

**SEMINAR CENTRA ZA EDUKACIJU SUDIJA I JAVNIH TUŽILACA  
U REPUBLICI SRPSKOJ**

Banja Luka, 18. juni, 2019. godine

Eduktor:  
**Advokat dr Jovana Pušac**

**PRAVNE POSLEDICE POVREDE BITNE FORME UGOVORA**

*(aspekti teorije, zakonodavstva i sudske prakse)*

1. Opšta sankcija – ništavost
2. Subjektivne posledice ništavosti
3. Objektivne posledice ništavosti (restitucija, načelo *Nemo auditur*, konfiskacija u korist opštine, naknada štete)
4. Konvalidacija
5. Konverzija

**UVOD**

U središtu naše pažnje je analiza pravnih posledica koje nastaju usled povrede bitne forme ugovora. Naime, **bitna, konstitutivna ili solemnitetna** forma (*forma ad solemnitatem*) je ona forma bez koje ugovor ne može nastati. Takva forma je *essentialia negotii*, uslov nastanka ugovora, pa njeno odsustvo čini ugovor ništavim. Najtipičniji primeri formalnih ugovora su ugovor o prometu nepokretnosti, ugovor o građenju, ugovor o jemstvu, ugovor o osiguranju, ugovor o kreditu. Međutim, ukoliko je ugovor punovažno nastao, ali je tekst izjave (pismeno) čija je redakcija bila bitan uslov za nastanak ugovora, slučajno uništen ili izgubljen, tada se, u slučaju spora, postojanje ugovora može dokazivati i drugim dokaznim sredstvima (npr. svedocima, fakturama, internet korespondencijom, i sl.).

Postoje dva osnovna načina povrede forme.

Prvi se ispoljava u tome što ugovorne strane svoju izjavu nisu dale u predviđenom obliku (npr. kada je zakon predvideo obaveznu pismenu formu, a strane su se saglasile samo usmeno). To je povreda forme u širem smislu.

Druga vrsta povrede forme postoji kada su ugovorne strane svoje izjave dale u potrebnoj formi, ali sadržaj forme ne odgovara njihovoj stvarnoj volji. U tom slučaju se radi ili o fiktivnom ili o simulovanom ugovoru, tj. o zaobilazanju zakona sredstvom forme što čini zaseban problem.

Zajedničko za obe vrste povreda je istovetna građanskopravna sankcija – ništavost ugovora. No, mi ćemo danas baviti analizom posledica povrede forme u širem smislu.

**1. OPŠTA SANKCIJA POVREDE BITNE FORME**

Prema ZOO, ugovor koji nije zaključen u propisanoj formi nema pravno dejstvo ukoliko iz cilja propisa kojim je određena forma ne proizlazi što drugo. Isto važi i za ugovor koji nije zaključen u ugovorenoj formi u slučaju kada su stranke punovažnost ugovora uslovile posebnom formom (član 70. ZOO).

Dakle, ugovore koji oskudevaju bitnom formom (zakonskom ili ugovorenom) pogađa sankcija apsolutne ništavosti ukoliko intervencijom svrhe forme ugovor ne ostane punovažan. To znači da svrha (cilj) propisa kojim se određuje forma predstavlja odlučujući kriterijum u rešavanju pitanja nedostatka potrebne forme. Da bi sud utvrdio nevažnost ugovora usled nedostatka forme,

potrebno je da prethodno ispita cilj zbog kojeg je forma propisana, pa da u zavisnosti od toga odluči da li će ugovor ostati na snazi ili će biti proglašen ništavim.

Pojedini pravni pisci smatraju da ovde nije reč o ništavim, već o *nepostojećim ugovorima* koji nikada nisu ni nastali.<sup>1</sup> Inače, kategorija nepostojećih ugovora delo je francuske pravne teorije u bračnom pravu u vezi sa ništavošću braka odakle je proširena na pravne poslove u opštem smislu, međutim, i sami francuski pravni pisci su saglasni da se radi o čisto teorijskom pitanju.

Istina, forma *ad solemnitatem* je bitan elemenat ugovora, te zaista, polazeći od pravila da je ugovor zaključen u trenutku kada su se ugovornici saglasili o bitnim elementima ugovora, sledi da ugovor nije ni nastao ukoliko nije zaključen u bitnoj formi. Ipak, čini se da je teško braniti stanovište o tzv. nepostojećim ugovorima budući da su nepostojeći ugovori samo teorijska konstrukcija bez praktičnog domašaja. Naime, ZOO unutar instituta „*nevažnost ugovora*“ poznaje jedino *ništave i rušljive ugovore*, preciznije – normira posledice jedino ove dve kategorije pravno nevaljanih ugovora, te su tzv. nepostojeći ugovori obuhvaćeni kategorijom ništavih ugovora. Takvo prosuđivanje je ispravno ne samo zbog praktičnih, nego i logičko-semantičkih razloga. Možemo govoriti o nepostojanju ugovora, ali ne i o nepostojećem ugovoru, jer je to pojam koji je protivrečan samom sebi. Tzv. „nepostojeći ugovor“ nije ugovor, on je samo izvestan neuspeo ili nedovršen pokušaj da se ugovor zaključi, a budući da ugovora nema, nije moguća ni njegova klasifikacija.<sup>2</sup>

Prema tome, opšta sankcija povrede bitne forme ugovora je ništavost.

Pravo na isticanje ništavosti nije oročeno, a može se vršiti podnošenjem tužbe nadležnom sudu ili stavljanjem peremptornog prigovora u toku parničnog postupka.

Ovu građanskopravnu sankciju, koja u našem pravnom sistemu proizilazi iz povrede prinudnih propisa, ustanove javnog poretka ili dobrih običaja (103. ZOO), možemo posmatrati kako sa subjektivnog, tako i sa objektivnog stanovišta, a koja ćemo u nastavku bliže razjasniti.

Pored toga, potrebno je da ispitamo i eventualnu mogućnost konvalidacije, kao i konverzije ugovora pogođenog ništavošću usled povrede bitne forme, budući da je nedostatak tog bitnog elementa ugovora moguće sanirati pod zakonom određenim uslovima.

## 2. SUBJEKTIVNE POSLEDICE NIŠTAVOSTI

Subjektivne posledice ništavosti tiču se pitanja koji su subjekti prava u poziciji da se s uspehom pozivaju na ništavost ugovora. Prema ZOO, *na ništavost se može pozivati svako zainteresovano lice*. Ova odredba pokazuje da, iako se radi o zaštiti javnih interesa, kod ništavih ugovora pravo na pozivanje nije neograničeno kako se u prvi mah čini. Istina, krug ovlašćenih lica postavljen je veoma široko jer obuhvata i subjekte izvan ugovora, tj. organe društvene zajednice koji imaju i pravo i dužnost da štite javni interes (sud, javni tužilac). Međutim, ostala lica koja se pozivaju na ništavost treba u takvoj parnici da dokažu svoj *pravni interes*.

U skladu sa odredbom člana 54. stav 2. ZPP, tužba za utvrđenje (deklaratorna tužba) može se podići samo kada tužilac ima pravni interes da sud utvrdi postojanje ili nepostojanje nekog prava ili pravnog odnosa, odnosno istinitost ili neistinitost neke isprave. Dakle, da bi prema toj zakonskoj odredbi sud bio ovlašćen da uzme u razmatranje deklaratorni zahtev tužioca, tužilac bi morao učiniti verovatnim postojanje svog konkretnog pravnog interesa za pravnom zaštitom. U suprotnom, sud će tužbu odbaciti, bez upuštanja u meritum.

Prvostepeni sud po službenoj dužnosti pazi na postojanje pravnog interesa (kao procesne pretpostavke) za ulaganje deklaratorne tužbe, pri čemu tužilac ne mora posebno isticati da postoji pravni interes – dovoljno će biti da navede i dokaže okolnosti iz kojih proizilazi njegov pravni interes.

<sup>1</sup> Leposava Karamarković, *Rasprave iz ugovornog, odštetnog i procesnog prava*, Beograd, 2004, str. 11.

<sup>2</sup> V. Jakov Radišić, *Obligaciono pravo – opšti deo*, Beograd, 2004, str. 171.

U praksi nisu retki slučajevi u kojima tužilac traži utvrđenje ništavosti ugovora o prodaji nekretnina zaključenog između drugih lica. Ako tužilac nije vlasnik predmetne nekretnine, ako trenutno ne ostvaruje nikakva prava u vezi s tom nekretninom, ako nije subjekt spornog građansko-pravnog odnosa čije utvrđenje ništavosti traži, onda i nije aktivno legitimisan za isticanje takvog zahteva, bez obzira na sadržaj odredbe člana 109. ZOO, jer tužiočeva buduća očekivanja ne mogu predstavljati dovoljan osnov za utvrđenje njegovog pravnog interesa za vođenje parnice. Međutim, ako se sadržaj tog građansko-pravnog odnosa između drugih lica na posredan ili neposredan način pravno reflektuje na tužioca, pa je pravno regulisanje takvog odnosa od neposrednog pravnog interesa za njega, tada bi se istom mogla u krajnjem slučaju priznati aktivna legitimacija.

Za razliku od prvostepenog, drugostepeni sud ne pazi *ex offio* na nedostatak pravnog interesa, niti se u žalbi sa uspehom može isticati prigovor nedostatka pravnog interesa, jer drugostepeni sud nije ovlašćen da iz ovog razloga odbaci tužbu u žalbenom postupku.<sup>3</sup> No, u takvom slučaju, kada je prvostepeni sud i pored nedostataka pravnog interesa tužioca meritorno odlučio, drugostepeni sud može odbiti tužbeni zahtev zbog nedostatka pravnog interesa, jer se tada pravni interes ispituje u odnosu na materijalno pravo i odredbu člana 109. ZOO, na koju se poziva tužilac kada podnosi tužbu, a na koju povredu materijalnog prava sud pazi po službenoj dužnosti. Jer, ukoliko u konkretnom slučaju tužilac ne dokaže postojanje pravnog interesa koji ima u vidu navedena zakonska odredba, sve i da sud usvoji tužbeni zahtjev i nađe razloge za ništavost ugovora, tužilac ne bi bio u povoljnijem položaju od tuženog.<sup>4</sup>

Izvesno je da pravni interes za utvrđenje ništavosti ugovora, sem ugovornih strana (kao i strana iz predugovora), nadležnih javnih organa i *nosilaca prava preče kupovine*, neće morati da dokazuju ni *univerzalni sukcesori ugovornika*, ali će oni moći da zahtevaju restituciju samo u granicama svog naslednog dela.

Pod ***javnim organima*** koji su ovlašćeni na pozivanje na ništavost, odnosno na nadzor ugovora sa stanovišta interesa poretka, podrazumevaju se sud i javno tužilaštvo. Postavlja se pitanje šta zapravo Zakon očekuje od suda kada kaže da „*na ništavost sud pazi po službenoj dužnosti*“. Da li je na osnovu ove odredbe sud aktivno legitimisan da, makar i u odsustvu takvog tužbenog zahteva, pokrene parnicu za utvrđenje ništavosti ugovora, tj. da unutar već pokrenute parnice za raskid ili ispunjenje ništavog ugovora, sam odluči o ništavosti? Ili bi time grubo bili povređeni osnovni principi parnične procedure - princip da nema tužbe bez parnice, te princip da je sud u parničnom postupku vezan granicama tužbenog zahteva. U suprotnom, takav položaj suda bio bi sveden na staru izreku „*kadija te tuži, kadija ti sudi*“.

U novijoj sudskoj praksi ova nadzorna funkcija suda nad eventualnom ništavošću ugovora tumači se znatno ekstenzivnije.<sup>5</sup> Smatra se da je u parnici po tužbi za raskid ili ispunjenje ugovora

<sup>3</sup> Ovo iz razloga što se prema odredbi člana 227. stav 2. i 3. ZPP, prvostepena presuda može ukinuti i tužba odbaciti samo u slučaju kada je pred prvostepenim sudom odlučeno o zahtevu koji nije u sudskoj nadležnosti, o kome već teče parnica, o kome je već pravosnažno presuđeno ili o kome je već zaključeno sudsko poravnanje ili kada su povređene odredbe postupka koje regulišu stranačku sposobnost i zastupanje, a takve su prirode da vode odbacivanju tužbe.

<sup>4</sup> „Odbijanjem tužbenog zahteva za utvrđivanje apsolutne ništavosti zbog nedostatka pravnog interesa, umesto da odbace tužbu, nižestepeni sudovi su učinili povredu odredaba parničnog postupka, ali ista nije imala uticaja na pravilnost i zakonitost nižestepenih odluka, a na tu povredu revizijski sud i ne pazi po službenoj dužnosti (član 241. ZPP).“ **Presuda Vrhovnog suda Republike Srpske, Rev 4128/2011 od 23.08.2012. godine**

<sup>5</sup> „Zakonodavac je ovom odredbom imao u vidu da se u principu, na ništavost ugovora mogu pozivati sva zainteresovana lica, a to su prije svega same ugovorne strane, kao i njihovi univerzalni sukcesori, te pored njih i svako drugo lice koje je u stanju da pokaže interes za taj akt. U kontekstu ove odredbe sudovi su, kao organi javne vlasti, ovlašćeni da i po sopstvenoj inicijativi ispituju razloge ništavosti, jer će ugovorne strane nekada imati interesa da prečute činjenice koje upućuju na ništavost ugovora. U stvari, sa gledišta pravila o parničnom postupku, stranke mogu slobodno raspolagati zahtjevima koje su stavile u toku postupka, ali sud neće uvažiti raspolaganja stranaka koja su u suprotnosti sa prinudnim propisima. To znači da sud nije vezan inicijativom i ponašanjem stranaka u postupku u smislu donošenja presude na osnovu priznanja, sudskog poravnanja ili zbog propuštanja, već je sud ovlašćen da po službenoj dužnosti cijeni valjanost ugovora odnosno ispituje njegovu ništavost i utvrđuje relevantne činjenice ako smatra da stranka njihovim priznanjem ide za tim da raspoložu zahtjevom kojim ne može raspolagati, iz čega proizilazi da je sud ovlašćen da, po službenoj dužnosti ispituje ništavost samo u slučaju kada su zainteresovane stranke podnijele tužbu da

sud uvek ovlašćen da po službenoj dužnosti pazi na ništavost tog ugovora, ali da utvrđenje ništavosti, kao prethodno pitanje, tada predstavlja deo obrazloženja odluke i ne unosi se u izreku presude. Ukoliko sud o tome odluči u izreci presude, smatraće se da je prekoračio postavljeni tužbeni zahtev, jer je odlučio o nečemu što nije bilo predmet spora.

Time je vešto udovoljeno i materijalno-pravnom aspektu (nadzorna funkcija suda prema ZOO) i procesno-pravnom principu (poštovanje načela dispozicije prema ZPP), jer bi u suprotnom *ratio legis* odredbe o sudskom nadzoru ostao osujećen.

## SUDSKA PRAKSA

- *Sud na ništavost pazi po službenoj dužnosti kada se radi o apsolutnoj ništavosti ugovora. Stoga nije vezan postavljenim tužbenim zahtevom za poništaj ugovora iz razloga relativne ništavosti.*

**Presuda Vrhovnog suda Srbije, Rev - 251/07 od 11.07.2007. godine**

- *„Neosnovano i tužitelji i tuženi u svojim revizijama ukazuju da su nižestepeni sudovi prekoračili tužbeni zahtjev kada su po službenoj dužnosti utvrdili da je predmetni ugovor apsolutno ništav, odnosno kada su po službenoj dužnosti odlučili da tuženi sporni novčani iznos preda opštini. Odredbom člana 109. stav 1. ZOO propisano je da na ništavost sud pazi po službenoj dužnosti. Ovu obavezu sudskog nadzora nad ništavim ugovorima ne treba shvatiti kao ovlašćenje suda da po službenoj dužnosti, u odsustvu takvog zahtjeva, pokrene ili nastavi već započetu parnicu radi utvrđenja ništavosti ugovora. Nadzorna funkcija suda nad eventualnom ništavošću ugovora ima se tumačiti i primjeniti tako da je sud u parnici radi ispunjenja ili raskida ugovora uvijek ovlašćen da po službenoj dužnosti pazi na ništavost tog ugovora, ali da utvrđenje ništavosti, kao prethodno pitanje, tada predstavlja dio obrazloženja odluke o postavljenom tužbenom zahtjevu i ne unosi se u izreku presude. Drugostepeni sud nije u konkretnom slučaju u okviru parnice za povrat datog izrekom presude utvrdio ništavost ugovora, čime bi povrijedio princip da niko ne može biti sudija bez tužioca, odnosno princip da je sud u parničnom postupku vezan granicama tužbenog zahtjeva, već je, pravilno primjenjujući odredbu člana 109. stav 1. ZOO, odbio zahtjev nesavjesnih tužitelja za restituciju iz ništavog ugovora, pri čemu je ništavost, kao prethodno pitanje, raspravljena u okviru obrazloženja odluke.“*

**Presuda Vrhovnog suda Federacije BiH, Rev - 9665/2012 od 29.07.2014. godine**

- Nasuprot tome, u obrazloženju jedne drugostepene odluke suda iz FBiH pogrešno se tumači nadzorna funkcija suda nad ništavošću ugovora:

*„Prvostepeni sud je presudu donio na osnovu člana 103. ZOO smatrajući da je ugovor zaključio bračni drug tužiteljice suprotno odredbama Porodičnog zakona, odnosno raspolagao imovinom drugog bračnog druga bez njegove saglasnosti, čime je usvojio zahtjev tužiteljice i za poništenje predmetnog ugovora.*

*Poništenje ugovora može tražiti samo ugovorna strana, a to nije tužiteljica već prvotuženi, dok zahtjev za utvrđenje ništavosti može tražiti svako zainteresirano lice, a i sud pazi po službenoj dužnosti na ništavost pravnog posla. Međutim, sud se mora kretati u granicama tužbenog zahtjeva, a to je u ovom sporu zahtjev za poništenje ugovora o kupoprodaji za koji zahtjev tužiteljica nije aktivno legitimisana i nije mogla tražiti njegovo poništenje.“*

**Presuda Kantonalnog suda u Bijaću, 18 0 P 021137 Gž 2 od 20.09.2017. godine.**

---

riješe neki međusobni materijalno pravni odnos, odnosno kada odlučuje o zahtjevu koji su stranke opredjelile tužbom ili stavile tokom postupka.“ **Presuda Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 037450 09 Gž od 27.05.2009. godine.**

### 3. OBJEKTIVNE POSLEDICE NIŠTAVOSTI

U parnici radi utvrđenja ništavosti ugovora sud donosi *deklarativnu presudu* kojom samo konstatuje ono što se već davno, u vreme zaključenja ugovora, po sili zakona, dogodilo - ugovor je od početka ništav, jer je vređao prinudni popis o bitnoj formi.

Međutim, deo presude koji se odnosi na saniranje ništavosti u pogledu prava i obaveza ugovornika je *konstitutivan*, odnosno preobražajan. Drugim rečima, u pogledu obaveza ugovornih strana sud ima kreativnu ulogu, jer mora da razreši sudbinu izvršenih i neizvršenih prestacija. Ovaj stvaralački zadatak suda zaslužuje posebnu pažnju imajući u vidu njegovu slobodu da izrekne jednu od mogućih posledica ništavosti ugovora nezavisno od predloga tužioca. Te posledice su: **1)** uspostavljanje predašnjeg stanja – restitucija kao opšta posledica, **2)** primena maksime *Nemo auditur*, **3)** oduzimanje prestacije u korist opštine i **4)** naknada štete, kao posebne posledice.

Dakle, nezavisno od zahteva stranke, postupajući po službenoj dužnosti u primeni instruktivne norme člana 104. ZOO, koji predviđa lepezu građansko-pravnih posledica ništavosti ugovora, sud može da izrekne sankciju za koju oceni da najcelishodnije odgovara okolnostima slučaja.<sup>6</sup>

#### 3.1. Restitucija

Opšta posledica ništavih ugovora sastoji se u obavezi ugovornih strana da vrate jedna drugoj sve ono što su primile po osnovu takvog ugovora (*restitutio in integrum*). Restitucija znači uspostavljanje onog stanja u imovini ugovornih strana koje je bilo pre zaključenja ništavog ugovora i koje se vrši po pravilima o vraćanju stečenog bez osnova (član 210. stav 2. ZOO). Primarnost naturalne restitucije zasnovana je na pretpostavci da se vraćanjem stvari omogućuje najbolja zaštita interesa saugovarača i, istovremeno, sprečava njegovo bogaćenje na račun odgovornog lica.

Ali, ako naturalna restitucija objektivno nije moguća (ako je npr. stvar koja je predmet prestacije propala, potrošena ili punovažno otuđena) ili se priroda onog što je ispunjeno protivi vraćanju, *sud će obavezati ugovornike na isplatu novčane naknade prema cenama u vreme donošenja sudske odluke ukoliko zakon šta drugo ne određuje*. Pri donošenju odluke, sud je dužan da se rukovodi zakonskim kriterijumima, i to savesnošću jedne, odnosno obeju strana, značajem ugroženog dobra ili interesa, kao i moralnim shvatanjem društva.

U zavisnosti od toga da li je samo jedna strana izvršila obavezu ili su to učinile obe, restitucija biva jednostrana ili obostrana, ali uvek istovremena, zatim, retroaktivna, sa dejstvom *inter partes* i nastupa po sili zakona, dakle, nezavisno od odgovornosti kontraheata (što znači da će i nesavesna strana imati pravo na restituciju). Ipak, kriterijum savesnosti restitutivnog dužnika dolazi do izražaja pri odmeravanju obima vraćanja, jer će nesavesni ugovornik morati da vrati sporedne stvari (prirodne ili civilne plodove) od dana sticanja, a savesni od dana podnošenja tužbe, s tim što u slučaju nesavesnosti strana kod zabranjenih ugovora, sud može da primeni i pravilo *Nemo auditur* i/ili konfiskaciju u korist opštine, o čemu ćemo govoriti u nastavku.

Razume se, restitutivna posledica nema značaja ukoliko nijedna strana nije izvršila ugovornu obavezu. Strane tada ne mogu zahtevati ni izvršenje ugovora, jer se smatra da ugovor nikada nije ni nastao.

---

<sup>6</sup> „Sud nije vezan tužbenim zahtevom kada je u pitanju primena odredbe člana 104. stav 1. ZOO (restitucija), pa tako, ako je jedna stranka stavila zahtev za restituciju, sud je ovlašćen da utvrdi sve činidbe koje su učinjene u realizaciji ništavog ugovora, bez obzira na postojanje zahteva druge strane.“ **Presuda Vrhovnog suda Republike Srpske broj 71 0 P 048676 18 Rev od 18.06.2018. godine**

## SUDSKA PRAKSA

- *Ništav je neovereni predugovor o prodaji nepokretnosti, pa je prodavac dužan, po pravilima o sticanju bez osnova, da kupcu vrati iznose primljene po osnovu kapare i po osnovu isplate dela kupoprodajne cene.*  
**Presuda Vrhovnog kasacionog suda, Rev - 942/2017 od 01.06.2017. godine**
- *Pravo na vraćanje primljenog po osnovu ugovora, čija je ništavost utvrđena, pripada samo ugovornim stranama iz ništavog ugovora.*  
**Presuda Vrhovnog suda Republike Srpske, Rev - 048676/2018 od 18.06.2018. godine**
- *Zahtev za restituciju po odredbi člana 104. stav 1. ZOO neodvojivo je vezan sa zahtevom za utvrđenje ništavosti koji prema odredbi člana 110. ZOO, ne zastareva, odnosno, ne gasi se. Dakle, rok zastarelosti potraživanja na ime restitucije (ukoliko nije moguće vraćanje stvari) počinje teći danom pravosnažnosti odluke o utvrđenju ništavosti, a ne od dana kada je izvršena činidba po ništavom ugovoru, bez obzira na činjenicu što se ima smatrati da ništavi ugovori nisu proizveli pravno dejstvo od samog zaključenja. Kako je ništavost predmetnog ugovora pravosnažno utvrđena drugostepenom presudom donesenom 08.11.2017. godine, kojom je utvrđena i obaveza vraćanja po odredbi člana 104. ZOO, taj dan je počeo teći i rok zastarelosti.*  
**Presuda Vrhovnog suda Republike Srpske, Rev - 048676 od 18.06.2018. godine**
- *Tek od momenta kada je utvrđeno da je zaključen pravni posao ništav, nastupaju pravne posljedice ništavosti, a to je obaveza svake ugovorne strane da vrati drugoj sve što je primila po osnovu takvog ugovora. Kod utvrđenja da je tužitelj, kao kupac, na osnovu ništavog usmenog kupoprodajnog ugovora isplatio tuženim, kao prodavcima, na ime kupoprodajne cijene iznos od 24.000 KM, tuženi su dužni vratiti tužitelju iznos isplaćene kupoprodajne cijene zajedno sa zateznim kamatama.*  
**Presuda Vrhovnog suda Federacije BiH, Rev - 14740/14 od 17.11.2016. godine**

### 3.2. Načelo *Nemo auditur* i oduzimanje prestacije u korist opštine

Odstupanja od restitucije, kao redovne pravne posledice ništavosti, ogledaju se u odbijanju restitutivnog zahteva nesavesne strane primenom maksime *Nemo auditur*<sup>7</sup> i oduzimanju predmeta prestacije u korist nadležne opštine.

Prema rečima Zakona, ukoliko je ugovor ništav zbog toga što je po svojoj sadržini ili cilju protivan prinudnim propisima, javnom poretku ili dobrim običajima sud može odbiti, u celosti ili delimično, zahtev nesavesne strane za vraćanje onog što je drugoj strani dala, a može i odlučiti da druga strana ono što je primila po osnovu zabranjenog ugovora preda opštini na čijoj teritoriji ona ima sedište, odnosno prebivalište ili boravište (član 104. stav 2. ZOO).

Ciljnim tumačenjem citirane norme dolazimo do zaključka da se navedenom pravilu mogu podvrgnuti samo zabranjeni (protivzakoniti, nemoralni) ugovori.

Ipak, suprotno stanovište usvojeno je u *Zaključku sa savetovanja Saveznog suda, Vrhovnog vojnog suda, Vrhovnog suda Srbije, Vrhovnog suda Crne Gore i Višeg privrednog suda od septembra 1996. godine u Subotici* (Bilten Vrhovnog suda Srbije, br. 3/2005, str. 51) prema kojem

---

<sup>7</sup> *Nemo auditur propriam turpitudinem allegans* - Niko se neće saslušati ko navodi sopstvenu sramotu (nedopuštenu radnju), odnosno, niko ne može pred sudom zasnivati svoj zahtev na nedopuštenom (protivzakonitom, nemoralnom) osnovu, a ako obe ugovorne strane navode svoju sramotu, otpada povraćaj.

će sud odbiti zahtev stranke ako utvrdi da je ona onemogućila zaključenje ugovora u zakonom propisanoj formi ili ako bi restitucija bila suprotna načelima savesnosti i poštenja i moralnog shvatanja društva. Dakle, nesavesna strana neće uspeti sa zahtevom za povraćaj dobrovoljno datog samo zbog toga što ugovor nije sačinjen u zakonom propisanoj formi.

Čini da time problem pravne valjanosti ugovora nije i konačno rešen, jer sud ima obavezu ili da, izricanjem ništavosti, razreši sudbinu izvršenih prestacija, a da, time ne povredi princip zabrane neosnovanog obogaćenja na strani nesavesnog saugovarača (što je upravo sporno u slučaju dosledne primene navedenog stava) ili da, ukoliko postoje zakonski uslovi, konvalidira ništav ugovor koji oskudeva konstitutivnom formom. Naime, primenom pravila *Nemo auditur* odstupa se od zabrane neosnovanog obogaćenja, jer obe ugovorne strane zadržavaju predmet prestacije zahvaljujući ovom principu, čime se on i ne pokazuje kao najsrećnije rešenje.

Uostalom, ovo pravilo je u praksi uglavnom primenjivano uz oduzimanje predmeta prestacije, u doktrini oštro kritikovane, netipične građanskopravne sankcije.

Naime, u teoriji su otvorena pitanja opravdanosti načela *Nemo auditur* u kontekstu oduzimanja predmeta prestacije s argumentom da je na civilnom propisu da restituise, a ne da kažnjava (penalne sankcije su tipične za krivične, a ne građanske propise). „*Oduzimanjem predmeta prestacije ne uspostavlja se pređašnje stanje. Ugovorne strane se ne dovode u poziciju u kojoj su ranije bile ili u kojoj bi se nalazile da je ugovor punovažan. One se kažnjavaju. Međutim, nema nikakvog opravdanja da se to čini po pravilima građanskog prava, naročito kada se ima u vidu činjenica da postoje krivičnopravne mere koje u funkcionalnom pogledu uglavnom odgovaraju tom zadatku. Sve to upućuje na zaključak da oduzimanje predmeta prestacije u korist države treba eliminisati iz građanskog prava.*“ (NIKOLIĆ). Lično, nismo saglasni sa navedenim stavom.

S druge strane, teorija i praksa su jednoglasne u stavu da će se sankcija oduzimanja predmeta ugovora, koja se zapravo svodi na konfiskaciju u opštem interesu radi zaštite javnog poretka, primenjivati samo na one ništave ugovore koji su u očiglednoj suprotnosti sa društvenim vrednostima najvišeg ranga i čijim bi se izvršenjem u većoj meri narušavala društvena dobra (materijalna, intelektualna, moralna), a obe strane su, pri tome, postupale *mala fidei*.<sup>8</sup>

U svim ostalim slučajevima ništavih ugovora, gde prema proceni suda nisu ispunjeni pomenuti uslovi, primenjivaće se pravilo o povraćaju u pređašnje stanje, jer restitutivna sankcija treba da se primeni sve dotle dok se preventivni i represivni ciljevi ostvaruju.

Ako imamo u vidu da je forma uslov i determinanta nastanka ugovora, te da se njome mogu štititi i individualni i opšti interesi, tada se ona, po svojoj užoj svrsi (sredstvo manifestacije volje), ne može ticati poretka i morala. Zato u slučaju povrede forme, u principu, nema mesta najtežoj građanskopravnoj posledici – oduzimanju predmeta prestacija.

To upravo potvrđuje legislativni argument (član 73. ZOO) - *nedostatak forme kod formalnog ugovora može se sanirati obostranim izvršenjem ugovora*. Povredu onog propisa koji se tiče poretka, zakon, po prirodi stvari nikada, ni pod kojim uslovom, ne da sanirati. Otuda, povreda forme nije pitanje zabranjenih ugovora, već pre pitanje uslova nastanka ugovora, pa će povreda forme imati za najdalju praktičnu posledicu restituciju prestacija. Drugo je, naravno, pitanje ako su strane formu izigrale ili su njenom upotrebom zaobišle zakon, no, tada se ne radi o povredi pravila o formi, već o zaobilazanju zakona sredstvom forme, što ulazi u domen zabranjenih ugovora.

---

<sup>8</sup> U tom smislu je i pravno shvatanje Građanskog odeljenja Vrhovnog suda Srbije od januara 1991. (Bilten Vrhovnog suda Srbije, broj 4/2008) kojim su bliže utvrđeni kriterijumi za izricanje sankcije oduzimanja predmeta prestacije u korist opštine, i to: da se štetne posledice po društveni interes ne mogu otkloniti restitucijom, da je oduzimanje predmeta prestacije neophodno radi suzbijanja masovnih negativnih društvenih pojava i da predmet prestacije objektivno predstavlja predmet krivičnog dela.

Prema tome, pooštavanje posledica ništavosti ugovora oduzimanjem predmeta prestacija, moguće je samo kod zabranjenih ugovora, a ne i ugovora koji „pate“ od nedostatka zahtevane forme, jer oni ne pripadaju kategoriji zabranjenih ugovora.

## SUDSKA PRAKSA

- *Ako je ugovor, koji nije sačinjen u pismenoj formi, obostrano ispunjen u celini ili u pretežnom delu u skladu sa izraženom slobodnom voljom ugovarača u vreme zaključenja ugovora, spor koji posle nastaje između ugovarača nije spor o ugovoru i njegovom dejstvanju, već o vraćanju onoga što je dato po osnovu ugovora koji nije sačinjen u zakonom propisanoj formi. Ispunjenjem ugovora, koji nije sačinjen u zakonom propisanoj formi, nastaje po njihovoj volji i želji, promena u njihovim imovinskim odnosima i novo pravno stanje. Zato ugovorna strana u sporu kojim traži povraćaj datog, samo zbog nedostatka zakonom propisane forme ugovora, ne može dobiti sudsku zaštitu, odnosno sud će odbiti njen zahtev ako utvrdi: a) da je upravo ona onemogućila zaključenje ugovora u zakonom propisanoj formi, b) ako bi restitucija bila suprotna načelima savesnosti, poštenja i moralnog shvatanja društva (član 104. stav 3. ZOO). Jedan od osnovnih principa ugovornog prava jesu i načela savesnosti i poštenja. Ova načela obavezuju strane ugovornice da se u međusobnim odnosima ponašaju savesno i pošteno.*

**Pravno shvatanje Građanskog odeljenja Vrhovnog suda Srbije usvojeno na sednici od 17. maja, 1984. godine.**

- *Odluka da se umjesto povraćaja u prijašnje stanje vrijednost pribavljena po osnovu ništavog ugovora prenese u državnu svojinu (preda opštini, odnosno gradu) je cjelishodna naročito onda kada se radi o grubom nezakonitom i nemoralnom ponašanju tako da se bilo povraćaj datog, bilo zadržavanje primljenog, ne može opravdati. Ovaj sud je mišljenja da je u konkretnom slučaju bilo osnova za primjenu stava 2. člana 104. ZOO tj. da se prvotuzena obaveže da nezakonito pribavljeni novac preda Gradu B.L., a ne tužitelju. Naime, i tužitelj i prvotuzena su postupali „mala fide“, a predmet ugovora koji su oni zaključili objektivno predstavlja i predmet krivičnog djela. U ovakvoj situaciji sud može i po službenoj dužnosti, bez zahtjeva nadležnog organa, odlučiti da druga strana preda ono što je primila opštini odnosno gradu gdje ima sjedište odnosno prebivalište (načelni stav broj 7/83, usvojen na zajedničkoj sjednici građanskih i građansko-privrednih odjeljenja Saveznog suda i vrhovnih sudova od 14. i 15.12.1983. godine).*

**Presuda Vrhovnog suda Republike Srpske, Rev - 050651 od 22.07.2015. godine**

- *Kako je u konkretnom slučaju između stranaka došlo do zaključenja ugovora kojim se tuženi obavezao da tužioca zaposli, na tačno određenom radnom mestu, da se tužilac obavezao da mu za to isplati određenu sumu novca, što je i učinio isplativši mu 2000 evra, pravilno je prvostepeni sud zaključio da predmetno potraživanje ne može uživati pravnu zaštitu, jer se radi o ništavom ugovoru i nedozvoljenom raspolaganju, shodno odredbama člana 103. ZOO i člana 3. ZPP, kao i da su obe strane nesavesne, jer su znale da je takav ugovor nedozvoljen. Zbog toga su bez uticaja njegovi žalbeni navodi da se radi o sticanju bez osnova. Predmetnim pravnim poslom učinjeno je nedopušteno raspolaganje stranaka, pa je on protivan prinudnim propisima, javnom poretku i dobrim običajima, što za posledicu ima odbijanje tužbenog zahteva tužioca za povraćaj datog novca, a kako su ispunjeni uslovi za oduzimanje predmeta ovog ugovora, shodno odredbama člana 104. stav 2. ZOO, tuženi je pravilno obavezan da navedeni iznos uplati u korist Grada Niša.*

**Presuda Apelacionog suda u Nišu, Gž 2442/2018 od 19.04.2018. godine**



- *Sud može uskratiti zaštitu nesavjesnoj strani odbijanjem njenog zahtjeva za vraćanje onog što je drugoj strani dala u izvršenju nedozvoljenog ugovora (član 103. u vezi sa članom 104. stav 2. ZOO), budući da niko ne može pred sudom zasnivati svoj zahtjev na nedopuštenom osnovu. Pravilno su nižestepeni sudovi zaključili da se u konkretnom slučaju radi o nedozvoljenoj prodaji odnosno trgovini cigaretama, uslijed čega je ugovor koji je zaključen između stranaka protivan prinudnim propisima u smislu člana 103. ZOO i kao takav apsolutno ništav. Kako je predmetni ugovor koji je zaključen između stranaka u očiglednoj suprotnosti sa društvenim vrijednostima i čijim bi se izvršenjem u većoj mjeri narušavala društvena dobra, te kako predmet prestacije objektivno predstavlja predmet krivičnog djela, a obje ugovorne strane su pri tome postupale nesavjesno, pravilno su nižestepeni sudovi zaključili da ima mjesta primjeni odredbe člana 104. stav 2. ZOO i oduzimanju spornog novčanog iznosa u korist Opštine, jer je samo takva mjera podobna za suzbijanje masovnih nelegalnih društvenih pojava.*

**Presuda Vrhovnog suda Federacije BiH, Rev - 9665/2012 od 29.07.2014. godine**

### 3.3. Naknada štete

Osim pomenutih, posledica ništavog ugovora može biti i naknada štete koju je jedna strana pretrpela usled zaključenja takvog ugovora. No, sud će usvojiti odštetni zahtev samo od savesne strane, odnosno one koja dokaže da nije znala, niti je prema okolnostima mogla znati za ništavost. Dakle, tri su uslova neophodna za nastupanje ove odgovornosti: da je jedan od ugovornika svesno (namerno, dolozno) skrivio povredu bitne forme, da je oštećeni saugovornik savestan i da postoji uzročna veza između štete i ništavosti ugovora.<sup>9</sup>

Kako u pravnoj teoriji jednodušno vlada stav o tome da briga o zakonskoj formi ugovora ne pada na teret samo jednog ugovornika, već je to obaveza svih njegovih strana, odnosno da se nedostatak zahtevane forme ugovora pripisuje u krivicu svima onima kojih se ugovor tiče, sledi da je svaka strana dužna da snosi vlastitu štetu ako se pokaže da je ugovor ništav zbog nedostatka forme.

Samo se izuzetno ništavost ugovora može pripisati u krivicu isključivo jednoj strani i tada dolazi u obzir njena **predugovorna odgovornost**. To će biti slučaj kada jedna strana zna da je druga neupućena u obaveznost forme ugovora pa ipak propusti da je o tome upozori ili kada je reč o ugovorniku koji je profesionalni stručnjak. Naknada u tom slučaju treba da obuhvati štetu koju je savesna strana pretrpela zbog neizvršenja ugovora, kao i zbog preduzimanja svih postupaka koji su proizašli iz njenog verovanja da je zaključen punovažan ugovor, a koji je dovede do smanjenja njene imovine. Dakle, iako naknada štete zbog *culpa in contrahendo*, u načelu, obuhvata samo negativni ugovorni interes (troškove zaključenja, ispunjenja ili prijema ispunjenja ugovora, te štetu usled toga što je savesna strana, pouzdajući se u pravnu valjanost i ostvarenje ugovora, propustila priliku da zaključi drugi koristan ugovor), u slučaju kada je „jedna ugovorna strana nepridržavanje propisa o formi izazvala svojim lukavstvom, tj. aktivnom ili pasivnom prevarom saugovornika u pogledu forme, tada se šteta ne sastoji samo od negativnog interesa, nego upravo od izostalog ispunjenja“, tj. od pozitivnog ugovornog interesa“ (RADIŠIĆ).

Ima i suprotnih stanovišta prema kojima ugovorna strana koja je kriva za zaključenje ništavog ugovora odgovara svome saugovaraču za štetu koju ovaj trpi zbog zaključenja takvog ugovora, ali ne i za štetu zbog neizvršenja ugovora (JANKOVEC).

<sup>9</sup> Interesantno rešenje predviđeno je odredbom člana 220. Prednacrta Građanskog zakonika Republike Srbije (tekst propisa GZRS od 28. maja 2019. godine) pod nazivom **Odgovornost za nedostatak forme**: *Ko navede svog saugovornika da se pri zaključenju ugovora ne pridržava propisane forme, pa posle odbije da izvrši svoju obavezu pozivajući se na ništavost ugovora zbog odsustva forme, dužan je naknaditi mu štetu koju ovaj ne bi pretrpeo da nije bilo ovog ugovora. Isto vredi i za slučaj odbijanja ugovornika da pristupi obavljanju ugovorene forme kad je to uslov za zaključenje ugovora.*

Sa većom izvesnošću oštećeni saugovarač može zahtevati naknadu štete na osnovu odredbe člana 30. ZOO, odnosno zahtevati od štetnika da mu naknadi tzv. negativni ugovorni interes,<sup>10</sup> jer ugovor, njegovom krivicom, nije zaključen (*culpa in contrahendo*).<sup>11</sup>

#### 4. Konvalidacija

Izuzetke od ništavosti, kao redovne *ex lege* sankcije za nedostatak bitne forme ugovora, čine instrumenti koji sprečavaju prestanak ugovora – konvalidacija i konverzija, koji praktično imaju isti pravni značaj iako su dva potpuno različita pravna pojma.

Konvalidacija (*convalidatio*) je novolatinska reč, izvedena od glagola *convalescere*, koji znači: ozdraviti, ojačati, okrepiti se, a u pravu – učiniti valjanim posao koji dotle nije bio pravovaljan. Pitanje da li pravni posao koji je u vreme preduzimanja bio nevaljan, može kasnije, protekom vremena, odnosno promenom nekih okolnosti postati valjanim (konvalidirati) – nametalo se još u rimskom pravu. Odgovor je bio načelno negativan, jer ako u času preduzimanja nedostaju bitne pretpostavke za pravni posao, naknadno osnaženje nije moguće. Ovo pravilo poznaju i moderni građanski zakonici, kao npr. OIZ koji kaže: „Što se grbo rodi, vrijeme ne ispravi; što je s početka nezakonito, to vremenom samim zakonito ne postaje“.

U savremenom pravu konvalidacija predstavlja naknadno osnaženje **rušljivog** ugovora putem odricanja prava na poništaj od strane lica kojima zakon to pravo daje. Konvalidacija je moguća kod rušljivih ugovora zbog toga što se kod ovih ugovora prvenstveno vredaju interesi samih ugovornika ili i drugih zakonom određenih lica, tako da se ta lica, s obzirom da se radi o njihovom interesu, mogu odreći zaštite koju im zakon pruža. Kod ništavih ugovora, kojima se vredaju određeni javni interesi i koji su pogođeni energičnom pravnom sankcijom, u principu, ne postoji mogućnost njihovog „ozdravljenja“ protekom vremena ili voljom stranaka ili kog drugog uzroka ništavosti.

Dakle, institut konvalidacije se, po pravilu, veže za rušljive, a samo izuzetno i za ništave ugovore. Jedan od tih izuzetaka je mogućnost naknadnog osnaženja ugovora koji nije zaključen u predviđenoj formi ukoliko su ga ugovorne strane u celini ili pretežnom delu izvršile i ukoliko to nije u očiglednoj suprotnosti sa ciljem zbog koga je forma propisana (tzv. „teorija realizacije“).

Mogućnost konvalidacije ugovora koji oskudeva bitnom formom, Zakon o obligacionim odnosima rešava kriterijumom cilja forme, određujući da će se *ugovor, za čije se zaključenje zahteva pismena forma smatrati punovažnim iako nije zaključen u toj formi, ako su ugovorne strane izvršile, u celini ili u pretežnom delu, obaveze koje iz njega nastaju,*<sup>12</sup> osim ako iz cilja zbog koga je forma propisana očigledno ne proizlazi što drugo (član 73. ZOO). To znači da će pitanje sankcije ovog formalnog nedostatka zavisiti od toga da li je cilj propisane forme ugovora, u konkretnom slučaju, zaštita javnih ili privatnih interesa ugovornih strana.

Naime, u slučaju kada se formom pretežno zaštićuju interesi ugovornika (npr. forma ugovora o građenju, ugovora o jemstvu, ugovorena forma, i sl.), tada bi strane mogle faktičkim izvršenjem da nadomeste takav formalan nedostatak. Tako je sud u jednom sporu utvrdio da je

<sup>10</sup> „Negativni ugovorni interes sadržan je u razlici između imovinskog stanja oštećenog pre započinjanja pregovora i njegovog imovinskog stanja u koje je zapao usled toga što su pregovori prekinuti krivicom jednog od ugovarača.“ Miodrag Orlić, *Zaključenje ugovora*, Beograd, 1993, str. 9.

<sup>11</sup> V. presudu Vrhovnog suda Srbije, Rev -1107/87 od 02.12.1987. godine.

<sup>1212</sup> Da bi se moglo smatrati da je izvršen pretežni deo ugovora, nije dovoljno da obavezu izvrši samo jedna ugovorna strana, već je potrebno da i jedna i druga strana izvrše pretežni deo svojih obaveza. Tako se, uobičajeno, smatra da je kupoprodajna cena isplaćena u pretežnom delu ako je isplaćeno više od jedne polovine. Što se tiče predaje nepokretnosti u državinu, smatra se da je ona izvršena kada je kupac stekao faktičku vlast na stvari. „Da bi se smatralo da je sporni ugovor o prometu nepokretnosti izvršen u pretežnom delu, nužno je da su obe prestacije izvršene u pretežnom delu, što ovde nije slučaj budući da je tuženi isplatio samo polovinu kupoprodajne cene, a ne više od polovine.“ Rešenje Vrhovnog suda Vojvodine, Rev. 13/89 od 11.01.1989. godine.

„svrha pismene forme ugovora o građenju (kao i drugih ugovora za koje je zakon propisao obaveznu formu) da se naglasi njegova ozbiljnost i omogućiti lakše utvrđivanje sadržine. Svrha je, međutim, postignuta i ako ugovor nije zaključen u pismenoj formi, ali je ispunjen u celini od jedne ugovorne strane. Suprotno stanovište bilo bi protivno načelu savesnosti i poštenja.“

Međutim, prema vladajućem stanovištu, ukoliko je cilj forme konkretnog ugovora zaštita javnih interesa (npr. forma ugovora o prometu nepokretnosti), ugovornici tada ne bi mogli da ignorišu kogentnu zakonsku normu i da materijalnim izvršenjem osnaže ništav ugovor, izuzev ako poseban propis takvu mogućnost dopušta.

A takva, izuzetna mogućnost je u našem pravnom sistemu bila predviđena **Zakonom o prometu nepokretnosti**<sup>13</sup> koji je bio na snazi sve do uvođenja notarijata, 11. marta 2008. godine,<sup>14</sup> preciznije, sve do početka primene Zakona o stvarnim pravima (1. januar 2010. godine).<sup>15</sup> Inače, pravni poslovi kojima se promet nepokretnosti najčešće vrši jesu ugovor o kupoprodaji, poklonu, razmeni i doživotnom izdržavanju.

Naime, od 4. januara 1979. godine pa do 1. januara 2010. godine, pitanja forme i konvalidacije ugovora o kupoprodaji nepokretnosti bila su regulisana pomenutim *Zakonom o prometu nepokretnosti*. Pri tome, shodno principu vremenskog važenja materijalnih zakona, ovaj propis važi i danas za sve ove ugovore koji su zaključeni do 1. januara 2010. godine, s obzirom da se punovažnost ugovora i svih odnosa nastalih iz ugovora cene prema pravilima koja važe u vreme zaključenja ugovora, pa se po tim istim pravilima ceni i eventualno osnaženje ugovora.<sup>16</sup>

Nakon, 1. januara 2008. godine u pravnom sistemu Republike Srpske počela je delatnost notara, te je za ugovore o prometu nepokretnosti propisana isključiva forma *notarski obrađene isprave*, o čemu ćemo u nastavku detaljnije govoriti.

Ipak, kako je Zakon o notarima u periodu od 11.03.2008. godine do 01.01.2010. godine egzistirao paralelno sa Zakonom o prometu nepokretnosti, treba uzeti da je u ovom periodu važila konkurencija formi za ugovor o prometu nepokretnosti, dakle, jednaku pravnu snagu imale su i forma javne isprave (overa potpisa ugovornika kod nadležnog suda) i notarski obrađena isprava.

Prema odredbama *Zakona o prometu nepokretnosti*, osnovna forma ugovora o prometu nepokretnosti je kvalifikovana, odnosno *forma javne isprave* – pismena redakcija uz overu potpisa ugovarača od strane suda. U slučaju kada bi pismeno redigovanom ugovoru, zaključenom između

<sup>13</sup> „Sl. list SR BiH“, br. 38/78, 4/89, 29/90, 22/91 i „Sl. glasnik Republike Srpske“ br. 29/94.

<sup>14</sup> „Sl. glasnik Republike Srpske, br. 86/04, 2/05, 74/05, 76/05, 91/06, 37/07, 50/10, 78/11, 20/14, 68/17 i 113/18 - odluka US. Vakacija ovog Zakona trajala je dve godine, jer je Zakon stupio na snagu 2004. godine, ali je njegova primena odložena za 1. novembar 2006. godine. Međutim, notari su počeli sa radom tek 11. marta 2008. godine, pa Zakon o notarima *de iure* i *de facto* od tada obavezuje.

<sup>15</sup> Zakon o prometu nepokretnosti stavljen je van snage tek 01.01.2010. godine, početkom primene Zakona o stvarnim pravima (član 355. Zakona o stvarnim pravima).

<sup>16</sup> „Društveni interes u konkretnom slučaju nije samo da se ubuduće stvore stabilni pravni i ekonomski odnosi u oblasti nepokretnosti, već i u tome da se razreše raniji odnosi i da se faktička stanja koja su nastala ranije, a koja nisu pravno perfektna usklade sa zakonom tamo gde je to moguće. Ugovor je zaključen kada su se ugovorne strane saglasile o bitnim sastojcima ugovora (član 26. ZOO). U navedenoj situaciji ugovorne strane su se saglasile o bitnim sastojcima ugovora, ispunile su svoje obaveze iz ugovora o prometu nepokretnosti (u većini slučajeva je to ugovor o kupoprodaji nepokretnosti), tako što je kupac isplatio kupoprodajnu cenu, a prodavac predao stvar kupcu, koji se od predaje nalazi u nesmetanoj državi. Ugovori su zaključeni u pismenoj formi, potpisi ugovornih strana nisu overeni od strane suda, ali su ugovorne strane imale u vidu mogućnost priznanja - konvalidacije ovakvih ugovora, koja je bila propisana članom 4. Zakona o prometu nepokretnosti koji je važio u vreme zaključenja tih ugovora. Na osnovu svega izloženog, proizlazi da postoji mogućnost konvalidacije ugovora o prometu nepokretnosti, ukoliko su ispunjeni i ostali uslovi za konvalidaciju propisani zakonom koji je važio u vreme zaključenja ugovora.“ **Pravni stav Građanskog odeljenja Vrhovnog kasacionog suda, usvojen na sednici od 2.11.2018. godine.**

nosilaca privatne svojine, nedostajala overa potpisa ugovornih strana, sud bi, na osnovu ovog Zakona, dozvolio konvalidaciju ugovora ukoliko su ugovorne strane izvršile u celini ili pretežnom delu obaveze koje iz njega nastaju. Alternativno sa ispunjenjem ugovora, sudsku overu potpisa ugovarača mogli su nadomestiti i potpisi svedoka koji su prisustvovali zaključenju ugovora. U tom smislu, tzv. solemnitetni svedoci, kao supstituti javnopravnog elementa forme, imali su strogo formalni značaj.<sup>17</sup> Ipak, minimum uslova u pogledu forme koji se, prema Zakonu o prometu nepokretnosti, zahtevao jeste pismena forma, jer usmeni ugovor o prenosu prava svojine ne proizvodi pravno dejstvo.

Zahvaljujući ovom propisu, kao i značajnom doprinosu sudske prakse, konvalidacija ugovora o prometu nepokretnosti je, vremenom, od instrumenta negativne konotacije evoluirala u instrument sprečavanja prestanka ugovora s ciljem da izvršenje pravnog posla tu tvorevinu pravno očuva.

Opravdanost ovog instituta najbolje je opisao **profesor Arandelović**: „*Ako pak, stranke, bez obzira na ništavost pravnog posla, ovaj ispune, onda su one jasno dale poznati da se odriču zakonske zaštite. Ispunjenjem je i dovoljno dokazano da je u pitanju ozbiljno nameravan posao i zato zakonodavac nema razloga da ovo ispunjenje ignoriše i da protivno volji stranaka i dalje pravni posao za ništav smatra,*“ kao i **profesor Orlić**: „*Ako formu shvatimo kao jedan garant da će se ugovarači ponašati prema sadržaju ugovornih obligacija, tada je jasno da se oni ugovarači, koji se već uveliko tako ponašaju, moraju poštediti striktnu primenu slova zakona koja bi u takvom slučaju bila *sumum ius, summa iniuria.*”*

I danas u ugovornom pravu vlada tendencija da se forma ne pojavljuje kao sredstvo otežavanja, mistifikacije i komplikovanja pravnih odnosa (**profesor Morait**).

Dejstva naknadno osnaženog ugovora o prometu nepokretnosti prema javnom poretku ogledaju se u činjenici da su svi aspekti društvenih interesa činom konvalidacije automatski zaštićeni. Ovo stoga što će ugovorne strane, nakon sudskog „zahvata“ pri osnaženju ugovora, svakako biti dužne da izmire obaveze prema fiskusu povodom izvršenog prenosa apsolutnih prava, a potom i da izmire taksene obaveze pri upisu prava u katastar nepokretnosti.

Da bi pismeni ugovor o prometu nepokretnosti koji oskudeva zahtevanom formom, stekao punovažnost, ugovorne strane se moraju obratiti sudu tužbom za utvrđenje i zahtevom za izvršenje ugovornih prestacija ukoliko iste nisu izvršene u celosti. *Konvalidacija ugovora u sudskom parničnom postupku ne može se vršiti po službenoj dužnosti, već samo na zahtev stranaka.*<sup>18</sup>

Tužbeni zahtev treba da bude postavljen tako da se njime traži da sud prizna pravno dejstvo ugovora o prometu nepokretnosti koji je zaključen u pismenom obliku, a na kome potpisi ugovarača nisu overeni kod suda. U tom smislu, izreka presude treba da glasi:

„Priznaje se pravno dejstvo ugovora o prodaji zaključenog između tužioca, kao prodavca i tuženog, kao kupca, čiji je predmet...

Obavezuje se tuženi da na ime izvršenja svoje ugovorne obaveze isplati tužiocu iznos od...

---

<sup>17</sup> Ugovor na osnovu koga se prenosi pravo svojine na nepokretnosti mora biti sačinjen u pismenom obliku, a potpisi ugovarača ovjereni u nadležnom sudu.

(..) Ugovor koji je zaključen protivno odredbama stava 2. ovog člana ne proizvodi pravno dejstvo.

Izuzetno od odredbe prethodnog stava, ugovor zaključen u pismenoj formi na osnovu koga se prenosi pravo svojine, proizvodiće pravno dejstvo iako potpisi ugovarača nisu ovjereni u nadležnom sudu, ako su ugovorne strane izvršile u cjelini ili pretežnom dijelu obaveze koje iz njega nastaju ili ako je taj ugovor zaključen u prisustvu najmanje dva svjedoka koji su se potpisali na ugovoru (član 9. stav 2. i stav 4. Zakona o prometu nepokretnosti BiH).

<sup>18</sup> Presuda Vrhovnog suda Srbije, Pzz. 4/90.

Na osnovu ove presude i zaključenog ugovora o prodaji kupac je ovlašćen da svoje pravo svojine na kupljenoj nepokretnosti upiše u katastar nepokretnosti.<sup>19</sup>

Ukoliko sud dozvoli naknadno osnaženje ugovora o prometu nepokretnosti kome nedostaje overa potpisa ugovornika, konvalidacija dejstvuje *ex tunc* i smatra se da je ugovor nastao od momenta kada je zaključen, odnosno od kada je sastavljena pismena redakcija ugovora.<sup>20</sup> Iz ovoga sledi da presuda nema samo deklaratoran, već i konstitutivan karakter, utoliko što ona utvrđuje postojanje uslova za konvalidaciju, ali naknadno priznanje pravne važnosti deluje od momenta kada su se ugovorne volje susrele.

U ovako specifičnom slučaju, pravni osnov za sticanje prava svojine je pravno osnaženi ugovor o prometu nepokretnosti, on je, dakle, *iustus titulus*, pa će kupac moći da zahteva upis prava svojine u katastar nepokretnosti na osnovu ugovora, kao privatne isprave, ali će biti obavezan da uz zahtev za upis priloži i presudu kojom je ugovor pravno osnažen.<sup>21</sup>

Nasuprot tome, počev od 1. januara 2010. godine, u pogledu forme ugovora o prometu nepokretnosti važi *Zakon o notarima*, kao *lex specialis*, kojim je posebno uređena forma ovih ugovora,<sup>22</sup> dok je za sva ostala pitanja koja povodom ovog ugovora nastaju pravno relevantan *Zakon obligacionim odnosima*, kao *lex generalis*.

Reč je o formi *notarski obrađene isprave* ili tzv. *notarskoj formi* koja je, po svojoj prirodi, forma javne isprave, jer se za zaključenje ugovora o prometu nepokretnosti zahteva intervencija nezavisnog nosioca javne službe – notara. Pravna priroda notarski obrađene isprave ogleda se u tome što je to najstrožija forma pravnog posla, zatim, što je reč o javnoj ispravi, potom, što takva forma čini bitnu formu pojedinih pravnih poslova, i najzad, što notarski obrađena isprava, u zakonom određenim slučajevima, predstavlja izvršni naslov.

Primarni cilj notarske obrade ugovora o prometu nepokretnosti, kao uostalom i drugih pravnih poslova koji podležu notarskoj formi, sastoji se u tome da pravni odnosi budu regulisani na način da se izbegnu sporovi i garantuje pravna sigurnost kako ugovornim stranama, tako i trećim licima. Navedeni cilj trebalo bi da se postigne tako što će notar, u postupku notarske obrade ugovora, nakon što utvrdi identitet stranaka, držeći se nezavisno i nepristrasno, najpre proveriti da li su one sposobne i ovlašćene za preduzimanje i zaključivanje pravnog posla. *Potom će ispitati*

<sup>19</sup> V. presudu Vrhovnog suda BiH, Rev. 504/90 od 20.10.1991. godine, Bilten VS BiH, br. 4/91, str. 23.

<sup>20</sup> V. presudu Vrhovnog suda Vojvodine, Rev. 989/88 od 07.12.1988. godine.

<sup>21</sup> “Osnov za sticanje svojine dakle nije sama sudska odluka, kao odluka državnog organa, koja u smislu člana 20. stav 2. Zakona o osnovama svojinsko-pravnih odnosa predstavlja zaseban i samostalan osnov sticanja.” Lepasava Karamarković, Rasprave iz str. 33. U tom smislu v. i Irena Mojović, „Aktuelna pitanja konvalidacije pisanih ugovora o prometu nepokretnosti kojima nedostaje sudska ovjera potpisa“, Advokatura, časopis za pravnu teoriju i praksu Advokatske komore Republike Srpske, br. 7-8/02, str. 28.

<sup>22</sup> Osim toga, notarska forma je obavezna za:

- 1) pravne poslove koji imaju za predmet prenos ili sticanje vlasništva ili drugih stvarnih prava na nekretninama,
  - 2) pravne poslove o regulisanju imovinskih odnosa između bračnih drugova, kao i između lica koja žive u vanbračnoj životnoj zajednici,
  - 3) pravne poslove o raspolaganju imovinom maloletnih i poslovno nesposobnih lica,
  - 4) pravne poslove kojima se obećava neko činjenje kao poklon, s tim što se nedostatak notarske forme u ovom slučaju nadomešta izvršenjem obećanog činjenja,
  - 5) osnivačka akta privrednih društava,
- pri čemu izuzetak postoji u odnosu na one pravne poslove koje međusobno zaključuju RS i jedinice lokalne samouprave, kao i ugovori između jedinica lokalne samouprave o sticanju prava vlasništva i drugih stvarnih prava, te osnivački akti privrednih društava ako je osnivač RS ili jedinica lokalne samo uprave.
- Pravni poslovi za koje nisu sačinjene notarski obrađene isprave su ništavi (član 68. Zakona o notarima).

*njihovu pravu volju i poučiti ih o pravnim posledicama posla.*<sup>23</sup> Zatim će njihove izjave jasno i nedvosmisleno pismeno sastaviti u formi notarskog izvornika, pri čemu će *posebno voditi računa da ne dođe do zabune i sumnje, kao i da neveste i neiskusne stranke ne budu oštećene.* Izvornik će se, potom, strankama pročitati u prisustvu notara, pri čemu će se notar neposrednim pitanjima uveriti da njegov sadržaj odgovara volji stranaka. Ovo će se i konstatovati u samom izvorniku koji stranke moraju odobriti, a potom ga, svojeručno ga potpisati. Tako sačinjen akt dobija kvalifikativ javne isprave.

Međutim, iako je zakon jasno predvideo pravila o čitanju originala, u praksi su primećeni slučajevi u kojima bi pojedini učesnici u postupku notarske obrade potpisali ispravu iako nisu ni prisustvovali njenom čitanju, a isto bi se dešavalo i sa notarom umesto kojeg bi ispravu strankama pročitao lice zaposleno u notarskoj kancelariji. Otuda, valja ukazati da stranka ima pravo da zahteva da joj se tzv. nacrt ugovora (tekst ugovora) dostavi pre pristupanja čitanju ugovora kako bi bila u mogućnosti da se bolje upozna s njegovom sadržinom pre samog čitanja i, u tom smislu, blagovremeno ukaže na eventualne propuste.

Potom, iako je dužnost notara da objasni posledice pravnog posla koji stranke žele da zaključče kako bi mogao da ih zaštiti od nepromišljenih izjava, upitno je da li bi notar bio ekskulpiran ako samo pouči stranku o tome da su ugovor ili pojedine odredbe štetni za nju, a docnije se ispostavi da je ugovor poništen zbog prekomernog oštećenja ili čak zato što je zelenaški ugovor. Ovde bi notar sigurno bolje postupio kada bi odbio obaviti službenu radnju, jer se njome postiče očigledno nedopušten ili nečastan cilj.

Isti je slučaj ako bi pouka notara bila samo formalna, kao npr. u situaciji kada notar daje preciznu pouku o tome da je određena odredba ugovora za stranku štetna, a stranka u konkretnom slučaju nema izbora i njena je sloboda volje samo formalna (npr. ugovor između slabije strane i moćne banke ili investitora gradnje). Ovde bi se moglo postaviti pitanje da li je notar adekvatno zaštitio slabiju stranku, što mu je, takođe, službena dužnost.<sup>24</sup>

Prema tome, iako je institucija notarijata osmišljena kao preventivna judikatura sa zadatkom da učvrsti pravnu sigurnost u trenutku perfekcije pravnih poslova,<sup>25</sup> i doprinese realizaciji tri najvažnije funkcije notara - *zaštita od ishitrenosti, upozorenje i poučavanje*,<sup>26</sup> otvoreno je pitanje da

---

<sup>23</sup> „Sklopanje ugovora između dveju jednako jakih ugovarača pod vodećom ulogom nepristrasnog notara ideal je zakona. Ako to nije slučaj, notar mora neiskusne, neuke i neveste stranke posebno štiti da bi postigao ravnotežu. U tom slučaju dolazi do izražaja savetodavna uloga notara, te funkcija vođenja brige o svim strankama koje učestvuju u sastavljanju notarskih isprava, pri čemu notar mora postupati tako da i neuka stranka razume pouke i objašnjenja, te upozorenja o smislu i pravnim posledicama posla.“ Vesna Rijavec, „Civilnopravna odgovornost notarjev“, *Pravna praksa*, 402/98, *Gospodarski vestnik d.d.*, str. 4.

<sup>24</sup> V. Meliha Povelakić, *Odgovornost notara za prouzrokovanu štetu u obavljanju notarske službe*, rad objavljen na stručnom seminaru pod nazivom „Uloga i perspektive notarske službe u BiH“ održanom dana 14.11.2013. godine u Sarajevu, str. 15-16.

<sup>25</sup> Čini se da je notarski sistem najsavršenije uređen u državi severne Evrope, Estoniji. U ovom sistemu notari imaju ekskluzivitet u pogledu sastavljanja isprava o prenosu prava svojine na nepokretnostima. Notar je dužan da ispita pravno (zemljišnoknjižno) stanje nepokretnosti i da na osnovu toga sastavi odgovarajući ugovor, u skladu sa voljom stranaka. U slučaju da u finansiranju kupoprodaje učestvuje i banka, ona, takođe, neposredno komunicira s notarom radi upisa hipoteke. Notar aktivno učestvuje u komunikaciji s registrom, jer u ime kupca sastavlja i podnosi predlog za upis prava svojine, te eventualni upis tereta. Zemljišnoknjižni sistem se od 2007. godine vodi, po jedinstveno utvrđenoj metodologiji, u elektronskoj formi (notar elektronskim putem dostavlja zemljišnoknjižnom sudu ugovore o osnivanju, prenosu i prestanku prava na nepokretnostima u formi elektronske isprave, nakon čega povratno dobija elektronsko rešenje zemljišnoknjižnog suda). Prema tome, celokupna komunikacija sa zemljišnoknjižnom službom u oba smera odvija se elektronskim putem. Više o tome vid. na <http://www.rik.ee/e-notary>.

<sup>26</sup> U tom smislu je i odredba člana 48. Zakona o notarima koja predviđa situacije u kojima je notar dužan odbiti obavljanje službene radnje, i to:

1. ako se radnja odnosi na pitanje koje ne spada u nadležnost notara,

li se u notarskim kancelarijama ova strogo propisana procedura uistinu sprovodi ili se, usled velikog obima posla i brzine, odnosno, nekih drugih, opasnijih razloga, zanemaruju njeni najbitniji elementi kao što su obaveza upozoravanja i pouke o pravnim posledicama.

Upravo zbog toga nameće se veoma važno pitanje - mogućnost konvalidacije ugovora koji oskudeva obaveznom notarskom formom, a koji su strane izvršile u celini ili u pretežnom delu, sve u skladu sa odredbom člana 73. ZOO.<sup>27</sup>

Naime, u pravnoj teoriji uočena stanovišta su o tome da shodna primena odredbe člana 73. ZOO u takvoj situaciji nije moguća, jer je njome konvalidacija dopuštena samo ako se to ne bi protivilo cilju zbog kojeg je forma propisana. *“Cilj zakonodavca je pružanje kvalitetnije pravne usluge od strane trećeg nepristrasnog lica što bi za cilj imalo veću pravnu sigurnost i prevenciju sporova, što dovodi do zaključka da je forma notarski obrađene isprave propisana prvenstveno u javnom interesu i da konvalidacija ne bi bila moguća”* (POVLAKIĆ). Isto stanovište zastupaju i profesori Enes Bikić i Alaudin Brkić.

Kao što smo naveli, ugovori o prometu nepokretnosti, perfektuirani do 11. marta 2008. godine, voljom kontrahenata, mogu biti naknadno osnaženi pred nadležnim sudom, u skladu s odredbama Zakona o prometu nepokretnosti. Međutim, tumačenjem smisla i domašaja normi Zakona o notarima, proizilazi da nije isključena mogućnost da se konvalidacija ugovora zaključenih do 11. marta 2008. godine, izvrši i pred nadležnim notarom. Naime, *„česti su slučajevi da se stranke koje poseduju raniju privatnu ispravu nepodobnu za uknjižbu prava vlasništva i upis poseda, obrate notarima za konvalidaciju takve isprave i notari sačinjavaju notarski obrađenu ispravu o istom predmetu među istim strankama. Ako neka od ugovornih strana iz privatne isprave nije živa, njeni nasljednici, odnosno u slučaju poslovnih subjekata, pravni slednici mogu zaključiti notarski obrađeni ugovor uz koji se uvezuje ranija privatna isprava, s tim što se u izvorniku označava ono vreme i mesto prema kojima je notarski obrađena isprava uistinu i sačinjena. To je najefikasniji zakoniti način konvalidacije ugovora o prometu nekretnina kojima nedostaje propisana forma“*.<sup>28</sup>

Smatramo da bismo, analogijom, izloženi metod konvalidacije istovetno mogli primeniti i na one ugovore o prometu nepokretnosti koji su zaključeni nakon 11. marta, 2008. godine, odnosno nakon 1. januara 2010. godine, a kojima nedostaje obavezna notarska forma. To bi značilo da bi ugovor o prometu nepokretnosti, sačinjen u pismenoj formi, izvršen u pretežnom delu ili čak u

---

2. ako je radnja nespojiva sa njegovom službom, naročito ako se njegovo učešće zahtijeva radi postizanja očigledno nedopuštenog ili nepoštenog cilja,

3. ako utvrdi da je radnja prema zakonu nedopuštena, za koju sumnja da je stranka preduzima prividno ili da bi izbjegla zakonske obaveze ili da bi protivpravno oštetila treće lice,

4. ako utvrdi da stranka nema poslovnu sposobnost ili iz drugog zakonskog razloga ne može punovažno zaključivati pravne poslove, ili ako zakonski zastupnik ili punomoćnik stranke nema poslovnu sposobnost ili ovlašćenje za preduzimanje konkretnog pravnog posla,

5. ako raspolaže činjenicama da stranka nema ozbiljnu i slobodnu volju da zaključi određeni posao i

6. ako iz okolnosti slučaja i činjenica kojima raspolaže utvrdi da konkretan pravni posao:

- neće proizvesti pravno dejstvo,

- da nije dopušten ili

- da je u suprotnosti sa prinudnim propisima, javnim poretkom ili dobrim običajima.

(2) Notar ne smije kod zaključivanja pravnih poslova posredovati između stranaka niti u vezi sa nekom službenom radnjom preuzeti jemstvo ili drugo obezbjeđenje za stranku.

(3) Notar je obavezan voditi računa da se ni lica koja su kod njega zaposlena ne bave takvim poslovima. Ministar će utvrditi formular na kome će saradnici notara dati izjavu u vezi sa zabranom učestvovanja.

<sup>27</sup> Ugovor za čije se zaključenje zahteva pismena forma smatra se punovažnim iako nije zaključen u toj formi ako su **ugovorne strane izvršile, u celini ili u pretežnom delu**, obaveze koje iz njega nastaju, osim ako iz cilja zbog koga je forma propisana očigledno ne proizilazi što drugo.

<sup>28</sup> Irena Mojović, „Notarska javna izvršna isprava“, Pravna riječ, broj 28/11, str. 479.

celini, voljom ugovornih strana mogao biti konvalidiran u postupku notarske obrade takvog ugovora, što podrazumeva prethodno ispunjenje preostale ugovorne obaveze ako nije izvršena i sačinjavanje ugovora u notarskoj formi, podobnoj za knjiženje u javnim evidencijama.

U slučaju kada bi se jedna ugovorna strana protivila navedenoj tzv. dobrovoljnoj konvalidaciji, mišljenja smo da ne postoje zakonske prepreke za drugu ugovornu stranu da putem suda zahteva priznavanje pravne važnosti ugovora o prometu nepokretnosti koji oskudeva obaveznom notarskom formom, a koji je izvršen u pretežnom delu ili čak u celosti.<sup>29 30</sup>

Dakle, za eventualnu mogućnost konvalidacije ugovora kojima nedostaje *konstitutivna* notarska forma, odlučna je činjenica da li je ugovor izvršen u celosti ili makar u pretežnom delu, a time se posredno svakako štite i javni interesi. Kao što je već rečeno, smatraće se da je prestacija izvršena u pretežnom delu, ako je svaka ugovorna strana svoju prestaciju izvršila u pretežnom delu, a to je više od polovine njen obaveze, što je svakako pitanje koje se ceni u svakom konkretnom slučaju. Upravo je to put očuvanja pravne sigurnosti i društvenog interesa u kojima primat odnosi suština pravnog posla nad njegovom formom, uz očuvanje *najbitnijeg elementa zakonom propisane forme - pismene forme ugovora*.

Razume se da upravo zbog ovog odlučnog uslova – izvršenje prestacija od obe ugovorne strane u celini ili pretežnom delu, neće ni biti moguće za sve pravne poslove, kao npr. za *ugovor o doživotnom izdržavanju*, kao ni za *ugovor o ustupanju i raspodeli imovine za života*, *ugovor o poklonu nepokretnosti*. Najzad, treba imati u vidu da će propuštanje obavezne notarske forme ugovora biti redak slučaj u praksi, o čemu govori i činjenica da do sada, prema našim saznanjima, nije zabeležen nijedan takav spor pred našim sudovima, a posebno kada se uzme u obzir da su sudski sporovi neizvesni, dugotrajni i finansijski iscrpljivi.

### **KRUCIJALNI ARGUMENT:**

***Prema Zaključku zajedničke sednice građanskih i građansko-privrednih odeljenja Saveznog suda, vrhovnih sudova i Vrhovnog vojnog suda od 14. i 15.09.1983. godine, odredba člana 73. ZOO o konvalidaciji ugovora kome nedostaje forma primenjuje se i na ugovore o prometu nepokretnosti za koje je forma propisana republičkim zakonima, ukoliko tim zakonima primena navedenog propisa nije isključena. Ovi ugovori, ako su izvršeni u celini ili u pretežnom delu, smatraće se punovažnim bez obzira što je forma propisana radi zaštite društvenih interesa, pod uslovom da društveni interesi nisu narušeni.***

### **SUDSKA PRAKSA**

- *Pismena forma ugovora propisana je više u cilju pravne sigurnosti samih ugovarača i prema prihvaćenom stajalištu sudske prakse, stranka koja je na osnovu ništavog ugovora o građenju (zbog nedostatka pismene forme) izvela ugovorene građevinske radove, ima pravo zahtijevati odgovarajuću naknadu u novcu, jer je izvođenjem radova, u cjelini ili u pretežnom dijelu, došlo*

---

<sup>29</sup> O sankciji nedostatka potrebne forme Prednacrta Građanskog zakonika Srbije (član 215) sadrži sledeće pravilo: Ugovor ne proizvodi nikakvo dejstvo ako nije zaključen u zakonom propisanoj ili ugovorenoj formi, izuzev ako je samim zakonom za određeni slučaj predviđeno nešto drugo. *Ali, neznan manji nedostatak u formi ne povlači ništavost ugovora ako ne smeta postizanju cilja radi koga je forma ustanovljena.*

<sup>30</sup> U anglo-američkom pravnom sistemu, sudovi, vođeni principom pravičnosti i krucijalnim načelima ugovornog prava, pružaju zaštitu savesnoj strani koja je ispunila svoje obaveze, nastojeći da ugovor održe u pravnom poretku i očuvaju faktički stvoreno imovinsko stanje. Iako zakonodavstvo i sudska praksa *Common Law* sistema ne imenuju ovaj pravni preobražaj konvalidacijom, može se zaključiti da i ovaj sistem poznaje pravno dejstvo naknadnog osnaženja ugovora. I u kontinentalnom pravnom sistemu, prioritet nad ništavošću ugovora zbog povrede bitne forme ima tzv. „teorija realizacije“ ugovornih obaveza.



*do konvalidacije nedostatka pismene forme. Propisivanje da ugovor o građenju mora biti zaključen u pismenoj formi je podstaknut time da su, u pravilu, to složeni i skupi radovi i da se u znatnom broju slučajeva kod ovih ugovora pojavljuje potreba izvođenja tzv. "naknadnih radova", onih koji nisu predviđeni u projektu (član 633. ZOO).*

**Presuda Vrhovnog suda Republike Srpske, Rev-181483/2017 od 21.03.2018. godine**

- *Iako ugovor o zakupu poslovne prostorije nije bio izmijenjen u pogledu visine zakupnine, u zakonom propisanoj pismenoj formi, zakupac nema pravo da traži vraćanje više plaćene zakupnine za period u kome je dobrovoljnim ispunjenjem usmeno zaključenog ugovora, plaćao povećanu zakupninu, jer je u tom obimu ugovor konvalidiran.*

**Presuda Vrhovnog suda BiH, Pž - 289/86, od 05.11.1986. godine**

- *Pravilno je prvostepeni sud zaključio da se radi o ugovoru ispunjenom u pretežnom delu u situaciji kada je tužiocu predata nepokretnost koja je predmet ugovora i to nesporno od aprila 2014. godine i kada je nesporno isplaćena kupoprodajna cena u iznosu od 74%. Suština konvalidacije ugovora o prometu nepokretnosti je priznavanje pravnog dejstva ugovora koji je realizovan - ispunjen voljom stranaka, a koji usled odsustva manje značajnog elementa u formi nema karakter isprave podobne za sticanje prava svojine upisom u javnu knjigu, a nespornoj volji da se pravo svojine prenese. Ovo znači da sa takvi ugovorom sticalac nema mogućnosti da svojinu stekne saglasno čl. 33 Zakona o osnovama svojinskopravnih odnosa. Suština konvalidacije je u potrebi da se obezbedi primat volje stranaka u odnosu na propisnu formu uz očuvanje najbitnijeg elementa zakonom propisane forme - pismene forme ugovora.*

**Presuda Privrednog apelacionog suda u Beogradu, Pž-5895/2016 od od 22.06.2017. godine**

- *Nepotpisani ugovor o kupoprodaji nepokretnosti od strane ugovarača nije ni nastao, pa se ne može konvalidirati.*

**Presuda Apelacionog suda u Beogradu, Gž - 1200/2014 od 16.03.2017. godine**

- *Kada priznanica ima sve elemente pismenog ugovora o kupoprodaji (označenje ugovornih strana, predmet prodaje i ugovorenu cenu) i kada je nepokretnost predata u posed kupcu koji je isplatio ugovorenu cenu u celini ili u pretežnom delu, tada priznanica proizvodi pravno dejstvo neoverenog ugovora o kupoprodaji pa se može konvalidirati u smislu člana 4. stav 3. Zakona o prometu nepokretnosti ("Službeni glasnik Republike Srbije", br. 42/98 i 111/09).*

**Presuda Vrhovnog kasacionog suda Srbije, Rev-402/2017 od 01.09.2017. godine**

- *Autorski ugovor se, po članu 58. Zakona o autorskim i srodnim pravima, zaključuje u pismenoj formi, a onaj autorski ugovor koji nije zaključen u pismenoj formi ne proizvodi pravno dejstvo, ako tim zakonom nije drugačije određeno. Dakle, iako u postupku nije ni utvrđeno o kakvom se autorskom djelu radi, navedena zakonska odredba jasno propisuje pismenu formu autorskog ugovora, kao bitnom elementu za nastanak ugovornog odnosa iz člana 26. i 67. stav 1. ZOO-a. Materijalno-pravni osnov potraživanja čini pismeni ugovor, koji po postojećem Zakonu, ne može konvalidirati ni činjenica da je tužena učestvovala sa određenim aktivnostima u realizaciji samog autorskog djela (štampanje plakata, ulaznica i dr.), jer u postupku nije dokazano da je tužena ugovorna strana.*

**Presuda Vrhovnog suda Federacije BiH, Rev- 017898/16 od 11.12.2018. godine**

- *Prvostepeni sud je odbio zahtev tužilaca za isplatu honorara primenom člana 56 Zakona o autorskom pravu, važećem u vreme zaključenja ugovora, jer autorski ugovori nisu zaključeni u pisanom obliku. Vrhovni sud smatra da se ovakav zaključak prvostepenog suda ne može*

*prihvatiti, jer je zasnovan na pogrešno i nepotpuno utvrđenom činjeničnom stanju i pogrešnoj primeni materijalnog prava. Tačno je da se autorski ugovori zaključuju na osnovu odredaba Zakona o autorskom pravu, važećem u momentu zaključenja ugovora. Međutim, ZOO ima supsidijarnu primenu, pa na osnovu člana 73. ZOO, ugovor za čije se zaključenje zahteva pismena forma, smatra se punovažnim iako nije zaključen u toj formi, ako su ugovorne strane izvršile u celini ili u pretežnom delu obaveze koje iz njega nastaju, osim ako iz cilja zbog koga je forma propisana očigledno ne proizlazi što drugo. U konkretnom slučaju prvostepeni sud je propustio da utvrdi da li je taj ugovor izvršen u pretežnom delu, posebno imajući u vidu da je tuženi kao izdavač za snimanje probnog materijala platio više od 2.000 DEM privatnom snimatelju. Stoga je neophodno putem veštačenja utvrditi koliki su ukupni troškovi ove realizacije ugovora, da bi se potom moglo zaključiti da li se radi o ispunjenju ugovora u pretežnom delu ili ne. U konkretnom slučaju očigledno je da ugovoru nedostaje forma, to jest potpis izdavača, koji nedostatak se mogao otkloniti u smislu člana 73. ZOO, ukoliko je ugovor u pretežnom delu ispunjen.*

#### **Rešenje Vrhovnog suda Srbije, Gž - 8/2002 od 18.04.2002. godine**

- Neosnovano je potraživanje advokata po osnovu potvrde koja nije potpisana od strane tuženog, te se ne može smatrati ugovorom o visini nagrade advokatu, jer nema propisanu formu.

*Iz obrazloženja: „Međutim, navedena potvrda tuženog od 30.01.2004. godine nije zaključena u formi ugovora o visini nagrade advokatu na način kako je to propisano članom 4. pomenute Tarife o nagradama i naknadi za rad troškova advokata. Prije svega, ista nije sačinjena u formi ugovora, već potvrde, a pored toga članom 4. stav 3. navedene Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad advokata propisano je da ugovor iz stava 1. tog člana postaje perfektan, kada ga potpišu klijent i advokat. Navedenu potvrdu (ukoliko bi se čak ista smatrala ugovorom, a za šta nema osnova), nije potpisao tužilac, pa prema tome ista nema obaveznu formu ugovora o visini nagrade advokatu propisanu članom 4. stav 1. i 3. navedene Tarife o nagradama i naknadi za rad troškova advokata, što je dovoljan osnov za ništavost ugovora, bez obzira na to da je sporna i druga činjenica vezana za potpis te potvrde, a to je da li je tu potvrdu potpisao i ovlašćeni predstavnik tuženog, pošto je na istoj potpis sadašnjeg punomoćnika tuženog Ž.S. Na osnovu gore navedenog proizilazi da pomenuta potvrda tuženog od 30.01.2004. godine nije ugovor o visini nagrade advokatu, pa prema tome nema osnova da se tužiocu dosudi iznos od 26.432,00 KM, naveden u toj potvrđi.“*

#### **Presuda Vrhovnog suda Republike Srpske, Rev - 19814/2010 od 16.11.2010. godine**

- Ugovor o doživotnom izdržavanju se može zaključiti i preko punomoćnika, s tim što punomoćje mora biti ovjereno u formi propisanoj za zaključenje ugovora o doživotnom izdržavanju, od strane sudije, a ako je ovjereno kod notara nije ispoštovana propisana forma, pa je ugovor ništav.

*Iz obrazloženja: „Prema odredbi člana 120. ZN, ugovor o doživotnom izdržavanju mora biti sačinjen u pismenom obliku i ovjeren od sudije, koji je dužan da prije ovjere pročita strankama ugovor i upozori ih na posljedice ugovora. Ugovor o doživotnom izdržavanju je strogo formalan pravni posao, kod koga forma ima konstitutivan karakter, a sastoji se iz pismenog zaključenja ugovora i njegove ovjere od strane sudije. Ugovor nastaje tek kad sudija, nakon što pročita ugovor i upozori ugovarače na zakonske posljedice ugovora, isti ovjeri. Ukoliko se ova forma ne ispoštuje, ugovor je ništav.“*

*Ugovor o doživotnom izdržavanju se može zaključiti i preko punomoćnika, s tim što i punomoćje mora biti ovjereno u formi propisanoj za zaključenje ugovora o doživotnom izdržavanju (član 90. ZOO), a što znači da punomoćje mora ovjeriti sudija nakon što stranku upozori na posljedice ugovora koji se zaključuje preko punomoćnika. Ako se ne ispoštuje ova forma,*

*punomoćje bi bilo ništavo, a samim tim bi bio ništav i ugovor o doživotnom izdržavanju zaključen na osnovu takvog punomoćja.*

*Stoga je osnovan prigovor revizije da je drugostepeni sud pogrešno primijenio materijalno pravo kada je preinačio prvostepenu odluku o protivtužbenom zahtjevu kojim se tražilo utvrđenje ništavosti ugovora o doživotnom izdržavanju zaključenog između ostaviteljice i pravnog prednika tužitelja. Naime, taj ugovor je zaključen na osnovu punomoćja ovjerenog u Š. od strane tamošnjeg notara, koji stranku nije upozorio na posljedice ugovora. Kako punomoćje nije ovjerio sudija, to znači da nije ispoštovana propisana forma, slijedom čega je ugovor ništav jer je suprotan prinudnim propisima sadržanim u članu 120. ZN u vezi sa članom 90. ZOO.*

*Pogrešan je stav drugostepenog suda da se ugovor o doživotnom izdržavanju, koji nije zaključen u propisanoj formi, može konvalidirati ispunjenjem ugovornih obaveza. Kao što je naprijed rečeno, stroga forma koju zakon propisuje za ovu vrstu ugovora ima konstitutivan karakter, pa u slučaju nedostatka te forme ugovor nije ni nastao, te ne može postati pravovaljan sve i da su ugovarači izvršili preuzete obaveze.*

*Drugostepeni sud je pogrešno primijenio odredbu člana 73. ZOO kada je utvrdio pravnu valjanost ugovora o doživotnom izdržavanju iz 2001. godine, jer se ova odredba primjenjuje samo na ugovore zaključene u usmenoj formi, koji se mogu konvalidirati ukoliko su ugovarači u cjelosti ili u pretežnom dijelu izvršili svoje ugovorne obaveze, ali pod uslovom da iz cilja zbog koga je forma propisana očigledno ne proizilazi nešto drugo.*

*Nadalje, nesporna je činjenica da je u vrijeme zaključenja ugovora iz 2001. godine pravnom predniku tužitelja bilo poznato da je ostaviteljica 1989. godine istovrstan ugovor zaključila i sa prvotuženim te da je taj ugovor još uvijek bio na snazi. U takvoj situaciji slijedi da je pravni prednik tužitelja bio nesavjestan prilikom zaključenja ugovora, a sporan je i cilj zaključenja tog ugovora, jer je pravni prednik tužitelja ugovorom preuzeo obaveze za koje je znao da ih neće moći izvršavati obzirom da je tada bio teško bolestan (isti je umro nekoliko mjeseci po zaključenju ugovora).“*

**Presuda Vrhovnog suda Republike Srpske, Rev - 1605/2012 od 21.02.2013. god.**

**Presuda Vrhovnog suda Republike Srpske, Rev - 152149/16 od 23.11.2017. god.**

## **5. Konverzija**

**Konverzija** (pretvaranje ništavog ugovora u punovažan), takođe, sprečava prestanak ugovora i dovodi do redovnog i najpoželjnijeg načina gašenja obligacionog odnosa – ispunjenja. No, ovo preobraćanje kontrakta iz domena nevažnosti u domen pravne valjanosti moguće je tek uz kumulativno ispunjenje zakonskih uslova.

Dakle, potrebno je:

- 1) da se ne radi o zabranjenom ugovoru, jer se konverzijom ne mogu spasavati zabranjeni pravni poslovi (protivzakoniti, nemoralni, zelenaški), već ništavi poslovi zbog nedostatka forme,
- 2) da ništav ugovor ispunjava uslove za punovažnost nekog drugog ugovora,
- 3) da je konvertovani ugovor u saglasnosti sa ciljem koji su ugovarači imali u vidu kada su ugovor zaključili ako se može uzeti da bi oni zaključili taj ugovor da su znali za ništavost svog ugovora,
- 4) što, izgleda, povlači i četvrti uslov – savjesnost obeju strana, tj. da nisu znale za ništavost, jer bi jednostrana nesavesnost isključivala konverziju.

Konverzija je institucija javnog poretka, te stoga ne može biti vansudska. To znači da strane ne mogu saglasnom izjavom volja, mimo sudskog postupka, konvertovati ništav ugovor, jer bi se tada radilo o prenovu (novaciji). Konverzija je, u suštini, izraz težnje očuvanja ugovora i u osnovi se zasniva na tumačenju ugovora prema zajedničkoj nameri stranaka. Zbog toga se odredbe ugovora

tumače u smislu u kome one mogu imati dejstvo, a ne u smislu da nemaju nikakvo dejstvo. To je staro pravilo koje svoj izvor ima još u *Digestama*.

No, imajući u vidu da forma neretko ugovornim stranama služi kao sredstvo za izigravanje zakona (npr. simuluje se formalni ugovor iz razloga što je disimulovani ugovor neformalan ili zbog toga što se time može prikriti činjenica od opšteg interesa – npr. kupoprodajna cena kao osnovica poreza na promet nepokretnosti), *sudska praksa konverziju dopušta isključivo u situaciji kada su stranke nevezšte u zaključenju ugovora ili neobaveštene o potrebnim uslovima koje zakon zahteva za njegovu egzistenciju pa ugovor sačinjavaju tako da ne obezbede sve bitne uslove (zahtevana forma) za njegovo zaključenje* (KARAMARKOVIĆ).

## SUDSKA PRAKSA

- *Bez obzira na razloge zbog kojih je prvotuženi, kao punomoćnik tužitelja, sa drugotuženim zaključio darovni ugovor, pravilan je zaključak nižestepnih sudova, da je u konkretnom slučaju, u smislu odredbe člana 66. ZOO, došlo do zaključenja prividnog ugovora, koji prikriva ugovor o kupoprodaji. Naime, ugovor kod koga postoji prividna, neistinita, glavna namjera, cilj ili osnov, jer pri njegovom zaključenju postoji svjestan sporazumni nesklad između volja strana ugovornica i njenog očitavanja, je prividan ili fiktivan. Prividan (simulovan) ugovor nema učinke među strankama, ali će važiti disimulovani ugovor ukoliko su ispunjeni uslovi za njegovu pravnu valjanost (član 66. ZOO). Kako predmetni ugovor o poklonu sadrži elemente kupoprodajnog ugovora (označen je predmet prometa, vrijednost od 78.300,00 KM, data je dozvola za upis prava vlasništva), te kako je zaključen u zakonom propisanoj formi (član 9. stav 2. ZPN), pravilan je zaključak nižestepnih sudova da se radi o zaključenju pravno valjanog ugovora o kupoprodaji.*

**Presuda Vrhovnog suda Republike Srpske, Rev-37199/2015 od 12.11.2015. godine**

- Ako je umjesto zaključenog ugovora o prodaji stvarna volja ugovornih strana bila zaključenje ugovora o poklonu, zaključen ugovor i vrijedi kao ugovor o poklonu kada ispunjava zakonom propisanu formu za njegovu valjanost.

Iz obrazloženja:

*Ispitujući pravnu valjanost tog drugog ugovora (disimulirani) u smislu odredbi člana 66. stav 2. ZOO, pravilno su nižestepni sudovi utvrdili da je volja stranka bila prilikom zaključenja tog ugovora da tužiteljčina imovina koja je bila predmet ugovora prijeđe u vlasništvo tuženih kao poklonoprimaca, jer isto potvrđuju iskazi tuženih dati u svojstvu parnične stranke, a to potvrđuju u svojim iskazima i saslušani svjedoci. Kako je prividan ugovor nepostojeći, jer nije ni nastao, a prikriveni ugovor o poklonu valjan, jer ispunjava zakonom propisanu formu (član 73. stav 1. tačka 4. Zakona o notarima FBiH), pravilan je stav nižestepnih sudova da ovaj drugi ugovor, ugovor o poklonu važi, budući da je udovoljeno uvjetima za njegovu valjanost.*

**Presuda Vrhovnog suda Federacije BiH, Rev-024880/15 od 09.03.2018. godine**

- *Da bi postojala konverzija ugovora, odnosno, da ništav ugovor o doživotnom izdržavanju zbog nedostatka u formi može proizvesti pravno dejstvo kao ugovor o poklonu, potrebno je da tužena strana istakne takav zahtjev. Kako tužena strana nije takav zahtjev postavila, a sud odlučuje u granicama zahtjeva koji su postavljeni u toku postupka, nije se moglo drugačije odlučiti već samo ugovor oglasiti ništavnim.*

**Presuda Vrhovnog suda Srbije, Gzz-96/88 od 13.12.1988. godine.**

## ZAKLJUČAK

Dana 18. juna 2019. godine u organizaciji Centra za edukaciju sudija i javnih tužilaca Republike Srpske održan je seminar iz građanskopravne oblasti na temu *Pravne posledice povrede bitne forme ugovora* unutar kojeg je, sa aspekata teorije, zakonodavstva i aktuelne sudske prakse, izložena analiza onih posledica koje nastaju usled povrede bitne, konstitutivne ili solemnitetne forme. Reč je o formi bez koje pojedini ugovori ne mogu nastati, koja se, dakle, javlja kao uslov nastanka ugovora (*essentialia negotii*), pa njeno odsustvo ugovor čini ništavim. Tipični primeri takvih formalnih ugovora su ugovor o prometu (prodaji, poklonu, razmeni) nepokretnosti, ugovor o doživotnom izdržavanju, ugovor o građenju, ugovor o jemstvu, ugovor o osiguranju, ugovor o kreditu, i sl.

Tokom izlaganja, kao i dinamične neposredne interakcije učesnika seminara, analizirani su institut ništavosti, kao opšta građanskopravna sankcija povrede bitne forme ugovora, subjektivne posledice ništavosti (subjekti koji se sa uspehom mogu pozivati na ništavost) i objektivne posledice ništavosti (restitucija, načelo *Nemo auditur*, konfiskacija u korist opštine, naknada štete).

Ukazano je da se na ništavost bez ograničenja mogu pozivati ugovorne strane (kao i strane iz predugovora), njihovi univerzalni sukcesori, premda, samo u granicama svog naslednog dela (fizička lica), zatim, nosioci prava preče kupovine, te javni tužilac. Ostala lica su dužna da u parnici za utvrđenje ništavosti ugovora, u čijem zaključenju nisu učestvovali, dokažu svoj *pravni interes*. Najzad, ukazano je da pravilo o tome da sud *ex offio* pazi na ništavost ugovora znači da u parnici po tužbi za raskid, ispunjenje ili poništenje rušljivog ugovora sud nije vezan tužbenim zahtevom ukoliko oceni da je po sredi ništav ugovor, ali da tada utvrđenje ništavosti, kao prethodno pitanje, predstavlja deo obrazloženja, a ne izreke presude. Ukoliko sud o tome odluči u izreci presude, smatraće se da je prekoračio tužbeni zahtev, jer je odlučio o nečemu što nije bilo predmet spora.

Naglašeno je da u slučaju povrede forme nema mesta najtežoj građanskopravnoj posledici – oduzimanju predmeta prestacija koja se primenjuje kao korektiv principa *Nemo auditur*. Pooštravanje posledica ništavosti ugovora konfiskacijom predmeta ugovora u korist opštine moguće je samo kod zabranjenih ugovora, dok povreda forme nije pitanje zabranjenih ugovora, već pitanje uslova nastanka ugovora. Otuda će povreda forme imati za najdalju praktičnu posledicu restituciju.

Kada je u pitanju odštetni zahtev jednog ugovornika usled povrede forme, istaknuto je da u teroiji i sudskoj praksi vlada stanovište da se nedostatak zahtevane forme ugovora pripisuje u krivicu svima onima kojih se ugovor tiče, pa je, u principu, svaka strana dužna da snosi vlastitu štetu ako se pokaže da je ugovor ništav zbog nedostatka forme, sa izuzetkom naknade štete zbog *culpa in contrahendo*.

Naposletku, ispitane su i eventualne mogućnosti konvalidacije ugovora (naknadnog osnaženja izvršenjem obaveza), kao i konverzije ugovora pogođenog ništavošću usled povrede bitne forme, jer je nedostatak tog bitnog elementa ugovora moguće sanirati pod zakonom određenim uslovima. U tom smislu, izveden je i najznačajniji zaključak seminara, i to da je, na osnovu odredbe člana 73. Zakona o obligacionim odnosima, moguća konvalidacija ugovora koji oskudeva obaveznom notarskom formom (forma notarski obrađene isprave), a koji su ugovorne strane izvršile u celini ili u pretežnom delu. Ukoliko su ugovorne strane saglasne, konvalidaciju vrši notar, u postupku notarske obrade predmetnog ugovora, dok je za slučaj spora, za postupak konvalidacije nadležan sud. Razume se, propuštanje obavezne notarske forme ugovora biće svakako ređi slučaj u praksi, naročito kada se uzme u obzir da su, u slučaju potrebe konvalidacije putem suda, sudski sporovi neizvesni, dugotrajni i finansijski iscrpljivi.

## IZVORI :

- ARANĐELOVIĆ Dragoljub, *O formalnim izjavama volje*, Beograd, 1911
- BIKIĆ Enes, BRKIĆ Alaudin, „Materijalne i procesnopravne posledice nedostatka forme u pravnom prometu nekretnina“, *Anali Pravnog fakulteta u Zenici*, broj 5/10, str. 129 – 159.
- ĐUROVIĆ Ljiljana, „Nepostojeći i ništavi ugovori“, *Pravni život*, broj 10/96, str. 433 – 450.
- JANKOVEC Ivica, *Ugovorna odgovornost*, Beograd, 1993
- KARAMARKOVIĆ Leposava, *Rasprave iz ugovornog, odštetnog i procesnog prava*, Beograd, 2004
- KRULJ Vrleta, „Pravilo o isključenju povraćaja u slučaju ispunjenja nedopuštenog ugovora“, *Zbornik radova o stranom i uporednom pravu*, Beograd, broj 3/65, str. 151 – 180
- KRULJ Vrleta, BLAGOJEVIĆ Boris, redakt. *Komentara Zakona o obligacionim odnosima*, knjiga I, Beograd, 1980
- MOJOVIĆ Irena, „Notarska javna izvršna isprava“, *Pravna riječ*, broj 28/11
- MOJOVIĆ Irena, „Aktuelna pitanja konvalidacije pisanih ugovora o prometu nepokretnosti kojima nedostaje sudska ovjera potpisa“, *Advokatura*, časopis za pravnu teoriju i praksu Advokatske komore Republike Srpske, broj 7-8/02
- MORAIT Branko, *Obligaciono pravo, knjiga I i II*, Banja Luka, 2010
- NIKOLIĆ Dušan, *Građanskopravna sankcija - geneza, evolucija i savremeni pojam*, Novi Sad, 1995
- ORLIĆ Miodrag, *Zaključenje ugovora*, Beograd, 1993
- PEROVIĆ Slobodan, *Obligaciono pravo*, Beograd, 1986
- PEROVIĆ Slobodan, *Formalni ugovori u građanskom pravu*, Beograd, 1964
- PETROVIĆ Zoran, KOZAR Vladimir, *Mega zbirka sudske prakse iz obligacionog prava*, Beograd, 2009
- POVLAKIĆ Meliha, SCHALAST Christoph, SOFTIĆ Vesna, *Komentar Zakona o notarima u Bosni i Hercegovini*, Sarajevo, 2009
- POVLAKIĆ Meliha, *Odgovornost notara za prouzrokovanu štetu u obavljanju notarske službe*, rad objavljen na stručnom seminaru pod nazivom „Uloga i perspektive notarske službe u BiH“ održanom dana 14.11.2013. godine u Sarajevu
- PUŠAC Jovana, *Konvalidacija ugovora o prometu nepokretnosti*, master rad, Pravni fakultet u Novom Sadu, oktobar, 2011
- PUŠAC Jovana, „Konvalidacija ugovora o kupoprodaji nepokretnosti u pravnom sistemu Republike Srpske“, *Anali Pravnog fakulteta Univerziteta u Zenici*, broj 8/11, str. 117 – 132
- PUŠAC Jovana, „Pravne posledice povrede bitne forme ugovora“, *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Nišu*, broj 65/13, str. 355 – 372
- PUŠAC Jovana, „Forma obligacionih ugovora“, *Godišnjak Fakulteta Pravnih nauka*, broj 4/2014, str. 199 – 218.
- RADIŠIĆ Jakov, *Obligaciono pravo – opšti deo*, Beograd, 2004
- RADIŠIĆ Jakov, *Predugovorna odgovornost*, Beograd, 1991
- RIJAVEC Vesna, „Civilnopravna odgovornost notarjev“, *Pravna praksa* broj 402/98, *Gospodarski vestnik d.d.*
- SALMA Jožef, *Obligaciono pravo*, Novi Sad, 2009
- SALMA Jožef, „Načelo *Nemo auditur propriam turpitudinem allegans* i ništavost ugovora“, *Anali Pravnog fakulteta u Beogradu*, broj 3-4/04, str. 487 – 495
- SALMA Jožef, *Notarijalno obligaciono pravo*, *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Novom Sadu*, broj 1/12
- SIMONOVIĆ Ivana, *Restitucija u građanskom pravu – domašaj primene*, doktorska disertacija, Niš, 2012
- STANIŠIĆ Slobodan, *Ogledi iz građanskog prava II*, Banja Luka, 2017
- TAJIĆ Haso, MEDIĆ Duško, *Zakon o obligacionim odnosima, izbor sudskih odluka 1980-2005. godine*, Sarajevo, 2005
- VULIĆ Božana, „Tužba za utvrđenje i pravni interes“, *CEST seminar*, 12.09.2012. godine
- Pravna baza sudskih odluka Paragraf Lex SRB
- Pravna baza sudskih odluka Paragraf Lex BA.