



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 6349/2022
15.06.2022. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина, председника већа, Гордане Комненић и Драгане Миросављевић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Миша Петровски, адвокат из ..., против тужене ББ из ..., чији је пуномоћник Ивана Славковић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиле изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 463/22 од 03.03.2022. године, у седници одржаној 15.06.2022. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиле изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 463/22 од 03.03.2022. године

Образложење

Пресудом Вишег суда у Краљеву П 11/21 од 02.12.2021. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиле којим је тражила да се према туженој утврди да је тужилца искључиви ванкњижни власник непокретности и то: апартмана број .. и број .. укупне површине 51,59 м², на трећем спрату „планинске куће“ на Копаонику, у јужном делу насеља „ВВ“ у туристичком центру „ГГ“, који су изграђени на кп .. (стари број ..) и .. (стари број ..) к.о. Копаоник лист непокретности број .. за катастарску општину Копаоник, а што би тужена била дужна да призна, трпи и дозволи упис права својине тужиле на означеним непокретностима у јавном регистру непокретности, као неоснован. Ставом другим изреке, одлучено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Апелационог суда у Крагујевцу је, пресудом Гж 463/22 од 03.03.2022. године, одбио као неосновану жалбу тужиле и потврдио пресуду Вишег суда у Краљеву П 11/21 од 02.12.2021. године.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилца је изјавила благовремену ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјаног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду, применом одредбе члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр 72/11 ... 18/20) и утврдио да је ревизија неоснована.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју Врховни касациони суд пази по службеној дужности. Тужила у ревизији указује на битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. Закона о парничном поступку, међутим, та битна повреда није разлог због ког ревизија може да се изјави, на основу одредбе члана 407. став 1. тачка 2. истог Закона.

Према утврђеном чињеничном стању, парничне странке су закључиле предуговор о купопродаји непокретности 16.12.2020. године, чија садржина је потврђена код јавног бележника Десанке Марјановић из ... на основу клаузуле о потврђивању исправе ОПУ 991-2020. У предуговору је наведено да га уговорне стране, ББ, у својству продавца и АА у својству купца, закључују у намери да закључе уговор о купопродаји непокретности којим продавац продаје а купац купује апартмане број .. и број .. укупне површине 51,59 м² на трећем спрату „Планинске куће“ на Копаонику, у јужном делу насеља „ВВ“ у туристичком центру „ГГ“ која је изграђена на кп .. (стари број ..) и .. (стари број ..) к.о. Копаоник лист непокретности број .. за катастарску општину Копаоник. Потписом тог предуговора, уговорне стране су констатовале да ће главни уговор о купопродаји бити закључен најкасније до 10.01.2021. године, у року од 5 дана од дана када се за то стекну услови и то: када купац исплати купопродајну цену у износу од 225.000 евра и када продавац уведе купца у посед предметне непокретности. У члану 1. предуговора продавац се обавезао да ће главним уговором о купопродаји дати купцу сагласност за укњижбу и тиме му омогућити да изврши упис права својине на предметној непокретности, без његовог даљег присуства и сагласности, у надлежни катастар непокретности. На основу потврде од 18.12.2020. године, тужила је, у својству купца, у целости исплатила укупну купопродајну цену на рачун продавца а на основу записника о примопредаји непокретности од истог дана, продавац и купац су потврдили да је продавац купцу предао у посед и власничку државину предметне непокретности, у виђеном стању, у складу са предуговором о купопродаји непокретности. Тужила је туженој 04.02.2021. године упутила позив за закључење уговора о купопродаји који је тужена примила 08.02.2021. године, а до закључења уговора о купопродаји није дошло.

Код овако утврђеног чињеничног стања, по оцени Врховног касациониг суда, нижестепени судови су правилно применили материјално права одбијањем тужбеног захтева тужиле за утврђење права искључивог ванкњижног власништва на предметним непокретностима.

Одредбом члана 45. став 1. Закона о облигационим односима, прописано је да је предуговор такав уговор у којем се преузима обавеза да се доцније закључи други, главни уговор. Прописи о форми главног уговора важе и за предуговор, ако је прописана форма, услов, пуноважности уговора (став два). На захтев заинтересоване стране суд ће наложити другој страни која одбија да приступи закључењу главног уговора да то уради у року који ће јој суд одредити (став четири).

Закон о промету непокретности („Службени гласник РС“ бр 93/2014 ... 6/2015), у одредби члана 4. став 1. прописује да се уговор о промету непокретности закључује у

облику јавнобележнички потврђене (соланизоване) исправе. За посао из става један овог члана искључиво је надлежан јавни бележник на чијем се подручју налази непокретност која је предмет уговора (став два). Уговор који није закључен на начин из става 1. до 3. тог члана Закона, не производи правно дејство (став четири).

У конкретном случају, између парничних странака није закључен уговор о купопродаји непокретности већ предуговор којим су парничне странке преузеле обавезу да закључе главни уговор. Дакле, коначни циљ који је требало постићи закључењем предуговора је промет непокретности, а сходно одредби члана 45. став 2. Закона о облигационим односима, предуговор је требало да буде закључен у облику јавнобележничке потврђене (соларнизоване) исправе од стране јавног бележника на чијем се подручју налази непокретност која је предмет уговора, што овде није случај имајући у виду да је предуговор закључен пред јавним бележником у Лесковцу и односи се на потврду потписа страна у том правном послу. Поред тога, предуговор закључен у прописаној форми не представља, сам по себи, правни основ за признање права својине на непокретности и укњижбу коју тужиља тужбом тражи, већ предуговору верна страна може, на начин и у роковима одређеним чланом 45. став 4. и 5. Закона о облигационим односима, од суда да тражи 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. Међутим, тужиља то тужбом није тражила. Стога су нижестепени судови правилно применили материјално право одбијањем тужбеног захтева тужиље.

Наводима ревизије тужиље о томе да је након закључења и овере предуговора она исплатила купопродајну цену у целости и примила кључеве апартмана као доказ да је ступила у посед, не доводи се у сумњу правилност побијане одлуке. Могућност ковалидације уговора коме недостаје форма је, одредбом члана 73. Закона о облигационим односима, прописана за уговор за чије се закључење захтева писмена форма а који није закључен у тој форми, што овде није случај пошто парничне странке нису закључиле уговор већ предуговор. Закључењем предуговора, тужена је преузела обавезу да са тужиљом, доцније, закључи други, главни уговор, на основу одредбе члана 45. став 1. Закона о облигационим односима, али то није предмет ове парнице. Због тога тужиља неосновано указује на погрешну примену материјалног права.

Из наведених разлога, Врховни касациони суд је одлуку као у изреци донео применом одредбе члана 414. став 1. Закона о парничном поступку.

**Председник већа – судија
Добрила Страјина, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић