

## **ПРАВНИ СТАВ**

**Уговори о промету непокретности који су закључени у време важења ранијих закона о промету непокретности („Сл. гласник СРС“, бр.43/81...40/89, „Сл. гласник РС“, број 53/93 са изменама и допунама) и („Сл. гласник РС“, бр.42/98 и 111/2009) се могу конвалидирати уколико су испуњени услови за конвалидацију прописани тим законима, без обзира на време подношења тужбе.**

### **О б р а з л о ж е њ е**

Захтевом за решавање спорног правног питања Привредног суда у Нишу П 758/17, постављено је као спорно правно питање да ли је могућа судска конвалидација уговора о промету непокретности (код којих потписи уговарача нису оверени у суду), а који су закључени у време важења ранијих закона о промету непокретности, који су ту могућност дозвољавали. Пошто нису били испуњени формално правни услови да се поводом овог захтева реши спорно правно питање, у смислу члана 180-185. ЗПП, на седници Грађанског одељења која је одржана 19.06.2018. године донета је одлука да се тај захтев одбаци (Спп 25/2017). Међутим, с обзиром на значај овог питања за одлучивање у предметима којима се тужбеним захтевом тражи конвалидација уговора који су закључени по ранијим законима о промету непокретности, имајући у виду да важећи Закон о промету непокретности не предвиђа могућност конвалидације, на наведеној седници Грађанског одељења усвојен је предлог да се у реферату обради питање конвалидације уговора о промету непокретности, са приказом судске праксе, како би Одељење донело правни закључак о овом спорном правном питању.

Ранији Закон о промету непокретности („Сл. гласник СРС“, бр.43/81...40/89 и „Сл. гласник РС“, број 53/93 са изменама и допунама), као и Закон о промету непокретности („Сл. гласник РС“, број 42/98 и 111/2009), прописивали су могућност конвалидације уговора о промету непокретности који је закључен у писменом облику, на коме потписи уговарача нису оверени код суда. Према члану 4. став 4. Закона из 1981. године услови за конвалидацију су: да је уговор испуњен у целини или

претежним делом, да је непокретност стечена у границама закона, да је плаћен порез на промет, да није повређено право прече куповине и да није повређен други друштвени интерес. Услови за конвалитацију из члана 4. став 3. Закона из 1998. године су делимично измењени у односу на Закон из 1981. године, па је за конвалитацију потребно да је уговор испуњен у целини или претежним делом, да није повређено право прече куповине и да није повређен принудни пропис. Међутим, сада важећи Закон о промету непокретности („Сл. гласник РС“, бр.93/2014, 121/2014 и 6/2015) не предвиђа могућност конвалитације уговора о промету непокретности који није сачињен у законом прописаној форми, већ као последицу прописује да такав уговор не производи правно дејство (члан 4. став 4. Закона).

С обзиром да је новим Законом о промету непокретности брисано правило из ранијих закона о промету непокретности, којима је била предвиђена могућност конвалитације уговора коме недостаје потребна форма, поставило се као спорно питање да ли се могу оснажити уговори о промету непокретности који су закључени у време важења ранијих закона о промету непокретности, те према којим одредбама Закона о промету непокретности се испитује пуноважност уговора о промету непокретности, односно услови за конвалитацију уговора коме недостаје прописана форма (потписи уговарача нису оверени пред судом), а који су извршени у потпуности или у претежном делу, при чему су испуњени и остали услови прописани тим законима за конвалитацију уговора.

У одлукама Врховног касационог суда исказани су различити ставови у погледу овог спорног правног питања, а Грађанско одељење није усвојило правно схватање по питању могућности конвалитације уговора о промету непокретности којима недостаје прописана форма, у складу са чланом 37. став 8. Пословника о уређењу и раду Врховног касационог суда („Сл. гласник“ бр. 37/10...62/16) које би обавезивало сва већа Одељења. У судској пракси Привредног апелационог суда и апелационих судова Републике Србије нема дилеме о томе да је и након доношења Закона о промету непокретности („Сл. гласник РС“, бр.93/2014...6/2015) могућа конвалитација уговора о промету непокретности који су закључени у време важења ранијих закона о промету непокретности, којима је прописана могућност конвалитације писмених уговора о

промету непокретности на којима потписи уговорних страна нису оверени од стране суда, уколико су испуњени остали законски услови за конвалидацију.

За решавање спорног правног питања треба имати у виду следеће:

Чланом 197. Устава Републике Србије прописана је забрана повратног дејства закона и других општих аката, осим ако то налаже општи интерес утврђен законом (став 1. и став 2.). Новим Законом о промету непокретности („Службени гласник РС“, бр.93/2014....6/2015), у прелазним и завршним одредбама, није прописано ретроактивно дејство, нити је забрањена конвалидација уговора о промету непокретности закључених у време важења ранијих закона о промету непокретности који нису закључени у прописаној форми, а извршени су у целини или у претежном делу. То значи да се пуноважност уговора и свих односа насталих из уговора цене према правилима која важе у време закључења уговора, па се по тим истим правилима цени и евентуално оснажење уговора.

Поред тога, правна сигурност је строго повезана са принципом неретроактивности, тј. да ниједан правни акт не може добити повратно дејство, јер би се тиме угрозила правна сигурност грађана, који не знају да ли и како треба да се понашају у одређеној ситуацији. Принцип правне сигурности значи да грађани могу да се ослане на јасно значење прописа који регулишу њихово понашање, да би били у позицији да могу да предвиде правне последице које могу да проистекну услед поштовања или непоштовања тог правила.

Друштвени интерес у конкретном случају није само да се убудуће створе стабилни правни и економски односи у области непокретности, већ и у томе да се разреше ранији односи и да се фактичка стања која су настала раније, а која нису правно перфектна ускладе са законом тамо где је то могуће.

Уговор је закључен када су се уговорне стране сагласиле о битним састојцима уговора (члан 26. ЗОО). У наведеној ситуацији уговорне стране су се сагласиле о битним састојцима уговора, испуниле су своје обавезе из уговора о промету непокретности (у већини случајева је то уговор о купопродаји непокретности), тако

што је купац исплатио купопродајну цену, а продавац предао ствар купцу, који се од предаје налази у несметаној државини. Уговори су закључени у писменој форми, потписи уговорних страна нису оверени од стране суда, али су уговорне стране имале у виду могућност признања – конвалидације оваквих уговора, која је била прописана чланом 4. Закона о промету непокретности који је важио у време закључења тих уговора.

На основу свега изложеног, произлази да постоји могућност конвалидације уговора о промету непокретности, уколико су испуњени и остали услови за конвалидацију прописани законом који је важио у време закључења уговора.

**(Правни став усвојен на седници Грађанског одељења Врховног касационог суда одржаној 02.11.2018. ).**

Према **Закључку заједничке седнице грађанских и грађанско-привредних одељења Савезног суда, врховних судова и Врховног војног суда од 14. и 15.09.1983. године**, одредба члана 73. ЗОО о конвалидацији уговора коме недостаје форма примењује се и на уговоре о промету непокретности за које је форма прописана републичким законима, уколико тим законима примена наведеног прописа није искључена. Ови уговори, ако су извршени у целини или у претежном делу, сматраће се пуноважним без обзира што је форма прописана ради заштите друштвених интереса, под условом да друштвени интереси нису нарушени.