NOTARSKA KOMORA
CRNE GORE
Broj 139/21
Podgorica, 10.02.2021 god.

NOTARSKA KOMORA
CRNE GORE

Ul. Ulcinjska br. 7C, Gorica C, 81 000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382(0)20 264 650; +382(0)20 264 644; Fax: +382(0)20 264 651
Mob. tel: +382(0)69 151 700; +382(0)67 635 688
E-mail: notaricg@notarskakomora.me
www.notarskakomora.me

Komisija za stručnu edukaciju notara

Broj 2 /2021

Dana 05.02.2021. godine

Komisija za stručnu edukaciju notara Notarske komore Crne Gore u sastavu: ***Milonja Veljić***, notar sa službenim sjedištem u Beranama, predsjednik Komisije, ***Radojka Nikolić***, ***mr Danijela Vukčević***, ***mr Miodrag Pešić*** i ***dr Velibor Korać***, članovi Komisije, na sastanku Komisije koji je održan 05.02.2021. godine u Podgorici, povodom pitanja ***Sonje Radović***, notarke sa sjedištem u Podgorici ***„Da li prilikom prodaje buduće nepokretnosti (nepokretnosti u izgradnji npr: stana, garažnog mjesta, poslovnog prostora itd), treba raditi predugovor ugovora o prodaji ili ugovor o prodaji?“***, na osnovu člana 5 Pravilnika o radu Komisije za stručnu edukaciju notara Notarske komore Crne Gore br. 1032/17 od 26.05.2017. godine, a u vezi sa članom 3 Pravilnika o izmjenama i dopunama Pravilnika o radu Komisije za stručnu edukaciju notara Notarske komore Crne Gore, br. 1733/20 od 12.10.2020. godine, jednoglasno daje sljedeće

M I Š LJ E NJ E

Notar treba da odluči, u svakom konkretnom slučaju, da li će prilikom prodaje nepokretnosti u izgradnji da sačiniti ugovor o prodaji ili predugovor ugovora o prodaji.

O b r a z l o ž e nj e

Notar ugovornim stranama treba da predoči pravnu konstrukciju koja će ostvariti cilj radi kojeg preduzimaju pravni posao u formi notarskog zapisa. Ako je ostvarivanje primarnog cilja povezano sa željom ugovorih strana da razdvoje obligacionopravna dejstva ugovora i sticanje prava svojine (upisom na osnovu ugovora), notar će podučiti ugovorne strane o načinima na koji to mogu ostvariti. Notar u svakom konkretnom slučaju treba da procijeni da li treba zaključiti predugovor ugovora o prodaji ili ugovor o prodaji nepokretnosti u izgradnji, u kom slučaju bi se docnije aneksom individualizirao predmet, odnosno dala klauzula intabulandi (imajući u vidu rizik da stranke neće ostvariti namjeravane pravne posljedice ili da mogu pretrpjeti štetu, rok i način isplate cijene, rok predaje i sl.). U slučaju da notar može da bira

između više podjednako „sigurnih puteva“, uvijek će izabrati onaj koji je povezan sa manjim troškovima za stranke.

Notar treba da poduči stranke da zaključeni ugovor o prodaji nema translativno dejstvo i da postojanje punovažnog ugovora nije dovoljno za sticanje prava svojine. Pored ugovora koji je samo pravni osnov sticanja (***iustus titulus***) potreban je i upis u katastar nepokretnosti ***modus acquirendi***. Zato on treba da brine ne samo da ugovor bude punovažan, već i da bude podoban za upis prava svojine na predmetnoj nepokretnosti. U našem pravu prihvaćen je ***princip kauzalne tradicije***, modus je povezan sa titulusom, pa samo punovažan ugovor može biti valjan osnov za uknjižbu prava svojine.

Zakon o obligacionim odnosima Crne Gore („Sl. list CG“, br. 47/2008, 4/2011 - dr. zakon i 22/2017, u daljem tekstu ZOO) propisuje, da se prodaja može odnositi i na buduću stvar (čl. 466. st. 3. ZOO). Dakle, ugovor o prodaji može za predmet imati nepokretnu stvar koja je u izgradnji, odnosno koja u trenutku zaključenja ugovora ne postoji. Nakon završetka izgradnje i katastarskog upisa nepokretnosti i njenih posebnih djelova, notar sačinjava aneks ugovora o prodaji kojim se predmet ugovora individualizuje. Na taj način postaje isprava na osnovu koje je moguće dozvoliti upis prava u katastar nepokretnosti.

U notarskoj praksi su česti slučajevi zaključenja predugovora koji prethodi zaključenju glavnog ugovora o prodaji nepokretnosti. I predugovor je ugovor kojim se ugovorne strane obavezuju da docnije zaključe drugi, glavni ugovor (čl. 40. st. 1. ZOO). Da bi predugovor obavezivao, neophodna je saglasnost o bitnim sastojcima glavnog ugovora. U pravnim sistemima (npr. francusko pravo) u kojima se svojina prenosi samim zaključenjem ugovora (translativno dejstvo), zaključenje predugovora ima svrhu da odloži prenos prava svojine. U pravnim sistemima u kojima se svojina ne prenosi činom zaključenja ugovora, u koje spada i crnogorsko pravo, svrha predugovora nije, ili bar ne bi trebalo da bude, ostvarivanje sigurnosti za kupca i prodavca odlaganjem dejstava ugovora, a time i prenosa svojine. U našem pravu glavni motiv za zaključenje predugovora se ogleda ne toliko u odlaganju dejstava ugovora, koliko u „mogućnosti“ da prodavcu po ovom osnovu bude isplaćena cijena (ili njen dio) za nepokretnost koja se gradi.

Notar treba da ukaže kupcu i prodavcu na privremenost tog pravnog odnosa, u čemu se ogleda prednost/mana predugovora u odnosu na ugovor o prodaji buduće stvari i da odgovori na pitanje da li se radi o udvostručavanju zaključenja ugovora. On je dužan da ugovorne strane poduči o pravnim posljedicama zaključenja predugovora kojim su se stranke obavezale na zaključenje ugovora o prodaji nepokretnosti. Predugovor ne znači zaključenje ugovora, pa prema tome ne rađa obaveze iz ugovora o prodaji. Ciljna povezanost predugovora i glavnog ugovora nalaže potrebu da notar kontrahentima ukaže i na posljedice neizvršavanja obaveza iz predugovora. Tačnije, kada i na koji način presuda, odnosno dejstva njene pravnosnažnosti, „zamijenjuju“ nezaključeni ugovor o prodaji (čl. 40 st. 4 ZOO).

NOTARSKA KOMORA CRNE GORE * PODGORICA *

Predsjednik Komisije
Milonja Veljić s.r.