



**Република Србија**  
**АПЕЛАЦИОНИ СУД У**  
**БЕОГРАДУ**  
**Гж 6992/19**  
**3.12.2020. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ**, у већу састављеном од судија Марије Терзић, председника већа, Јелене Стевановић и Невенке Ромчевић, чланова већа, у парничном поступку АА из ..., ул. ... бр. ..., чији је пуномоћник Марјан Лукашев, адвокат из Беле Цркве, против тужених ББ из ..., ул. ... бр. ... и ВВ из ..., ул. ... бр. ..., чији је заједнички пуномоћник Драгослав Николић, адвокат из Беле Цркве, ради поништаја уговора о купопродаји по основу права прече куповине, одлучујући о жалби тужиље изјављеној против пресуде Основног суда у Вршцу, Судска јединица Бела Црква П 1005/17 од 01.12.2017. године, у седници већа одржаној дана 3.12.2020. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована жалба тужиље и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Основног суда у Вршцу, Судска јединица Бела Црква П 1005/17 од 01.12.2017. године.

**ОДБИЈАЈУ СЕ** захтеви парничних странака за накнаду трошкова другостепеног поступка.

**Образложење**

Пресудом Основног суда у Вршцу, Судска јединица Бела Црква П 1005/17 од 01.12.2017. године, ставом првим изреке одбија се тужбени захтев тужиље којим тражи да се поништи Уговор о купопродаји од 20.03.2013. године, закључен између тужене ББ, као продавца, и туженог ВВ, као купца, да се обавезе тужена да тужиљи преда некретнине уписане у листу непокретности бр. ... КО ..., парцела бр. ..., њива “...” од 24 а 61 м2, парцела бр. ..., њива „...” од 04а30м2, за цену од 50.000,00 динара, под истим условима како је то наведено у уговору о купопродаји Ов.3.бр.554/2013 од 20.03.2013.године по правном основу прече куповине на основу члана 5-10 Закона о промету непокретности, те да ће уколико то не учини у наведеном року ова пресуда заменити уговор о купопродаји, те да се сматра закљученим уговором о купопродаји између тужене као продавца и тужиље као купца и да послужи као правни основ за укњижбу права својине. Ставом другим изреке обавезује се тужиља да туженима исплати на име накнаде трошкова парничног поступка износ од 96.450,00 динара.

Против наведене пресуде жалбу је благовремено изјавила тужиља из свих законских разлога прописаних одредбом члана 373 став 1 ЗПП-а. Трошкове другостепеног поступка је тражила и определила.

Тужени су одговорили на жалбу. Трошкове другостепеног поступка су тражили и

определили.

Испитујући побијану пресуду у смислу одредбе члана 386 Закона о парничном поступку - ЗПП-а („Службени гласник РС“ број 72/11, 55/14, 87/18 и 18/20), Апелациони суд је оценио да жалба тужиле није основана.

У спроведеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП-а на које другостепени суд пази по службеној дужности, а због којих би се побијана пресуда морала укинути. Супротно жалбеним наводима приликом доношења првостепене пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП-а ( погрешно означена у жалби одредбом члана 361 тачка 12 претходно важећег ЗПП-а), јер пресуда нема недостатака због којих се не може испитати, а садржи разлоге о одлучним чињеницама, при чему су дати разлози јасни и непротивречни.

Према утврђеном чињеничном стању у првостепеном поступку, тужиле је носилац права прече куповине на парцелама које су биле предмет купопродаје између тужених, јер се њено земљиште граничи са продатим непокретностима. Тужена ББ је, као продавац, пре закључења предметног уговора о купопродаји усмено обавестила власнике суседног пољопривредног земљишта да своје парцеле жели да прода, како је то уобичајена пракса у ..., с тим што је о намераваној продаји прво усмено обавестила тужилу, којој је и понудила да купи предметне парцеле за купопродајну цену од 5.000 евра. Понуду је прво учинила тужиле, јер је она власник суседног пољопривредног земљишта, а пре продаје ових парцела тужена је тужиле већ продала једну од својих парцела. Тужиле није прихватила понуду тужене, јер није имала новца за куповину, а нису јој ни одговарале парцеле тужене због канала који постоји на лицу места, те је тужена након тога о продаји обавестила другог суседа ГГ и истом понудила да их купи по истој цени од 5.000 евра, коју је понудила тужиле, али ни он није прихватио да их купи, јер је и сам имао намеру да прода своје парцеле које се налазе у истом потесу, те је тек након тога тужена по цени од 5.000 евра предметне непокретности понудила за продају овде туженом ВВ, које парцеле је тужени до тада обрађивао по основу закупа. Како су се тужиле и ГГ, као власници суседног пољопривредног земљишта, изјаснили да не желе да од тужене купе предметне парцеле за купопродајну цену од 5.000 евра, тужена је, у својству продавца, са туженим ВВ, у својству купца, закључила уговор о купопродаји тих парцела, дана 19.03.2013.године, који уговор је оверен пред судом под Ов. 554/13 дана 20.03.2013.године. У уговору је означена цена од 50.000,00 динара, а према признаници од истог дана тужена је од купца ВВ на име купопродајне цене за спорне непокретности примила 5.000 евра.

Приликом подношења тужбе у овој правној ствари тужиле је у депозит суда уплатила износ од 50.000,00 динара који представља износ купопродајне цене из уговора. У поступку утврђивања пореза на пренос апсолутних права који је требало да плати тужена, као продавац пољопривредног земљишта, по основу уговора о купопродаји од 19.03.2012. године, Министарство финансија и привреде, Пореска управа, Експозитура Бела Црква, утврдило је да је уговорена цена од 6,15 динара по м<sup>2</sup> нижа од тржишне вредности који износи 12,62 динара по м<sup>2</sup>, те је за укупну површину непокретности од 8133 м<sup>2</sup> као основица за обрачун пореза утврђена тржишна вредност ових непокретности у износу од 102.638,48 динара, што је утврђено на основу решења бр. 413-4/101-13 од 23.04.2013. године и потврде бр. 413-4/101-13 од 22.08.2013. године Министарства финансија и привреде, Пореске управе, Експозитура Бела Црква.

Имајући у виду наведене чињенице, првостепени суд је утврдио да, како је тужиле била у обавези да у судски депозит уплати износ тржишне вредности

непокретности, а да је она извршила уплату депозита у износу купопродајне цене назначене у уговору о купопродаји од 50.000,00 динара, који не одговара износу тржишне вредности непокретности од 102.638,48 динара, ( износ утврђен у поступку разреза и наплате пореза на пренос апсолутних права утврђен од стране Републичке управе јавних прихода, који тужила није оспорила током поступка нити предложила вештачење на околност тржишне вредности непокретности), тужбени захтев није основан, обзиром да тужила ни приликом подношења тужбе, а ни до закључења расправе, након сазнања за тржишну вредност, није поступила сходно одредби члана 10 став 3 Закона о промету непокретности. Поред тога, према разлозима првостепеног суда, тужила је знала да је тржишна вредност парцела у овом потесу у износу од око 5.000 евра по једном ланцу, обзиром да је од тужене 2-3 године пре закључења оспореног уговора, купила једну парцелу површине око 2 ланца по истом потесу за цену од 5.600 евра, иако се радило о парцели која је подводна.

Чињенично стање у овој правној ствари је утврђено правилно и потпуно, а материјално право примењено правилно и довољно образложено. Супротно наводима у жалби, првостепени суд је све изведене доказе правилно ценио у смислу члана 8. ЗПП-а, а у образложењу своје одлуке веродостојно интерпретирао садржину изведених доказа и потом на јасан, логичан и објективно прихватљив начин изнео оцену доказа и навео разлоге за прихватање појединих доказа. Разлоге које је за своју одлуку изнео првостепени суд, прихвата и Апелациони суд, као другостепени, те на основу овлашћења из члана 396 став 2 ЗПП-а, пресуду детаљно не образлаже.

У овом поступку тужила побија уговор о купопродаји, јер тужена није поступила у складу са одредбом члана 6 Закона о промету непокретности и није испоштовала право прече куповине тужиле. Правилан је закључак првостепеног суда да се таквом захтеву тужиле не може удовољити, и поред утврђења да тужена није испоштовала одредбе члана 5 – 7 Закона о промету непокретности важећем у време промета ( Сл. гласник РС 42/98 и 111/09), односно понуду није учинила писаним путем, поштом препоручено, већ усмено. Ово стога што тужила, приликом подношења тужбе у овој правној ствари, а ни до закључења главне расправе, није поступила по императивним правилима прописаним чланом 10 став 3 Закона о промету непокретности, јер је са подношењем тужбе надлежном суду била дужна да истовремено положи износ у висини тржишне вредности непокретности, што није учинила, већ је положила износ од 50.000,00 динара наведен у уговору о купопродаји. Како тужила није поступила по наведеним императивним одредбама, то на правилност побијане пресуде нису од утицаја жалбени наводи којима се указује да овде тужена није понудила предметно земљиште писменим путем овде тужиле. На правилност побијане одлуке нису од утицаја ни жалбени наводи да првостепени суд није утврдио износ тржишне цене некретнине и није наложио тужиле да исти износ уплати. Супротно жалбеним наводима, побијана пресуда је донета на основу императивне одредбе коју је првостепени суд правилно и јасно образложио, а на правилност побијане пресуде нису од утицаја ни жалбени наводи да је тржишна вредност некретнине накнадно утврђена, јер је утврђењем тржишне вредности непокретности првостепени суд поступио по налогу из решења Апелационог суда у Београду, на шта је обавезан у складу са одредбом члана 398 став 2 ЗПП-а.

Поред тога, овај услов који је прописан императивном нормом је услов на који суд пази по службеној дужности, како би се утврдило постојање активне легитимације, у складу са одредбом члана 10 став 3 Закона о промету непокретности, обзиром да је тужила са подношењем тужбе надлежном суду била дужна да истовремено положи износ у висини тржишне вредности непокретности, а ту могућност је имала и у току целог првостепеног поступка од дана подношења тужбе 31.12.2013.године па све до

закључења главне расправе, након што је и утврђена наведена тржишна вредност, те првостепени суд није имао потребу да доноси посебно решење о утврђивању тржишне вредности, како се то неосновано жалбом туженог наводи.

Налазећи да се законитост и правилност побијане пресуде не доводи у сумњу ни осталим наводима жалбе, којима се побија оцена доказа и понавља све што је већ истицано током првостепеног поступка, другостепени суд ове наводе није образлагао, сагласно одредби члана 396 став 1 ЗПП-а.

На основу изложеног, Апелациони суд у Београду је одбио као неосновану жалбу тужиле и потврдио првостепену пресуду као у ставу првом изреке ове пресуде, применом члана 390 ЗПП-а.

Потврђена је и одлука о трошковима поступка, јер је донета правилном применом одредбе члана 150, 153, 154 и 160 ЗПП-а, као и правилном применом Тарифе о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката важећим у време доношења одлуке о трошковима одмереној према вредности предмета спора, те Таксене тарифе, као саставног дела Закона о судским таксама, важећој у време настанка таксене обавезе, те је одлучено као у ставу првом изреке на основу члана 401 тачка 2 ЗПП-а.

Како тужилца није успела у жалбеном поступку, а састав одговора на жалбу није потребан трошак, одлучено је као у ставу другом изреке, на основу члана 165 став 1 у вези члана 153 и 154 ЗПП-а.

**Председник већа-судија  
Марија Терзић с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић