



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 2288/2019**  
**27.01.2021. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Весне Поповић, председника већа, Зоране Делибашић и Гордане Комненић, чланова већа, у правној ствари тужиоца сада пок. АА пр. власника СР „ББ“ ..., чији је правни следбеник ВВ, пр. Друмски превоз и остале услуге „ББ“ ..., чији је пуномоћник Драгослав Ђурић, адвокат из ..., против туженог ГГ из ..., чији је пуномоћник Горан Петровић, адвокат из ..., ради предаје у државину непокретности, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 731/18 од 12.04.2018. године, у седници одржаној 27.01.2021. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 731/18 од 12.04.2018. године.

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Пожаревцу П 25/16 од 18.10.2017. године, ставом првим изреке одбијен је тужбени захтев којим је тужилац тражио да се обавезе тужени да тужиоцу преда у државину стан бр. .. на првом спрату, површине 48,74м<sup>2</sup> и стан бр. .. на другом спрату, површине 48,74м<sup>2</sup>, по решењу о озакоњењу Градске управе Града Пожаревца, Одељење за урбанизам и грађевинске послове бр. ../2014 од 27.05.2016. године, који су изграђени и у потпуности уселиви, а који се налазе у стамбеној згради у ... улици бр. ..., на кат.парц. бр. .. на површини од 3,95 ари и дозволи упис права својине на овим непокретностима у јавним књигама без даље посебне сагласности и одобрења. Ставом другим изреке обавезан је тужилац да туженом накнади трошкове поступка од 323.900,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 731/18 од 12.04.2018. године, одбијена је жалба тужиоца и потврђена првостепена пресуда.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану одлуку применом члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 72/11, 55/14, 87/18 и 18/20), па је нашао да ревизија није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, док се на друге повреде поступка ревизијом тужиоца одређено не указује.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је као пр. власник и законски заступник СР „ББ“ ..., као купац са туженим као продавцем закључио предуговор о купопродаји непокретности, који је 27.09.2013. године оверен пред Основним судом у Пожаревцу под Ов. ../2013. Чланом 1. предуговора предвиђено је да је предмет предуговора купопродаја и то: стана бр. .. на првом спрату, површине 27,70м<sup>2</sup>, стана бр. .. на првом спрату површине 26,10м<sup>2</sup> и стана број .. на другом спрату површине од 38,9м<sup>2</sup>, стамбене зграде у изградњи по грађевинској дозволи – одобрењу наведеном у предуговору, а који ће се изградити на кат.парц. бр. .. у Улици ... бр. .., уписана у ЛН .. КО ... . Чланом 2. предвиђено је да ће купопродајну цену уговарачи дефинисати главним уговором, а плаћање ће бити компензационо, тако што ће купац део купопродајне цене за предметне станове плаћати испоруком бетона МБ 30 и то искључиво за изградњу стамбене зграде која је описана у овом предуговору, а део купопродајне цене исплатиће купац испоруком једног пловног објекта – брода теретног чији је власник Багерско-бродарско предузеће, као и да ће главни уговор (уговор о купопродаји) бити закључен 30.05.2014. године, а чланом 3. да све што није предвиђено овим предуговором о купопродаји биће регулисано главним уговором, након завршетка стамбеног објекта и након преноса власништва пловног објекта – брода и на основу Закона о облигационим односима.

Уговор о купопродаји непокретности – станова који су били предмет наведеног предуговора о непокретности није закључен, јер станови до овог датума (30.05.2014. године) нису изграђени и фактички нису ни постојали. Тужилац и тужени закључили су Споразум, који је 27.06.2016. године оверен код јавног бележника под УОП ../2016, којим су ускладили предмет предуговора о купопродаји са решењем Градске управе Града Пожаревца, Одељење за урбанизам и грађевинске послове од 27.05.2016. године, те су се сагласили да је предмет предуговора о купопродаји Ов ../2013 од 27.09.2013. године стан бр. .. на првом спрату, површине 48,74м<sup>2</sup> и стан бр. .. на другом спрату, површине 48,74м<sup>2</sup>, као и да је нето површина ових станова који су по закљученом споразуму предмет предуговора о купопродаји већа за 5,29м<sup>2</sup>, а самим тим и њихова тржишна вредност од предвиђене предуговором о купопродаји и да исту тужилац као власник СР „ББ“ ... треба да накнади туженом, о чему су се тужилац и тужени такође сагласили споразумом. Констатовано је и да наведени споразум не представља анекс уговора, већ је закључен у циљу коришћења као доказ у судском поступку.

Код овако утврђеног чињеничног стања, Врховни касациони суд налази да су нижестепени судови правилном применом материјалног права, одбили тужбени захтев тужиоца, оценивши да до закључења уговора о купопродаји непокретности које су биле предмет предуговора о купопродаји није дошло, будући да тужилац није тражио закључење главног уговора, тј. уговора о купопродаји непокретности у року од шест месеци од истека рока који је предвиђен за закључење (у конкретном случају то је 30.05.2014. године), већ је поднео тужбу 29.03.2016. године, ради предаје у државину непокретности, након чега је закључио споразум са туженим 27.06.2016. године (којим су само опредељене непокретности које су биле предмет предуговора), те да је протеком рока за закључење главног уговора престала и обавеза из предуговора на закључење главног уговора.

Наиме, одредбом члана 45. Закона о облигационим односима, прописано је да је предуговор такав уговор којим се преузима обавеза да се доцније закључи други, главни уговор (став 1), да прописи о форми главног уговора важе и за предуговор, ако је прописана форма услов пуноважности уговора (став 2), да предуговор обавезује ако садржи битне састојке главног уговора (став 3), да на захтев заинтересоване стране суд ће наложити другој страни која одбија да приступи закључењу главног уговора да то уради у року који ће јој одредити (став 4), да се закључење главног уговора може 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), да предуговор не обавезује ако су се околности од његовог закључења толико измениле да не би био закључен да су такве околности постојале у то време (став 6).

У конкретном случају, тужилац тужбеним захтевом тражи да се обавезе тужени да тужиоцу преда у државину стан бр. .. на првом спрату, површине 48,74м<sup>2</sup> и стан бр. .. на другом спрату, површине 48,74м<sup>2</sup>, а по решењу о озакоњењу Градске управе Града Пожаревца, Одељење за урбанизам и грађевинске послове од 27.05.2016. године, који су изграђени и у потпуности уселјиви, а који се налазе у стамбеној згради у ... улици бр. ..., на кат.парц. бр. .. и дозволи упис права својине на овим непокретностима у јавним књигама, наводећи да је тужилац испунио обавезе из предуговора. Из утврђеног чињеничног стања произилази да су странке закључиле предуговор 27.09.2013. године, да је према том предуговору објекат требало да буде завршен до 30.05.2014. године, да у објекту који је грађен нису изграђени станови који су наведени у предуговору од 27.09.2013. године због чега је између странака закључен споразум 27.06.2016. године на коме су потписи уговарача оверени од стране јавног бележника и у том споразуму су наведени станови који фактички постоје, те да је предмет предуговора од 27.09.2013. године усклађен са фактичким стањем, а у споразуму је констатовано да су предмет предуговора станови наведени у том споразуму. Имајући у виду наведено, по оцени Врховног касационог суда правилан је закључак нижестепених судова да се закључени споразум не може смарати новим уговором, будући да је овим споразумом само усклађен предмет предуговора о продаји непокретности са решењем о озакоњењу Града Пожаревца, Одељење за урбанизам и грађевинске послове од 27.06.2016. године и истовремено опредељен предмет предуговора о купопродаји непокретности, те да наведени споразум иако оверен од стране јавног бележника не представља уговор у смислу члана 26. Закона о облигационим односима јер не садржи све битне састојке уговора, а није сачињен ни у прописаној форми.

Неосновани су наводи ревизије да су странке закључењем споразума изразиле вољу и конвалидирале предуговор сматрајући га главним уговором, јер садржи све елементе - предмет уговора, а извршено је и компензационо плаћање. Наиме, закључењем предуговора странке преузимају обавезу да закључе касније други, главни уговор, због чега предуговор и главни уговор не могу истовремено производити правна дејства јер у моменту закључења предуговора не постоји главни уговор, а када се предуговор извршењем обавезе угаси настаје главни уговор. Коначни циљ који је требало постићи закључењем предуговора у овој правној ствари је промет непокретности, а према одредби члана 45. став 2. Закона о облигационим односима прописи о форми главног уговора важе и за предуговор, уколико је прописана форма услов пуноважности уговора, то је за пуноважност предуговора неопходна писмена форма и да потписи уговарача буду оверени у суду, сходно одредби члана 4. став 1. Закона о промету непокретности ("Службени гласник РС", бр. 42/98, 111/2009),

важећег у време закључења предуговора. У конкретном случају на предуговору о купопродаји који је закључен 27.03.2013. године потписи уговарача су оверени пред судом, док су потписи уговарача на споразуму закљученом 27.06.2016. године, којим су само одређене непокретности које су биле предмет предуговора, оверени код јавног бележника. Међутим, предуговор закључен у прописаној форми, не представља сам по себи, правни основ за признање права својине на непокретности и укњижбу коју је тужилац тражио, него предуговору верна страна може, на начин и у роковима одређеним чланом 45. став 4. и 5. ЗОО-а, од суда тражити да другој страни наложи закључење главног уговора у одређеном року, па тек уколико у том року не дође до закључења главног уговора, пресуда замењује главни уговор о промету непокретности и представља ваљан основ укњижбе права својине. У изреци такве пресуде морали би бити наведени битни састојци главног уговора о промету непокретности, обавезивање тужене стране да уговор закључи у одређеном року и констатација да ће се након безуспешног протеча рока сматрати да је главни уговор ваљано закључен даном правоснажности пресуде и да пресуда може бити основ за укњижбу права својине на непокретности. Тужбени захтев тужиоца није постављен у складу са наведеним и није у складу са цитираним прописима. Стога су правилно нижестепени судови применили материјално право када су одбили тужбени захтев тужиоца.

На основу изнетог, применом члана 414. став 1. ЗПП, Врховни касациони суд је одлучио као у изреци.

**Председник већа – судија  
Весна Поповић,с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић