродајну цену од 10.000 евра. И тај уговор је оверен код јавног бележника под бројем ОПУ 1064-2018 од 17.10.2018. године. Током првостепеног поступка је неспорно утврђено да је тужилац власник катастарске парцеле ... Током првостепеног поступка извршен је увид у решење Основног суда у Убу РЗ 7018 од 17.12.2018. године те је утврђено да је усвојен предлог АА и примљен у судски депозит износ од 20.000 евра по средњем курсу НБС у динарској противвредности који је предлагач на дан 17.12.2018. године уплатио у износу од 2.368.158,00 динара у депозит Основног суда у Убу у корист противника предлагача АА и ВВ на име полагања тржишне вредности катастарских парцела 2189/1 и Кп 2189/4.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања правилно је првостепени суд донео одлуку којом је одбио као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди према туженима да му је повређено право прече куповине због тога што су тужени закључили два уговора о купопродаји пољопривредног земљишта ближе описаног у изреци првостепене пресуде. Наиме, неспорно је да између тужених дошло до закључења два уговора који су оверени од стране јавног бележника које су имале за предмет наведене две парцеле. Из исказа саслушаних парничих странака и сведока као и из писмених доказа за који се налазе у списима предмета суд је правилно закључио да се ради о два одвојена уговора које су парцеле купљене у различитим временским интервалима и то тако што је за продавца, а првотуженог ББ који не живи у Србији у име и за рачун његов уговоре закључивала адвокат Снежана Аврамовић, док је друготужени као купац лично закључио уговоре. Правилан је закључак првостепеног суда да тужилац у тренутку закључења уговора у априлу 2018. године када је купљена парцела ... није имао ниједну парцелу која се граничи са том парцелом са било које стране због чега по том основу није имао право прече куповине, а што се може утврдити увидом у скицу која се налази у списима. Непуних шест месеци након закључења првог уговора закључен је купопродајни уговор између тужених који је имао за предмет парцелу ..., а ова парцела се јужном страном граничи са више парцела, а са северне стране својом целом дужином иста се граничи са парцелом ... КО ... чији је власник друготужени који је то постао закључењем претходног уговора, па је исти сходно члану 6 став 2 Закона о промету непокретности има право прече куповине те парцеле у односу на остале власнике суседних парцела укључујући и тужиоца АА те сходно томе није имао обавезу да ту парцелу претходно понуди на продају тужиоцу нити било ком другом лицу.

Наиме, одредбом члана 6 став 2 Закона о промету непокретности (“Службени гласник РС”, бр. 93/14, 121/14 и 6/15) је прописано да у случају када има више власника суседног земљишта чије се пољопривредно земљиште граничи са пољопривредним земљиштем продавца првенство у остваривању права прече куповине има власник суседног земљишта чије се пољопривредно земљиште претежним делом граничи са земљиштем продавца. Ако има више власника суседног земљишта чије се пољопривредно земљиште претежно граничи са земљиштем продавца, а граничне линије су једнаке, предност између њих има власник суседног земљишта чија је површина највећа. Имајући у виду наведено продавац није имао обавезу да ту парцелу понуди на продају тужиоцу нити било ком другом лицу, а што произилази и из скице

која се налази у списима. Код неспорне чињенице да су закључена два уговора у различитим временским размацима, да је приликом сваке испоштовано право прече куповине, а што је утврђено из достављене документације од стране јавног бележника правилан је закључак првостепеног суда да тужиоцу није повређено право прече куповине тако да је неоснован и захтев да се утврди да су без дејства оба уговора о купопродаји наведених парцела.

Обзиром напред наведено правилан је закључак првостепеног суда којим је одбио тужбени захтев којим је тражено да првотужени ББ из ... у року од 15 дана прода и преда кат. Парц. ... и кат. Парц. ... као и захтев којим је тужилац тражио да се друготужени ВВ обавезе да у року од 15 дана прода и преда пољопривредно земљиште ... тужиоцу и кп. ..., а све ово као неосновано. Без утицаја је навод у жалби да првостепени суд није утврдио да је први уговор о купопродаји од 19.4.2018. године привидан – симулован правни посао односно да ли су странке у тим правним пословима један промет (један правни посао) привидно раздвојиле на два уговора како би изиграле право прече куповине тужиоца, ово стога што је првостепени суд у својој одлуци нашао да се не ради о симулован правном послу, а тужилац током поступка није предложио доказе из којих би се наведено утврдило.

Неоснован је навод у жалби тужиоца којим интерпретира исказ сведока ГГ пред првостепеним судом 4.2.2020. године по коме произилази да је разговарао са пуномоћником првотуженог адвокатом Снежаном Аврамовић и на питање зашто није испоштовано право прече куповине комшија, да је рекла “ми ћемо књижити прво једну па онда другу парцелу па ако прође прође”, обзиром да читањем исказа наведеног сведока произилази да наведени сведок такву изјаву није дао.

Без утицаја је на другачију одлуку у овој правној ствари то што је Снежана Аврамовић добила пуномоћје од ББ у коме је наведено да је као адвокат овлашћена да у његово име и за његов рачун прода и закључи купопродајне уговоре са купцем за парцеле кп.бр. ... и кп.бр. ... КО ... и да се ради о јединственом правном послу. Ово стога што у наведеном пуномоћју није цитирано коме се продају те парцеле тако да се не може утврдити да се ради о повреди права прече куповине, односно да су тужени приликом закључења наведених уговора то право тужиоца повредили.

Супротно жалбеним наводима тужиоца чињенично стање важно за доношење одлуке о основаности тужбеног захтева у поступку је потпуно и правилно утврђено изведеним доказима који су правилно цењени у смислу члана 8 ЗПП. Првостепени суд према карактеристикама конкретног случаја слободно без формалних (законских ограничења цени наведене доказе и формира своје уверење о доказаним односно недоказаним чињеницама, па су стога неосновани жалбени наводи којима се оспорава оцена доказа.

Оцењујући остале жалбене наводе тужиоца Апелациони суд налази да се њима не доводи у сумњу законитост и правилност првостепене одлуке, обзиром да тужилац коментарише садржину исказа сведока, изведених доказа даје своје тумачење одређених чланова закона што све није од значаја за другачију одлуку у овој правној ствари, и понавља наводе које је истицао током првостепеног поступка о чему је првостепени суд се изјаснио дајући при томе разлоге које у свему прихвата и овај суд

као основане.

Из напред наведених разлога применом члана 390 ЗПП донета је одлука као у ставу првом изреке ове другостепене одлуке.

Како је жалба тужиоца неоснована, а давање одговора на жалбу тужиоца, није било неопходно у смислу члана 154 ЗПП ради заштите интереса тужених у овом поступку, то је одлучено као у ставу другом изреке применом члана 165 став 1 ЗПП.

**Председник већа-судија  
Зоран Хацић,с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић