



Република Србија  
ВРХОВНИ СУД  
Рев 19704/2024  
30.04.2025. године  
Београд

## У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Драгане Бољевић, Јасмине Симовић, Зорице Булајић и Ирене Вуковић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Мирсад Мудеризовић адвокат из ..., против тужених ББ из ..., чији је пуномоћник Сеад Пренковић адвокат из ..., ВВ и ГГ обе из ..., ДД из ..., ЋЋ и ЕЕ обе из ..., ЖЖ из ..., ЗЗ и ИИ обоје из ..., чији је пуномоћник Денис Мурић адвокат из ..., ради утврђења права својине, одлучујући о ревизији тужених изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1421/24 од 18.06.2024. године, у седници одржаној 30.04.2025. године, донео је

## ПРЕСУДУ

**ДОЗВОЉАВА СЕ** одлучивање о посебној ревизији тужених изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1421/24 од 18.06.2024. године.

**ПРЕИНАЧУЈУ СЕ** пресуда Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1421/24 од 18.06.2024. године и пресуда Основног суда у Новом Пазару П 952/22 од 27.02.2024. године тако што се **ОДБИЈА** тужбени захтев којим је тужилац тражио утврђење да је по основу предуговора о купопродаји непокретности Ов 16334/2012 од 05.10.2012. године постао власник парцеле .. у потесу ..., пашњак 5. класе површине 11,04 ара уписане у лист непокретности .. КО ... и обавезу тужени да му то право признају и дозволе упис права својине на означеној парцели код Службе за катастар непокретности у Новом Пазару у засебан лист непокретности, као и да му солидарно надокнаде трошкове поступка у износу од 137.646,00 динара.

**ОБАВЕЗУЈЕ СЕ** тужилац да надокнади туженима трошкове целокупног поступка у износу од 818.710,00 динара у року од 15 дана од достављања преписа пресуде.

## Образложење

Пресудом Основног суда у Новом Пазару П 952/22 од 27.02.2024. године, ставом првим изреке, утврђено је да је тужилац по основу предуговора о купопродаји непокретности Ов 16334/2012 од 05.10.2012. године постао власник парцеле .. у потесу ..., пашњак 5. класе површине 11,04 ара, уписане у лист непокретности .. КО ... и обавезани тужени да ово право признају тужиоцу и дозволе му упис права својине на парцели .. у потесу ..., пашњак 5. класе површине 11,04 ара, уписане у лист непокретности .. КО ..., код Службе за катастар непокретности у Новом Пазару и издвајање и упис непокретности у засебан лист непокретности у року од 15 дана од дана пријема пресуде. Ставом другим изреке, обавезани су тужени да на име накнаде трошкова парничног поступка солидарно исплате тужиоцу износ од 137.646,00 динара у року од 15 дана од дана пријема пресуде.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1421/24 од 18.06.2024. године, ставом првим изреке, одбијене су као неосноване жалбе тужених и потврђена пресуда Основног суда у Новом Пазару П 952/22 од 27.02.2024. године. Ставом другим изреке, одбијени су захтеви тужених за накнаду трошкова поводом изјављених жалби.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени су због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права благовремено изјавили ревизију предвиђену чланом 404. ЗПП (посебна ревизија).

По оцени Врховног суда, о посебној ревизији тужених потребно је одлучивати ради уједначавања судске праксе у споровима за утврђење права својине на непокретности на основу писаног предуговора о купопродаји непокретности на којем су потписи уговарача оверени код суда.

Из тог разлога, на основу члана 404. ЗПП, одлучено је као у првом ставу изреке.

Одлучујући о изјављеној ревизији, на основу члана 408. ЗПП, Врховни суд је нашао да је ревизија тужених основана.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Нису основани наводи ревидента да је другостепени суд погрешно применио члан 383. и члан 394. ЗПП, и тако учинио битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. тог закона која је утицала на одлуку о изјављеним жалбама.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац као купац и сада покојна ЈЈ (умрла ...2020. године) као продавац закључили су 05.10.2012. године и истог дана пред судом, под Ов 16334/2012, оверили писани предуговор о купопродаји непокретности. Предмет предуговора била је продаја парцеле .., пашњак 5. класе површине 11,04 ара, по цени од 2.000 евра, која је на дан његовог потписивања исплаћена продавцу (члан 4.) и парцела истог дана предата купцу у државину (члан 5.). Предуговор садржи и сагласност продавца да се купац без икакве претходне сагласности, на бази уговора који ће уговарачи касније закључити и оверити, укњижи као власник непокретности (члан 7.). Тужилац је спорни предуговор закључио у намери да избегне да предметну непокретност наведе као део своје имовине, у изјави о имовини коју је морао дати у извршном поступку који је његова бивша супруга покренула током 2010. године ради наплате издржавања за њихово заједничко дете. Након закључења предуговора

тузилац није тражио од сада покојне ЈЈ да закључе главни уговор о купопродаји зато што је сматрао да је по договору са њом, исплатом цене и ступањем у посед, постао власник предметне парцеле, а закључење уговора није тражила ни друга уговорна страна. Истог дана када је закључила предуговор са тужиоцем сада покојна ЈЈ је са његовом супругом закључила уговор о купопродаји парцеле .. површине 6,13 ари, која се налази у истом потесу и исте је културе и класе као и парцела која је била предмет предуговора, по цени од 6.000 евра. Тужени су законски наследници покојне ЈЈ, оглашени правноснажним решењем о наслеђивању УПП 257-2020 од 26.04.2021. године и они су у листу непокретности .. КО ... уписани као сувласници спорне парцеле.

На основу тако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је са позивом на члан 45. став 1. – 3. и члан 4. Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“ бр. 93/14 ... 6/15) усвојио тужбени захтев. По налажењу тог суда, предуговор о купопродаји непокретности од 05.10.2012. године закључен је у форми која је законом прописана за уговор о промету непокретности и садржи све битне елементе уговора о купопродаји (предмет и цену), а уговорне стране су извршиле све обавезе јер је тузилац исплатио цену у целости и ступио у посед непокретности која је била предмет предуговора. Због тога, по становишту првостепеног суда, означени предуговор по својој садржини и форми одговара уговору о промету непокретности и представља ваљан правни основ за стицање праве својине тужиоца, а околност да су га уговорне стране назвале „предуговор“ и да је у члану 7. предвиђено да ће се купац укњижити као власник након закључења главног уговора није од утицаја на другачију одлуку, јер је тумачењем његовог смисла и садржине закључио да су уговорне стране желеле правне последице уговора о промету непокретности и да је њихова воља била усмерена на пренос права својине са продавца на купца. Поред тога, по становишту тог суда, тузилац се налази у несметаној државини купљене непокретности од дана закључења предуговора – дуже од 10 година, тако да би евентуално закључење другог, главног уговора, представљало само формалну обавезу уговорних страна која не би одговарала њиховој правој вољи, јер су оне извршиле пренос права својине закључењем предуговора којим су одређени сви битни елементи уговора о промету непокретности, тако да закључени предуговор у смислу члана 45. став 3. Закона о облигационим односима обавезује као главни уговор.

Другостепени суд је, прихватајући чињенично стање утврђено у првостепеном поступку и све разлоге нижестепеног суда, одбио жалбу тужених и потврдио првостепену пресуду. Тај суд је, позивајући се на члан 45. став 1. и члан 454. став 1. у вези члана 99. став 1. и 2. Закона о облигационим односима, као и на члан 2. став 1. Закона о промету непокретности, оценио да су сви жалбени наводи неосновани са образложењем да правну природу одређеног правног посла не одређује његов назив већ садржина, настала заједничком вољом уговорних страна. С тим у вези, по становишту другостепеног суда, правну природу предуговора као уговора о купопродаји непокретности не мења ни садржина члана 7, који треба тумачити у складу са чланом 99. став 2. Закона о облигационим односима, као вољу продавца да накнадно да писану изјаву о дозволи уписа.

По оцени Врховног суда, основани су наводи ревидента да су нижестепени судови у овом спору погрешно применили материјално право.

Предуговор је уређен одредбом члана 45. Закона о облигационим односима. Према тој одредби, то је уговор којим се преузима обавеза да се доцније закључи други, главни уговор и он обавезује ако садржи све битне састојке главног уговора (став 1. и 3.). Предуговор се закључује у форми прописаној за главни уговор, ако је она услов пуноважности уговора (став 2.).

Предуговор није основ за стицање права својине и на основу њега не може се тражити утврђење права својине. Предуговор који садржи све битне састојке уговора, само обавезује уговараче на доцније закључење другог, главног уговора у року од шест месеци од истека рока предвиђеног за његово закључење, а када тај рок није предвиђен, од дана када је према природи посла и околностима уговор требало да буде закључен (члан 45. став 5. Закона о облигационим односима).

Према члану 45. став 4. Закона о облигационим односима, суд ће на захтев заинтересоване стране наложити другој страни која одбија да приступи закључењу главног уговора, да то уради у року који ће јој одредити.

Нижестепени судови одлуку о праву својине тужиоца на предметној парцели, стеченог по основу предуговора Ов 16334/2012 од 05.10.2012. године, темеље на ставу да правну природу неког правног посла не одређује његов назив већ садржина, а означени предуговор је закључен у форми прописаној законом за уговор о купопродаји непокретности и садржи све битне елементе тог уговора, те да њиме није предвиђено закључење главног уговора, а уговорне стране су исплатом уговорене цене и предајом предметне непокретности извршиле њен промет.

Из садржине одредбе члана 45. Закона о облигационим односима произилази да предуговор обавезује његове уговараче ако садржи све битне састојке главног уговора и ако је закључен у форми која је прописана за главни уговор, уколико је та форма законом прописана као услов за пуноважност главног уговора. Зато форма предуговора који је тужилац закључио са правном претходницом тужених, предвиђена Законом о промету непокретности за уговор којим се врши промет непокретности и његова садржина – предмет и цена (члан 2. и 3.), не значи да он има правну природу уговора о купопродаји. Он те елементе мора да садржи и мора да буде закључен у законом прописаној форми да би обавезивао уговараче. Погрешан је правни закључак нижестепених судова да предуговором није предвиђена обавеза закључења главног уговора о купопродаји. Тај правни закључак заснован је на погрешном граматичком тумачењу члана 7. уговора, који садржи сагласност продавца – правног претходника тужених за укњижбу купца – тужиоца, али на бази уговора који ће уговарачи касније закључити и оверити. Обавеза закључења и овере купопродајног уговора произилази и из уводног дела (преамбуле) предуговора, у којој уговарачи изражавају вољу да закључе предуговор у циљу регулисања међусобних односа и одређивања услова за закључење и оверу купопродајног уговора. Ни тумачењем предуговора у складу са чланом 99. став 2. Закона о облигационим односима, није могуће утврдити да је права воља уговарача била закључење уговора о купопродаји непокретности. Воља продавца ЈЈ не може се утврдити јер је она умрла пре покретања поступка, а из исказа тужиоца произилази да је још у време када је закључио предуговор знао да по том основу неће стећи право својине на спорној парцели, јер се на закључење тог правног посла одлучи управо зато да у том моменту не стекне имовину на којој би могло бити спроведено извршење. Зато, без обзира што је приликом закључења предуговора о купопродаји непокретности исплаћена њена цена и што је купац – тужилац ступио у посед

земљишта, спорни предуговор не може бити основ за стицање права својине, зато што уговарачи нису накнадно закључили главни уговор о купопродаји.

Из наведених разлога, на основу члана 416. став 1. ЗПП, одлучено је као у другом ставу изреке.

Одлука о трошковима поступка, садржана у трећем ставу изреке, донета је на основу члана 165. став 2. у вези са члановима 153. став 1. и 154. ЗПП. Туженима су досуђени трошкови поступка за састав одговора на тужбу у износу од 13.500,00 динара, жалбе и ревизије у износу од по 135.000,00 динара, заступања на пет одржаних рочишта у износу од по 90.000,00 динара и судске таксе за ревизију у износу од 34.084,00 динара и одлуку о ревизији у износу од 51.126,00 динара.

**Председник већа – судија  
Бранислав Босиљковић,с.р.**

**За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић**