

DOI: 10.7251/GFP2414034S

UDC: 347.751:347.440.44

**Originalni naučni rad**

Datum prijema rada:  
16. jun 2024.

Datum prihvatanja rada:  
20. jun 2024.

## Ugovor o prodaji buduće stvari sa posebnim osvrtom na prodaju nepokretnosti u izgradnji

**Apstrakt:** U radu se razmatraju opšta pitanja u vezi sa prodajom budućih stvari uz poseban osvrt na prodaju na nepokretnosti u izgradnji, sticanje prava svojine i konkurentski odnos načela pouzdanja u zemljišne knjige i načela ekstenzivnosti hipoteke.

**Ključne riječi:** prodaja, buduća stvar, svojina, hipoteka, pouzdanje u zemljišne knjige, elstenzivnost hipoteke.

### Dio prvi Ugovor o prodaji buduće stvari

#### I. POJAM I OSOBINE

Prema zakonskoj definiciji, **ugovor o prodaji** je takav pravni posao na osnovu kojeg se prodavac obavezuje da prenese na kupca pravo svojine na prodatoj stvari i da mu je u tu svrhu preda, a kupac se obavezuje da plati cijenu u novcu i preuzme stvar.<sup>1</sup>

Ugovor o prodaji je dvostrano-obavezan, po pravilu, komutativan i teretan ugovor. On je ujedno i formalan ugovor u slučaju kada ima za predmet obaveze prenos prava svojine na nepokretnim stvarima.

**Ugovor o prodaji buduće stvari** (*emptio rei futurae*) je takav modalitet ugovora o prodaji koji ima za predmet stvar ili pravo koji ne postoje u trenutku zaključenja ugovora, već će nastati kasnije, nakon zaključenja ugovora o prodaji, dakle, tek kada budu proizvedene, izgrađene, stvorene ili pribavljene na neki drugi način.

#### II. VRSTE UGOVORA O PRODAJI BUDUĆE STVARI

Ugovor o prodaji buduće stvari može biti zaključen kao *komutativan ugovor* ili kao *aleatoran ugovor*.

**Komutativan ugovor o prodaji buduće stvari** je onaj kod kojega je, već u trenutku njegovog zaključenja, poznat

<sup>1</sup> Vidi čl.454 Zakona o obligacionim odnosima - Službeni list SFRJ br.29/78, 39/85, 45/89 i 57/89, Službeni glasnik Republike Srbije br.17/93, 3/96, 39/03 i 74/04; Službeni list Republike BiH br. 2/92,13/93,13/94 i Službene novine Federacije BiH” 29/03 – u daljem tekstu ZOO.

**Prof. dr  
Slobodan  
Stanišić**

advokat i redovni profesor  
Fakulteta pravnih nauka  
Panevropskog univerziteta  
„Apeiron“ Banja Luka

obim i uzajamni odnos činiđbi ugovornih strana. U vrijeme kada se ugovor o prodaji zaključuje, *prestacije prodavca i kupca su "...određene ili određive"*, a između uzajamnih prava i obaveza ugovarača, odnosno činiđbi koje čine njegov predmet, po pravilu, postoji uobičajena ekvivalentnost. Radi se, dakle, o takvom ugovoru o prodaji, kod kojega prodavac treba tek nakon zaključenja ugovora da proizvede odnosno napravi stvar koja je predmet ugovora. Komutativnu prirodu ugovora o prodaji buduće stvari ima i ugovor o prodaji nepokretne stvari (na primjer, zgrade ili stana) koja u trenutku zaključenja ugovora još ne postoji jer će nastati tek u budućnosti kada bude izgrađena.

Na osnovu ovakvog ugovora o prodaji buduće stvari, privredno društvo koje se bavi izgradnjom i prodajom građevina i njenih posebnih dijelova (poslovnih, stambenih i stambeno-poslovnih zgrada, te poslovnih prostorija, stanova i garaža kao njenih etažnih dijelova) se obavezuje da navedene građevine izradi od svoga materijala i preda ih u svojini naručiocu odnosno kupcu. Ovakvi ugovori o prodaji buduće stvari su pravno valjani s obzirom da se, „*prodaja može odnositi i na buduću stvar.*“<sup>2</sup> Kod postojanja citirane zakonske odredbe pravilno je rezonovanje izneseno u jednoj odluci bivšeg Vrhovnog suda BiH koje glasi: „*nije ništav ugovor o prodaji stambenih i poslovnih jedinica buduće stambeno-poslovne zgrade iako se zgrada podiže na gradskom građevinskom zemljištu dodijeljenom prodavcu radi građenja, ukoliko se radi o gradnji stambeno-poslovne zgrade za tržište od strane ovlaštenog graditelja.*“

*Ovakav ugovor može biti zaključen i neposrednom pogodbom (čl.958 st.3 ZOO), dakle bez provođenja bilo kakvog prethodnog postupka javnog nadmetanja.*“<sup>3</sup> Donošenjem Zakona o prometu nepokretnosti 04.01.1979 godine, a kasnije i Zakona o stvarnim pravima, prodaja nekretnina za tržište postala je slobodna i bez ograničenja.

Kada su u pitanju ugovori o prodaji nekretnina u izgradnji kao budućih stvari koje ni faktički niti pravno postoje u trenutku zaključenja ugovora o prodaji, postavlja se pitanje pravne prirode takvih ugovora, odnosno da li se radi o **ugovoru o prodaji ili o ugovoru o građenju**. U pravnoj nauci, legislativi i sudskoj praksi preovladava shvatanje da takvi ugovori **imaju pravnu prirodu ugovora o prodaji buduće stvari**. U prilog ovome ukazujemo na shvatanje izraženo u odluci bivšeg Vrhovnog suda SR Hrvatske, čiji apstrakt glasi: „*stan proizveden za tržište, koji je na tržištu prodat od strane organizacije koja se bavi izgradnjom i prodajom stanova ima svojstvo robe, te se ne radi o ugovoru o građenju, nego o ugovoru o prodaji, jer se prema odredbi čl.458 st.3 ZOO prodaja može odnositi i na buduću stvar.*“<sup>4</sup>

I kod ovih ugovora je, uglavnom, poznat obim uzajamnih prava i obaveza prodavca i kupca (poznata je i određena stvar koja se prodaje u pogledu njenog kvantiteta i kvaliteta, a takođe je određena ili bar određiva cijena koju kupac mora da plati prodavcu. Između prestacija prodavca i kupca postoji uobičajena i približna ekvivalencija).

Ako nepokretna stvar (na primjer, stan ili zgrada) koja je predmet ugovora o prodaji ne bude izgrađena, prodavac takve buduće nepokretne stvari će odgovarati za neispunjenje ugovora ako mu se ono može pripisati u krivicu. Ako do njega nema krivice što prodata bu-

<sup>2</sup> Ibidem

<sup>3</sup> Vidi odluku Vrhovnog suda BiH br.Pž.635/90 od 19.10.1990 godine. Izvor: Bilten Vrhovnog suda BiH br.4/90, Sarajevo, 1990, str.28.

<sup>4</sup> Vrhovnog suda SR Hrvatske br.Rev.491/88 od 22.10.1988 godine, „Pregled sudske prakse“ br.44/90, Zagreb, 1988, str.84.

duća stvar nije proizvedena odnosno napravljena (na primjer, postoje oslobađajuće okolnosti koje prodavca ekskulpiraju), prodavac neće dugovati stvar koja je bila predmet prodaje.

Kada je predmet ugovora o prodaji zgrada kao buduća individualno određena stvar koju se prodavac obavezao izgraditi i predati kupcu, prodavac bi mogao biti obavezan na ispunjenje takvog ugovora samo ako bi se utvrdilo da je na lokalitetu koji je naveden u ugovoru, u skladu sa regulacionim planom, moguće sagraditi takav objekat. Ako bi se, međutim, utvrdilo da to nije moguće, jer prodavac, na primjer, ne može pribaviti građevinsku dozvolu za izgradnju objekta koji je predmet ugovora, kupac bi mogao tražiti vraćanje onoga što je dao po osnovu toga ugovora, po pravilima o sticanju bez osnova saglasno odredbi čl.137 st.1 ZOO, dok bi, u slučaju djelimične nemogućnosti ispunjenja ugovora zbog događaja za koji ne odgovara ni jedna ugovorna strana, mogao raskinuti ugovor o prodaji ako djelimično ispunjenje ne odgovara njegovim potrebama, a inače ugovor o prodaji će ostati na snazi, a kupac će moći da zahtjeva srazmjerno smanjenje svoje obaveze, sve ovo na osnovu čl.137 st.2 ZOO.

Kada je ispunjenje obaveze jedne strane, na primjer, prodavca, postalo nemoguće zbog događaja za koji odgovara druga strana (na primjer, kupac), obaveza prodavca se, saglasno čl.138 st.1 ZOO - gasi, stim da on (prodavac) zadržava svoje potraživanje prema kupcu, ali se ono smanjuje za onoliko koliko je mogao imati koristi od oslobođenja svoje obaveze.

Pored toga, prodavac je, u smislu čl.138 st.2 ZOO, u tom slučaju, dužan ustupiti kupcu sva prava koja bi imao prema trećim licima u vezi sa predmetom svoje obaveze čije je ispunjenje postalo nemoguće.

***Aleatoran ugovor o prodaji buduće stvari*** je takav ugovor kod kojega, u trenutku zaključenja ugovora, nije poznat obim i odnos uzajamnih činidbi ugovornih strana. U trenutku zaključenja ovog ugovora se ne zna koja će od ugovornih strana ovim ugovorom biti na dobitku ili gubitku, niti se zna odnos uzajamnih obaveza ugovornika i njihov obim, već to, po pravilu, zavisi od nekog događaja čije je nastupanje neizvjesno. Ne zahtjeva se ekvivalentnost prestacija prodavca i kupca. Takav će slučaj najčešće biti kada su predmet ugovora o prodaji budući prirodni proizvodi, kao što je, na primjer ugovor o prodaji godišnjeg roda (ploda) grožđa sa određenog vinograda, prodaja budućeg ulova divljači ili ribe ili ugovor o prodaji budućeg mladunčeta određene steone životinje. ***Aleatornost ugovora o prodaji buduće stvari se ne može pretpostaviti, već se mora izričito navesti.***

Kod ovakve vrste ugovora o prodaji buduće stvari, koji inače spadaju u *ugovore na sreću* i kod kojih je cilj i namjera ugovornih strana da „...**što manje daju, a što više dobiju**”, u načelu, treba razlikovati dvije moguće, ali različite situacije

***Prva situacija*** postoji, na primjer, onda kada se prodavac obaveže da će prodati sav prinosa svoga voćnjaka u idućoj godini ili sav ulov (ribe, divljači) koji bude ostvaren u predstojećoj lovnoj sezoni, a kupac se obaveže da će platiti prodavcu ugovorenu prodajnu cijenu bez obzira da li će stvar koja je predmet prodaje uopšte nastati (na primjer, obaveže se da platiti cijenu godišnjeg ploda grožđa iz određenog vinograda ili godišnjeg ploda jabuka iz određenog voćnjaka ili cijenu cjelokupnog ulova divljači ili ribe u toku jedne lovne sezone u paušalnom iznosu od 10.000 KM). U ovom slučaju se radi o **prodaji odsjekom, napoprijeko ili đuture**. Takav ugovor o prodaji buduće stvari se naziva

**kupovina nade (*emptio spei*).** Zaključenjem ovakvog ugovora kupac pristaje na bezuslovnu kupovinu buduće stvari i obavezuje se platiti cijenu makar predmet prodaje i ne nastane ili nastane u manjoj količini od očekivane. U takvom slučaju, ugovor ostaje na snazi i kupac će biti dužan da isplati prodavcu ugovorenu cijenu, jer je predmet prodaje i kupovine, u stvari, bila, samo **nada**.

**Druga situacija** će postojati *kada se buduća stvar prodaje po jedinici mjere na način da se kupac obavezuje platiti ugovorenu cijenu samo one količine kupljenih budućih stvari koja zaista nastane i koju mu prodavac preda*. Drugim riječima, prodavac i kupac se mogu sporazumjeti da se buduća stvar, prodaje pod suspenzivnim uslovom i to tako da obaveza kupca da plati cijenu u novcu nastaje tek ako i kada stvar nastane i bude predata kupcu.

Ovakav ugovor o prodaji se naziva **ugovor o kupovini nadanih stvari (*emptio rei speratae*)**.

Za razliku od ugovora o kupovini nade, kod ovog modaliteta prodaje (*emptio rei speratae*), kupac nije dužan da plati cijenu ako nadana stvar nije nastala (nije bilo roda odnosno ulova uopšte), a ako je nastala u manjoj količini, onda plaća samo stvarnu količinu.<sup>5</sup>

Na *prodaju buduće stvari se primjenjuju* odredbe čl. 137 ZOO (nemogućnost ispunjenja za koju ne odgovara ni jedna strana), čl. 138 ZOO (nemogućnost ispunjenja za koju odgovara druga strana), čl. 354 ZOO (prestanak obaveze zbog nemogućnosti ispunjenja), čl. 355 ZOO (slučaj kada su predmet obaveze stvari određene po rodu) i 407. ZOO (ograničenje obaveze na preostali predmet ako je jedan predmet obaveze postao nemoguć usljed nekog događaja za koji ne odgovara ni jedna strana).

Ako je ugovor o prodaji buduće stvari zaključen kao aleatoran ugovor, isključena je mogućnost njegovog pobijanja zbog prekomjernog oštećenja (*lesio enormis*), **jer su ugovorne strane**, zaključenjem takvog ugovora (kod kojega se u trenutku zaključenja **ne zna** šta i koliko ko prima i šta i koliko ko po ugovoru duguje), već **unaprijed pristale na neekvivalentan odnos uzajamnih davanja**, koji, uostalom, može biti utanačen i na način da jedna strana ne dobije ništa, a druga sve što je ugovoreno. U tom smislu treba shvatiti i sintagmu - izreku „**alea isključuje leziju**” koja je uobičajena u terminologiji nekih francuskih pravnih teoretičara obligacionog prava.<sup>6</sup>

### III. BITNI ELEMENTI

Bitni elementi svakog ugovora o prodaji, pa time i ugovora o prodaji buduće stvari su predmet i cijena, a u slučaju ugovora o prodaji nekretnina kao budućih stvari, bitan element takvih ugovora je i forma odnosno oblik u kojem ugovorne strane iskazuju svoju volju za zaključenje ugovora.

#### 1. BUDUĆE STVARI KAO PREDMET UGOVORA O PRODAJI

Po pravilu, predmet ugovora o prodaji su stvari koje postoje u trenutku zaključenja ugovora. Ako stvar koja je predmet ugovora *ne postoji u trenutku njegovog zaključenja*, takav ugovor, po pravilu, ne proizvodi pravno dejstvo.

<sup>5</sup> Babić I., “Građansko pravo”, Knjiga 4 - Obligaciono pravo - Ugovori građanskog prava”, JP “Službeni glasnik”, Beograd, 2017, str. 30; Gorenc Vilim., “Zakon o obveznim odnosima s komentarom”, RRiF Plus, Zagreb, 1998, str. 599

<sup>6</sup> Carbonier Jean., “Droit civil”, tome II, “Les biens des obligations”, Paris, 1964, str. 313

Izuzetak od ovog pravila postoji u slučaju prodaje **tzv. budućih stvari (rei futurae)** pod kojima se podrazumijevaju stvari koje ne postoje u trenutku zaključenja ugovora, već će tek nastati u budućnosti, nakon zaključenja ugovora.

Buduće stvari koje su predmet ugovora o prodaji mogu biti *individualno određene (species)* ili *određene po rodu (genus)*, *pokretne i nepokretne*.

Formulacijom „*prodaja se može odnositi i na buduću stvar*“, zakonodavac je dopustio da predmet prodaje mogu da budu i stvari koje ne postoje u trenutku zaključenja ugovora, čime je značajno relativizovao pravilo o nužnosti postojanja stvari u trenutku zaključenja ugovora.

Buduće stvari mogu nastati:

- **odvajanjem od matične stvari njenih plodova ili njenih pojedinih dijelova** (na primjer, plodovi biljaka, mladunčad životinja),

- **sjedinenjem postojećih stvari na način:**

a). da se jedna stvar pripoji drugoj;

b). da se dvije ili više postojećih stvari pomiješaju ili

c). da se jedna stvar s drugom smiješa u jednu stvar djestvom prirodnih sila ili čovjeka;

- **preradom**, tako da se jedna ili više stvari korisnim radom petvaraju u novu stvar.

U iznesenim slučajevima, po prirodi stvari, nije moguće odrediti buduću stvar, pa će se u najvećem broju slučajeva, stvari na koje se ugovor odnosi, moći odrediti samo približnim određivanjem stvari koja će dati plod i vrste odnosno rod stvari, dok će količina tih stvari zavisiti od činjenica na koje ugovorne strane ne mogu uticati. Buduća stvar tada nije određena, nego je samo određiva. Na primjer, ugovoreno je da se kupuje *budući godišnji urod šljive* u voćnjaku prodavca koji ima 100 stabala šljive. Poznat je uobičajen, prosječan godišnji rod 100 stabala šljive, ali nije poznato, da li će uopšte biti roda šljive u ugovorenoj godini i kolika će biti količina roda u toj godini.

## 2. CIJENA KAO BITAN SASTOJAK UGOVORA O PRODAJI

Pored predmeta, bitan sastojak ugovora o prodaji, pa time i ugovora o prodaji buduće stvari, bez kojega ugovor ne može nastati ni proizvoditi pravna dejstva, je - **cijena izražena u novcu**. „*Sine pretio, nulla vendita est*“, odnosno, „bez cijene nema prodaje“, poznata je izreka čuvenog rimskog pravnika Ulpijana.<sup>8</sup> Cijena je novčana naknada koju se kupac, na osnovu ugovora o prodaji, obavezuje isplatiti prodavcu i predstavlja novčani ekvivalent za stvar koju prodavac prodaje kupcu.“ Ako cijena koju kupac plaća nije ekvivalentna vrijednosti stvari koja je predmet ugovora o prodaji u tom smislu što je ili isuviše visoka ili isuviše niska, a ugovarači su ipak ugovorili takvu cijenu, takva pogodba neće biti čist ugovor o prodaji, već svojevrsan mješoviti ugovor koji, prema izraženoj volji kontrahenata, u sebi sadrži pored elemenata prodaje i elemente ugovora o poklonu, stim da okolnost što je cijena neekvivalentna nije od uticaja na punovažnost ugovora.

Cijena predstavlja kontraprestaciju obavezi prodavca da preda stvar koja je predmet prodaje kupcu u svrhu da ovaj na toj stvari stekne pravo svojine, odnosno kontraprestaciju obavezi prodavca da kupcu pribavi prodato pravo. Cijenu, po pravilu, plaća kupac, mada je

<sup>7</sup> Vidi čl.458 st.3 ZOO

<sup>8</sup> Ulpianus - D. 18, 1, 2, 1.

moguće i da obavezu plaćanja cijene izvrši neko drugo lice, a ne kupac, kao što je moguće da se obaveza plaćanja cijene izvrši nekom drugom licu, a ne prodavcu.<sup>9</sup>

### 2.1. Cijena mora biti izražena u cjelini ili bar pretežno u novcu

Cijena mora biti izražena u novcu, domaćem ili stranom, kao zakonom ustanovljenom sredstvu plaćanja, jer ako se, na primjer, umjesto novca, u svrhu plaćanja, daje neka stvar ili se cijena izražava i plaća jednim dijelom u stvarima ili pravima, a drugim dijelom u novcu tako da je vrijednost onoga što je dato u stvarima ili pravima veća od vrijednosti koja je data u novcu, neće se raditi o ugovoru o prodaji, nego o **ugovoru o razmjeni**.

Prema tome, da bi se radilo o ugovoru o prodaji, **nužno je da ono što se daje u novcu bude po svojoj vrijednosti veće ili barem jednako** onome što se daje u stvarima ili pravima.

### 2.2. Cijena mora biti određena ili odrediva

Određivanje cijene je uslov pravnog dejstva ugovora o prodaji, jer „ako ugovorom o prodaji cijena nije određena, a ni ugovor ne sadrži dovoljno podataka pomoću kojih bi se ona mogla odrediti, ugovor nema pravno dejstvo.”<sup>10</sup>

Iz smisla upotrebljenih riječi i izraza sadržanih u citiranoj zakonskoj odredbi proističe da je navedeni zakonski uslov ostvaren **ako je cijena određena samim ugovorom (određena cijena) ili ako ugovor sadrži dovoljno podataka pomoću kojih bi se ista mogla odrediti (odrediva cijena)**.

Ako je za određenu stvar **propisana cijena, dakle, cijena koju je propisao nadležni organ**, a ugovarači je nisu odredili u ugovoru, smatra se da su prećutno ugovorili propisanu cijenu. Prema tome, cijena je određena ne samo onda kada su je odredili ugovarači, već i onda kada ju je propisao nadležni organ. Ako je ugovorena cijena veća od propisane, kupac će dugovati samo iznos propisane cijene, a ako je već isplatio ugovorenu cijenu, imaće pravo da traži da mu se vrati razlika.<sup>11</sup>

*Cijena je odrediva* ako ugovor sadrži dovoljno podatka na osnovu kojih bi se ista mogla odrediti. Samo se na osnovu podataka koji su sadržani u ugovoru ista može odrediti.

**Kod ugovora o prodaji u privredi** nije nužno da cijena bude određena niti odrediva, jer se u slučaju kada ova nije određena niti učinjena odredivom, ima se platiti **cijena koju je prodavac redovno naplaćivao u vrijeme zaključenja ugovora**, a u nedostatku ove, plaća se **razumna cijena**.<sup>12</sup> **Razumna cijena** je ona koja je *tekuća* u vrijeme zaključenja ugovora. **Tekuća cijena** je ona koja se zvanično evidentira za određenu vrstu stvari, što znači da ne postoji tekuća cijena za individualno određene stvari (species), nego samo za stvari koje su određene po rodu (genus). Pod zvaničnom evidencijom se podrazumjeva evidencija koju vode državni organi (na primjer, zavod za cijene), ali i nedržavni subjekti (na primjer, udruženje privrednika) koji takvu evidenciju vode i redovno objavljuju. Ako se razumna cijena ne bi mogla utvrditi prema tekućoj cijeni u vrijeme zaključenja ugovora, onda se razumnom cijenom smatra ona koju utvrdi sud pre-

<sup>9</sup> Blagojević B., “Posebni dio obligacionog prava - ugovori, jednostavni pravni poslovi, građansko-pravni delikti“, Geca Kon, Beograd, 1939, str. 30

<sup>10</sup> Vidi čl.462 st.1 ZOO

<sup>11</sup> Vidi čl.463 ZOO

<sup>12</sup> Vidi čl. 462. st. 2. ZOO

ma okolnostima slučaja.<sup>13</sup> Tekuću cijenu koja se zvanično evidentira treba razlikovati od **tržišne cijene** koja se definiše kao cijena koja postoji na određenom tržištu, bez obzira da li se evidentira ili ne. Kao *relevantno tržište za utvrđivanje tekuće cijene* uzima se **tržište mjesta prodavca**. *Teuća cijena se utvrđuje prema vremenu kada je trebalo da usljedi ispunjenje ugovorne obaveze*.

„Ako je ugovorena tekuća cena, kupac duguje cenu utvrđenu zvaničnom evidencijom na tržištu mesta prodavca u vreme kada je trebalo da usljedi ispunjenje.“<sup>14</sup> Ako takve evidencije nema, tekuća cena se određuje na osnovu elemenata pomoću kojih se prema običajima tržišta utvrđuje cena.<sup>15</sup>

### 2.3. Cijena mora biti pravična i ozbiljna

Pored toga što mora biti izražena u novcu, određena ili određiva, **cijena mora biti i pravična**. Zahtjev pravičnosti cijene ima svoje uporište u **dvostranoj obaveznoj i teretnoj prirodi ugovora o prodaji**, ali i u **načelu ekvivalencije**. **Cijena ne mora biti potpuno ekvivalentna**, ali ne smije biti neznatna ili nikakva, jer se u tom slučaju neće raditi o ugovoru o prodaji već o nekom dobročinom ugovoru, i to najčešće o ugovoru o poklonu ukoliko je kod strane koja nešto daje prepoznatljiv *animus donandi*. Otuda zahtjev da cijena bude pravična i ozbiljna.

### 3. FORMA UGOVORA

S obzirom na princip konsensualnosti koji je prihvaćen u našem obligacionom pravu, ugovor o prodaji, pa i onaj koji ima za predmet buduće stvari, načelno je neformalan i može nastati prostom saglasnošću volja ugovornih strana. Ovo pravilo važi kada su predmet ugovora o prodaji pokretne stvari. Ipak, prodavac i kupac se mogu sporazumjeti da pismeni ili neki drugi oblik u kojem mora biti ispoljena njihova volja bude uslov punovažnosti ugovora o prodaji, makar imao za predmet i pokretne stvari.

Međutim značajno odstupanje od principa konsensualnosti jasno se prepoznaje kod ugovora o prodaji nepokretnih stvari, s obzirom da je zakonom propisano da takavi ugovori moraju biti sačinjeni u pismenom obliku<sup>16</sup>, stim što se pored pismene forme, prema odredbama Zakona o stvarnim pravima<sup>17</sup> i Zakona o notarskoj službi u Republici Srpskoj<sup>18</sup>, kao uslov punovažnosti ugovora o prodaji na osnovu kojih se prenosi pravo svojine na nepokretnostima, pod prijetnjom ništavosti, zahtijeva da takav ugovor bude zaključen uz aktivno učešće notara, dakle, da bude „*notarski obrađen*“, što ovoj formi daje karatker tzv. svečane forme - *forme ad solemnitatem* i karakter bitnog sastojka ugovora.

<sup>13</sup> Vidi čl. 462. st. 3. ZOO

<sup>14</sup> Vidi čl.464 st.1 ZOO

<sup>15</sup> Vidi čl.464 st.2 ZOO

<sup>16</sup> Vidi čl.455 ZOO

<sup>17</sup> Vidi čl.53 st.2 Zakona o stvarnim pravima

<sup>18</sup> Vidi čl.57 st.1 t.4 Zakona o notarskoj službi u Republici Srpskoj

## Dio drugi

### Ugovor o prodaji nepokretnosti u izgradnji kao ugovor o prodaji buduće stvari

#### Opšta razmatranja

Već duži vremenski period u Bosni i Hercegovini, ali i u zemljama koje su nastale na geopolitičkom području nekadašnje SFRJ, gotovo svakodnevno se zaključuju ugovori o prodaji nepokretnosti u izgradnji. Radi se o ugovorima o prodaji budućih stvari, budućih nekretnina (stanova, poslovnih prostora, garaža) koje ne postoje u trenutku zaključenja ugovora, već će tek nastati odnosno biti izgrađene. Prema shvatanju pravne nauke: „**Objektom u izgradnji smatra se i fizički završen objekat, odnosno njegov posebni dio, koji nije upisan u katastar nepokretnosti.**“<sup>19</sup> Kao što smo već ranije rekli, ZOO dozvoljava da predmet ugovora mogu biti i buduće stvari. Kada prodavac i kupac zaključe takav ugovor o prodaji buduće stvari, kupac na osnovu takvog ugovora stiče samo osnov (*iustus titulus*) za sticanje prava svojine na budućoj stvari - nekretnini pod uslovom da ista bude izgrađena, dakle nastane kao materijalni dio prirode. U tradicionalnim sistemima, u koje spada i naš pravni sistem, za sticanje svojine na nepokretnosti, bilo da ona već postoji ili će tek nastati u budućnosti, pored ugovora o prodaji kao osnova sticanja, potreban još jedan akt prodavca koji se materijalizuje u izjavi prodavca da je saglasan da se prenese svojina na prodatoj nepokretnosti na kupca (*clausula intabulandi*) i da prodavac prodatu stvar, u tu svrhu, preda kupcu jednim od zakonom propisanih načina za predaju stvari. Svoju obavezu prenosa svojine na kupca i u tu svrhu predaje nepokretnosti u izgradnji kupcu prodavac ne može ispuniti dok nepokretnost koja je predmet prodaje - ne postoji. S druge strane, ni kupac, koji je na osnovu ugovora o prodaji nepokretnosti u izgradnji kao buduće stvari stekao obligaciono pravo da zahtijeva od kupca izvršenje obaveze prenosa svojine, ne može ovo svoje pravo realizovati i upisom u javne knjige steći pravo svojine na prodatoj budućoj stvari sve dok ta stvar ne bude nastala odnosno nepokretnost bude izgrađena.

Na putu izvršavanja ugovornih obaveza iz ugovora o prodaji nepokretnosti u izgradnji mogu se, za obje ugovorne strane, a posebno za kupca, ispriječiti određene okolnosti subjektivne i objektivne prirode, koje kupcu nalažu blagovremeno preduzimanje određenih zakonom predviđenih aktivnosti u cilju obezbjeđenja njegovog obligacionog prava stečenog na osnovu ovakvog ugovora o prodaji buduće stvari. U nastavku će biti riječi o tim aktivnostima i efektima koji se njima postižu.

#### 1. ZAKLJUČIVANJE UGOVORA O PRODAJI NEKRETNINE U IZGRADNJI I SREDSTVA OBEZBJEĐENJA PRAVA KUPCA

##### **1.1. Zabilježba kao publikovanje postojanja obligacionog odnosa prodavca i kupca nastalog ugovorom o prodaji nepokretnosti u izgradnji**

Prije svega, kupac, koji se prethodno upoznao o postojanju prodavčevog prava svojine, prava građanje i drugih stvarnih prava u pogledu nepokretnosti izgradnji koja je pred-

<sup>19</sup> Lazarević D., “Komentar Zakona o hipoteci” sa sudskom praksom, , registrom pojmova i prilogom, Poslovni biro , Beograd, 2015, str.42.



met prodaje, ima mogućnost da, nakon zaključenju ugovora o prodaji nekretnine u izgradnji kao buduće stvari postojanje toga svoga obligacionog prava stečenog na osnovu ugovora o prodaji nekretnine u izgradnji objelodani, „učini vidljivim“ svim trećim licima. U tom smislu, a prema odredbi čl.98 važećeg Zakona o prometu i katastru nepokretnosti Republike Srpske, u daljem tekstu - ZPK, kupac ovo svoje pravo može objelodaniti trećima posebnom vrstom upisa koja se zove **zabilježba** kojom se „...**upisuju činjenice koje su od značaja za zasnivanje, izmjenu, prestanak ili prenos stvarnih prava na nepokretnostima, koje se odnose na ličnost imaoca prava, na samu nepokretnost ili na pravne odnose povodom nepokretnosti.**“ (čl.98 st.1 ZPK) Nakon upisa „...**sva raspolaganja koja se protive svrsi upisa su uslovna i zavise od rješavanja stvarnih prava zbog kojih je zabilježba upisana**“ (čl.98 st.2 ZPK).

Međutim, zabilježbom se ne vrši upis prava, nego upis činjenica, zbog čega zabilježba navedenih činjenica iz čl.98 st.1 ZPK nije ni konačan niti uslovan način sticanja stvarnih prava na nepokretnosti, pa time ni sticanja prava svojine na nepokretnosti u izgradnji.

Kada su u pitanju nepokretnosti u izgradnji moguća je jedino **predbilježba** kao vrsta upisa „*kojom se uslovno stiču, prenose, ograničavaju ili prestaju stvarna prava na nepokretnostima*“ (Vidi čl.95 ZPK) i to sve pod uslovima: a) *da isprava o pravnom poslu ne sadrži izjavu o dozvoli upisa (clausula intabulandi), a nije data na posebnoj ispravi*, b) *ako je clausula intabulandi uslovna ili oročena*, a uslov i rok nisu ispunjeni; c) *ako javna isprava nije postala pravosnažna*; d) *ako javni organ ne odredi upis predbilježbe*. Predbilježba se upisuje i na osnovu isprave za upis (na pr.ugovora) u kojoj je nepokretnost i na koju se nepokretnost odnosi - određiva, ali nije potpuno ili tačno određena. Predbilježba se upisuje na rok od 90 dana ili *na rok prema ispravi u kojoj je nepokretnost na koju se predbilježba odnosi određiva, ali nije potpuno i tačno određena*.

## **1.2. Predbilježba sticanja prava svojine i hipoteke na nekretninama u izgradnji**

Radi obezbjeđenja sredstava za izgradnju objekata, prodavci - investitori nekretnina u izgradnji, podižu kredite kod poslovnih banaka (zaključuju sa bankom ugovor o kreditu i ugovor o zasnivanju založnog prava - hipoteke), kada, po pravilu, zalažu i zemljište na kojem grade objekat. Na osnovu ovakvih ugovora između banke i investitora koji gradi građevinski objekat za tržište, radi obezbjeđenja svoga potraživanja prema investitoru, banka kao založni-hipotekarni povjerilac, predbilježbom stiče hipoteku kao ograničeno stvarno pravo na založenom zemljištu, koje banci, kao hipotekarnom povjeriocu daje ovlaštenje da svoje potraživanje namiri iz vrijednosti založene stvari, ukoliko mu potraživanje iz ugovora o kreditu ne bude ispunjeno nakon njegovog dospjeća. U praksi nisu rijetki slučajevi da investitori koji su ujedno i prodavci nekretnine ili njenih dijelova u izgradnji, iz raznih razloga subjektivne i objektivne prirode, zapadnu u finansijske teškoće tako da više nisu u stanju da izvršavaju svoje obaveze koje su preuzele ugovorom o kreditu i ugovorom o prodaji nekretnine u izgradnji. Tada, za kupce, koji su izvršili svoje obaveze iz ugovora o kupoprodaji nekretnine u izgradnji (platili su cijenu) nastaje vrlo teška situacija, čak i kada im je nekretnina (na primjer, stan, poslovni prostor) predata u posjed od strane investitora - prodavca. Najveća opasnost po kupca nekretnine u izgradnji nastupa ako banka, kao hipotekarni povjerilac, zbog neizvršavanja obaveze vraćanja kredita od strane prodavca odluči da aktivira svoja prava iz ugovora o kreditu i ugovora o zasnivanju založnog prava (hipoteke), što će imati za posljedicu izlaganje cjelokupne nekretnine i njenih posebnih

dijelova (stanova, posl.prostora, garaža, gar.mjesta) javnoj prodaji radi namirenja potraživanja koje banka ima prema investitoru (kreditnom dužniku)-prodavcu iz osnova ugovora o kreditu. Nezavidna situacija kupca nekretnine u izgradnji kao buduće stvari se ogleda u tome što on kao sticalac i pored činjenice što je platio kupoprodajnu cijenu i eventualno stupio u posjed nekretnine, još uvijek nije vlasnik kupljene nekretnine, već ima samo obligacioni zahtjev prema prodavcu kao svom svom pravnom prethodniku koji je i dalje vlasnik prodane nepokretnosti. Zemljište i zgrada odnosno njeni posebni dijelovi (stanovi, posl.prostori, garaže i dr), predstavljaju, sve dok se ne osnuje etažna svojina, jedan jedinstveni objekat stvarnih prava, što znači da do trenutka zasnivanja etažne svojine, *de iure*, postoji samo zemljište i prodavac nekretnine u izgradnji kao vlasnik toga zemljišta sa zgradom odnosno nosilac prava građenja sa zgradom koji je upisan u javnoj evidenciji nekretnina. Tek nakon što se osnuje etažna svojina u smislu čl.87 u vezi sa čl.84 Zakona o stvarnim pravima, vlasniku zemljišta će pripasti i zgrada odnosno njeni posebni dijelovi. Bilo koja vrsta raspolaganja pravom u vezi sa zemljištem koje je preduzeto od strane vlasnika zemljišta vrši se *upisom* (uknjižba, predbilježba) *prava* u javnoj evidenciji nekretnina.<sup>20</sup>

Osnov za sticanje svojine na posebnom dijelu zgrade u izgradnji (stanu, posl.prostoru i sl) je ugovor o prodaji posebnog dijela nepokretnosti u izgradnji sačinjen u formi notarski obrađene isprave, koji zaključuju vlasnik zemljišta u izgradnji kao prodavac – investitor i kupac posebnog dijela nepokretnosti. Kako posebni dio nepokretnosti (zgrade) koji je predmet ovoga ugovora još uvijek nije izgrađen niti upisan kao pripadnost zemljišta na kojem je izgrađena zgrada, nužno je da se, na osnovu pomenutog ugovora o prodaji, u z.k.ulošku izvrši *upis predbilježbe sticanja prava svojine na posebnom dijelu zgrade* koji će se tek izgraditi na tom zemljištu. Prema Zakonu o stvarnim pravima koji je na snazi u Republici Srpskoj *predbilježba sticanja prava svojine predstavlja uslovan način sticanja svojine. Svojina će biti stečena ako predbilježba bude naknadno opravdana, u kom slučaju se predbilježba pretvara u uknjižbu.*<sup>21</sup> Za upis predbilježbe sticanja svojine od strane kupca potrebna je izričita saglasnost vlasnika nekretnine, tj. potrebna je tzv. ***clausula intabulandi za predbilježbu***. Predbilježba, u stvari, obezbjeđuje obligacioni zahtjev kupca za prenos svojine na kupljenoj nepokretnosti, jer nakon upisa predbilježbe u javnu evidenciju nepokretnosti (zemlj.knjigu, katastar nepokretnosti), obligacioni odnos prodavca i kupca biva objelodanjen, publiciran, tako da **nakon upisa predbilježbe više ne postoji mogućnost savjesnog sticanja predbilježenog prava od strane trećih lica**.

Po pravilu, nakon zaključenja ugovora o prodaji, zaključuje se i ugovor o zasnivanju založnog prava (hipoteke) i upisuje predbilježba hipoteke u javnoj evidenciji nekretniana u korist banke kao hipotekarnog povjerioca. Upisom predbilježbe sticanja prava svojine na posebnom dijelu zgrade na osnovu ugovora o prodaji posebnog dijela zgrade u izgradnji i upisom predbilježbe sticanja založnog prava (hipoteke) u korist banke omogućena je primjena načela povjerenja u javne knjige u korist kupca, s jedne strane, ali i u korist banke, s druge strane, kao trećih savjesnih lica, za slučaj višestrukog raspolaganja nepokretnošću u izgradnji od strane vlasnika zemljišta, ali i za slučaj eventualnog izvršenja na predmetnim nepokretnostima. Savjesnost sticaoca podrazumijeva uvjerenje sticaoca (kupca) da kupuje nepokretnost od lica koje je bilo upisano kao njen vlasnik (pouzdanje u istinitost, u postojanje prava) i da na nekretninama ne postoje, tuđa prava, tereti ili ograničenja koja u

<sup>20</sup> Jotanović R., Čubrilović-Stamenić B., „*Načelo ekstenzivnosti hipoteke kod zgrade i posebnih dijelova nepokretnosti u izgradnji*“, Glasnik Adv.Komore Vojvodine br.1/2023.

<sup>21</sup> Vidi čl.54 st.1-4 Zakona o stvarnim pravima

trenutku njegovog upisa nisu bila upisana niti vidljiva (pouzdanje u potpunost, pouzdanje u cjelovitost prava koje se prenosi).

### 1.3. Odnos načela pouzdanja u istinitost i potpunost upisa i načela ekstenzivnosti hipoteke u slučaju ugovora o kupovini nekretnine u izgradnji

Sa aspekta uzajamnog odnosa i međusobnog suprostavljanja načela pouzdanja u istinitost i potpunost upisa i načela ekstenzivnosti hipoteke, prema shvatanju pravne nauke<sup>22</sup>, moralo bi se poći od **dvije moguće situacije**. Naime, prodavac, kao vlasnik zemljišta, može zasnovati hipoteku na zemljištu kojem gradi zgradu prije nego što je sa kupcem zaključio ugovor o prodaji nepokretnosti u izgradnji ili njenog posebnog dijela ili nakon što je takav ugovor zaključio.

*1.3.1. Prva situacija – prodavac je zaključio ugovor o prodaji posebnog dijela zgrade sa kupcem prije nego što je zemljište na kojem gradi zgradu založio (hipoteko-vaio), a kupac je nakon zaključenja ugovora podnio zahtjev za predbilježbu prava svojine na osnovu tog ugovora*

Ako je prodavac zaključio ugovor o prodaji posebnog dijela zgrade (na primjer, ugovor o prodaji stana u izgradnji) sa kupcem prije nego što je zemljište na kojem gradi zgradu založio, takav **kupac stana će biti savjestan u sticanju** jer u trenutku upisa predbilježbe sticanja prava svojine na stanu, iz podataka upisanih u javnoj evidenciji nekretnina, nije bilo vidljivo da je upisana hipoteka.<sup>23</sup> Postoje, međutim, dvije grupe, ovih savjesnih kupaca. **Prvu grupu** čine oni savjesni kupci (dakle, oni koji su zaključili ugovor o prodaji posebnog dijela zgrade prije nego što je prodavac opteretio zemljište hipotekom), koji su po zaključenju ugovora o kupovini nekretnine u izgradnji podnijeli zahtjev za upis predbilježbe prava svojine iz toga ugovora, a **drugu grupu** čine oni savjesni kupci, koji nisu podnijeli zahtjev za predbilježbu. Kupci iz prve grupe imaju i pravni osnov sticanja (iustus titulus) i način sticanja (modus acquirendi), dok oni iz druge grupe imaju samo pravni osnov (iustus titulus), ali *ne i način sticanja*.

Samo onaj savjestan kupac stana koji je po zaključenju ugovora ishodio upis predbilježbe svoga prava u katastru nepokretnosti stekao je pravo svojine na posebnom dijelu nekretnine (stanu). U ovom slučaju, načelo povjerenja u zemljišne knjige i konstitutivnosti upisa ima prednost pred načelom ekstenzivnosti hipoteke, tako da pravno dejstvo ekstenzivnosti hipoteke neće nastupiti jer je hipoteka nastala nakon izvršenog upisa prava svojine. U ovom slučaju načelo pouzdanja (povjerenja) u zemljišne knjige ima prednost nad načelom ekstenzivnosti hipoteke.<sup>24</sup>

*1.3.2. Druga situacija - prodavac je ishodio upis hipoteke na zemljištu na kojem se gradi zgrada prije no što je sa kupcem zaključio ugovor o prodaji nepokretnosti u izgradnji*

<sup>22</sup> Jotanović R, Čubrilović—Stamenić B, „Načelo ekstenzivnosti hipoteke kod zgrade i posebnih dijelova nepokretnosti u izgradnji“, Glasnik Adv.komore Vojvodine br.1/2023, Novi Sad, str.20.

<sup>23</sup> Čubrilović B. (2021), „Pravni režim na objektu u izgradnji u pravu Republike Srpske“, Zbornik radova „Izazovi pravnom sistemu“, Pravni fakultet Univerziteta Istočno Sarajevo“, Vol.2, , Istočno Sarajevo, 2021, str.392-407; Vidi i kod Jotanović R, Čubrilović—Stamenić B., op.cit. str.19-20

<sup>24</sup> Jotanović R, Čubrilović—Stamenić B., op.cit.str. 20-21

Ako je prodavac - vlasnik zemljišta ishodio upis hipoteke na zemljištu na kojem se gradi zgrada prije no što je sa kupcem zaključio ugovor o prodaji nepokretnosti u izgradnji, **kupac će biti nesavjestan** jer je u trenutku zaključenja ugovora znao ili je mogao znati da je na predmetnom zemljištu na kojem se gradi zgrada već osnovana i upisana hipoteka. **Zgrada koja se izgradi na zemljištu koje je opterećeno hipotekom postaje priraštaj toga zemljišta djestvom načela pravnog jedinstva nepokretnosti, što znači da će u tom slučaju nastati jedinstveni objekat prava svojine i hipoteke.**<sup>25</sup> Hipoteka koja opterećuje zemljište prodavca, saglasno načelu ekstenzivnosti hipoteke proteže se i na priraštaj, dakle, na sve ono što je sa zemljištem trajno spojeno (zgrada, stan, posl.prostor). Saglasno konceptu etažne svojine koji je prihvaćen u našem pravu, predmet hipoteke će biti nekretnina u cjelini koja obuhvata:

**a). svojinu na posebnom dijelu zgrade** (stan, posl.prostor i dr.) i

**b). susvojину na zajedničkim dijelovima zgrade i zemljištu na kojem se zgrada nalazi.**

„Hipotekarni povjerilac je stekao hipoteku od upisanog vlasnika zemljišta, a nesavjestan kupac stiće stan opterećen hipotekom, koji, dosljednom primjenom načela ekstenzivnosti hipoteke, postaje predmet hipoteke zajedno sa zemljištem.“<sup>26</sup> „U slučaju izvršenja na predmetnoj nepokretnosti (na zemljištu sa zgradom u kojoj je izgrađen stan kao posebni dio te zgrade), izvršni naslov predstavlja notarska izvršna isprava na osnovu koje je hipoteka upisana u teretni list zemljišno-knjižnog uložka zemljišta, a u smislu pravnog dejstva načela pozdanja, odlučan je jedino trenutak upisa hipoteke -kupac stana je savjestan do trenutka upisa hipoteke, a poslije upisa hipoteke, tj. u trenutku podnošenja zahtjeva za upis predbilježbe sticanja prava svojine na stanu postaje nesavjestan.“<sup>27</sup>

## **2. OBEZBJEĐENJE POTRAŽIVANJA KUPCA NEKRETNINE U IZGRADNJI**

Da bi obezbjedio svoja prava iz ugovora o prodaji nepokretnosti u izgradnji potrebno je da nesavjesni kupac (dakle, kupac kome je bilo poznato ili nije moglo ostati nepoznato da je prodavac prethodno hipotekovao zemljište na kojem se gradi stambeno poslovni ili kakav drugi građevinski objekat), svoja prava stečena na osnovu ugovora o prodaji nekretnine u izgradnji obezbjedi ugovaranjem posebne klauzule u ugovoru o prodaji na osnovu koje bi prodavac bio dužan da za potrebe obezbjeđenja i obeštećenja kupca ishodi od banke bezuslovnu bankarsku garanciju na prvi poziv na osnovu koje će se banka obavezati prema primaocu garancije (korisniku) da će mu za slučaj da prodavac ne ispuni svoju nenovčanu obavezu iz ugovora o prodaji o dospelosti, izmiriti obavezu u novcu ako budu ispunjeni uslovi koji su navedeni u garanciji, sve u skladu sa čl.1083 i čl.1084 i čl.1087 ZOO.

Svaki kupac bi trebao, prije zaključenja ugovora o kupoprodaji nekretnine u izgradnji kao buduće stvari, uvidom u javne knjige utvrditi da li je prodavac vlasnik nepokretnosti na kojoj se gradi objekat, da li su nepokretnosti koje su izgradnji opterećene hipotekom, da li je od nadležnih organa pribavio potrebna odobrenja (gradj.dozvolu), da li je izvršena dioba nepokretnosti

<sup>25</sup> Jotanović R, Čubrilović—Stamenić B., op.cit.str.19

<sup>26</sup> Jotanović R, Čubrilović—Stamenić B., op.cit.str.20

<sup>27</sup> Ibidem

na posebne dijelove (etaže), a po završenoj izgradnji i upotrebnu dozvolu, da li je nekretnina već jednom prometovana, odnosno da li su u javnim knjigama već upisana prava trećih lica iz ugovora o prodaji iste nekretnine.

### ZAKLJUČAK

Zaključenje ugovora o prodaji buduće stvari, a naročito, - dijela nepokretnosti u izgradnji (na pr.stana, poslovnog prostora i sl.), kao i samo ostvarivanje prava kupca na osnovu takvog ugovora predstavlja ozbiljan izazov. Kupcu, kao ugovornoj strani u takom ugovoru suprostavlja se neizvjesnot u pogledu sticanja prava svojine po takvom ugovoru i relan rizik ta svoja prava ne ostvari iz razloga subjektivne i objektivne prirode.

Pored opštih uslova koji se po samom zakonu traže da bi takav pravni posao uopšte nastao i bio pravo valjan (sposobnost, saglasnost volja, predmet, cijena izražena u novcu i forma ugovora), od kupca se, prije samog zaključenja ugovora, očekuje, preduzimanje i drugih kao što su uvid u javne zemljišne evidencije radi utvrđenja da li je prodavac vlasnik nepokretnosti na kojoj se gradi objekat, da li je nepokretnost koja se gradi opterećena hipotekom, da li je od graditelj-prodavac, od nadležnih organa, pribavio potrebna odobrenja (gradj.dozvolu), a po završenoj izgradnji da li je prodavca pribavio upotrebnu dozvolu, da li je nekretnina već jednom prometovana, odnosno da li su u javnim knjigama već upisana prava trećih lica iz ugovora o prodaji iste nekretnine.

Posebno je važno utvrditi da li je nepokretnost u izgradnji, još prije zaključenja ugovora o prodaji budućeg dijela zgrade u izgradnji, već prethodno opterećena hipotekom ili nije, jer će od te činjenice, kao što smo vidjeli, zavisiti savjesnost kupca u sticanju svojine na nepokretnosti u izgradnji ili nekom njenom dijelu (na pr.stanu ili posl.prostoru). Savjestan će biti onaj kupac nepokretnosti u izgradnji odnosno nekog njenog dijela koji u trenutku upisa predbilježbe sticanja prava svojine na posebnm dijelu te nepokretnosti, nije znao niti je mogao znati da je podnesen zahtjev za upis hipoteke na zemljištu na kojem se zgrada gradi, niti je iz podataka upisanih u javnoj evidenciji nekretnina, bilo vidljivo da je zatražena uknjižba hipoteke na nekretnini na kojoj se zgrada gradi. Svjesnost kupca se u ovom slučaju cijeni prema trenutku kada je podnio zahtjev za predbilježbu sticanja prava svojine na djelu nekretnine u izgradnji. Ako je kupac podnio zahtjev za upis predbilježbe svoga prava iz ugovora o prodaji prije prije nego što je hipotekarni povjerilac upisao hipoteku na zemljištu na kojem se gradi zgrada u čijem je sastavu i dio koji je predmet ugovora o prodaji i tako uslovno stekao svojinu na kupljenom posebnom dijelu zgrade, onda *načelo povjerenja u zemljišne knjige i načelo konstitutivnosti upisa* imaju prednost u odnosu na *načelo ekstenzivnosti* hipoteke, tako da pravno dejstvo ekstenzivnosti hipoteke neće nastupiti jer je hipoteka nastala nakon izvršenog upisa prava svojine kupca na kupljenom posebnom dijelu nekretnine.

Nasuprot prednjem , kupac neće biti savjestan u sticanju, ako je već prilikom zaključenja ugovora o prodaji buduće stvari u izgradnji znao da je hipotekarni povjerilac ishodio hipoteku na zemljištu na kojem se gradi zgrada prije nego što je on (kupac) posebnog dijela zgrade u izgradnji realizovao upis predbilježbe sticanja svojine na tom posebnom dijelu.

## LITERATURA:

### Udžbenici i monografije, autorski članci

- Babić I. (2017), "Građansko pravo", Knjiga 4 - Obligaciono pravo - Ugovori građanskog prava", JP "Službeni glasnik", Beograd,
- Blagojević B. (1938) „Posebni dio građanskog prava - ugovori, jednostavni pravni poslovi, građansko-pravni delikti“, Geca Kon, Beograd.
- Carbonier J. (1964), "Droit civil", tomme II, "Les biens des obligations", Paris,
- Gorenc V.** (1998) "Zakon o obveznim odnosima s komentarom", RRiF Plus, Zagreb,
- Čubrilović B. (2021), „Pravni režim na objektu u izgradnji u pravu Republike Srpske“, Zbornik radova „Izazovi pravnom sistemu“, Pravni fakultet Univerziteta Istočno Sarajevo“, Vol.2, Istočno Sarajevo,
- Jotanović R., Čubrilović-Stamenić B. (2023), „*Načelo ekstenzivnosti hipoteke kod zgrade i posebnih dijelova nepokretnosti u izgradnji*“, Glasnik Adv.Komore Vojvodine br.1/2023, Novi Sad,
- Lazarević D. (2015), "Komentar Zakona o hipoteci" sa sudskom praksom, , registrom pojmova i prilogom, Poslovni biro , Beograd,
- Stoječević D, Romac A. (1980), "Dicta et regulae iuris", Latinska pravna pravila, izreke iu definicije sa prevodom i objašnjenjima, Savremena administracija, Beograd,

### Sudska praksa:

- Bilten Vrhovnog suda BiH br.4/90, Sarajevo, 1990.
- „Pregled sudske prakse“ br.44/90, Informator, Zagreb, 1988

**Abstract:** The paper discusses general issues related to the sale of future things with special reference to the sale of real estate under construction, the acquisition of property rights and the competitive relationship between the principle of trust in land registers and the principle of mortgage extensiveness.

**Keywords:** contract of sale, future thing, property, mortgage, trust in land registers, extensibility of mortgage

