



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 858/23
18.9.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ у већу састављеном од судија Радмиле Радић, председника већа, Иване Марковић Радојевић и Весне Дамјановић, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Борко Вasoјевић, адвокат из Београда, ул.Цара Душана бр.67/5, против туженог ББ из ..., ради чинидбе, одлучујући о жалби тужиље изјављеној против пресуде Основног суда у Обреновцу П 210/22 од 6.12.2022. године, у седници већа одржаној дана 18.9.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, жалба тужиље и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Основног суда у Обреновцу П 210/22 од 6.12.2022. године.

Образложење

Побијаном пресудом одбијен је тужбени захтев тужиље којим је тражила да се обавезе тужени да закључи са тужиљом у року од 15 дана од правноснажности пресуде, уговор о купопродаји непокретности, чији је предмет стан бр.3, површине 35,32 м2, који се налази у поткровљу породично-стамбене зграде нумерисане бројем 1, спратности По + Пр + 1 + Пк, постојећа на катастарској парцели бр... КО ... на адреси ул....., ..., те ако би тужени одбио закључење уговора о купопродаји стана у наведеном року, пресуда има бити основ за упис права својине у корист тужиље на стану у ... бр.3 у површини 35,32 м2, који се налази у поткровљу породично-стамбене зграде нумерисане бр.1, спратности По + Пр + 1 + Пк, која је изграђена на к.п.бр.... КО ..., на адреси ..., ул....., и да се обавезе тужени да трпи промену уписа права својине у корист тужиље код надлежног РГЗ СКН Обреновац на описаним непокретностима, као неоснован.

Против наведене пресуде тужиља је благовремено изјавила жалбу, побијајући је

у целости из свих законских разлога. Трошкове другостепеног поступка није тражила.

Испитујући правилност побијане пресуде у смислу члана 386 Закона о парничном поступку (“Службени гласник РС” бр.72/11, 55/14, 87/18, 18/20 и 10/23-др.закон), Апелациони суд је оценио да је жалба тужиље неоснована.

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП, на које овај суд, као другостепени, пази по службеној дужности, а жалбом се не указује на другу битну повреду поступка, која је могла бити од утицаја на законитост и правилност ожалбене пресуде.

Према чињеничном утврђењу првостепеног суда тужиља као купац и тужени, као продавац, закључили су дана 05.07.2018. године предуговор о купопродаји непокретности, стана број 3 површине 35,32 м², који се налази у поткровљу породично-стамбене зграде, нумерисане бр.1, спратности По + Пр + 1 + Пк, која је изграђена на кат.парцели бр... КО ..., на адреси ул...., ..., за укупну купопродајну цену у износу од 24.500 евра, а како је то у члану 2 предуговора назначено, ову купопродајну цену тужиља је исплатила туженом у целости, пре закључења овог предуговора, те је констатовано да продавац нема никаквих потраживања према купцу. Чланом 4 истог предуговора потврђено је да је продавац купца увео у државину и posed предметне непокретности пре закључења предуговора, а чланом 5, продавац се обавезао да ће завршити све правне послове око укњижбе предметне непокретности, те да ће у што скорије време са тужиљом закључити уговор о купопродаји. Предуговор о купопродаји није закључен у форми јавнобележнички потврђене (солемнизоване) исправе.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, на које је примењено материјално право и то одредбе члана 4 став 1 Закона о промету непокретности и чл.45 став 2 ЗОО, првостепени суд је нашао да предуговор о купопродаји непокретности од 05.07.2018. године, није закључен у форми прописаној чланом 4 Закона о промету непокретности, који предвиђа обавезну форму јавнобележнички потврђене исправе, те је као такав ништав правни посао, не производи права и обавезе за уговорне стране, те је с тих разлога тужбени захтев тужиље одбијен, као неоснован.

Одредбом члана 4 став 1 Закона о промету непокретности (“Службени гласник РС” бр.93/14, 121/14 и 6/15), прописано је да се уговор о промету непокретности закључује у облику јавнобележнички потврђене (солемнизоване) исправе. Ставом 4 истог закона, прописано је да уговор који није закључен на начин из става 1-3 овог члана, не производи правно дејство.

Одредбом члана 45 став 1 и 2 Закона о облигационим односима прописано је да предуговор је такав уговор којим 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. Ставом 3 и 5 истог закона, прописано је да предуговор обавезује ако садржи битне састојке главног уговора. Закључење главног уговора може се захтевати у року од 6 месеци од истека рока предвиђеног за његово закључење, а ако тај рок није предвиђен, онда од дана када је према природи посла и околностима уговор требало да буде закључен.

Одредбом члана 93 став 2 тачка 1 Закона о јавном бележништву (“Сл.гласник РС” бр.31/11, 85/12, 19/13, 55/14-др.закон, 93/14-др.закон, 12/14, 6/15 и 106/15), прописано је, да у облику јавнобележнички потврђене (солемнизоване) исправе, закључује се нарочито уговор о промету непокретности.

Како су тужила и тужени закључили предуговор о купопродаји непокретности, дана 05.07.2018. године, који није закључен у облику јавнобележнички потврђене (солемнизоване) исправе код јавног бележника, сходно члану 4 Закона о промету непокретности, то овај предуговор о купопродаји не испуњава законске услове у погледу форме у смислу одредбе члана 45 став 1, 2, 3 и 5 Закона о облигационим односима у вези са чланом 4 Закона о промету непокретности, те је с тих разлога ништав правни посао.

И по оцени овог суда, а супротно жалбеним наводима тужиле, правилно је првостепени суд оценио да предуговор не представља правни основ промета непокретности, већ ствара обавезу да се закључи главни уговор, којим ће се такав промет реализовати. Извршење предуговора се исцрпљује у закључењу главног уговора, а не у промету непокретности, будући да до промета непокретности може да дође тек у ситуацији да предуговор буде извршен, закључењем главног уговора. Када закон изричито прописује одређену форму, као услов пуноважности уговора, уговор се сматра закљученим у тренутку када је захтев форме испуњен. Полазећи од цитираних законских одредби и утврђене чињенице да предуговор који су парничне странке закључиле није оверен у форми коју прописује одредба члана 4 став 1 Закона о промету непокретности, то нису испуњени захтеви форме, као услов његове пуноважности. Зато је правилан закључак првостепеног суда да је предметни предуговор ништав у смислу одредбе члана 103 ЗОО и као такав не производи правно дејство.

Неосновано је жалбено указивање тужиле да је иста, као правно неука странка, од стране туженог доведена у заблуду, мислећи да ће на основу предуговора моћи да оствари своја права, а с разлога како је то правилно првостепени суд нашао, да је предметни предуговор ништав правни посао и да не производи правно дејство, јер истом недостаје законом прописана форма. Осим тога, конвалидација овог ништавог предуговора није могућа, с разлога што је предуговор закључен 05.07.2018. године, 4 године касније од ступања на снагу Закона о промету непокретности (“Службени гласник РС” бр.93/14, 21/14 и 6/15) и који закон не предвиђа могућност конвалидације уговора који нису оверени, односно код којих постоји недостатак у погледу форме.

Супротно жалбеним наводима тужиле, правилно је првостепени суд, а имајући у виду да предметни предуговор није закључен у законом прописаној форми, а при том је суду достављен у фотокопији, одбио извођење доказа саслушањем предложених сведока, радника Агенције за некретнине “...”, као и саслушање тужиле и туженог у својству парничних странака на околност да је тужила у целисти исплатила купопродајну цену за предметни стан, као небитно за решење овог правног односа.

Приликом одлучивања о основаности жалбе, односно законитости и правилности првостепене пресуде, другостепени суд је ценио и остале жалбене наводе, али будући да не могу довести до другачије, за жалиоца повољније одлуке у овом

поступку, није посебно образлагао, сагласно члану 396 став 1 и 2 ЗПП.

Из изложених разлога, првостепена пресуда је потврђена применом одредбе члана 390 ЗПП и одлучено је као у изреци.

**Председник већа-судија
Радмила Радић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић