Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 29/2025
17.12.2025. године
Б е о г р а д

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Миљуш, председника већа, Јасмине Стаменковић и Јасминке Обућина, чланова већа, у парници по тужби тужиоца South Development ДОО Београд (Стари Град), матични број 20786035, чији је пуномоћник Горан Радовац, адвокат у ..., против туженог Телеоптик ДОО Београд (Земун), матични број 07093381, чији је пуномоћник Живорад Иконовић, адвокат у ..., ради обавезивања на закључење главног уговора, исплате уговорне казне и утврђења, вредност предмета спора 4.000.000 евра, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда 11Пж 471/24 од 26.09.2024. године, у седници већа одржаној 17.12.2025. године, донео је

Р Е Ш Е Њ Е

УСВАЈА СЕ ревизија, **УКИДА СЕ** пресуда Привредног апелационог суда 11Пж 471/24 од 26.09.2024. године и предмет се враћа Привредном апелационом суду на поновно суђење.

О б р а з л о ж е њ е

Делимичном пресудом 38П 3756/2019 од 12.10.2023. године, Привредни суд у Београду је у I ставу изреке одбио тужбени захтев којим би се наложило туженом да, као продавац, закључи пред надлежним јавним бележником у форми солемизоване исправе са тужиоцем, као купцем, уговор о купопродаји непокретности са битним елементима уговора како је наведено у изреци под тачкама 1. до 10, у року од 8 дана од дана пријема писаног отправка пресуде, те да, уколико тужени не закључи уговор о купопродаји непокретности са тужиоцем у остављеном року, пресуда даном правноснажности замењује уговор о купопродаји непокретности који се има сматрати закљученим у складу са пресудом и наведеним елементима уговора, са даном закључења уговора који одговара дану правноснажности пресуде, што би тужени био дужан да призна и трпи да се тужилац на основу пресуде упише у надлежном регистру непокретности као ималац права својине на свим непокретностима из тачке 1, и у ставу II изреке утврдио да предуговор о купопродаји непокретности закључен између парничних странака пред јавним бележником Данком Царић под пословним бројем ОПУ: 1307-2018 дана 24.10.2018. године, не производи правно дејство.

Привредни апелациони суд је пресудом 11Пж 471/24 од 26.09.2024. године, преиначио наведену делимичну пресуду Привредног суда у Београду тако што је у I ставу изреке наложио туженом да, као продавац, закључи пред надлежним јавним бележником у форми солемизоване исправе са тужиоцем, као купцем, уговор о купопродаји

непокретности са битним елементима уговора како је наведено у том ставу изреке под тачкама 1. до 10, све у року од 8 дана од дана пријема писаног отправка пресуде, а уколико тужени у остављеном року не закључи уговор о купопродаји непокретности са тужиоцем у складу са пресудом, да пресуда даном правноснажности замењује уговор о купопродаји непокретности који се има сматрати закљученим у складу са овом пресудом и наведеним елементима овог уговора, са даном закључења уговора који одговара дану правноснажности пресуде, што је тужени дужан да призна и трпи да се тужилац на основу пресуде упише у надлежном регистру непокретности као ималац права својине на свим непокретностима из тачке 1, и у ставу II изреке одбио противтужбени захтев туженог да се утврди да Предуговор о купопродаји непокретности закључен између парничних странака пред јавним бележником Данком Царић под пословним бројем Опу: 1307/2018 дана 24.10.2018. године, не производи правно дејство, као неоснован.

Против наведене правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени је изјавио дозвољену и благовремену ревизију којом пресуду побија због битне повреде одредаба парничног поступка, због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и због погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду по одредбама члана 408. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС, бр.. 72/2011...10/2023) и закључио да је ревизија основана.

У разлозима другостепене пресуде, другостепени суд је навео да је првостепени суд на правилно и потпуно утврђено чињенично стање погрешно применио материјално право када је одбио тужбени захтев и усвојио противтужбени захтев, и истовремено је навео да је првостепени суд из чињеница које је утврдио извео неправилан закључак о постојању других чињеница на којима је заснована пресуда, због чега је применом члана 394. став 1. тачка 3. Закона о парничном поступку преиначио пресуду. Наведено указује на противречности у разлозима пресуде, које су могле бити од значаја за правилност одлуке у смислу одредбе члана 374. став 1. Закона о парничном поступку.

Према разлозима другостепене пресуде, парничне странке су закључиле предуговор солемнизован од јавног бележника под бројем ОПУ 1307-2018, којим су постигле сагласност воља да се закључи главни уговор. Тужба за налагање туженом закључења главног уговора поднета је 08.01.2019. године, у року од 5 радних дана од дана испуњења претходног услова из члана 3.1. предуговора, чија испуњеност се доказује исправама најкасније 27.12.2018. године, па је закључак другостепеног суда да је тужба поднета благовремено.

Према утврђењу првостепеног суда, у члану 3.1.1. Предуговора о купопродаји непокретности предвиђено је да се продавац, овде тужени противтужилац обавезује да одмах по закључењу истог предузме све потребне фактичке и правне радње како би непокретност била ослобођена свих терета, што представља претходни услов за пренос права својине на купца, да се испуњеност овог услова доказује одређеним исправама најкасније до 27.12.2018. године, док је у члану 3.2.1. предвиђено да се уговорне стране обавезују да у року од 5 радних дана од дана испуњења претходног услова закључе и овере пред надлежним јавним бележником у форми јавнобележничке исправе уговор о купопродаји непокретности у форми и садржини у складу са нацртом који чини Прилог 2 овог Предуговора, а у Прилогу 2 је Уговор о купопродаји непокретности у коме је

наведено да се закључује између Телеоптик доо Београд, као продавца и Друштва са ограниченом одговорношћу South park development доо Београд, као купца. У Прилогу 3 - Записник о примопредаји непокретности и документације наведно је да уговорне стране, Телеоптик доо Београд, као продавац и Друштво са огранченом одговорношћу South park development доо Београд, као купац констатују примопредају непокретности, ослобођених од свих лица и ствари. Првостепени суд је закључио да су странке предуговором постигле сагласност воља да се касније закључи главни уговор, али не између њих, већ са трећим лицем, те тако предуговор у чијем закључењу то треће лице, Друштва са ограниченом одговорношћу South park development доо Београд, није учествовало, то предуговор нема правно дејство према том трећем лицу, нити на таквом предуговору тужилац може заснивати право према туженом. Првостепени суд је закључио и да је предуговор закључен под одложним условом, брисања терета најкасније до 27.12.2018. године, који тужени није испунио, те се нису стекли услови да предуговор ступи на правну снагу и производи правно дејство. У том делу другостепени суд налази да је на правилно и потпуно утврђено чињенично стање погрешно примењено материјално право.

Другостепени суд утврђује из садржине списа предмета да је правноснажном пресудом Привредног суда у Београду П 7099/2019 од 26.06.2022. године, која је потврђена пресудом Привредног апелационог суда Пж 7093/22 од 02.11.2022. године, утврђено да је заложна изјава оверена пред Првим основним судом у Београду ОвI .../... од 10.05.2011. године, издата у корист Piraeus Banke Sa Грчка, којом је дозвољен упис извршне вансудске хипотеке на непокретностима које су предмет предуговора – ништава и не производи правно дејство. Закључак је другостепеног суда да је тиме услов из предуговора отпао и сматра се да није ни уговорен. Тако, услов који није ни уговорен не утиче на пуноважност предуговора, и не утиче на право тужиоца да тражи закључење уговора у складу са предуговором. Надаље, противно закључку првостепеног суда да закључење уговора може да тражи само South park development ДОО Београд, а не тужилац, јер је уз предуговор прилог Нацрт уговора и Записник о примопредаји у којима је као купац и преузималац простора наведено то привредно друштво, те да тужилац није активно легитимисан да тражи закључење уговора, другостепени суд закључује да тужилац јесте активно легитимисан да тражи закључење главног уговора на основу предуговора који је он закључио у своје име и за свој рачун. Образлаже да је у предуговору тужилац наведен као купац, па је као купац преузео сва права и обавезе, а да прилози уз предуговор нису оверени и нису закључени у форми солемизоване исправе, па и поред чињенице да се предуговор позива на прилоге као упућујућу форму и садржину будућег уговора, исти тако и треба тумачити. Односно, уговор треба да буде у складу са наведеним Прилогом 2, како то произилази из одредбе члана 3.2.1. којим се стране обавезују да закључе уговор у складу са нацртом који чини Прилог 2, али не значи и да Прилог представља сам уговор. То другостепени суд закључује из тачке 2. 2. предуговора који регулише сукобе, а која гласи: „У случају било којих сукоба или недоследности било које одредбе документа трансакција са одредбама овог предуговора преовлађују одредбе овог предуговора, осим ако је другачије одређено законом“. Значи, како је у предуговору тужилац у свим одредбама наведен као купац, то произилази да је права намера странака била да се уговор закључи између тужиоца као купца и туженог као продавца, док су прилози само упућујући на будући садржај наведених уговора и исти не обавезују странке из предуговора у погледу лица које је наведено у уговору као купац, а које лице није странка у предуговору. Предуговор је закључен између тужиоца и туженог, за њих је створена обавеза закључења уговора на кога се односи тужбени

захтев, из ког разлога је другостепени суд преиначио првостепену пресуду и усвојио тужбени захтев, а одбио противтужбени захтев којим се тражи утврђење да предуговор не производи правно дејство.

Правилност другостепене пресуде ревидент побија наводима да је погрешно првостепени суд утврдио да је тужба са тужбеним захтевом за налагање закључења уговора поднета благовремено, код чињенице да је тужба поднета 10.07.2019. године. Уговорени рок у коме је требало приступити закључењу главног уговора о купопродаји непокретности истекао је 08.01.2019. године, па је тужилац пропустио да у законом предвиђеном року од шест месеци захтева закључење главног уговора.

Ови разлози ревизије су основани тиме што погрешно другостепени суд полази од 08.01.2019. године као дана подношења тужбе, који то није према стању у списима предмета. Погрешан је закључак да је тужба поднета у року од 5 радних дана почев од 27.12.2018. године, као последњег дана за испуњење претходног услова из члана 3. тачка 1. предуговора. С обзиром на тако погрешно узете чињенице у подлогу закључка да је тужба за налагање закључења главног уговора благовремена, за сада се закључак о благовремености тужбе не може прихватити за правилан.

Надаље, ревидент побија правилност закључка другостепеног суда о томе да услов из предуговора, из члана 3.1. није ни уговорен, јер је отпао, тиме што је правноснажном пресудом утврђено да је заложна изјава издата у корист Piraeus Banke Sa Грчка, којом је дозвољен упис извршне вансудске хипотеке на непокретностима које су предмет предуговора – ништава и да не производи правно дејство. Ревидент указује да та хипотека није била једини терет у смислу члана 3.1.1. предуговора. За сада, наводи ревизије се показују основаним. Другостепени суд није изложио садржину одредбе члана 3.1.1. предуговора према којој цени постојање и испуњеност услова из предуговора за закључење главног уговора. Према садржини првостепене пресуде, чланом 3.1.1. предуговора је одређено да ће тужени по закључењу овог предуговора предузети све потребне фактичке и правне радње како би непокретност била ослобођена свих терета (хипотека, разне забележбе и слично) што представља претходни услов за пренос права својине на тужиоца. Већ из овог утврђења првостепеног суда произилази да је другостепени суд извео закључке о постојању услова само у односу на хипотеку, а не и на „разне забележбе и слично“. Од значаја је утврђена чињеница од стране првостепеног суда о садржини предуговора, да ће тужени доставити тужиоцу следеће исправе најкасније до дана 27.12.2018. године: важеће листове непокретности из катастра непокретности не старије од једног дана, којима ће доказати да је тужени уписан као власник непокретности без икаквих терета и нерешених захтева, забележби, предбележби (или било којих других уписа) осим забележбе која се односи на поступак конверзије; решење надлежног катастра непокретности о упису права својине у корист туженог без било каквих терета на непокретностима; да ће тужилац стећи искључиво право својине на непокретностима које су ослобођене од било каквог терета, те ће у својству власника бити уписан у катастар непокретности, након што буду испуњени претходни услови за закључење уговора (члан 3.1.2. преудговора). У вези са тако утврђеном садржином релевантних одредаба предуговора од стране првостепеног суда, произилази да је основан навод ревизије да је другостепени суд занемарио да није хипотека једини терет који је требало да буде брисан са предметних непокретности, већ да је требало да буде спроведен поступак парцелације и формирана јединствена грађевинска парцела до 27.12.2018. године, да је то констатовано и у солемизационој

клаузули, па да је и предуговор предвиђао закључење анекса којим би дефинитивно биле прецизиране непокретности које би биле предмет купопродаје (Предуговор, Поглавље 1. Дефиниције, Објекти). Осим што је овим доведен у питање закључак другостепеног суда да је отпао услов за закључење главног уговора проглашењем ништавости заложне изјаве, оваквим наводима ревизије основано се указује на непотпуно утврђено чињенично стање и тиме доводи у питање правилност примене материјалног права када је другостепени суд у ставу I изреке пресуде, под тачком 1. наложио туженом да као продавац закључи са тужиоцем као купцем уговор о купопродаји наведених непокретности, посебно - зграде број 4, на којој тужени има право својине у идеалном делу од 57/122, постојеће на катастарској парцели ... КО ... заједно са припадајућим целокупним правом коришћења катастарске парцеле број ... уписане у лист непокретности ... КО ... . У погледу те парцеле ревидент указује да је као власник на истој парцели уписан Град Београд и Привредно друштво „Термоглас“ ДОО на основу чега је другостепени суд погрешно обавезао туженог да прода нешто што му не припада у целини. Закључак другостепеног суда о обавези туженог да са тужиоцем закључи главни уговор овакве садржине макар у погледу парцеле број ... супротан је закључку првостепеног суда да тужилац у тужби поред налога за закључење главног уговора није навео и главни садржај коначног уговора тако како је одређено у предуговору. Другостепени суд није изнео разлоге о другачијем закључку о истоветности предуговора и траженог главног уговора у погледу непокретности које су предмет промета, а на основу чињеница за које наводи да је првостепени суд правилно утврдио.

Евидентна је разлика у утврђеном чињеничном стању у погледу значаја и солемнизације прилога Предуговора између утврђеног од стране првостепеног и другостепеног суда. Ово стога што је солемнизован предуговор са садржином према којој су у предуговор укључени прилози, те да ће уговорне стране закључити купопродајни уговор који по форми и суштини одговара Прилогу 2 Предуговора, на основу чега првостепени суд утврђује да је у Предуговору опредељено да ће тужени и Друштво са ограниченом одговорношћу South park development доо Београд, а не тужилац, закључити главни уговор, чиме треће лице постаје носилац права и обавеза које су утврђене предуговором.

Изричито је утврђење првостепеног суда да тужени није испунио обавезу из члана 3.1.1 закљученог предуговора, брисања уписаних терета најкасније до 27.12.2018. године, чиме услов из члана 3.1.1 предуговора није остварен. Тиме се утврђење другостепеног суда да је услов из предуговора отпао и да се сматра да није ни уговорен, уз изостанак утврђења свих уговорених услова, показује супротно утврђењу првостепеног суда. Тачан је навод ревизије да је у изреци другостепене пресуде наведено, под тачком 3. у ставу I, постојање обавезе туженог из члана 3.1.1 предуговора према хипотекарном повериоцу Piraeus bank Грчка који је ималац заложног права на непокретностима из тачке 1. уписаног решењем Службе за катастар непокретности Земун број 952-02-1592/2011 од 13.06.2011. године, што је супротно утврђењу и разлозима другостепеног суда да су отпали услови из члана 3.1.1 Предуговора.

Све то указује на битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. у вези примене члана 394. Закона о парничном поступку којом је захваћена другостепена пресуда, што је разлог због којег је пресуда укинута по одредби члана 415. Закона о парничном поступку.

Наведено указује и да је чињенично стање, и то: у погледу садржине предуговора и испуњености услова за закључење главног уговора, уговорних страна које су предуговором предвиђене за главни уговор и истоветности предуговора и садржине траженог главног уговора у погледу предмета промета, недовољно расправљено за правилну примену материјалног права у одлучивању о тужбеном захтеву и о противтужбеном захтеву, због чега је другостепена пресуда укинута по одредби члана 416. став 2. Закона о парничном поступку и предмет је враћен другостепеном суду на поновно суђење.

Председник већа - судија
Татјана Миљуш, с.р.

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић