



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ СУД У КРАГУЈЕВЦУ
Број:Гж-945/18
Дана: 18.12.2018. године
К р а г у ј е в а ц

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У КРАГУЈЕВЦУ, у већу састављеном од судија Јасмине Симовић, председника већа, Јасмине Јовановић и др Татјане Кандић, чланова већа, у парници тужиоца „АА“ из ..., чији је пуномоћник Гордијана Анђелић Бинић, адвокат из Крушевца, против тужених „ББ“ из ... и „ВВ“ из ..., чији је пуномоћник Предраг Поповић, адвокат из Крушевца, ради поништаја уговора, вредност предмета спора 2.300.000,00 динара, одлучујући о жалби тужиоца изјављеној против пресуде Основног суда у Крушевцу бП бр.1369/14 од 20.11.2015. године, у седници већа одржаној дана 18.12.2018. године, донео је

П Р Е С У Д У

1. ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба тужиоца „АА“ из ... и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Основног суда у Крушевцу бП бр.1369/14 од 20.11.2015. године.

2. ОДБИЈА СЕ захтев тужиоца „АА“ из ... за надокнаду трошкова другостепеног поступка, **КАО НЕОСНОВАН**.

Образложење

Првостепеном пресудом ставом првим изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца „АА“ из ... којим је тражио да се поништи уговор о купопродаји непокретности закључен између првотуженог „ББ“ из ..., као продавца и друготуженог „ВВ“ из ..., као купца, оверен код Основног суда у Крушевцу, под Ов.бр. ... од 13.11.2012. године, и Анекс истог оверен под бројем Ов.бр. ... од 26.11.2012. године, којим је првотужени продао друготуженом кат. парцелу ... КО ..., у површини од 125м², што представља удео од 125/280 ове парцеле, чија је укупна површина 280м², са преносом права државине на породичној стамбеној згради, означене са бројем 1, све уписано у лист непокретности ... КО ..., по купопродајној цени од 23.000 евра, те да је првотужени „ББ“ дужан, да ове непокретности под истим условима прода тужиоцу „АА“, што ако не учини у року од 15 дана, по правноснажности ове пресуде, да ће пресуда служити као основ купопродаје и стицања права власништва, како на делу кп.бр. ..., КО ... у површини од

125м2, тако и државине на породичној стамбеној згради са бр.1, те да се наложи ван парничном одељењу овог суда да из депозита, преда туженом „ББ“ износ од 23.000 еура, на име купопродајне цене за куповину предметних непокретности, по праву прече куповине, као и Служби за катастар непокретности у ..., да предметне непокретности упише на име тужиоца, без сагласности тужених, а туженима наложи да непокретности испражњене од свих лица и ствари предају тужиоцу у року од 15 дана, под претњом извршења, као неоснован.

Ставом другим изреке обавезан је тужилац да туженима надокнади трошкове парничног поступка у износу од 182.925,00 динара све у року од 15 дана од дана пријема пресуде, под претњом извршења.

Против наведене пресуде жалбу је благовремено изјавио тужилац побијајући је у целости због битних повреда одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Поднеском од 17.12.2015. године, тужилац је доставио и допуну жалбе у којој је наведено да је услед техничке грешке у штампању текста жалбе изостављен жалбени навод у односу на трошкове парничног поступка садржане у ставу другом изреке побијане пресуде.

Тужени су изјавили одговор на жалбу тужиоца.

Испитујући побијану пресуду у смислу чл. 386 ЗПП („Службени гласник РС“, број 72/11 ... 55/14) Апелациони суд је утврдио да је жалба тужиоца неоснована.

Првостепена пресуда није захваћена битним повредама одредаба парничног поступка из чл. 374 ст. 2 тач. 1-3, 5, 7. и 9. ЗПП, на које другостепени суд пази по службеној дужности, као ни уз битну повреду одредаба парничног поступка из чл. 374 ст. 2 тач. 12 ЗПП на коју жалба тужиоца неосновано указује, јер пресуда нема недостатка због којих се не може испитати, изрека пресуде није противречна разлозима пресуде и садржини исправа које се налазе у спису предмета. Неосновано се жалбом тужиоца указује да је првостепена пресуда донета уз битну повреду одредаба парничног поступка из чл. 374 ст. 1 у вези чл. 8 ЗПП, истицањем да првостепена пресуда у погледу одлуке о основаности тужбеног захтева не садржи оцену писаних исправа позивајући се на Информацију о локацији и Закључак Градске управе Града ... насталих у поступку легализације објеката изграђених без дозволе, јер се ради о различитим поступцима те исти списи нису од значаја за одлучивање о предмету конкретне парнице. Стога је, по оцени Апелационог суда првостепени суд правилно оценио све изведене доказе како појединачно тако и у међусобној вези и на основу тога утврдио чињенично стање од значаја за одлучивање о постављеном тужбеном захтеву.

Првостепени суд у побијаној пресуди наводи да је неспорно да су тужилац и првотужени рођена браћа и да су оставинским решењем О.бр. ... од 05.06.1995. године, оглашени за наследнике иза смрти свог пок. оца „ГГ“, по основу закона и споразума и то тужилац са правом трајног коришћења кп.бр. ..., чија је укупна површина 2,80 ари, и то на

1,55 ари од ове парцеле и правом својине на стамбеном објекту, који се налази на овом делу парцеле, површине 47м², а првотужени са правом трајног коришћења на кп.бр. ... на површини од 1,25 ари од ове парцеле и правом својине на стамбеном објекту површине 63м², који се налази на овом делу парцеле. Наведено је утврђено из оставинских списа Општинског суда у Крушевцу О.бр. Неспорно је да су тужилац и првотужени по основу овог споразума који су постигли у оставинском поступку, држали своје парцеле у мерама и границама како су се то и споразумели са објектима на истима, да су своја права уписали код надлежне СКН у ..., што се утврђује из листа непокретности бр. ..., од 25.10.2012. године и то тужилац је на кп.бр. ..., која се води као градско грађевинско земљиште, чија је укупна површина 2,80 ари, уписао право коришћења са обликом својине као државна својина и обимом удела на овој парцели од 155/280, као и објекат на овој парцели под бр. 3, као држалац истог, из разлога што објекат није био легализован, да је првотужени уписао на овој парцели право приватне својине са обимом удела од 125/280, као и своју породичну стамбену зграду под бр. 1, такође као држалац, јер објекат није легализован. Неспорно је да је првотужени закључио са друготуженим уговор о купопродаји непокретности Ов.бр. ... од 13.11.2012. године, којим је првотужени као продавац продао друготуженом као купцу, непокретности које су се водиле на његово име, и то породичну стамбену зграду бр. 1 која се састоји из две етажe, површине 156м², изграђену на кп.бр. ..., као и право својине на овој парцели у обиму удела од 125/280 површине 125м², све по предњем листу непокретности бр. ... КО ..., за купопродајну цену до 23.000 евра, да су након овог уговора закључили и Анекс уговора о купопродаји непокретности Ов.бр. ..., дана 26.11.2012. године, којим се мења члан први основног уговора о купопродаји у погледу државине на породичној стамбеној згради, у свему другом предњи уговор о купопродаји остаје на снази, као и да првотужени, пре ове продаје друготуженом, није учинио понуду тужиоцу за продају предметних непокретности. Неспорно је да се друготужени након купопродаје укњижио на купљеним непокретностима код надлежне СКН у ..., што је утврђено из листа непокретности бр. ... од 06.11.2014. године. Основни суд у Крушевцу је дана 13.11.2014. године, а по предлогу тужиоца за предају купопродајне цене у судски депозит од 12.11.2014. године, донео решење 1. Р.бр.3.1436/14, којим је усвојио предлог тужиоца и примио у судски депозит износ купопродајне цене од 23.000 евра, да је истог дана са подношењем овог предлога тужилац поднео и ову тужбу суду ради поништаја уговора о купопродаји. Утврђено је да је тужилац за предметни уговор о купопродаји сазнао у току октобра 2014. године односно 17.10.2014. године, од свог адвоката, када га је тужени „ВВ“ пријавио за градњу на свом објекту и у законском објективном року од 2 године, депоновао износ купопродајне цене код суда и поднео тужбу суду истог дана 12.11.2014. године. Стога је првостепени суд као неоснован оценио приговор неблаговремености тужбе истакнут од стране тужених, а имајући у виду одредбе чл. 10 ст. 2 Закона о промету непокретности којим је предвиђено да се тужба због повреде права прече куповине, подноси у року од 30 дана, од када је ималац права сазнао за продају те непокретности, а најкасније у року од 2 године, од дана закљученог уговора о продаји непокретности, те је сходно томе првостепени суд оценио да је тужилац благовремено поднео тужбу суду дана 12.11.2014. године, у објективном року од 2 године, од дана када је уговор о купопродаји закључен тј. од дана 13.11.2014. године. Утврђено је да су странке на предметној парцели још пре закључења предметног уговора о купопродаји и анекса уговора биле у различитим режимима обима свог права, тужилац са правом коришћења а првотужени са правом својине, са одређеним реалним

уделима на кп.бр. ... КО ... и физички одвојеним објектима. Првостепени суд је прихватио изјаву тужиоца као парничне странке и утврдио да је тужилац за спорни уговор о купопродаји сазнао у току октобра 2014. године, тачније 17.10.2014. године, од свог адвоката када га је тужени „ВВ“ пријавио за градњу, па како тужени на околност да је датум сазнања тужиоца за предметну купопродају април 2013. године нису пружили релевантне доказе, првостепени суд је оценио да је тужба поднета благовремено.

На основу овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је применом одредби чл. 5 ст. 1. Закона о промету непокретности, чл. 10 ст. 1. и чл. 14 ст. 3. Закона о основама својинскоправних односа закључио да првотужени није имао законску обавезу да понуди спорне непокретности на продају тужиоцу, применом института прече куповине, док је у погледу захтева тужиоца да се наложи ванпарничном одељењу да изврши предају новца са депозита туженом „ББ“ оценио да је исти неуредан, па је тужбени захтев тужиоца у целости одбио као неоснован и одлучио као у ставу првом изреке побијане пресуде.

По оцени Апелационог суда побијаном пресудом правилно је и потпуно утврђено чињенично стање и на тако утврђено чињенично стање правилно је примењено материјално право и разлоге наведене у побијаној пресуди за доношење те пресуде прихвата и Апелациони суд.

Одредбом чл. 5 ст. 1. Закона о промету непокретности („Сл. гласник РС“, бр. 42/98 и 111/2009) прописано је да је сувласник који намерава да прода свој сувласнички део дужан да га претходно понуди осталим сувласницима.

Код утврђене чињенице да се не ради о пољопривредном земљишту већ о грађевинском земљишту на коме тужилац и тужени „ББ“ имају изграђене своје посебне објекте, да у тренутку закључења и овере уговора о купопродаји и закључења анекса уговора тужени „ББ“ није био сувласник са тужиоцем ни на парцели нити на објекту који су продати, јер је свако од њих имао свој реални удео на парцели уписан на своје име, као и свој објекат такође уписан на своје име, који су споразумно подељени још у оставинском поступку, као и чињенице да су странке све време знале ко, шта и колико од наведених непокретности држи, знали су за своја права у погледу непокретности и иста су уписали код надлежне службе, то је и по оцени Апелационог суда правилан закључак првостепеног суда да, сходно статусима који су тужилац и тужени „ББ“ имали у моменту продаје предметне непокретности, одредбе Закона о промету непокретности које регулишу право прече куповине, не упућују на обавезу туженог да тужиоцу понуди на продају предметне непокретности, јер тужилац у конкретном случају право прече куповине у односу на продати објекат и парцелу нема.

Без значаја за другачију одлуку у овој парници су наводи у жалби да је тужилац у међувремену извршио конверзију, тако што се уписао као власник на делу спорне парцеле, јер наведено не мења правилно утврђену чињеницу да тужилац и првотужени нису сувласници нити парцеле нити објекта, који су предмет спорног купопродајног уговора.

Правилна је одлука о трошковима поступка јер је донета уз правилну примену одредби чл. 153 и 154 ЗПП, Закона о судским таксама и Тарифе о наградама и накнадама за трошкове адвоката, а иста се конкретним жалбеним наводима тужиоца и не оспорава.

Из наведеног, Апелациони суд је применом одредбе чл. 390 ЗПП, одлучио као у ставу 1. изреке ове пресуде.

Одлучујући о захтеву тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка на име састава жалбе и таксе на жалбу, Апелациони суд је применом одредбе чл. 165 ст. 1 ЗПП, исти одбио као неоснован јер тужилац није успео у поступку поводом изјављене жалбе и одлучио као у ставу 2. изреке ове пресуде.

**Председник већа-судија,
Јасмина Симовић,с.р.**

**За тачност отправка
Управитељ писарнице
Весна Алексић**