

ПАСИВНА ЛЕГИТИМИЦАЈА У СПОРУ РАДИ ПОНИШТАЈА УГОВОРА

Када је до повреде права прече куповине дошло закључењем купопродајног уговора, тужиоци тужбом морају обухватити и другу уговорну страну (купца) која у спору ради поништаја уговора има својство јединственог и нужног супарничара у смислу члана 204 ЗПП, те је и она дужна да трпи правна дејства такве пресуде;

Из образложења: Из утврђеног чињеничног стања произилази да су парничне странка рођена браћа и да су њихови родитељи уговором о поклону од 1984. год. располагали својом некретнином у корист туженог. Правноснажном пресудом Општинског суда у Сомбору смањено је располагање учињено уговором о поклону због повреде нужног дела, те су одређени нужни наследни делови тужилаца на предметној некретнини у по 1/10 делова. Без знања и сагласности тужилаца, тужени је као продавац отуђио у целости наведену некретнину закључивши дана 26.06.2008. год. уговор о купопродаји са В.Р. Тужиоци су примарним и са два алтернативна тужбена захтева затражили од суда да се предметни купопродајни уговор „ништи“, а због повреде права прече куповине. Иако је у поступку на несумњив начин утврђено да је тужени продао некретнину без сагласности тужилаца као сувласника непокретности, располагајући и њиховим сувласничким деловима, као и да исту није претходно понудио тужиоцима на продају, а на коју би они имали право прече куповине на основу члана 5 Закона о промету непокретности, првостепени суд је одбио тужбени захтев тужилаца (и примарни и алтернативне) налазећи да је основан приговор непотпуне пасивне легитимације истакнут од стране туженог. Наиме, како је до повреде права тужилаца дошло закључењем купопродајног уговора чији поништај траже тужиоци, тужбом је морала бити обухваћена и друга уговорна страна одн. В.Р., с обзиром на то да са туженим у овој парници има својство јединственог и нужног супарничара у смислу члана 204 ЗПП, те је и она дужна да трпи правна дејства пресуде којом би такв уговор био поништен. Надаље због повреде права прече куповине на основу члана 10 Закона о промету непокретности, ималац права прече куповине може тужбом код суда да захтева поништај уговора о продаји непокретности са захтевом да се непокретност њему прода под истим условима, али је ставом 3 истог члана предвиђено да је дужан да истовремено са подношењем тужбе положи код надлежног суда износ у висини тржишне вредности непокретности. Цитирана одредба је императивног карактера и има за циљ спречавање злоупотребе ималаца права прече куповине, одн заштиту савесних продаваца и купаца. Уплатом тржишне вредности непокретности истовремено са подношењем тужбе, тужилац стиче активну легитимацију за вођење спора за поништај уговора због повреде права прече куповине. Међутим тужиоци у конкретном случају нису поступили на наведени начин, те ни по том основу њихов тужбени захтев за ништавост уговора не би био основан. Другостепени суд је нашао да је правилан став првостепеног суда, те је жалба тужилаца одбијена а првостепена пресуда потврђена.

(пресуда Основног суда у Сомбору П 931/12 од 04.06.2012. год и пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 4355/12 од 15.11.2012- год.)