

ОРИГИНАЛНИ НАУЧНИ ЧЛАНАК

СТИЦАЊЕ ПРАВА СВОЈИНЕ НА СТАНУ У ИЗГРАДЊИ

Јелена Милановић Милекић¹
Градска управа Града Лакташи

Апстракт: Током претходних година дошло је до повећања промета на тржишту непокретности у Републици Српској, као и до раста цијена непокретности, што је у складу са кретањима на овом сегменту тржишта и у другим земљама. Услед недовољне развијености тржишта капитала и инвестиционих прилика, улагање у непокретности се и даље сматра једном од најсигурнијих дугорочних улагања, а ови фактори су од круцијалног значаја за разумијевање константно високе потражње за непокретностима у цијелом региону. Како је потражња већа од понуде куповина станова у изградњи је постала доминантна. Поред велике потражње разлог куповине станова у изградњи је и нижа цијена у односу на изграђени стан. Стан у изградњи је будућа ствар, односно ствар која у вријеме закључивања уговора о његовој продаји још увијек не постоји, али се очекује да ће настати изградњом у уговором предвиђеном року. Иако је купопродаја станова у изградњи постала устаљена пракса на тржишту непокретности, куповина стана у изградњи чије карактеристике је могуће процјенити једино из пројектне документације објекта, ипак је велики изазов за многе купце. Дакле, поред наведених погодности, купци станова у изградњи морају бити свијесни и ризика, на које пристају куповином посебног дијела објекта чија изградња се очекује у наредном периоду, а тек након изградње упис у јавне евиденције непокретности.

Кључне ријечи: објекат у изградњи, јавна евиденција непокретности, етажна својина, хипотека, начело уписа у јавне евиденције, забиљежба, предбиљежба.

¹ Контакт: jelenamilanovic@live.com

1. ОБЈЕКАТ У ИЗГРАДЊИ У НАШЕМ ПРАВНОМ СИСТЕМУ

Купопродаја станова у изградњи у региону, као и код нас посљедњих година доживљава праву експанзију. Рјешавање стамбеног питања представља реализацију основне потребе појединца – потребе за становањем, а основно питање које се поставља је како купити квалитетну непокретност по “повољној” цијени, цијени која је у оквиру доступног буџета. Неријетко, логичан избор је куповина непокретности у изградњи.

Стан у изградњи је будућа ствар, односно ствар која у вријеме закључивања уговора о његовој продаји још увек не постоји, али се очекује да ће настати изградњом у уговором предвиђеном року. На нашем тржишту, као и тржишту земаља региона куповина станова у изградњи је чест случај, па се наметнула и дилема форме таквих уговора. Овом питању кроз вријеме се различито приступало. На самом почетку, доминирало је становиште да за такав уговор форма није од значаја. Тако су судови своје одлуке заснивали на ставу да се лица која уговором удруже средства ради изградње објекта не сматрају купцима већ удружиоцима средстава. Према овом резонувању уговор закључен у вријеме када стан није постојао не доводи до стицања права својине на основу правног посла. Куповина објекта у изградњи је понекад судовима указивала и на симулацију, односно изигравање прописа па су судови заузимали став да је ништав уговор о продаји непокретности ако је предмет уговора непостојећи објекат у вријеме закључивања уговора.

У сљедећој фази по питањима ове врсте уговора судови чак нису ни улазили у расправу да ли је ријеч о уговарању продаје или удруживању средстава, већ су једноставно истицали да предмет таквих уговора и није непокретност. Објекат у изградњи не испуњава услове из Законом о стварним правима (ЗСП)², да би се могао сматрати непокретношћу и да би за његов промет била обавезна законом предвиђена форма.³ Иако стан у изградњи у тренутку потписивања уговора не постоји, постоје чињенице које указују да ће предмет уговора настати изградњом у предвиђеном временском року⁴, а тек његовим настанком стан ће моћи да постане предмет промета по уговору о куповини. Предмет продаје, сходно Закону о облигационим

² *Службени гласник Републике Српске*, број: 124/08, 58/09, 95/11, 60/15, 18/16 и 107/19.

³ “Непокретност је све што је на површини земљишта, изнад или испод њега изграђено, а намијењено је да тамо трајно остане, или у непокретности уграђено, њој дограђено, на њој надограђено или било како другачије с њом трајно спојено и дио је те непокретности све док се од њега не одвоји” члан 6 став 2. и члан 14 ЗСП.

⁴ Даница Попов, *Грађанско право (општи дио)*, (Нови Сад, 1997), 110.

односима (ЗОО)⁵, може бити и будућа ствар,⁶ али ће у наведеном случају, с обзиром да се код нас својина преноси предајом купљене ствари и уписом у јавне евиденције непокретности, промет исте бити могућ тек након што ствар грађењем настане и евидентира се у регистар непокретности.

Међутим, чини се ипак да је у том смислу јудикатура послушнујући потребе пословне праксе, а нарочито имајући у виду начин финансирања, исправно еволуирала. Тако је задњих година став судова да уговор о промету непокретности у изградњи има карактер уговора о промету непокретности, јер садржи све битне елементе уговора о промету непокретности, без обзира што је предмет продаје непокретност у изградњи, односно будућа ствар. Такав уговор подлијеже обавезној нотарској форми.

2. КУПОВИНА СТАНА У ИЗГРАДЊИ

Куповина стана, а нарочито стана у изградњи је сложено правно питање коме је потребно приступити са највећом пажњом. На тржишту непокретности у Републици Српској продаја и куповина станова у изградњи је постала доминантна јер представља повољнију опцију јер су станови у изградњи јефтинији од већ изграђених и уписаних станова. Међутим, куповина стана који још увијек није изграђен, самим тим ни уписан у јавне евиденције непокретности, је повезана са многим правним ризицима. Да би се остварили услови за упис стана у јавне евиденције непокретности, односно да би зграда у којој се стан налази добила употребну дозволу на основу које се врши упис у јавне евиденције непокретности, потребно је претходно да сваки инвеститор посједује следећу документацију: локацијске услове издате од стране надлежног ограна,⁷ идејни пројекат, доказ о праву праву својине на грађевинском земљишту⁸, главни пројекат који је у складу са одобрењем за градњу, доказ о уплати свих обавеза, да је објекат зидан у потпуности са одобрењем за изградњу, да није начињено одступање од издатог рјешења о одобрењу градње.

Тек по испуњењу наведених услова, инвеститор добија употребну дозволу, која практично представља правну сигурност за сваког купца. Очигледно је да купац мора водити рачуна о избору инвеститора који гради објекат. Уколико је инвеститор привредно друштво, пословање привредног

⁵ *Службени лист СФРЈ*, број: 29/1985, 39/1985, 45/1989 – одлука УСЈ и 57/1989, *Службени гласник Републике Српске*, број: 17/1993, 3/1996, 37/2001, 39/2003 и 74/2004.

⁶ Члан 458 став 3. ЗОО.

⁷ Члан 59 став 1. Закона о уређењу простора и грађењу, *Службени гласник Републике Српске*, број: 40/13, 2/15 - одлука УС, 106/15, 3/16, 104/18 – одлука УС и 84/19 (у даљем тексту: ЗУПИГ).

⁸ Извод из јавне евиденције непокретности или уговор о праву грађења или заједничкој изградњи.

друштва може у одређеној мјери бити провјерено преко званичних података (да ли је инвеститор уопште уписан у регистар пословних субјеката, за коју је дјелатност регистрован, и који му је јединствен идентификациони број). Наведени податке могуће је провјерити на сајту Агенције за посредничке, информатичке и финансијске услуге, а на исти начин могу се утврдити подаци о годишњем финансијском извјештају инвеститора и сазнати сви остали подаци који се уписују у регистар пословних субјеката. Када је инвеститор физичко лице, што је случај код изградње зграда мање површине, препорука је проверити искуства осталих купаца са тим инвеститором. Било да је инвеститор физичко, правно лице или привредно друштво потребно је надзирати и пратити радове током градње.

Под условом да је цјелокупна законска процедура претходно испуњена, те да нема препрека за упис права својине у јавне евиденције непокретности, као носилац права својине на предметном стану прво ће бити уписано лице на које гласи рјешење о одобрењу за градњу, дакле инвеститор. Након тога се у регистар непокретности може уписати купац стана, на основу уговора о купопродаји предметног стана, који садржи тзв. *clausulu intabulandi*⁹, тј. одредбу према којој је продавац сагласан да се купац упише као власник стана, без потребе да продавац за то издао посебно одобрење.

Осим што је, како смо већ поменули, цијена станова у изградњи повољнија од цијене већ изграђених станова, многима је погодност то што стан могу прилагодити својим потребама, па тако нпр. унапред уговорити који ће материјал бити коришћен приликом изградње објекта (столарија, керамика), какав ће бити распоред унутрашњих просторија, санитарних чворова, електро извода и слично. Исто тако, могуће је уговорити динамику плаћања која је погоднија за купце, па се неријетко уговара да се један дио укупног износа купопродајне цијене исплатити приликом закључивања уговора, други дио приликом завршетка одређеног дијела посла, односно неке фазе изградње, а коначан износ тек након уписа непокретности.

3. УГОВОРИ О КУПОВИНИ СТАНА У ИЗГРАДЊИ

Стан или други посебан дио објекта у изградњи купују се на основу уговора о купопродаји стана у изградњи или на основу уговора о суинвестирању. Купопродајним уговором обавезује се једна уговорна страна – продавац, да ствар коју продаје преда другој страни или јој прибави

⁹ Душко Медич, *Стварно право Републике Српске*, (Бања Лука, 2019), 384.

купљено право, а друга страна уговорница – купац, обавезује се да плати купопродајну цијену.¹⁰

Уговор о купопродаји је правни основ за стицање права, а уз правни основ, за стицање права, нужно је и постојање *modusa aquirendi*. Под овим подразумејива се један од законитих начина стицања права својине: за покретне ствари то је предаја, а за непокретне – упис у јавне евиденције непокретности¹¹.

Уколико постоји конкуренција купопродајних односа поводом исте ствари, проблем се рјешава одређивањем “првог” “правног” купца. Ако продавац исту непокретност продао неколицини купаца, “прави” купац је онај који је први извршио упис стеченог права у јавне евиденције непокретности. Остали купци могу тужбом захтијевати накнаду штете.

Уговор о куповини стана у изградњи је уговор о куповини будуће ствари и представља правни основ за стицање права својине на тој будућој ствари, након што она буде изграђена. Закључује се у форми нотарске исправе јер је ријеч о правном послу који за своју ваљаност захтијева нотарску обраду исправе.¹²

Осим уговора о куповини стана у изградњи, физичка и правна лица се одлучују и на закључивање уговора о заједничкој изградњи, односно уговора о суфинансирању (суинвестирању) изградње непокретности. У том случају, лице заинтересовано за куповину стана, учествује у изградњи цијелог објекта било са одређеним новчаним износом, било са својином на земљишту на којем ће бити изграђен објекат, а инвеститор се обавезује да на њега пренесе својину на одређеном дијелу изграђеног објекта. Међутим, то може бити и неповољније за купца стана (суфинансијера), из разлога што купац сам сноси ризик за стан који му по уговору припада, али одговара и трећим лицима која су закључила уговор о куповини стана у изградњи.

Уговор о удруживању средстава усмјерених за стамбену изградњу има карактер уговора о продаји. Стицалац по таквом уговору може од друге уговорне стране захтијевати отклањање недостатака на стану или исплату накнаде у висини отклањања недостатака.

Оно што је карактеристично за уговор о суинвестирању је да он није врста уговора којим се преноси право својине на непокретности, те се на њега не примјењују оне одредбе које важе за форму уговора о промету непокретности. Уговор о заједничкој изградњи се не мора закључити у

¹⁰ Бранко Мораит, *Облигационо право*, (Бањалука, 2010), 254.

¹¹ Раденко Јотановић, „Начело уписа у катастар непокретности у праву Републике Српске“, *Правна ријеч*, 47 (2016): 219.

¹² Члан 57 став 1. тачка 4) Закона о нотарској служби у Републики Српској, *Службени гласник Републике Српске*, број: 28/21.

форми солемнизоване приватне исправе (оверене код нотара), већ постоји могућност његовог закључивања у писаној форми уз овјеру потписа уговорних страна – легализација. Ово је од значаја за ситуацију када се саставља уговор о заједничкој изградњи у тренутку када још увек није издата грађевинска дозвола. Међутим, ради правне сигурности уговорних страна, најчешће се закључују у форми нотарски обрађене исправе, а разлог због којих се препоручује сачињавање ове врсте уговора у сложенијој форми тј. писаној уз оверу потписа је чињеница да овај уговор служи за прибављање грађевинске дозволе. Такође, уговор о заједничкој изградњи је табуларна исправа, на основу које се уписује сусвојина или етажна својина¹³ у јавне евиденције непокрености након окончања градње.

4. ПРЕДМЕТ УГОВОРА О КУПОВИНИ СТАНА У ИЗГРАДЊИ

Предмет уговора је је битан услов за његово закључивање јер да би настао уговор он мора имати свој предмет.¹⁴ Уговором настаје један облигационо-правни однос и зато предмет уговора чини оно што је предмет обавезе. Предмет обавезе продавца јесте првенствено ствар у промету, односно све оне који се могу преносити са једног субјекта на другог с циљем да купац стекне право својине.¹⁵ Данас је уобичајено да се о појединим стварима унапријед постигне сагласност о продаји, а да оне још нису направљење, што је случај код купопродаје стана у изградњи. Нереализација обавезе на предају будуће ствари доводи до уговорне одговорности.

Предмет уговора о куповини стана у изградњи је будућа ствар, а истим продавац и купац сагласно изјављују да је предмет продаје тачно одређена непокретност наводећи њене основне карактеристике које су у тренутку закључивања уговора већ познате уговорним странама – спратност, површина и број стана, пословног простора или гараже.

Продавац се обавезује да ће непокретност која је предмет продаје изградити за потребе купца у складу са грађевинском дозволом издатом од стране надлежног органа. Како би увјерио купца у своју добру намјеру и сигурност да ће своју уговорену обавезу испунити, продавац нотару, пред којим се врши закључивање уговора, даје на увид како грађевинску дозволу, тако и изводе из пројектне документације, као доказ да ће предмет продаје изградити у складу са наведеном документацијом.

¹³ Нина Планојевић, *Етажна својина*, (Крагујевац, 1997), 3.

¹⁴ Јован Славнић, *Основи грађанског права*, (Београд, 1992), 147.

¹⁵ Мораит, *Облигационо право*, 255.

Предмет обавезе купца је цијена¹⁶, те цијена као битан елеменат уговора мора бити одређена и уговорачи је уговором одређују.¹⁷ Поред цијене уговорне стране уговорају и динамику и начин плаћања. Цијена непокретности се најчешће одређује на основу корисне површине и јединичне тржишне вриједности непокретности и све чешће се дио купопродајне цијене исплаћује након израде тлоцрта објекта јер у моменту потписивања уговора није могуће у потпуности утврдити корисну површину. Неријетко уговорне стране уговарају да се коначна цијена дефинише након израде тлоцрта, те да тлоцртна основа представља основ за коначан обрачун, у складу са којом ће уговорне стране међусобно извршити корекцију купопродајне цијене зависно од утврђене површине.

Продавац у уговору даје сагласност да се као средство обезбјеђења у циљу одобрења кредит из кога би се финансирала купопродајна цијена у износу одређеном уговором на предмет продаје у корист пословне банке по избору купца, као даваоца кредита заснује хипотека, уз упис мјере подвргавања принудном непосредном извршњу, те забрана даљег отуђења и оптерећења без сагласности банке, а све под условом да банка у коначном кредитна средства као намјенска достави на рачун продавца.

5. УГОВОРНЕ СТРАНЕ

Купопродајни уговор има двије уговорене стране. Лице које закључивањем уговора постаје дужник на предају предмета уговора након изградње назива се продавац. Страна која закључењем уговора преузима обавезу плаћања одређеног износа новца, која се зове цијеном, је купац. За настанак уговора о продаји траже се општи услови као и за сваки уговор облигационог права, а за купца и продавца вриједе општа правила о пословној и правној способности.¹⁸

Двије су основне обавезе продавца и свODE се на: обавезу предаје предмета продаје у уговореном року и обавеза заштите купца. Предаја је акт испуњења уговора о продаји, а циљ предаје је да се купац учини власником. Код непокретности предаја ствари се постиже уписом у јавне евиденције непокретности, али фактичка предаја ће се остварити предајом “кључа у руке”. Да би се испунили сви услови за предају ствари у случају продаје стана у изградњи продавац је у обавези да у уговореном року испуни своје обавезе у виду изградње објекта, прибави употребне дозволе, као и

¹⁶ Сума новца која представља протувриједност за ствар или право које се прима.

¹⁷ Мораит, *Облигационо право*, 256.

¹⁸ Мораит, *Облигационо право*, 259-268.

остале потребне документације за упис непокретности у јавне евиденције непокретности.

Суштина обавезе на предају ствари је, на први поглед, јасна и једноставна. Ради се о предаји уговорене ствари купцу у исправном стању. За исправност ствари је битно да предмет продаје неће имати материјалне недостатке, те да нико трећи неће моћи истицати неко своје јаче право на купљеној ствари.¹⁹ Уговором о куповини стана уговара се одговорност за материјалне и правне недостатке будуће ствари, те продавац одговара купцу за квалитет изведених радова и квалитет уграђеног материјала од дана извршеног техничког пријема објекта и обавезује се да у гарантном року на писани захтјев купца реагује и отклони недостатке. Продавац гарантује купцу да су за непокретност на којој се гради предметни објекат у којем се налази предмет уговора рјешени имовински односи, да осим већ уписаних права у извод из јавне евиденице непокретности нема неуписаних права и потраживања трећих лица, те да ће у случају евикције²⁰ надокандити сву евентуалну штету коју би купац претрпио.

Такође, и купац има двије обавезе према продавцу: исплата купопродајне цијене на начин како је уговорено и преузимање ствари. Купац је у обавези да плати купопродајну цијену на вријеме, а у случају да се не изврши плаћање како је предвиђено уговором о купопродаји стана у изградњи долази до једностраног раскида уговора.

Преузимање ствари подразумијева све потребне фактичке и правне радње које резултирају прелазак државине ствари на купца, а како је у питању куповина будуће ствари плаћање и преузимање ствари се не врши истовремено. Купац се обавезује након преузимања предметне непокретности о свом трошку извршити упис у јавне евиденције непокретности, као и одржавати посебан дио објекта у његовој својини и заједничке дијелове објекта.²¹

Уколико је закључен уговор о заједничкој изградњи уговорне стране су удружиоци које уговором регулишу своја међусобна права и обавезе у погледу изградње одређеног објекта. Обавеза једне уговорне стране да учествује у изградњи уступањем својине над земљиштем или новчаног износа, док је друга уговорна страна – инвеститор у обавези да изгради објекат, прибави сву потребну документацију за упис у јавне евиденције непокретности и преда суинвеститору посебан дио објекта.

¹⁹ Члан 510 став 2. ЗОО.

²⁰ *Evictio* - одузимање судским путем ствари стечене купњом. До евикције долази у случају ако је продавац продао купцу ствар над којом није имао право својине, па је прави власник купцу судским путем одузео посјед те ствари.

²¹ Члан 2 став 1. Закона о одржавању зграда, *Службени гласник Републике Српске*, број: 101/11.

У времену велике потражње непокретности и честе продаје неизграђених станова честа је ситуација да се као уговорне стране појављују три или више лица. Дакле, чести су случајеви прометовања права стечених закљученим уговором са продавцем, те уступања тако стечених права купцу на основу уговора, у којем случају имамо уступиоца, другу страну и пријемника.²²

Такође, неријетки су случајеви промета непокретности датих у компензацију одређеним подизвођачима или добављачима грађевинског материјала, те у том случају имамо продавца – инвеститора, купца и супотписника уговора и примаоца купопродајне цијене. У оваквим и сличним случајевима нотар је у обавези да у уговору јасно регулише права и обавезе свих уговорних страна, те да све стране потписнице упозна са уговорним обавезама, као и начином заштите стечених права.

6. РИЗИК КУПОВИНЕ СТАНА У ИЗГРАДЊИ

Приликом куповине стана у изградњи сваки купац треба бити свјестан ризика, с обзиром на чињеницу да је предмет куповине будућа ствар, односно непокретност која није уписана у јавне евиденције непокретности, о којим чињеницама га упозорава и нотар прије потписивања нотарски обрађење исправе.

Међутим, за стицање права својине на непокретностима није потребно имати само закључен уговор о купопродаји, чак и онда када се купује непокретност, односно стан који већ постоји, већ је неопходно извршити упис права својине у регистар непокретности.²³ Уговор о купопродаји представља правни основ за упис, али сам по себи не доводи до стицања права својине на непокретности.

Како би избјегли или макар умањили ризике који постоје у тренутку закључивања ове врсте уговора, на неки начин приморали инвеститора да изгради објекат, те омогућили упис права купца на стану, могуће је уговорити банкарску гаранцију за добро извршење посла, које пружа сигурност до износа наведеног у гаранцији. Могуће је предвидјети и уговорну казну²⁴ коју би инвеститор био дужан исплатити купцу у случају да одустане од изградње објекта, поред повраћаја плаћеног износа. Међутим, упитно је

²² Уступање уговора, члан 145-147 ЗОО.

²³ Раденко Јотановић, Босиљка Чубриловић Стаменић, „Начело екстензивности хипотеке код зграде и посебних дијелова непокретности у изградњи“, *Гласник адвокатске коморе Војводине*, 1 (2023): 17.

²⁴ Уговорна казна је уговор или одредба у уговору којом се дужник обавезује да ће платити одређени новчани износ или неку другу имовинску вриједност ако не испуни своју неновчану обавезу или ако закасни с испуњењем обавезе.

да ли би те износе могли и наплатити у случају стечаја или ликвидације инвеститора.

Нажалост, дешава се да купци непокретности као будуће ствари буду оштећени, да остану и без новца и без стана, те принуђени да своја права остваре у судском поступку, а чак и након добијања правноснажне и извршне судске пресуде, некада је у извршном поступку немогуће утврђење износе наплатити.

Нотар је у обавези да купца поучи о свим ризицима куповине стана или другог посебног дијела објекта у изградњи, као и на могућност отварања стечајног поступка над имовином продавца прије завршетка изградње објекта у којем се налази предмет продаје, што би за посљедицу имало да своја потраживања остварује у стечајном поступку.²⁵

7. СРЕДСТВА ОБЕЗБЈЕЂЕЊА

Како би купци станова у изградњи заштитили своја права и интересе и избјегли или умањили ризике од могућности да буду оштећени, уговарају се средства обезбјеђења, од којих је најчешћа банкарска гаранција за добро извршење посла, које пружа сигурност до износа наведеног у гаранцији.

Банкарска гаранција је инструмент осигурања плаћања или извршења уговорних обавеза којима банка јамчи да ће налогодавац по гаранцији у уговореном року испунити све обавезе наведене у гаранцији према кориснику гаранције. Гаранцијом се банка обавезује према кориснику гаранције да ће, ако главни дужник не испуни своје обавезе, платити износ на који гаранција гласи. Дакле, уговорне стране код издавања гаранције су банка као гарант измирења доспјелих а неизмирених обавеза, дужник, односно налогодавац и прималац гаранције – повјерилац, односно корисник. Основни услов прихватања банке да изда гаранцију за клијента је његова потпуна кредитна способност, те финансијска стабилност клијента утврђена на основу претходно детаљне анализе пословања. Долазимо до закључка да је банкарска гаранција најквалитеније средство обезбјеђења, односно инструмент обезбјеђења плаћања, а њене најзначајније предности у односу на друга средства обезбјеђења су брзина и ефикасност код реализације, те неопозивост, апстрактност и независност. Уговарање банкарске гаранције приликом закључење уговора ове врсте осигурава се уредно извршење обавеза из уговореног односа, односно заштита од ризика неизвршења тих обавеза.

²⁵ Члан 2 став 2. Закона о стечају, *Службени гласник Републике Српске*, број: 16/16.

Приликом закључивања уговора о куповини будуће ствари нотар је у обавези да купца поучи на могућност тражења банкарске гаранције за обезбјеђење поврата уплаћених средстава за случај да се не изгради објекат, као и да за неиспуњење уговорених обавеза могу тражити раскид уговора и накнаду штете, те враћање плаћеног износа са законском затезном каматом.

Такође, нотар купца поучава о уговорним казнама и често се уговорају на начин да је инвеститор у случају неиспуњења обавеза и реализације изградње објекта дужан исплатити купцу уговорену казну. Уговорна казна је сума новца, односно друга имовинска вриједност коју се дужник обавезује да исплати повјериоцу уколико повриједи своју обавезу према њему. Ријеч је о уговореној клаузули којом се повјерилац и дужник споразумијевају о њеном плаћању за случај неиспуњења или задоцњења у испуњењу неке неновчане обавезе.

Како је ријеч о закључивању уговора о куповини стана у изградњи једна од обавеза продавца је да у предвиђеном року изгради објекат и прибави сву потребну документацију неопходну за уплану објекта и упис у јавне евиденције непокретности, те у случају кашњења продавац се обавезује купцу на име накнаде платити уговорену казну – пенали²⁶. Продавац има право на продужење рока завршетка радова у односу на динамички план градње, уколико наступе околности које утичу на нормално одвијање радова, и то: виша сила у складу са законом (пожар, поплава, земљотрес, изузетно лоши временски услови, рат или неке друге ванредне околности), изненадне и осјетне несташице материјала на тржишту, као и у случају да у току градње настану околности које нису наведене у инвестиционом - техничкој документацији и накнадни радови за које није одговоран продавац, а који утичу на повећање обима радова.

Након што нотар упозори продавца и поучи га о правним посљедицама изјаве, имовина продавца се подвргава непосредном принудном извршењу, а продавац даје изјаву да се за случај наканде штете по било ком основу коју би купац претрпио у случају евикције или евентуално потраживања трећих лица обавезује купцу надокнадити сву евентуалну штету па и поврат уплаћеног износа са припадајућом законском каматом у одређеном року, те се за извршење те обавезе подвргава принудном непосредном извршењу из цјелокупне своје имовине.²⁷ Такође, продавац даје сагласност да нотар на захтјев купца, а по достављању доказа изда отправак у сврху извршења.²⁸

²⁶ Члан 294 став 1. ЗОО.

²⁷ Ирена Мојовић, „Нотарска јавна извршна исправа“, *Правна ријеч*, 28 (2011): 462-463.

²⁸ Ђорђе Димитријевић, „Нотарска извршна исправа“ *Зборник радова са 15. саветовања из области грађанског права, Актуелна питања из области грађанског права у Босни и Херцеговини*, (2021): 177-180.

8. РАСКИД УГОВОРА И НАКНАДА ШТЕТЕ

Свака уговорна страна може тражити измјену или раскид уговора прије истека уговореног рока и то под условима да су наступиле такве околности које се нису могле предвидјети приликом закључивања уговора и које у толикој мјери отежавају испуњење обавеза из уговора или би испуњење уговора нанијело претјеране и ненадокнадиве губитке једној или другој страни, с тим да је о промјењеним околностима дужна обавијестити другу страну по сазнању за настале нове околности.²⁹

Нотар уговорне стране поучава да за случај неиспуњења уговорених обавеза могу тражити раскид уговора и наканду штете, те враћање примљеног са законском затезном каматом, те да се као јемство да ће обавезе бити испуњење на начин како је уговорено могу обострано подвргнути непосредном принудном извршењу без одлагања на цјелокупном или дијелу имовине.

Када је продаја раскинута због повреде од стране једног уговорача, а ствар има текућу цијену, друга страна може захтијевати апстрактну штету. Апстрактна штета се израчунава као разлика између цијене одређене уговором о продаји и текуће цијене на дан раскида уговора на тржишту мјеста у којем је уговор закључен.³⁰ Услов за обрачун апстрактне штете јесте раскид уговора изазван повредом уговора од стране једног од уговорача. Уговорач који захтијева обрачунавање накнаде (штете у виду апстрактне штете) мора доказати постојање уговора, уговорену цијену и текућу цијену³¹.

Раскид уговора има повратно, ретроактивно дејство, раскид дјелује *ex tunc*, а не *ex nunc* и уговор који је раскинут сматра се да никада није био закључен. На односе између странака примјењује се правило *restitutio in integrum*. Странка која је нешто дала на име извршење уговора, раскидом стиче захтјев да јој се дато врати.³²

9. ЗНАЧАЈ ЗБИЉЕЖБЕ ПРАВА ИЗ УГОВОРА О КУПОВИНИ СТАНА У ИЗГРАДЊИ

Забилежба је специфичан вид уписа у јавне евиденције непокретности, који се од уписа стварних права и њихове предбилежбе разликује по томе што не доводи ни до коначног ни до условног стицања, ограничења,

²⁹ Више о томе: Мораит, *Облигационо право*, 271.

³⁰ Члан 524 став. 1 ЗОО.

³¹ Члан 464 став 1. ЗОО.

³² Мораит, *Облигационо право*, 271-274.

преноса или престанка стварних права на непокретностима.³³ Власник непокретности може одобрити и захтијевати упис забиљежбе првенственог реда за неки будући упис. Првенствени ред се може забиљежити за неког будућег купца или будућег хипотекарног повјериоца, у циљу заснивања првенственог реда за будуће прометовање или оптерећење како би се будућем купцу, односно хипотекарном повјериоцу обезбједило мјесто у првенственом реду (према тренутку када је надлежном органу стигао захтјев за забиљежбу првенственог реда).³⁴

Како се усталила пракса продаје станова у изградњи, често се врши упис забиљежбе стечених права из уговора о купопродаји будуће непокретности ради публикавања чињенице о куповини, као и ради стицања заложног права. У тренутку подизања кредита банка не може конституисати хипотеку на посебном дијелу објекта, али у циљу заштите повјериоца (банке), уговором о хипотеци предвиђа се уписивање забиљежбе првенственог реда повјериоачевог потраживања. Забиљежба у корист повјериоца обезбјеђује првенство његовог заложног права над доцнијим хипотекама. Када се остваре сви предуслови за упис заложног права (хипотеке), односно када се купац (дужник) упише у јавну евиденцију непокретности као власник, брише се забиљежба, те се уписује хипотека.

Забиљежбом облигационо право из уговора о купопродаји стана у изградњи стиче публицитет (јавност) са дејством према свим трећим лицима и ствара се необорива претпоставка да трећа лица знају за постојање права из уговора³⁵, те оно има првенствени ред у односу на облигациона права која нису забиљежена или су касније забиљежена у јавне евиденцију непокретности. Према томе, купац који је први купио стан у изградњи има првенсто у односу на права из уговора о купопродаји истог стана који није забиљежен или је касније забиљежен. Долазимо до закључка да се забиљежбом о купопродаји стана у изградњи не стиче право својине на тој будућој ствари, већ се публикују правно релевентне чињенице са дејством према трећим лицима, које би евентуално, касније купила исти посебни дио објекта у изградњи. Стога је важно да купци стана у изградњи искористе ову могућност и забиљеже постојање свог права из уговора.

³³ Члан 98 став 1. Закона о премјеру и катастру Републике Српске, *Службени гласник Републике Српске*, број: 6/12, 110/16, 62/18 и 90/23.

³⁴ Зоран Рашовић, *Стварно право*, (Београд, 2005), 586.

³⁵ Раденка Цветић, *Савремена евиденција непокретности*, (Нови Сад, 2009), 154.

10. ПРЕДБИЉЕЖБА ПРАВА ИЗ УГОВОРА О КУПОВИНИ СТАНА У ИЗГРАДЊИ

Предбиљежба је упис којим се условно стичу, преносе, ограничавају или престају стварна права на непокретности.³⁶ Разлика између уписа предбиљежбе и уписа стварних права је у томе што се уписом стварна права коначно стичу, преносе, ограничавају или престају, док је код предбиљежбе све то условљено.³⁷ Предбиљежба је могућност коју имају купци објекта у изградњи и уписом предбиљежбе права из уговора о куповини стана у изградњи добија се првенствени ред, односно осигурање ранга права према времену уписа предбиљежбе под претпоставком да дође до њеног оправдања. Првенствени ред представља временски однос између више уписа у јавну евиденцију непокретности, њиме је одређено правно дејство уписа према осталим уписима проведеним у јавне евиденције непокретности. Првенствени ред се одређује према датуму и сату пријема захтјева за упис, а који моменат је мјеродаван и за утврђивање стања у јавној евиденцији непокретности.³⁸ За одређивање првенственог реда није одлучно када је донесено рјешење о упису, као ни када је упис стварно проведен у јавној евиденцији непокретности, већ правно дејство уписа дјелује *ex tunc*, односно уназад од тренутка подношења захтјева за упис у јавну евиденцију непокретности.³⁹

Приликом закључивања уговора странке дају сагласност да се одмах по основу уговора у јавним евиденцијама непокретности, прецизирајући о којој катастарској честици се ради, изврши упис предбиљежбе стицања права својине на предмету продаје, као и предбиљежбу стицања права сусвојине на заједничким дијеловима објекта и земљишту испод објекта, под условом и уз доставу потврде коју је издао продавац у сврху доказа о исплати купопродајне цијене.

Предбиљежба се оправдава отклањањем сметњи за упис стварних права које су постојале у тренутку уписа предбиљежбе, односно достављањем надлежном органу за вођење јавне евиденције непокретности исправе која је недостајала за упис права својине.⁴⁰ Обравдањем предбиљежба добија дејство коначног уписа стварних права од тренутка уписа предбиљежбе, а права која су касније уписана у односу на предбиљежено право имаће каснији првенствени ред, ако је предбиљежба оправдана.⁴¹ Како овај упис

³⁶ Члан 95 став 1. Закона о премјеру и катастру Републике Српске.

³⁷ Илија Бабић, Раденко Јотановић, *Грађанско право*, (Бањалука, 2020), 430.

³⁸ Члан 132 став 1. Закона о премјеру и катастру Републике Српске.

³⁹ Бабић, Јотановић, *Грађанско право*, 436.

⁴⁰ Члан 96 став 1. Закона о премјеру и катастру Републике Српске.

⁴¹ Цветић, *Савремена евиденција непокретности*, 153.

дјелује ретроактивно прибавилац би постао власник објекта, односно посебног дијела објекта у изградњи, а банка заложног права од тренутка уписа предбиљежбе. Правна дејства предбиљежбе стварних права иста су у суштини као и правна дејства уписа стварних права којим су она коначно стечана, ограничена, пренијета или престала, под условом да предбиљежба буде оправдана.⁴²

Исправа за упис предбиљежбе је нотарски обрађен уговор, а дјеловање нотара и њиховом улогом у правном промету непокретности ова врста уписа је добила на практичном значају.⁴³ Рок на који се врши упис предбиљежбе одређен је уговором, а за вријеме трајања рока на које је извршен упис предбиљежбе, предбиљеженим стварним правом могу располагати и предбиљежени ималац права, и уписани ималац права оптерећеног предбиљежбом, с тим да су оба ова располагања условљена брисањем предбиљежбе. То значи да се у периоду од уписа предбиљежбе до њеног оправдања може располагати и предбиљеженим правом и правом које је оптерећено предбиљежбом. Предбиљежба се брише рјешењем по службеној дужности или по захтјеву странке. Брисање предбиљежбе је могуће и прије уговореног рока на захтјев било које стране уз предочење доказа о упису права својине на предметом продаје или доказа да је уговор о куповини стана у изградњи споразумно или путем суда раскинут, уз доказ да је извршен поврат купопродајне цијене. Ако изостане оправдање предбиљежбе, она се може избрисати на захтјев имаоца књижног права против кога је предбиљежба била допуштена.⁴⁴

Дакле, предбиљежбом би се превазишао недостатак забиљежбе којом је одложен упис својинских права као и хипотеке, те би оправдањем предбиљежбе купац стана у изградњи ретроактивно стекао право својине на стану и право сувојине на земљишту, док би банка стекла хипотеку. Дакле, уписом и етажирањем објекта долази до оправдања предбиљежбе, те купац стиче право својине, а банка терет (хипотеку). Предбиљежбом се штите права купаца станова у изградњи који имају исправу за упис, али она не испуњава услове док се наведени услови не испуне.

⁴² Цветић, *Савремена евиденција непокретности*, 154.

⁴³ Мелиха Повлакић, *Трансформација стварног права у Босни и Херцеговини*, (Сарајево, 2009), 85.

⁴⁴ Рашовић, *Стварно право*, 581.

ЗАКЉУЧАК

Квалитетно рјешавање стамбеног питања је један од основних приоритета сваке друштвене зајаднице, а нема сумње да је путем етажне својине до тога долази на најоптималнији начин. Најчешћи пут до стана или другог посебног дијела објекта у изградњи је уговор о купопродаји стана у изградњи или уговор о суинвестирању. У времену експанзије продаје станова у изградњи неопходно је подизање правне сигурности, а подизању праве сигурности највише доприноси забиљежба и предбиљежба. Забиљежбом о купопродаји стана у изградњи публикују се правно релевентне чињенице са дејством према трећим лицима, а сврха предбиљежбе је задобијање првенственог реда.

Закључењем уговора, па чак и уписом забиљежбе о постојању уговора у јавне евиденције непокретности, купац стана или другог посебног дијела објекта у изградњи не стиче право својине над предметом уговора, већ право својине стиче тек уписом у јавне евиденције непокретности. Након проведених поступака уплане зграде и етажирања свих посебних дијелова објекта, а чему претходи поступак прибављања одобрења за грађење и стављање објекта у употребу, остварени су сви услови за стицање права својине купца посебног дијела објекта у изградњи, као и упис хипотеке.

ЛИТЕРАТУРА

- Бабић, Илија, Јотановић, Раденко. *Грађанско право*. Бањалука, 2020.
- Димитријевић, Ђорђе. „Нотарска извршна исправа”. *Зборник радова са 15. савјетовања из области грађанског права, Актуелна питања из области грађанског права у Босни и Херцеговини*, 2021.
- Јотановић, Раденко. „Начело уписа у катастар непокретности у праву Републике Српске“, *Правна ријеч*, 47 (2016).
- Јотановић, Раденко, Чубриловић Стаменић, Босилјка. „Начело екстензивности хипотеке код зграде и посебних дијелова непокретности у изградњи“, *Гласник адвокатске коморе Војводине*, 1 (2023).
- Медих, Душко. *Стварно право Републике Српске*. Бања Лука, 2019.
- Мојовић, Ирена. „Нотарска јавна извршна исправа“, *Правна ријеч*, 28 (2011).
- Мораит, Бранко. *Облигационо право*, Бањалука, 2010.
- Повлакић, Мелиха. *Трансформација стварног права у Босни и Херцеговини*, Сарајево, 2009.
- Попов, Даница. *Грађанско право (општи дио)*, Нови Сад, 1997.
- Планојевић, Нина. *Етажна својина*, Крагујевац, 1997.
- Рашовић, Зоран. *Стварно право*, Београд, 2005.
- Славнић, Јован. *Основи грађанског права*, Београд, 1992.

- Цветић, Раденка. *Савремена евиденција непокретности*, Нови Сад, 2009.
- Закон о уређењу простора и грађењу, *Службени гласник Републике Српске*, број: 40/2013, 106/15, 3/16 и 84/19.
- Закон о нотарској служби у Републици Српској, *Службени гласник Републике Српске*, број: 28/21.
- Закон о премјеру и катастру Републике Српске, *Службени гласник Републике Српске*, број: 6/12, 110/16, 62/18 и 90/23.
- Закон о облигационим односима, *Службени лист СФРЈ*, број: 29/1985, 39/1985, 45/1989 – одлука УСЈ и 57/1989 и *Службени гласник Републике Српске*, број: 17/1993, 3/1996, 37/2001, 39/2003 и 74/2004.
- Закон о стварним правима, *Службени гласник Републике Српске*, број: 124/08, 58/09, 95/11, 60/15 и 107/19.
- Закон о стечају, *Службени гласник Републике Српске*, број: 16/16.
- Закон о одржавању зграда, *Службени гласник Републике Српске*, број: 101/11.

ACQUISITION OF THE RIGHT OF OWNERSHIP OF THE APARTMENT UNDER CONSTRUCTION

Jelena Milanović Milekić⁴⁵

City administration of the City of Laktaši

Summary: The legal basis for acquisition of a facility under construction is mostly a sales and purchase agreement in the form of a notarised document, or a co-investment agreement. Such agreements are only the legal bases for the acquisition of a facility under construction, but they do not lead to the acquisition of the right of ownership of the future piece of real estate per se. The right of ownership of real estate is acquired by registration in public real estate records, and in the event of purchase of a facility under construction, the situation is more complex, because the subject matter of the purchase does not exist at the moment of the purchase, and the requirements for registration in public real estate records are not fulfilled. The inability to register the buyer as the holder of the right of ownership in public real estate records because the piece of real estate itself has not been registered represents the biggest disadvantage of any purchase of a facility under construction. Only after the use permit has been obtained, the requirements for registration of real estate in public real estate records may be fulfilled, which represents legal security for the buyer of a facility under construction.

Keywords: facility under construction, public real estate records, sole ownership, mortgage, principle of registration in public records, recordation, reservation.

⁴⁵ Contact: jelenamilanovic@live.com