



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 4472/2025
03.04.2025. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Драгане Бољевић, Јасмине Симовић, Радославе Мађаров и Ирене Вуковић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Благоје Огњеновић адвокат из ..., против тужених ББ из ..., чији је пуномоћник Стефан Тешановић адвокат из ... и ВВ из ..., чији је пуномоћник Ивана Белић адвокат из ..., ради конвалидације уговора и утврђења права својине, одлучујући о ревизији тужене ББ изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1021/24 од 19.08.2024. године, у седници већа одржаној дана 03.04.2025. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ДОЗВОЉАВА СЕ одлучивање о посебној ревизији тужене ББ изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1021/24 од 19.08.2024. године.

УКИДАЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 1021/24 од 19.08.2024. године и пресуда Основног суда у Новом Саду П 8707/2022 од 01.11.2023. године, исправљена решењем тог суда П 8707/2022 од 12.01.2024. године у другом, трећем, четвртном и петом ставу изреке и у том делу предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 8707/2022 од 01.11.2023. године, која је исправљена решењем тог суда П 8707/2022 од 12.01.2024. године, ставом првим изреке, одбијени су примарни и евентуални тужбени захтеви у односу на туженог ВВ. Ставом другим изреке, усвојен је примарни тужбени захтев у односу на тужену ББ. Ставом трећим изреке, утврђено је да предуговор о куповини и продаји некретнине закључен дана 17.09.2013. године између тужиоца као купца и тужене ББ као продавца стана број .. корисне површине 33м² на другом спрату вишестамбеног породичног објекта који је изграђен на парцели .. КО Ветерник и уписан у лист непокретности .. КО Ветерник, и који се налази у Новом Саду у улици ... број .., производи правно дејство. Ставом четвртим изреке, утврђено је да је тужилац стекао право својине на стану број .. корисне површине 33м² на другом спрату вишестамбеног породичног објекта који је изграђен на парцели .. КО Ветерник и уписан у лист непокретности .. КО Ветерник, и налази се у Новом Саду у улици ... број .., по основу конвалидације предуговора о куповини и продаји некретнине који је закључен дана 17.09.2013. године

између тужиоца као купца и тужене ББ као продавца, те да ће се по основу ове пресуде тужилац уписати као власник на предметном стану у надлежној служби за катастар непокретности, што је тужена ББ дужна да призна и трпи. Ставом петим изреке, обавезана је тужена ББ да накнади тужиоцу трошкове поступка у износу од 198.850,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до коначне исплате. Ставом шестим изреке, обавезан је тужилац да накнади туженом ВВ трошкове поступка у износу од 116.362,50 динара.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 1021/24 од 19.08.2024. године, ставом првим изреке, одбијена је жалба тужене ББ и у усвајајућем делу потврђена пресуда Основног суда у Новом Саду П 8707/2022 од 01.11.2023. године, исправљена решењем тог суда П 8707/2022 од 12.01.2024. године. Ставом другим изреке, одбијени су захтеви тужиоца и тужене за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужена ББ је због погрешне примене материјалног права благовремено изјавила ревизију предвиђену чланом 404. ЗПП (посебна ревизија).

Тужилац је поднео одговор на ревизију.

По оцени Врховног суда, о изјављеној посебној ревизији у овом спору потребно је одлучивати ради уједначавања судске праксе и тумачења права – конвалидације предуговора о промету непокретности, применом члана 4. став 3. Закона о промету непокретности („Службени гласник Републике Србије“, број 42/98 и 111/09) и могућности да предуговор који није закључен у законом прописаној форми замени уговор који продавац одбија да закључи.

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 тужене 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.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац – купац и тужена ББ – продавац закључили су 17.09.2013. године писани предуговор о купопродаји стана број .. површине 33м² у улици ... број .. у Новом Саду, на парцели .. КО Ветерник. У предуговору, поред предмета продаје (члан 1), наведена је продајна цена и начин њене исплате (члан 3), констатовано да ће његов предмет бити предат у посед 01.11.2013. године (члан 4. став 1) и уговорено закључење коначног уговора након исплате купопродајне цене, који ће садржати све одредбе предуговора и сагласност продавца за укњижбу купца (члан 6. став 1). Стан који је био предмет означеног предуговора тужена ББ стекла је уговором о купопродаји од 22.11.2011. године, пре закључења брака (28.09.2013. године) са туженим ВВ. Тужилац је приликом закључења предуговора исплатио туженој прву рату продајне цене у износу од 5.000 евра, о чему је сачињена признаница коју је потписао тужени ВВ, и по њеној исплати је ступио у посед спорног стана. О исплатама следеће четири рате, у износима од по 5.000 евра,

такође су сачињене признанице које је потписао тужени ВВ, сада већ супруг тужене ББ. Након исплате последње рате продајне цене (20.01.2014. године) тужилац није захтевао од тужене закључење коначног (главног) уговора о купопродаји, већ је то због накнадне продаје стана и сазнања да на основу предуговора не може извршити упис права својине у јавне књиге, учинио тек током 2022. године. Тужена је одбила закључење уговора о купопродаји зато што јој цена стана није исплаћена у целости. У међувремену престала је брачна заједница тужених и њихов брак је разведен пресудом П2 184/16 од 14.03.2016. године. Тужени су истог дана закључили вансудско поравнање којим се тужени ВВ обавезао да ће туженој ББ, на име њене посебне имовине и дела заједничке имовине – спорног стана који је тужена продала пре закључења брака по цени од 25.000 евра, половина свадбених поклона и покућства купљеног за потребе заједничког домаћинства, исплатити укупно 15.000 евра у три рате (од 31.12.2016. до 31.12.2018. године). Тужени ВВ обавезу из закљученог вансудског поравнања није испунио.

На основу тако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је први (основни) тужбени захтев одбио у односу на туженог ВВ, а усвојио у односу на тужену ББ. По становишту тог суда, тужилац и тужена су закључили предуговор који је имао за циљ закључење главног уговора о преносу права својине на стану, који садржи све битне састојеке уговора тако да обавезује уговараче. Тужилац је у целости исплатио цену и ступио у посед стана, због чега по схватању првостепеног суда постоји могућност за конвалитацију предуговора у смислу члана 73. Закона о облигационим односима, а тужилац је на основу конвалитираног предуговора о купопродаји стекао право својине на предметном стану.

Другостепени суд је одбио жалбу тужене и потврдио првостепену пресуду у делу којим је усвојен први тужбени захтев, али је правилност одлуке нижестепеног суда образложио другачијим разлозима. По налажењу тог суда, спорни правни посао само је насловљен као предуговор, али он садржи све што треба да садржи и уговор о купопродаји – предмет и цену, и извршен је у целости – цена је исплаћена и тужилац је у поседу предметног стана, због чега се ради о уговору о промету непокретности који испуњава услове за конвалитацију у смислу члана 4. став 3. тада важећег Закона о промету непокретности.

По оцени Врховног суда, основани су наводи ревидента да су нижестепени судови у овом спору погрешно применили материјално право и да зато чињенично стање није у потпуности утврђено.

Предуговор је уређен чланом 45. Закона о облигационим односима. Према тој одредби, предуговор је уговор којим се преузима обавеза да се доцније закључи други, главни уговор (став 1); прописи о форми главног уговора важе и за предуговор, ако је прописана форма услов пуноважности уговора (став 2); предуговор обавезује ако садржи битне састојке главног уговора (став 3); на захтев заинтересоване странке суд ће наложити другој странци која одбија да приступи закључењу главног уговора да то уради у року који ће јој одредити (став 4); закључење главног уговора може се захтевати у року од шест месеци од истека рока предвиђеног за његово закључење, а ако тај рок није предвиђен, онда од дана кад је према природи посла и околностима уговор требало да буде закључен (став 5); предуговор не обавезује ако су се околности

од његовог закључења толико измениле да не би био ни закључен да су такве околности постојале у то време (став 6).

Тужилац и тужена ББ су предуговор о купопродаји стана закључили у писаној форми, али њихови потписи нису оверени од стране суда. Одредбом члана 4. Закона о промету непокретности, важећег у време када је спорни предуговор закључен, уговор о промету непокретности закључује се у писаној форми и потписи уговарача оверавају од стране суда (став 1), а уговори који нису закључени на начин из става 1. тог члана не производе правно дејство (став 2). Спорни предуговор није закључен у форми прописаној законом за главни уговор о купопродаји непокретности, а не може се ни конвалидирати у смислу става 3. наведеног члана, јер не представља правни основ за стицање права својине на непокретности, већ уговор којим се преузима обавеза закључења главног уговора. На основу закљученог предуговора, чак и када испуњава услов у погледу форме, не може се тражити утврђење права својине на непокретности. То произилази из садржине одредбе члана 45. ст. 4. и 5. Закона о облигационим односима. Одступање је могуће ако се несумњиво докаже да је права воља уговорних страна била да се закључи коначни уговор, и да такав уговор испуњава и све друге услове потребне за његову пуноважност. За такво одступање упориште постоји у одредби члана 99. став 2. Закона о облигационим односима, према којој се при тумачењу спорних одредби не треба држати дословног значења употребљених израза, већ треба истраживати заједничку намеру уговарача и одредбу тако разумети како то одговара начелима облигационог права утврђених тим законом, посебно начелу савесности и поштења и забране злоупотребе права.

У овом случају, по налажењу ревизијског суда, изостало је утврђење чињеница битних за утврђење праве воље уговорних страна приликом закључења предуговора о купопродаји непокретности. Првостепени суд је само на основу чињеница да предуговор садржи све битне елементе уговора о купопродаји (због чега обавезује уговараче) и на основу чињенице да је стан предат у државину тужиоцу који је исплатио његову цену у целости, закључио да су испуњени услови за конвалидацију из члана 73. Закона о облигационим односима, без вођења рачуна о одредби предуговора којом су уговарачи преузели обавезу да након исплате уговорене продајне цене у целости закључе коначни уговор, што је иначе основна карактеристика сваког предуговора. Другостепени суд, иако утврђује да је чланом 6. став 1. предуговора преузета обавеза закључења коначног уговора, одбија жалбу тужене са образложењем да су тужилац и тужена закључили уговор о купопродаји непокретности који је само назван предуговором, а који је у потпуности извршен због чега су испуњени услови за његову конвалидацију у смислу члана 4. став 3. тада важећег Закона о промету непокретности.

Следствено изложеном, по оцени Врховног суда, оба нижестепена суда се нису бавила утврђивањем праве воље уговарача приликом закључења спорног предуговора о купопродаји непокретности, због чега су обе нижестепене пресуде морале бити укинуте у делу којим је усвојен први (основни) тужбени захтев у односу на тужену ББ, и у том делу предмет враћен првостепеном суду на поновно суђење.

У поновљеном суђењу првостепени суд ће оценом садржине спорног предуговора, који садржи обавезу уговарача да по исплати продајне цене у целости закључе коначни уговор, и исказа странака – тужиоца, да је постигнут договор да се

прво сачини предуговор и да по исплати цене у целости није захтевао закључење коначног уговора, поуздано утврдити праву вољу уговарача приликом закључења спорног правног посла. Тек након тога, биће у могућности да оцени да ли спорни правни посао представља предуговор о купопродаји стана који није закључен у законом прописаној форми и зато, без обзира на извршење обавезе исплате продајне цене и предају предмета предуговора у посед тужиоцу, не може бити конвалидиран, нити се по том основу на стану може стећи право својине, или се ради о уговору о купопродаји који је у целости извршен и испуњава услове за конвалидацију, због чега представља основ за стицање права својине.

Укинута је и одлука о трошковима поступка зато што зависи од исхода спора.

Са свега наведеног, на основу члана 416. став 2. ЗПП одлучено је као у другом ставу изреке.

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

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић