

ZAKON
O SVOJINSKO-PRAVNIM ODNOSIMA

PRVO IZDANJE

BIBLIOTEKA PROPISA CRNE GORE

Edicija
ZAKONI I PROPISI

Urednik
SRĐAN MARJANOVIĆ

Glavni i odgovorni urednik
SRETEN ŠĆEPANOVIĆ

Izdavač:
PRAVNI EKSPERT

ZAKON O SVOJINSKO-PRAVNIM ODNOSIMA

sa aktuelnom sudskom praksom

Prvo izdanje

Predgovor
mr SLAĐANA JOVETIĆ

 PRAVNI
EKSPERT

SADRŽAJ

NAPOMENA IZDAVAČA / mr Slađana Jovetić.....	19
Glava I.....	25
Osnovne odredbe.....	25
Glava II.....	28
Stvari.....	28
Glava III.....	31
Sticanje i prestanak prava svojine.....	31
Glava IV.....	46
Zaštita prava svojine.....	46
Glava V.....	49
Pravo susvojine.....	49
Glava VI.....	54
Pravo zajedničke svojine.....	54
Glava VII.....	56
Etažna svojina.....	56
Glava VIII.....	65
Pravo službenosti.....	65
Glava IX.....	75
Susjedska prava.....	75
Glava X.....	80
Založno pravo.....	80
Glava XI.....	103
Državina.....	103
Glava XII.....	108
Prava stranih lica.....	108
Glava XIII.....	110
Prelazne i završne odredbe.....	110
- SUDSKA PRAKSA -	113
ČLAN 2	115
Troškovi redovnog održavanja stambene zgrade.....	115
ČLAN 1	116
ČLAN 3	119
Nedokazanost izgubljene dobiti usled nemogućnosti korišćenja eksproprisane nepokretnosti.....	119

ČLAN 4	121
Pravo svojine na nepokretnosti na osnovu pravnog posla	121
ČLAN 4	123
ČLAN 5	127
Sukob pravnih osnova	127
ČLAN 6	129
Eksproprijacija zemljišta bez donošenja odluke o izuzimanju iz posjeda i pravo na naknadu	129
Zaštita prava svojine	130
Naknada za korišćenje stana	131
Faktičko deposediranje	132
Faktički izuzeto zemljište izgradnjom trafostanice	135
Povreda prava na imovinu	136
Izgradnja privremenog objekta i pravo korišćenja zemljišta ispod objekta	137
Faktička eksproprijacija	138
Naknada za faktičko deposediranje nepokretnosti	139
Faktička eksproprijacija	140
ČLAN 3	141
ČLAN 7	145
Legitimacija crne gore i opštine u svojinskim sporovima na nepokretnostima	145
ČLAN 8	149
Upis zabilježbe građenja na tuđem zemljištu	149
Upis zabilježbe građenja na tuđem zemljištu	149
Zabilježba izgradnje objekata na tuđem zemljištu	150
Prostiranje prava svojine	151
ČLAN 10	153
Postupak eksproprijacije nepokretnosti prethodi postupku davanja koncesije na zemljištu u privatnoj svojini	153
Prestanak prava svojine na zemljištu sa prirodnim bogastvom usljed korišćenja koncesionara	154
Samoinicijativno izvođenje radova na asfaltiranju i proširenju puta	155
ČLAN 11	158
Fiducijarni prenos prava svojine	158
ČLAN 7	159
ČLAN 14	161
Građenje na suvlasničkom zemljištu	161
ČLAN 15	163
Nasljednička zajednica i raspolaganje zajedničkom imovinom	163

ČLAN 18	164
Pripadak stvari	164
Pripadak stvari - neosnovanost tužbenog zahtjeva za sticanje prava svojine po osnovu ugovora na pripatku stvari	165
ČLAN 20	167
Nepostojanje razloga za ništavost ugovora o doživotnom izdržavanju	167
Nemogućnost odricanja od nasljedja	168
Postupak raspravljanja naknadno pronadjene zaostavštine	171
Sticanje svojine odlukom državnog organa	172
Ništavost ugovora o kupoprodaji	173
Pravo korišćenja morskog dobra od strane ranijih vlasnika	174
Uslovi za održaj - savjesnost držaoca	177
Bitna povreda postupka pred drugostepenim sudom	179
Sticanje prava svojine odlukom državnog organa	180
Odnos upisa tereta morskog dobra i prava svojine dotadašnjeg vlasnika	182
Pravo svojine na morskom dobru	183
Svojina na morskom dobru	184
Pravo korišćenja u zoni morskog dobra na osnovu ranijeg vlasništva	185
Zaštita državine na javnom dobru	186
Sticanje prava svojine nasleđivanjem	188
ČLAN 21	189
Savjesnost kao uslov za sticanje svojine na nepokretnosti putem održaja	189
Neosnovanost zahtjeva za sticanje prava svojine stvaranjem nove stvari	190
ČLAN 22	191
Svojina na dobrima u opštoj upotrebi	191
Svojina na dobru u opštoj upotrebi	191
ČLAN 24	193
Sticanje svojine građenjem	193
Gradjenje zida na tudjem zemljištu	193
ČLAN 28	196
Lična službenost - pravo stanovanja	196
Način sticanja prava svojine na nekretninama	196
Održaj	196
Nesavjesnost graditelja i povraćaj zemljišta u predjašnje stanje	197
Savjesnost kao uslov za sticanje prava svojine održajem	200
Sticanje svojine odlukom državnog organa	201
Imovina porodične zajednice	202
Primjena instituta zastarjelosti prava zahtijevati zaostavštinu	203
Isticanje zahtjeva za utvrđenje prava svojine po osnovu nasljeđa	206
Publicijanska tužba	208

141.

Na osnovu člana 95 tačke 3 Ustava Crne Gore donosim

UKAZ
O PROGLAŠENJU ZAKONA O SVOJINSKO-PRAVNIM
ODNOSIMA

(“Službeni list Crne Gore”, br. 019/09 od 13.03.2009)

Prolašavam Zakon o svojinsko-pravnim odnosima, koji je donijela Skupština Crne Gore 23. saziva, na sjednici prvog vanrednog zasijedanja u 2009. godini, dana 26. februara 2009. godine.

Broj: 01-880/2
Podgorica, 11. marta 2009. godine
Predsjednik Crne Gore,
Filip Vujanović, s.r.

ZAKON O SVOJINSKO-PRAVNIM ODNOSIMA

Glava I

OSNOVNE ODREDBE

Sadržaj Zakona

Član 1

Ovim zakonom uređuje se pravo svojine i druga stvarna prava, državina na pokretnim i nepokretnim stvarima, kao i način sticanja, prenosa, zaštite i prestanka ovih prava.

Subjekti

Član 2

Subjekti prava svojine i drugih stvarnih prava su fizička i pravna lica.

Objekti

Član 3

Objekti prava svojine i drugih stvarnih prava su pojedinačno određene pokretne i nepokretne stvari.

Određenost i vršenje stvarnih prava

Član 4

Pravo svojine i druga stvarna prava vrše se u skladu sa prirodom i namjenom stvari na način i pod uslovima propisanim zakonom.

Zloupotreba stvarnih prava

Član 5

Zabranjeno je vršenje prava svojine i drugih stvarnih prava protivno cilju zbog koga su zakonom ustanovljena ili priznata.

Pravo svojine

Član 6

Svojina je najpotpunija vlast na stvari.

Vlasnik ima pravo da svoju stvar drži, da je koristi i da njome raspolaže u granicama određenim zakonom.

Svako je dužan da se uzdržava od povrede prava svojine drugog lica.

Država kao vlasnik

Član 7

Država može biti imalac prava svojine kao druga pravna i fizička lica (dominium).

Određenim predmetima svojine (prirodna bogatstva, dobra u opštoj upotrebi, sredstva državnih organa, kulturna dobra) država, odnosno državni organi i organizacije upravljaju i raspolažu u skladu sa zakonom (imperium).

Svojinska ovlašćenja na stvarima u državnoj svojini vrši Vlada Crne Gore, ako posebnim zakonom nije drukčije određeno.

Svojinska ovlašćenja nad stvarima u državnoj svojini koja služe ostvari-

vanju interesa i funkcija opštine vrše organi opštine u skladu sa zakonom i statutom.

Prostiranje prava svojine

Član 8

Pravo vlasnika nepokretnosti obuhvata prostor iznad površine i dio zemlje ispod površine nepokretnosti, ako zakonom nije drukčije određeno.

Društvena funkcija svojine

Član 9

Svojina obavezuje i vlasnik je dužan u vršenju svog prava da postupa obzirno prema opštim i tuđim interesima.

Vlasnik stvari ne smije vršiti svoje pravo svojine preko granica koje su svim vlasnicima takvih stvari propisane ovim ili posebnim zakonom radi zaštite interesa i sigurnosti države, prirode, životne sredine i zdravlja ljudi.

Ako je vlasnik stvari podvrgnut ograničenjima radi zaštite interesa i sigurnosti države, prirode, životne sredine ili zdravlja ljudi, koja od njega, ali ne i od ostalih vlasnika takvih stvari, zahtijevaju težu žrtvu, on ima pravo na naknadu kao za eksproprijaciju.

Ograničenja

Član 10

Pravo svojine se može ograničiti u skladu sa zakonom.

Niko ne može biti lišen prava svojine, osim kad to zahtijeva javni interes utvrđen zakonom ili na osnovu zakona, uz naknadu koja ne može biti niža od pravične.

Vlasnik može, u svrhu koja nije zabranjena, svoje pravo ograničiti ili opteretiti.

Ako vlasnik pravnim poslom odredi zabranu otuđenja ili opterećenja nepokretnosti, ta zabrana djeluje prema trećim licima ako je upisana u katastar nepokretnosti.

Ograničenje prava svojine na pokretnim stvarima radi obezbjeđenja potraživanja djeluje prema trećim licima ako je upisano u odgovarajući javni registar ili ako je treće lice za njega znalo ili je moglo znati.

Ostala stvarna prava

Član 11

Na stvari na kojoj postoji pravo svojine može se zasnovati pravo službenosti, pravo zaloge na pokretnoj i nepokretnoj stvari i fiducijarna svojina na pokretnoj i nepokretnoj stvari, pod uslovima određenim zakonom.

Službenost

Član 12

Službenost je pravo čiji je imalac ovlašćen da u određenoj mjeri iskoristi tuđu stvar ili da zahtijeva od njenog vlasnika da je na neki način ne upotrebljava.

Zaloga

Član 13

Zaloga je pravo na tuđoj stvari na osnovu koga imalac može naplatiti

svoje potraživanje iz vrijednosti založene stvari, ako dužnik ne ispuni obavezu o dospelosti, prije ostalih povjerilaca.

Fiducijarna svojina**Član 14**

Fiducijarna svojina je uslovno stečeno pravo svojine na pokretnoj ili nepokretnoj stvari koje ovlašćuje povjerioca da prije ostalih povjerilaca naplati njegovo dospjelo potraživanje, bez obzira kod koga se stvar nalazi.

Glava II

STVARI

Pojam

Član 15

Stvar je materijalni dio prirode koji se nalazi u vlasti fizičkog ili pravnog lica i na kome može postojati pravo svojine ili neko drugo pravo.

Sastavni djelovi stvari

Član 16

Na sastavnom dijelu stvari, koji se može odvojiti bez oštećenja stvari, može postojati pravo svojine.

U slučaju otuđenja stvari, svojina na odvojenom dijelu prelazi na pribavioa samo ako je taj dio bio u svojini prenosioca.

Odredba stava 2 ovog člana neće se primjenjivati na sticanje svojine od nevlasnika i održajem.

Plodovi

Član 17

Prirodni plod je proizvod glavne stvari koji ona daje periodično i bez iscrpljivanja svoje suštine.

Do odvajanja prirodni plodovi su sastavni djelovi glavne stvari i pripadaju njenom vlasniku.

Plodovi u novčanom obliku (građanski plodovi) su periodični novčani prihodi koje stvar daje (kamata, zakupnina).

Pripadak stvari

Član 18

Pripadak je nepotpuno inkorporisani (odvojivi) dio glavne stvari (npr. vrata, točak na automobilu, prozorsko staklo), kao i fizički odvojena (sporedna) stvar (npr. rezervni točak, ključ od stana, pumpa za automobil).

Svojstvo pripatka se ne gubi time što je privremeno (npr. usljed popravke) prestao da služi upotrebi glavne stvari.

Namjenjivanjem stvari da služi upotrebi druge kao pripadak ne dira se u prava trećih koja postoje na toj stvari.

Pribavilac glavne stvari stiče svojinu na njenom pripatku ako je prenosioc glavne stvari bio i vlasnik pripatka.

Ovim se ne dira u primjenu pravila o sticanju svojine od nevlasnika i održajem.

Mašine ili slični uređaji namijenjeni proizvodnoj, poljoprivrednoj ili trgovinskoj djelatnosti kojoj je trajno namijenjena sama nepokretnost kao glavna stvar, a nijesu u nju ugrađene, smatraju se pripatkom ako trajno služe namjeni glavne stvari, pod uslovom da na tim stvarima ne postoje prava trećih lica koja su upisana u odgovarajući javni registar.

Pokretne i nepokretne stvari

Član 19

Pokretne su one stvari koje se bez povrede njihove suštine mogu premje-

štatati s mjesta na mjesto, ukoliko nijesu sastavni dijelovi nepokretnosti.

Prirodne snage koje imaju ekonomsku vrijednost i nalaze se u čovjekovoj vlasti (električna struja, toplota) smatraju se za pokretne stvari, ako zakonom nije drukčije određeno.

Nepokretne stvari su zemljište, zgrade i drugi objekti koji su sa zemljištem trajno spojeni, ako zakonom nije drukčije određeno.

Sastavni dijelovi nepokretnih stvari (neobrano voće, nepokošena trava, neposječeno drveće i sl.) smatraju se za pokretne stvari u smislu pravnog posla kojim se njima raspolaže.

Pokretne stvari, koje po volji vlasnika ili po zakonu služe iskorišćavanju nepokretne stvari kao glavne, smatraju se nepokretnim stvarima po namjeni.

Dobra od opšteg interesa

Član 20

Dobra od opšteg interesa uživaju posebnu zaštitu (prirodna bogatstva, dobra u opštoj upotrebi, kulturna dobra, morsko dobro, nacionalni parkovi i druga dobra od opšteg interesa) u skladu sa zakonom.

Dobra od opšteg interesa - građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište, šume i šumsko zemljište, zaštićeni dijelovi prirode, izuzetno morsko dobro, biljni i životinjski svijet, stvari od kulturnog, istorijskog i ekološkog značaja i druga dobra sa takvom namjenom mogu biti objekat privatne svojine i drugih stvarnih prava.

Vlasnici i imaoči drugih stvarnih prava na dobrima od opšteg interesa dužni su vršiti svoja prava u skladu sa načinom korišćenja propisanim posebnim zakonom.

Javna dobra

Član 21

Javno dobro je stvar koju, u skladu sa njenom namjenom, pod jednakim uslovima, mogu svi da koriste (prirodna bogatstva i dobra u opštoj upotrebi).

Zakonom se određuje koje se stvari smatraju javnim dobrima i uslovi za njihovu upotrebu.

Na javnom dobru se mogu sticati posebna prava korišćenja (koncesija, B.O.T., zakup i drugi ugovorni modaliteti) pod uslovom određenim zakonom.

Dobra u opštoj upotrebi

Član 22

Dobra u opštoj upotrebi predstavljaju dobra koja po svojoj prirodi ili namjeni služe opštoj upotrebi.

Dobra u opštoj upotrebi mogu svi da koriste pod jednakim uslovima, bez posebnih dozvola ili odobrenja nadležnih organa u skladu sa zakonom.

Prirodna bogatstva (morska obala, voda, rude, divljač i drugo) i dobra u opštoj upotrebi (putevi, pruge, aerodromi, trgovi, vazdušni prostor, luke, kulturno-istorijski spomenici i drugo) ne mogu biti predmet privatne svojine.

ZAKON O SVOJINSKO-PRAVNIM ODNOSIMA

- SUDSKA PRAKSA -

Član 2

TROŠKOVI REDOVNOG ODRŽAVANJA STAMBENE ZGRADE

Troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova stambene zgrade snose etažni vlasnici srazmjerno učešću površine svojih posebnih djelova stambene zgrade u površini svih posebnih djelova, prema stvarno učinjenim troškovima.

Predmet spora u ovoj pravnoj stvari predstavlja zahtjev tužioca za isplatu duga po osnovu troškova redovnog održavanja stambene zgrade za period od 01.11.2014. godine do 30.11.2015. godine u iznosu bliže navedenom u izreci pobijane odluke.

I po nalaženju ovog suda, pravilno je odlučio prvostepeni sud kada je obavezao tuženog da isplati tužiocu dug po osnovu redovnog održavanja stambene zgrade za prethodno navedeni period.

Prethodno kada se ima u vidu da je tuženi vlasnik poslovnog prostora u vanprivredi površine 86 m², u obimu svojine 1/1, označen kao PD 5, P u zgradi br. 1, na katastarskoj parceli 2090/1188 upisanoj u LN 6995 KO Podgorica III, te odredbe Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada ("Sl. list CG", br. 4/11) koji čl. 2 propisuje da etažni vlasnik pravo svojine na stanu i zajedničkim djelovima stambene zgrade ostvaruje na način i pod uslovima utvrđenim zakonom kojim su uređeni svojinskopravni odnosi i ovim zakonom, dok čl. 10 st. 1 propisuje da troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova stambene zgrade snose etažni vlasnici srazmjerno učešću površine svojih posebnih djelova stambene zgrade u površini svih posebnih djelova, prema stvarno učinjenim troškovima, dok čl. 10 st. 3 istog zakona propisuje da su etažni vlasnici dužni da kao akontaciju za troškove iz stava 1 uplate mjesečni iznos na zajednički račun zgrade i to u iznosu od 1 bod/ m² korisne stambene površine, odnosno 3 boda/ m² korisne površine poslovnog prostora, kao i odredbe Zakona o svojinsko-pravnim odnosima ("Sl. list CG", br. 19/09), koji propisuje da se etažnom svojinom smatra pravo svojine na posebnim djelovima stambene ili poslovne zgrade s kojim su nedjeljivo povezana određena prava na zajedničkim djelovima zgrade i na zemljištu na kom je zgrada podignuta (čl. 161), a da su posebni djelovi stambene zgrade: stanovi, poslovne prostorije, posebni podrumi, posebna potkrovlja, posebne garaže, odnosno garažna mjesta i dr. (čl. 165 st. 1), dok poslovnu prostoriju predstavlja jedna ili više prostorija namijenjenih za vršenje poslovne djelatnosti koje po pravilu čine građevinsku cjelinu i imaju zaseban ulaz (čl. 165 st. 4).

Pravilno je odlučio prvostepeni sud i u dijelu odluke gdje odmjerava visinu predmetnog potraživanja kada se ima u vidu čl. 10 st. 4 Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada, kojim je predviđeno da vrijednost boda, koja ne može biti manja od 0,2 evra utvrđuje Skupština etažnih vlasnika, koja je donijela Odluku o plaćanju troškova održavanja stambene zgrade od 08.09.2014. godine kojom je utvrdila vrijednost boda na 0,20 €/m² za stambeni prostor i 0,60 €/m² za poslovni prostor.

Prethodno kada se ima u vidu i finansijska kartica dostavljena od strane tužioca iz koje proizlazi da se potraživanje tužioca odnosi na period od 13 mjeseci (od 01.11.2014. godine do 30.11.2015. godine), iz kog razloga ukupan dug tuženog iznosi 670,80 € (13 x 51,60 €).

Iz prethodno navedenih razloga i utvrđenih činjenica, te citiranih zakonskih odredaba, neosnovani su žalbeni navodi tuženog.

Imajući u vidu prethodno navedeno, te citirane zakonske odredbe, a prije svega čl. 10 st. 1 Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada, kojim se navodi da troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova stambene zgrade snose etažni vlasnici srazmjerno učešću površine svojih posebnih dijelova stambene zgrade u površini svih posebnih dijelova, prema stvarno učinjenim troškovima, te čl. 10 st. 3 istog zakona kojim je propisano da su etažni vlasnici dužni da kao akontaciju za troškove iz stava 1 uplate mjesečni iznos na zajednički račun zgrade i to u iznosu od 1 bod/m² korisne stambene površine, odnosno 3 boda/m² korisne površine poslovnog prostora, neosnovani su žalbeni navodi tuženog kojima se ukazuje da ne postoji pojedinačan akt kojim je utvrđena njegova obaveza i visina iste.

Iz prethodno navedenih razloga neosnovani su i navodi kojima se ukazuje da nije bio obaviješten o postojanju predmetne obaveze.

Presuda Višeg suda u Podgorici, Gž. br. 844/17 od 04.10.2017. godine

SUDSKA PRAKSA POVEZANA SA ČLANOM 1 ZAKONA O OSNOVAMA SVOJINSKOPRAVNIH ODNOSA ("SL. LIST SFRJ", BR. 006/80, 036/90, "SL. LIST SRJ", BR. 029/96, "SL. LIST RCG", BR. 052/04), A KOJI SADRŽI ODREDBE SLIČNE ODREDBAMA ČLANA 2 OVOG ZAKONA.

Član 1

PRAVO VLASNIKA ZEMLJIŠTA PREMA SAVJESNOM GRADITELJU

Vlasnik zemljišta na kome je izgrađena saobraćajnica može zahtijevati od savjesnog graditelja naknadu za zemljište u roku od tri godine od dana saznanja za izvršenu izgradnju, a najkasnije u roku od 10 godina od završene izgradnje.

Predmet spora, u ovoj stvari, je zahtjev tužilaca da im tuženi za 440 m² zemljišta, koje je zauzeto izgradnjom tzv. Pinješke saobraćajnice, bez prethodno vođenog postupka deposjediranja ili eksproprijacije, kao njegovim vlasnicima isplati novčana naknada, u dosuđenom iznosu.

U postupku koji je prethodio donošenju pobijane presude, utvrđeno je da je sporno zemljište, najprije bilo uknjiženo na tuženog, kao vlasnika, te da je u sporu, po tužbi podnijetoj 23.03.1992. godine, koji je tekao među istim strankama,

pravosnažnom presudom P. br. 93/01 od 12.07.2001. godine utvrđeno da sporno zemljište čini dio kat. parcele br. 4206 i uz ostale nepokretnosti, koje se navode u toj presudi, predstavlja svojinu tužilaca.

Nije sporno da je odobrenje za izgradnju pomenute saobraćajnice od strane Odjeljenja za privredu, urbanizam i stambeno-komunalne poslove Ulcinj, donijeto 12.03.1983. godine.

Polazeći od tih činjenica, prvostepeni sud je zaključio da je izgradnjom pomenute saobraćajnice, tužiocima kao vlasnicima, pričinjena šteta čija je visina utvrđena putem vještačenja, pa je u skladu s tim i usvojen tužbeni zahtjev.

Pri tome, taj sud je prigovor o zastarjelosti predmetnog potraživanja ocijenio kao neosnovan, nalazeći da se u konkretnom slučaju radi o bespravnom oduzimanju zemljišta, obzirom da u odnosu na tužioce kao vlasnike prethodno nije vođen postupak u skladu sa zakonom.

Odlučujući o žalbi tuženog, drugostepeni sud je u cjelosti prihvatio rezonovanje prvostepenog suda i u skladu s tim istu odbio kao neosnovanu i potvrdio prvostepenu presudu.

Međutim, izloženo pravno shvatanje nižestepenih sudova nije prihvatio.

Naime, zbog pogrešne primjene materijalnog prava, nižestepeni sudovi su propustili da utvrde činjenice odlučne za njegovu pravilnu primjenu, pa to predstavlja razlog zbog koga se nižestepene presude moraju ukinuti i predmet vratiti prvostepenom sudu na ponovno suđenje.

Prije svega, bez osnova je zaključak nižestepenih sudova, da se u ovoj stvari radi o bespravnom oduzimanju zemljišta.

Jer, u vrijeme davanja predmetnog zemljišta drugom korisniku radi izgradnje, kao i davanja odobrenja za izgradnju predmetne saobraćajnice, tj. 1982. godine, predmetno zemljište je bilo uknjiženo na tuženog kao društvena svojine, koji zbog toga nije znao i mogao znati da je u pitanju zemljište u svojini tužilaca.

Samim tim, niti prije, niti u toku izvođenja radova na izgradnji predmetne saobraćajnice - nije bilo mjesta za vođenje postupka izuzimanje iz posjeda, odnosno eksproprijacije.

Ovo tim prije, što je pravo svojine u pogledu predmetne nepokretnosti utvrđeno presudom prvostepenog suda P. br. 93/01 od 12.07.2001. godine.

S druge strane, u ovoj stvari u pitanju je sticanje prava korišćenja nad zemljištem, radi izgradnje gradske saobraćajnice tj. radi se o zakonu propisanom načinu sticanja prava svojine (korišćenje), u skladu sa odredbama čl. 24. Zakona o osnovama svojinsko pravnih odnosa.

Pravila o takvom načinu sticanja odnose se i na gradnju od strane društveno pravnih lica, tj. prelazak zemljišta u društvenu svojinu, a ne samo na nosioce prava svojine iz člana 1. Zakona o osnovama svojinsko pravnih odnosa.

Odredbama čl. 24. st. 2. navedenog zakona, propisano je da vlasnik zemljišta ima pravo da za vrijeme od tri godine od dana saznanja za izvršenu izgradnju, ali najkasnije u vrijeme od deset godina od završene izgradnje, tražiti da mu graditelj naknadi vrijednost zemljišta u visini njegove prometne cijene u vrijeme donošenja sudske odluke.

Utvrđenje činjenicama o kojima je bilo riječi od odlučnog je značaja za početak tečenja rokova u kojima su tužioci mogli zahtijevati naknadu za predmetno zemljište koje im je oduzeto gradnjom pomenute saobraćajnice.

U ponovnom postupku, vodeći računa o primjedbama na koje je ovim rješenjem ukazano, sud će biti u mogućnosti da na osnovu već izvedenih dokaza i eventualne dopune dokaznog postupka po predlogu stranaka, utvrdi odlučne činjenice i donese presudu u skladu sa zakonom.

Rješenje Vrhovnog suda Crne Gore, Rev. br. 513/08 od 18.11.2008. godine

Član 3

NEDOKAZANOST IZGUBLJENE DOBITI USLED NEMOGUĆNOSTI KORIŠĆENJA EKSPROPRISE NEPOKRETNOSTI

Raniji vlasnik nepokretnosti ne može tražiti naknadu štete zbog nemogućnosti korišćenja ekspropriisane nepokretnosti, jer je korisnik eksproprijacije pravosnažnošću rješenja o eksproprijaciji stupio u posjed ekspropriisane nepokretnosti i istu priveo namjeni zbog čega raniji vlasnik nije imao pravo da koristi ekspropriisanu nepokretnost.

Dugo trajanje postupka utvrđivanja pravične naknade ne daje pravo ranijem vlasniku ekspropriisane nepokretnosti da ostvari naknadu u vidu izgubljene dobiti.

Prema činjeničnom utvrđenju prvostepenog suda, tužilac je stekao pravo svojine na poslovnom prostoru u vanprivredi u Podgorici površine 39 m², na parceli br. 2286 PD1, sprat P osnovom kupovine istog od A. P. i upisao se kao vlasnik u listu nepokretnosti br. 608 KO Podgorica II. Po zahtjevu tuženog, G. G. P. - D. za i. predmetna nepokretnost je ekspropriisana pravosnažnim rješenjem Uprave za nekretnine Crne Gore PJ Podgorica br. 465-101-UP-404/10 od 18.08.2010. godine nakon čega se tuženi upisao kao vlasnik po navedenom osnovu na predmetnoj nepokretnosti.

Naknada za ekspropriisanu nepokretnost nije utvrđena u vanskodskom postupku zbog čega je pred Osnovnim sudom u Podgorici, pod poslovnom oznakom Rs. br. 125/12, u toku postupak radi utvrđivanja naknade za ekspropriisanu nepokretnost.

Na osnovu nalaza i mišljenja vještaka ekonomske struke utvrđeno je da visina zakupnine za predmetni poslovni prostor za traženi period iznosi 14.414,40 € što sa zateznom kamatom od 2.073,16 € ukupno čini traženi iznos od 16.487,56 €.

Polazeći od prednjeg činjeničnog utvrđenja, prvostepeni sud je odbio predmetni tužbeni zahtjev kao neosnovan, nalezeći da tužilac ne može tražiti naknadu štete zbog nemogućnosti korišćenja ekspropriisane nepokretnosti, jer je tuženi pravosnažnošću rješenja o eksproprijaciji stupio u posjed ekspropriisane nepokretnosti i istu priveo namjeni zbog čega tužilac nije imao pravo da istu koristi.

Osim toga, iz dokaza koje je predložio tužilac nije se moglo na nesumnjiv način utvrditi da je tužilac pretrpio štetu zbog nemogućnosti izdavanja poslovnog prostora.

Prednji činjenični i pravni zaključak prvostepenog suda prihvatio je i drugostepeni sud.

I po nalaženju ovog suda, pravilno su postupili nižestepeni sudovi kada su odlučili na navedeni način.

Naime, odredbom čl. 31 Zakona o eksproprijaciji (Sl. list RCG, br. 55/2000, 28/2006 i 21/2008) propisano je da je eksproprijacija lišenje ili ograničenje prava

svojine na nepokretnostima kad to zahtjeva javni interes, uz naknadu prema tržišnoj vrijednosti nepokretnosti dok je članom 3 propisano da se eksproprijacijom mijenja vlasnik na eksproporisanoj nepokretnosti.

Odredbom čl. 10 st. 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima (Sl. list CG, br. 19/09) propisano je da niko ne može biti lišen prava svojine osim kada to zahtjev javni interes utvrđen zakonom ili na osnovu prava zakona, uz naknadu koja ne može biti niža od pravične, a odredbom čl. 28 st. 2 istog zakona da se pravo svojine stiče odlukom državnog organa na način i pod uslovima određenim zakonom.

Imajući u vidu navedene odredbe i činjenice utvrđene u postupku, pravilno su nižestepeni sudovi zaključili da je predmetna nepokretnost eksproprijacijom promijenila vlasnika te da je ista nepokretnost postala državna svojina, odnosno svojina ovdje tuženog.

Činjenica da u postupku pred nadležnim organom uprave, a zbog odbijanja ponude od strane tužioca o obliku i visini naknade, nije utvrđena pravična naknada, sa kojih razloga se i vodi vanparnični postupak pred Osnovnim sudom u Podgorici, nije od uticaja na drugačije presuđenje, jer to što postupak utvrđivanja pravične naknade po mišljenju tužioca traje suviše dugo ne daje mu za pravo da ostvari traženu naknadu.

Naime, Zakon o eksproprijaciji je, a kako je to pravilno zaključio i drugostepeni sud, specijalni propis u odnosu na opšti propis kojim je regulisana naknada štete - Zakon o obligacionim odnosima (na čijoj odredbi člana 196 tužilac temelji zahtjev), pa se u smislu odredbe čl. 35 st. 1 i 38 st. 2 Zakona o eksproprijaciji naknađuje samo ona šteta koja je nastala usled zahvata u eksproprijacioni objekat, a što u konkretnom nije slučaj.

Pri tom se izgubljena dobit ne uzima u obzir, jer eksproprijacija ne predstavlja nikakvo smanjenje supstance stvari pa time nema ni štete na samom objektu koji je predmet eksproprijacije.

Ovaj sud je imao u vidu i sadržinu odredbe čl. 58a Zakona o eksproprijaciji na koju se tužilac u reviziji poziva, ali je našao da ista nije od uticaja na drugačije presuđenje.

Navedenom odredbom je propisano da se upis prava svojine i drugih stvarnih prava na eksproporisanoj nepokretnosti vrši na osnovu pravosnažnog rješenja o eksproprijaciji i dokaza o isplaćenju naknadi.

Dakle, istom su definisani uslovi upisa stvarnih prava na korisnika eksproprijacije kod nadležnog organa za katastar.

Međutim, ispunjenost uslova za upis korisnika eksproprijacije nije od uticaja na drugačije presuđenje kod činjenice da je tužilac momentom pravosnažnosti rješenja o eksproprijaciji izgubio pravo svojine na predmetnom poslovnom prostoru koji mu je oduzet sa razloga koji je nalagao javni interes, a na traženu izgubljenu dobit, kao što je navedeno, nema pravo.

Uostalom, pitanje zakonitosti rješenja o upisu je stvar upravnog, a ne sudskog postupka.

Presuda Vrhovnog suda Crne Gore, Rev. br. 725/17 od 14.09.2017. godine

Član 4

PRAVO SVOJINE NA NEPOKRETNOSTI NA OSNOVU PRAVNOG POSLA

Ocjena valjanosti sticanja prava svojine na nepokretnostima na osnovu pravnog posla prosuđuje se prema savjesnosti kupca, što podrazumijeva da se savjesnost kupca ispituje ne samo s pozivom na pouzdanje u apsolutnu tačnost zemljišno knjižnog upisa, već je kupac dužan da sa dužnom pažnjom i provjerom na adekvatan način utvrdi da li je zemljišno knjižni vlasnik i stvarni vlasnik na nepokretnosti.

Tužbenim zahtjevom u ovom sporu tužilje su tražile da se utvrdi njihovo pravo svojine na nepokretnostima bliže označenim u izreci prvostepene presude, na kojima je uknjižen tuženi u ln br. 247 KO Lješevići, kao nosilac prava svojine u obimu 1/1. Traženo pravo svojine tužilje su temeljile na nasleđu svojih pravnih prethodnika, za koje su tvrdile da su bili nosioci tog prava.

Iz izvedenih dokaza u postupku pred prvostepenim sudom, nižestepeni sudovi su zaključili da kat. parcela br. 19 odgovara starim čest. zem. 956 i 968 KO Lješevići.

Prema izvodu ZU 239 KO Lješevići, u "A" listu, kao prvo i drugo zemljišno-knjižno biće evidentirane su čest. zem. 956 i 968, u "B" listu navedeno da se na osnovu zapisnika br. 117 i faktičkog posjeda uknjižuje pravo vlasništva prvog, drugog i trećeg zemljišnoknjižnog bića u korist M. N. pok. Đ. i M. I. pok. Đ. za po 1/2 idealnog dijela.

Ovo je bio početni upis, a zatim sledeći upis 1929. godine, na osnovu dosudnice iz 1925. godine, kada se pripadajuće pravo svojine od 1/2 prvog i drugog bića M. I. uknjižuje u korist M. J. udove I. za 1/4 i M. M. za 3/4. Sledeći upis iz 1941. godine, na osnovu dopunidbene dosudnice iz 1933. godine, uknjižuje se pravo svojine od 1/2 koje pripada M. N. na korist M. M. za 2/8, T. M. za 3/8 i M. M. za 3/8 idealnog dijela.

Zadnji upis od 1956. godine izvršen je na osnovu rješenja NO Opštine Kotor br. 6229 od 19.04.1956. godine, kada pravo svojine od 3/8 od 1/2 prvog i drugog zemljišno knjižnog bića koje je pripadalo M. M. uknjiženo u korist opštenarodne imovine sa pravom upravljanja Opštine Kotor.

Iz ovako utvrđene hronologije upisa spornih nepokretnosti nižestepeni sudovi su zaključili da su tužilje dokazale pravo svojine pravnih prethodnika, a time svoje pravo iz osnova nasleđa, zbog čega su tužbeni zahtjev usvojili i odlučili na način kako to proizilazi iz izreke prvostepene presude.

Po nalaženju ovog suda, zaključak nižestepenih sudova se, za sada, ne može prihvatiti kao pravilan.

Tuženi je u ovom sporu tvrdio da je nepokretnost pribavio ugovorom o kupoprodaji zaključenim 19.04.2006. godine sa prodavcem R. S., na kojem su ovjereni potpisi ugovarača. Dokazivao je da je prodavac svojinu na prodatim nepokretnostima pribavio ugovorom o poklonu zaključenim sa svojim ocem R. V., koji je bio

upisan kao nosilac prava svojine na kat. parceli br. 19 KO Lješevići.

Dalje je dokazivao da je postojalo pravo svojine ranijeg prethodnika R. S. po osnovu nasleđa iza smrti R. Đ., a osnov sticanja R. Đ. je ugovor iz 1926. godine kojim su nepokretnosti kupljene od M. N. Đ. Tuženi je posebno ukazivao da su sporne nepokretnosti bile u državini njegovih prethodnika i njegovoj preko 90 godina, da državinu niko nije ometao, niti osporavao pravo vlasništva na ovim nepokretnostima.

U svojinskoj parnici vlasnik koji pretenduje na svojinska ovlašćenja na stvari mora dokazati da je stvar koju zahtijeva njegova svojina, a takođe mora dokazati postojanje svih relevantnih pravnih činjenica na osnovu kojih je stekao konkretno pravo svojine, i nije dovoljno samo pozivanje na osnov sticanja. U slučaju originalnog sticanja, tj. sticanja od pravnog prethodnika, vlasnik mora da dokaže da je ispunio uslove za sticanje prava svojine na ovaj način, odnosno da je njegov pravni prethodnik imao ta prava.

Opšte je pravilo imovinskog prava da se stvari koje imaju vlasnika pribavljaju u svojinu kada se punovažnim pravnim poslom i zakonitim načinom prenesu od vlasnika na sticaoca i niko ne može na drugog prenijeti više prava nego što sam ima.

U vezi sa navedenim, po mišljenju ovog suda, nižestepeni sudovi su u ovom sporu morali ispitati savjesnost tuženog kao sticaoca.

Zakon o osnovama svojinsko - pravnih odnosa, koji je bio u primjeni u vrijeme kada je tuženi zaključio pravni posao-ugovor o kupoprodaji, u čl. 33. predviđao je da se pravo svojine na nepokretnosti na osnovu pravnog posla stiče upisom u javnu knjigu ili na drugi odgovarajući način određen zakonom, što na identičan način reguliše i Zakon o svojinsko-pravnim odnosima u čl. 84.

Međutim, ocjena valjanosti sticanja prava svojine na nepokretnostima na osnovu pravnog posla prosuđuje se prema savjesnosti kupca.

To podrazumijeva da se savjesnost kupca u sticanju ispituje ne samo s pozivom na pouzdanje u apsolutnu tačnost zemljišnoknjižnog upisa, već je kupac dužan da sa dužnom pažnjom i provjerom na adekvatan način utvrdi da li je zemljišnoknjižni vlasnik i stvarni vlasnik nepokretnosti.

Ukoliko je kupac znao, ili mogao znati da prodavac nije i stvarni vlasnik nepokretnosti, shodno načelima savjesnosti, poštenja i načelu zabrane zloupotrebe prava predviđenih u čl. 10, 12 i 13 ranijeg ZOO i čl. 4. st. 2 Zakona o osnovama svojinsko-pravnih odnosa, odnosno čl. 3, 4 i 6. važećeg ZOO i čl. 5 Zakona o svojinsko- pravnim odnosima, smatraće se nesavjesnim.

Jer, sticalac koji se ponašao suprotno načelima u zasnivanju ugovornih odnosa i ostvarenju stvarnih prava ne može se smatrati savjesnim, pa u tom smislu nesa- vjestan kupac po pravnom poslu ne može imati valjan osnov sticanja, bez obzira na to što je zaključio ugovor kao valjan pravni posao i što mu je nepokretnost predata u državinu.

Shodno navedenom, u konkretnom sporu izostalo je utvrđenje da li je tuženi bio savjestan pri zaključenju ugovora o prodaji sa R. S. 2006. godine.

Jer, ukoliko je tuženi bio savjestan, na njegovoj strani ostvario se osnov sticanja i u slučaju da je nepokretnost pribavio od nevlasnika koji je bio uknjižen u javnim

knjigama.

Osim navedenog, po nalaženju ovog suda, nižestepeni sudovi nijesu u dovoljnoj mjeri i pravilno ispitali da li je prethodnik tuženog spornu nepokretnost stekao od istog uknjiženog imao - M. Đ. ugovorom iz 1929. godine, a ovo imajući u vidu da se i tužioci i tuženi, pri dokazivanju kontinuiteta u sticanju pozivaju na svojinska prava M. Đ.

Tuženi se u ovom sporu branio i prigovorom da, u slučaju nevaljanosti sticanja po pravnom poslu, sporna imovina pribavljena održajem, o čemu nižestepene presude ne sadrže valjane i jasne razloge, osim konstatacije da državina nije bila savjesna.

Rješenje Vrhovnog suda Crne Gore, Rev. br. 953/14 od 02.12.2014. godine

SUDSKA PRAKSA POVEZANA SA **ČLANOM 4** ZAKONA O OSNOVAMA SVOJINSKOPRAVNIH ODNOSA ("SL. LIST SFRJ", BR. 006/80, 036/90, "SL. LIST SRJ", BR. 029/96, "SL. LIST RCG", BR. 052/04), A KOJI SADRŽI ODREDBE SLIČNE ODREDBAMA **ČLANA 4** OVOG ZAKONA.

Član 4

GRADNJA OBJEKTA ZAHVATANJEM DIJELA SUSJEDNE PARCELE

Usvajanje zahtjeva vlasnika zemljišta da nesavjesni graditelj ukloni dio izgrađenog objekta koji zahvata njegovo zemljište, a kojim uklanjanjem dijela objekta bi bio znatno oštećen čitav objekat, vodilo bi zloupotrebi prava svojine vlasnika zemljišta.

Iz činjeničnih utvrđenja u postupku pred prvostepenim sudom proizilazi da je tužilja na svojoj kat. parc. br. 1334/12 po prethodno pribavljenoj građevinskoj dozvoli, koja je glasila na ime njene majke, započela sa izgradnjom objekta januara 2003. godine.

Prilikom izgradnje objekta dijelom je zahvatila i dio parcele tuženih br. 1340/1, u površini od 36 m², koja se nalazi na Svetom Stefanu, u mjestu zv. Šumet.

Iz nalaza i mišljenja vještaka građevinske struke utvrđeno je da bruto površina izgrađenog objekta tužilje iznosi 932,64 m², koji je većim dijelom lociran na kat. parc. 1334/12, dakle, na parceli tužilje, i da isti svojim sjevero-istočnim dijelom, u dijelu podzemnih etaža i suterenskog dijela, zahvata kat. parc. br. 1340/1, u sukorisništvu tuženih.

Iz nalaza se utvrđuje i to da je izvođač odstupio od izdate građevinske dozvole koja stoga više ne važi, da građevinska linija objekta tužilje nije data u skladu sa urbanističkom saglasnošću, niti sa DUP Šumet, Sveti Stefan.

Vrijednost objekta, koji još uvijek nije završen, iznosi 494.299,20 €, a vrijednost

zauzetog zemljišta 54.000,00 €.

Na osnovu saglasnih nalaza i mišljenja vještaka građevinske struke V. Z. i B. M., utvrđeno je da bi bilo neopravdano rušenje dijela objekta tužilje, koji je zauzeo dio kat. parc. 1340/1, u površini od 36 m², jer se radi o strmom nagibu, koje zemljište je toliko potkopano da bi usled rušenja tog dijela objekta sa potpornim zidovima, koji predstavljaju konstrukciju objekta, moglo doći do nekontrolisanog odronjavanja i formiranja klizišta.

Polazeći od prednjih činjeničnih utvrđenja, nižestepeni sudovi su predmetni tužbeni u zahtjev u cjelosti odbili kao neosnovan.

Ovo imajući u vidu utvrđenu vrijednost objekta u odnosu na vrijednost zauzetog zemljišta, te činjenicu koja proizilazi iz nalaza i mišljenja vještaka građevinske struke da sporni dio objekta predstavlja jedini komunikacioni dio za podzemne etaže, bez kojeg bi objekat izgubio svoju namjenu.

Kako uklanjanje navedenog dijela ne bi bilo moguće bez znatnog oštećenja objekta to bi rušenje spornog dijela bilo neopravdano pa tuženi, po pravnom rezonovanju nižestepenih sudova, od tužilje, kao nesavjesnog graditelja, nijesu mogli tražiti uklanjanje dijela objekta i vraćanje u prvobitno stanje, već samo naknadu tržišne vrijednosti zauzetog zemljišta. Prednje shodno odredbi čl. 25 st. 1 i 2 Zakona o osnovama svojinsko-pravnih odnosa ("Sl. list SFRJ", br. 6/80 i 36/90 i "Sl. list SRJ", br. 29/96), koji se ima primijeniti na sporni materijalno-pravni odnos.

Pravilno su, i po ocjeni ovog suda, nižestepeni sudovi odlučili kad su odbili kao neosnovan predmetni zahtjev tuženih.

U odredbi čl. 25 Zakona o osnovama svojinsko-pravnih odnosa regulisana je situacija kad je graditelj nesavjestan, kao što je ovdje slučaj, a vlasnik zemljišta savjestan.

Graditelj je nesavjestan ako je znao, odnosno morao znati da zida na tuđem zemljištu ili ga je vlasnik zemljišta opomenuo.

U slučaju savjesnosti vlasnika zemljišta, dakle, u situaciji kad se vlasnik usprotivio gradnji, vlasnik zemljišta ima pravo izbora jedne od tri mogućnosti, propisane u odredbi st. 1 pomenutog člana (ili da traži vlasništvo objekta ili rušenje objekta, ili da mu se naknadi vrijednost zemljišta).

Prema tekstu Zakona iz 1980. godine, sud je mogao odlučiti da se izgrađeni građevinski objekat ne poruši ako rušenje građevinskog objekta, s obzirom na okolnosti slučaja, a posebno na vrijednost objekta i imovinske prilike vlasnika zemljišta i graditelja, kao i njihovo ponašanje u toku izgradnje, ne bi bilo društveno opravdano (st. 2 pomenutog člana).

Međutim, st. 2 člana 25 je brisan, tako da u Zakonu iz 1996. godine ove odredbe nema.

Građenje prekoračenjem granice-međe, što znači da se građevinski objekat tek jednim dijelom gradi na tuđem zemljištu, kao što je ovdje slučaj, nije bilo posebno regulisano odredbama o građenju pomenutog Zakona.

Međutim, primjenjivale su se u praksi odgovarajuće odredbe čl. 24 - 26 istog Zakona, ali uz nužne korekcije predviđene u odredbama čl. 4 st. 2 (zabrana zloupotreba prava) i čl. 23 st. 3 (nezatna vrijednost) što znači da bi pravila o rušenju

trebalo samo izuzetno primjenjivati ako se susjedu nanosi nenadoknativa šteta.

Imajući u vidu utvrđeno činjenično stanje i dovodeći ga u vezu sa navedenim odredbama Zakona o osnovama svojinsko-pravnih odnosa, izvlači se zaključak da sud neće naložiti rušenje već izgrađenog dijela zgrade samo zato što je zidanjem zahvaćen jedan dio susjedne parcele, bez saglasnosti njenog vlasnika.

Ovo stoga što bi usvajanje takvog zahtjeva vodilo zloupotrebi prava svojine od strane tuženih.

Stoga je, i po mišljenju ovog suda, pravilna primjena materijalnog prava nalažala odbijanje predmetnog zahtjeva tuženih.

Zakonitost odluke drugostepenog suda ne dovodi u sumnju to što se taj sud pozvao na brisanu odredbu stava 2 člana 25 Zakona o osnovama svojinsko-pravnih odnosa, jer neosnovanost predmetnog zahtjeva tuženih proizilazi i iz odredbi pomenutog Zakona na koje se ovaj sud pozvao.

Presuda Vrhovnog suda Crne Gore, Rev. br. 1232/15 od 17.12.2015. godine

PRAVNI OSNOV ZA STICANJE PRAVA SVOJINE NA ISTU NEPOKRETNOST

U situaciji kad je više lica zaključilo posebne ugovore radi sticanja prava svojine na istu nepokretnost, savjesni kupac koji nije ishodovao upis u zemljišnu knjigu ima jači pravni osnov u odnosu na kasnije nesavjesnog kupca i u slučaju ako je kasnijem kupcu nekretnina predata u posjed i ako je uknjižen u zemljišnu odnosno drugu javnu knjigu.

Prema odredbi čl. 33. Zakona o osnovama svojinsko-pravnih odnosa ("Sl. list SFRJ", br. 36/90) čije se odredbe imaju primjeniti na ovu pravnu stvar propisano je da se svojina na osnovu pravnog posla stiče upisom u javnu knjigu i na drugi odgovarajući način.

Prednje odredbe se odnose i na sticanja prava sukorišćenja nekretnina obzirom da je stupanjem na snagu Zakona o svojinsko-pravnim odnosima ("Sl. list CG", br. 19/09) u smislu odredbe čl. 419 ovo pravo transformisano u pravo svojine.

Međutim, kada je u pitanju višestruka prodaja nekretnina kao što je slučaj u ovom sporu odnosno kada je više lica zaključilo posebne pravne poslove radi sticanja prava svojine na istu nepokretnost, o jačem pravu sud odlučuje primjenom načela savjesnosti i poštenja i načela zabrane zloupotrebe prava, što je u skladu sa odredbom čl. 4 st. 2 Zakona čije se odredbe imaju primjenjivati na ovu pravnu stvar.

Savjesnim sticaocem nekretnina može se smatrati samo lice koje pored pouzdanja u zemljišne knjige utvrdi i stanje posjeda kupljene nekretnine. Ovo stoga što kupac svoju savjesnost ne može pravdati samo s pozivom na pouzdanje u apsolutnu tačnost zemljišnog knjižnog upisa, već je dužan da provjeri i posjedovno stanje nepokretnosti koju želi da pribavi, odnosno da se uvjeri da li je zemljišno knjižni vlasnik istu nepokretnost već ranije prodao drugom.

Propusti li da isto utvrdi, pa se ispostavi da je nepokretnost već ranije drugom prodana, kupac će se smatrati nesavjesnim, jer se uzima da je znao ili je mogao znati da su nekretnine ranije prodane.

U skladu sa prednjim raniji savjesni kupac koji nije ishodovao upis u zemljišnu knjigu ima jači pravni osnov u odnosu na kasnije nesavjesnog kupca i u slučaju ako je kasnijem kupcu nekretnina predana u posjed i ako je uknjižen u zemljišnu odnosno drugu javnu knjigu.

Polazeći od navoda iz obrazloženja pobijanih presuda proizilazi da su se niže-stepeni sudovi bavili savjesnošću tuženih kao sticaoca spornih nekretnina. Oba nižestepena suda pri tome smatraju da su tuženi bili savjesni sticaoci što pravdaju činjenicom da tužilac nije bio uknjižen kao nosilac prava sukorišćenja, kao i da isti nije bio u posjedu spornih nekretnina.

Stoji činjenica da se tužilac prilikom kupovine nekretnina nije uknjižio kao nosilac ovog prava već je i dalje kao sukorisnik bila označena D., dok je zaključak nižestepenih sudova o posjedu tužioca neprihvatljiv i protivurječan sadržini spisa i izvedenih dokaza čime je počinjena bitna povreda iz čl. 367 st. 2 tač. 15 ZPP, na što se osnovano ukazuje revizijom.

Rješenje Vrhovnog suda Crne Gore, Rev. br. 918/16 od 29.09.2016. godine

Član 386

PRAVNO NEVALJANI DOKAZI

Pretres stana bez naredbe suda izvršen na zahtjev vlasnika stana koji nije neposredni držalac izvršen je suprotno odredbi člana 83 stav 1 ZKP, te se na tako pribavljenom dokazu presuda ne može zasnivati.

Obrazlažući svoju odluku prvostepeni sud navodi da su neprihvatljivi navodi branilaca optuženih da su ključni dokazi u predmetu pribavljeni na pravno nevaljan način jer je pretresanje stana izvršeno u skladu sa odredbama Zakonika o krivičnom postupku, a na traženje B. A., koji je po nalaženju suda u konkretnom slučaju posredni držalac stana, dok su neposrednu državinu na stanu vršili optuženi, a ovo imajući u vidu odredbe Zakona o svojinsko pravnim odnosima, koje između ostalog predviđaju podjelu državine na neposrednu i posrednu državinu, iz čega se isrppljuje mogućnost posrednog držaoca da zahtijeva da se izvrši pretresanje stana koje je on dao u zakup neposrednim držaocima tj. u konkretnom slučaju optuženima. Presudom Višeg suda u Podgorici Kž. br. 1282/15 od 19. 11. 2015. godine odbijene su kao neosnovane žalbe branilaca okrivljenih i potvrđena naprijed navedena presuda, a sa obrazloženjem da je prvostepeni sud pravilno zaključio da je radnja pretresanja izvršena u skladu sa odredbom člana 83 st. 1 Zakonika o krivičnom postupku i to na zahtjev vlasnika stana, te da je pravilno odbijen predlog odbrane da se iz spisa predmeta kao pravno nevaljan dokaz izdvoji zapisnik o pretresanju stana o čemu su u presudi dati razlozi.

Branilac okrivljenog B. Vrhovnom državnim tužilaštvu je podnio predlog za podizanje zahtjeva za zaštitu zakonitosti protiv navedene prvostepene presude, sa obrazloženjem da se ista zasniva na dokazima na kojima se po odredbama ZKP ne može zasnivati presuda (zapisnika o pretresanju stana i dokazima koji proističu iz tog dokaza), jer pretres nije izvršen na traženje držaoca stana - okrivljenih, da vlasnik stana, koji je stan iznajmio, nije držalac stana, da pravo privatnosti koje je garantovano članom 8 Evropske konvencije o ljudskim pravima, odnosno pravo nepovredivosti stana garantovano članom 41 Ustava Crne Gore ima samo držalac stana i vlasnik stana ne može ulaziti u stan koji je iznajmio drugome dok traje ugovor o zakupu, niti od bilo koga tražiti da uđe u takav stan.

U prilog takvog stava ide i činjenica da je članom 169 Krivičnog zakonika propisano krivično djelo narušavanja nepovredivosti stana, gdje je zaštitni objekat tuđi stan pri čemu se pojam "tuđi stan" ne treba shvatiti u imovinsko pravnom smislu.

Po ocjeni branioca pravosnažnom presudom počinjena je i povreda iz člana 379 st. 7 ZKP jer nije obrazloženo iz kojih razloga nijesu uvaženi predlozi branioca optuženom za provođenje dokaza, a ista se zasniva i na nepotpuno utvrđenom činjeničnom stanju. Rješenjem Vrhovnog državnog tužilaštva Crne Gore Ktz. br. 14/16 od 01. 04. 2016. godine odbijen je predlog branioca okrivljenog B. za podnošenje zahtjeva za zaštitu zakonitosti protiv pravosnažne presude Osnovnog suda u

Podgorici K. br. 258/15 od 30. 07. 2015. godine, sa obrazloženjem da je neosnovan stav branioca okrivljenog da je presuda zasnovana na dokazima koji su pribavljeni suprotno Zakoniku o krivičnom postupku, jer je članom 83 st. 1 Zakonika o krivičnom postupku između ostalog propisano da ovlašćeni policijski službenik može i bez naredbe suda ući u tuđi stan ili druge prostorije i po potrebi izvršiti pretresanje ako to držalac stana traži, pa su u konkretnom slučaju sudovi pravilno zaključili da je radnja pretresanja stana izvršena u skladu sa odredbama Zakonika o krivičnom postupku, a na traženje B. A., koji je nesumnjivo kao vlasnik stana i držalac istog imajući u vidu odredbe Zakona o svojinsko pravnim odnosima konkretno Glava XI - Državina. Rješenjem Vrhovnog suda Crne Gore Kž II br. 18/16 od 30. 05. 2016. godine usvojena je žalba branioca okrivljenog B. izjavljena protiv naprijed navedenog rješenja Vrhovnog državnog tužilaštva i odlučeno da se ima postupiti kao da je podnijet zahtjev za zaštitu zakonitosti.

U sjednici vijeća razmotreni su cjelokupni spisi predmeta, ispitana pobijana presuda u granicama propisanim članom 441 st. 1 ZKP, ocijenjeni navodi podignutog zahtjeva i izjašnjenja data u sjednici vijeća, pa je vijeće našlo da je:

- zahtjev za zaštitu zakonitosti osnovan.

Članom 83 st. 1 Zakonika o krivičnom postupku je propisano da ovlašćeni policijski službenik može i bez naredbe suda ući u tuđi stan ili druge prostorije i po potrebi izvršiti pretresanje ako to držalac stana traži.

Presudom Osnovnog suda u Podgorici K. br. 258/15 od 30. 07. 2015. godine je utvrđeno da je vlasnik stana koji se nalazi u ulici V. R. broj 44 A. B., da je isti taj stan iznajmio okrivljenim B. B. i D. Ž., da je pretres tog stana od strane policijskih službenika izvršen bez naredbe suda, a na zahtjev A. B.

Dovodeći u vezu gornja nesporna utvrđenja sa navedenom zakonskom odredbom Vrhovni sud Crne Gore nalazi da je pretres stana u konkretnom slučaju izvršen suprotno odredbi člana 83 st. 1 Zakonika o krivičnom postupku.

Držalac stana u smislu navedene zakonske odredbe je lice koje u tom stanu stanuje, a ne vlasnik stana koji je isti iznajmio trećem licu.

Zakon o svojinsko pravnim odnosima u članu 386 propisuju neposrednu i posrednu državinu, ali se iz te zakonske odredbe ne može izvesti zaključak kakav u konkretnom slučaju izvode nižestepeni sudovi i državni tužilac.

Ovo sa razloga što i taj zakon u članu 407 propisuje da neposredni držalac može tražiti zaštitu i prema posrednom držaocu, a što znači da posredni držalac, pa i vlasnik stana datog trećem licu u zakup, može biti tužen zbog uznemiravanja državine od strane neposrednog držaoca - lica kome je stan iznajmljen.

Stojeći na gornjem stanovištu ovaj sud nalazi da je u konkretnom slučaju pretres stana izvršen suprotno odredbi člana 83 st. 1 ZKP, pa su saglasno članu 84 ZKP zapisnik o pretresanju stana u kojem su stanovali okrivljeni i dokazi pribavljeni pretresanjem pravno nevaljani dokazi.

Kod takvog stanja stvari i činjenice da nije očigledno da bi i bez tih dokaza bila donijeta ista presuda ovaj sud nalazi da je navedenim presuda počinjena bitna povreda odredaba krivičnog postupka iz člana 386 st. 2 tač. 7 ZKP.

Sa iznijetih razloga, a s pozivom na član 443 st. 1 ZKP usvojen je zahtjev za

zaštitu zakonitosti i u odnosu na okrivljenog B. B. ukinuta presuda Osnovnog suda u Podgorici K. br. 258/15 od 30. 07. 2015. godine i presuda Višeg suda u Podgorici 1282/15 od 19. 11. 2015. godine, kojom je potvrđena navedena prvostepena presuda i predmet vraćen prvostepenom sudu na ponovno suđenje.

Kako razlozi zbog kojih je donijeta odluka u korist okrivljenog B. postoje i za saoptuženog Ž. u odnosu na koga nije podignut zahtjev za zaštitu zakonitosti to je ovaj sud saglasno članu 441 st. 2 ZKP po službenoj dužnosti navedene presude ukinuo i u odnosu na istog.

Presuda Vrhovnog suda Crne Gore, Kzz. br. 12/16 od 28.06.2016. godine

SUDSKA PRAKSA POVEZANA SA ČLANOM 70 ZAKONA O OSNOVAMA SVOJINSKOPRAVNIH ODNOSA ("SL. LIST SFRJ", BR. 006/80, 036/90, "SL. LIST SRJ", BR. 029/96, "SL. LIST RCG", BR. 052/04), A KOJI SADRŽI ODREDBE SLIČNE ODREDBAMA ČLANA 386 OVOG ZAKONA.

Član 70

DRŽAVINSKA ZAŠTITA PRAVA KORIŠĆENJA PODATAKA

Državinskoj zaštiti prava korišćenja podataka (informacija) emitent podataka može se valjano suprotstaviti pravnim prigovorom da je prestalo samo pravo, ali ako se podaci iz automatske baze podataka odnose na poslovanje korisnika, državinska zaštita traje sve dok mu u odgovarajućoj tehničkoj formi oni ne budu povraćeni, jer su u tom slučaju korisnik i emitent u faktičkom odnosu posrednog i neposrednog držaoca.

Tuženi je kao davalac (emitent) informatičkih usluga isticao da je pravo na korišćenje tehničkih usluga prenosa podataka, čija se zaštita traži u državinskom sporu, prestalo, jer su se stekli ugovoreni uslovi za raskid ugovora.

Prvostepeni sud je bio dužan da cijeni i ovaj prigovor, jer se odnosi na prestanak samog prava, za šta bi, uz ispunjenje ugovorenih i zakonskih uslova, bila dovoljna izjava o vansudskom raskidu ugovora.

Ovo bez obzira na činjenicu da li su se ti uslovi u konkretnom slučaju i stekli, jer se ugovor ne može smatrati valjano raskinutim sve dok davalac usluga ne povрати korisniku pohranjene podatke putem disketa, mikrofilmova i sl., budući su oni nezamjenljiv uslov za obavljanje njegove djelatnosti i u suštini njegovo vlasništvo.

Tužilac i tuženi su zbog te činjenice ustvari u odnosu posrednog i neposrednog držaoca određenih podataka (član 70. stav 2. Zakona o svojinskopравnim odnosima) i taj odnos faktički traje sve do ustupanja podataka na raspolaganje korisniku.

Presuda Vrhovnog suda Republike Crne Gore, Pž. br. 49/94 od 08.04.1994. godine

DRŽAVINSKA ZAŠTITA PRAVA SLUŽBENOSTI

Državinska zaštita prava korišćenja informacija pohranjenih u sistemu elektronske obrade podataka kod lica koje je izvršilo prekid komunikacionih veza sa terminalima korisnika tih informacija, postoji samostalno i nezavisno od državinske zaštite prava službenosti.

Tužilac se u pogledu sadržine prava za koje traži državinsku zaštitu pozvao na ugovor stranaka br. 1771 od 03.03.1993. godine o pružanju usluga, čiji predmet nije bliže određen.

Međutim, sadržina ugovora, sa kojom je identično i faktičko stanje, ukazuje da je tuženi preko svog elektronsko-računarskog centra vršio unos i obradu podataka vezanih za dinarsku i deviznu štednju, zatim za tekuće i žiro račune i druge bankarske poslove tužioca i njegovih klijenata, a potom ih putem prenosnog sistema veza saopštavao tužiocu na terminalima u P. D. i K. Stoga tužilac nije mogao biti ni u kakvoj državi "prava službenosti korišćenja usluga", kako je to tužbom naznačeno, jer službenost predstavlja stvarno pravo na tuđoj stvari, dok se pružanje usluga zasniva na obligacionopravnom osnovu.

Tako označeni predmet državinske zaštite predstavlja nepostojeću pravnu konstrukciju.

Pošto iz obrazloženja tužbenog zahtjeva proizilazi da je u suštini tražena državinska zaštita prava na prijeme određenih podataka iz računskog centra tuženog, jer se i akt smetanja u suštini odnosi na uskraćivanje prijema podataka koji na terminalu tužioca dobijaju određeni materijalizovani oblik, to se zaštita navedenog prava ne može isključiti.

Stoga je sud bio dužan da pozove tužioca da valjano precizira tužbeni zahtjev.

Takođe i prvostepeni sud pogrešno zaključuje da se pravo korišćenja, odnosno obaveza pružanja usluga odnosi na sistem veza između računskog centra tuženog i terminala tužioca. Predmet usluge je prijem određenih podataka (informacija), zbog čega se ova vrsta usluge naziva informatičkim uslugama, dok je sistem veza samo sredstvo za prijem podataka i uspostavlja se preko tehničke opreme koja je u isključivom posjedu tuženog.

NAPOMENA IZDAVAČA: Ova sentenca odnosi se na član 70 Zakona o osnovama svojinskopravnih odnosa.

Presuda Vrhovnog suda Republike Crne Gore, Pž. br. 49/94 od 08.04.1994. godine

SPORAZUM O DIOBI NEPOKRETNOSTI

Raspodjela imovine i nesmetano vršenje svojinskih ovlašćenja, odnosno nesmetana državlina kroz dugi niz godina predstavlja zakoniti osnov sticanja prava svojine.

Prvostepeni sud je utvrdio da je sporna kuća sagrađena na parceli koja je bila svojina pravnog prethodnika stranaka M. N., da je izgrađena u porodičnoj zajedni-

ci još za N. života sa namjerom da ona pripadne njegovim sinovima P. i D.

Nakon završetka gradnje M. N. je uz saglasnost sve njegove djece izvršio diobu usmenim ugovorom, tako što je P. pripao sprat sada sporne kuće, D. prizemlje, a njihovom bratu S. stara kuća u cjelini.

Shodno takvom sporazumu pravni prethodnik tuženih je koristio prizemlje kuće, a po P. odobrenju sprat kuće počev od 1980. godine nesmetano je koristio brat S., sve dok D. 20.03.2007. godine nije pokrenuo parnicu radi njihovog iseljenja, koji postupak je prekinut do pravosnažnog okončanja ovog spora.

Takođe je S. nesmetano koristio staru kuću i izdavao je u zakup trećim licima.

Utvrđeno je i to da je sporna kuća u katastru nepokretnosti od 1976. godine upisana na oca tuženih M. D. u postupku izlaganja bez pravnog osnova. M. N. umro je 11.04.1982. godine i njegova zaostavština raspravljena je rješenjem prvostepenog suda O. br. 71/84.

U zaostavštinu nije ušla sada sporna kuća jer u katastru nepokretnosti nije bila upisana kao svojina ostavioca. Polazeći od navedenih činjenica, nižestepeni sudovi su pravilno primijenili materijalno pravo kada su odlučili na izloženi način.

Od odlučne važnosti za ishod ovog spora je činjenica da je između M. N. i njegovih sinova P., S. i D. postojao usmeni sporazum da prizemlje sporne kuće pripadne D., sprat P., a stara kuća S.

Takva dioba poštovana je dugi niz godina jer su P. i D. bili u nesmetanoj državiti tih djelova, s tim što je P. svoj dio dao na korišćenje bratu S..

Stoga ta raspodjela imovine i nesmetano vršenje svojinskih ovlašćenja, odnosno nesmetana državina kroz dugi niz godina predstavljaju zakoniti osnov sticanja prava svojine.

Nijesu osnovani navodi revizije da tužilac nije bio u državini spornog dijela kuće. Jer, prema odredbi člana 70 stav 2 Zakona o osnovama svojinsko-pravnih odnosa koji je bio u primjeni u vrijeme nastanka spornog odnosa, državinu stvari ima i lice koje faktičku vlast na stvari vrši preko drugog lica, kome je po osnovu plodouživanja, ugovora o korišćenju stana, zakupa, čuvanja, posluge ili drugog pravnog posla dalo stvar u neposrednu državinu (posredna državina).

Neosnovani su navodi revizije kojima se ukazuje da tužilac nije bio savjestan držalac zbog toga što je M. D. bio upisan u katastru nepokretnosti kao vlasnik sporne kuće u cjelini.

Zaključak o nesavjesnosti ne može se izvesti iz same okolnosti da je M. D. bio upisan kao vlasnik, već je onaj ko se poziva na nesavjesnost istu morao da dokaže, a takvih dokaza nema.

Presuda Vrhovnog suda Crne Gore, Rev. br. 788/16 od 20.10.2016. godine

POSREDNA DRŽAVINA

Državinu stvari ima i lice koje faktičku vlast na stvari vrši preko drugog lica, kome je po osnovu plodouživanja, ugovora o korišćenju stana, zakupa, čuvanja, posluge ili drugog pravnog posla dalo stvar u neposrednu državinu.

Prvostepeni sud je utvrdio da je sporna kuća sagrađena na parceli koja je bila svojina pravnog prethodnika stranaka M. N., da je izgrađena u porodičnoj zajednici još za N. života sa namjerom da ona pripadne njegovim sinovima P. i D.

Nakon završetka gradnje M. N. je uz saglasnost sve njegove djece izvršio diobu usmenim ugovorom, tako što je P. pripao sprat sada sporne kuće, D. prizemlje, a njihovom bratu S. stara kuća u cjelini.

Shodno takvom sporazumu pravni prethodnik tuženih je koristio prizemlje kuće, a po P. odobrenju sprat kuće počev od 1980. godine nesmetano je koristio brat S., sve dok D. 20.03.2007. godine nije pokrenuo parnicu radi njihovog iseljenja, koji postupak je prekinut do pravosnažnog okončanja ovog spora.

Takođe je S. nesmetano koristio staru kuću i izdavao je u zakup trećim licima.

Utvrdeno je i to da je sporna kuća u katastru nepokretnosti od 1976. godine upisana na oca tuženih M. D. u postupku izlaganja bez pravnog osnova. M. N. umro je 11.04.1982. godine i njegova zaostavština raspravljena je rješenjem prvostepenog suda O. br. 71/84.

U zaostavštinu nije ušla sada sporna kuća jer u katastru nepokretnosti nije bila upisana kao svojina ostavioca.

Polazeći od navedenih činjenica, nižestepeni sudovi su pravilno primijenili materijalno pravo kada su odlučili na izloženi način.

Od odlučne važnosti za ishod ovog spora je činjenica da je između M. N. i njegovih sinova P., S. i D. postojao usmeni sporazum da prizemlje sporne kuće pripadne D., sprat P., a stara kuća S.

Takva dioba poštovana je dugi niz godina jer su P. i D. bili u nesmetanoj državi tih djelova, s tim što je P. svoj dio dao na korišćenje bratu S..

Stoga ta raspodjela imovine i nesmetano vršenje svojinskih ovlašćenja, odnosno nesmetana državina kroz dugi niz godina predstavljaju zakoniti osnov sticanja prava svojine.

Nijesu osnovani navodi revizije da tužilac nije bio u državi spornog dijela kuće. Jer, prema odredbi člana 70 stav 2 Zakona o osnovama svojinsko-pravnih odnosa koji je bio u primjeni u vrijeme nastanka spornog odnosa, državinu stvari ima i lice koje faktičku vlast na stvari vrši preko drugog lica, kome je po osnovu plodouživanja, ugovora o korišćenju stana, zakupa, čuvanja, posluge ili drugog pravnog posla dalo stvar u neposrednu državinu (posredna državina).

Neosnovani su navodi revizije kojima se ukazuje da tužilac nije bio savjestan držalac zbog toga što je M. D. bio upisan u katastru nepokretnosti kao vlasnik sporne kuće u cjelini.

Zaključak o nesavjesnosti ne može se izvesti iz same okolnosti da je M. D. bio upisan kao vlasnik, već je onaj ko se poziva na nesavjesnost istu morao da dokaže, a takvih dokaza nema.

Presuda Vrhovnog suda Crne Gore, Rev. br. 788/16 od 20.10.2016. godine

SUDSKA PRAKSA POVEZANA SA **ČLANOM 72** ZAKONA O OSNOVAMA SVOJINSKOPRAVNIH ODNOSA ("SL. LIST SFRJ", BR. 006/80, 036/90, "SL. LIST SRJ", BR. 029/96, "SL. LIST RCG", BR. 052/04), A KOJI SADRŽI ODREDBE SLIČNE ODREDBAMA **ČLANA 389** OVOG ZAKONA.

Član 72

ZASTARJELOST PRAVA DA SE ZAHTIJEVA ZAOSTAVŠTINA

Pravo da se zahtijeva zaostavština prema nesavjesnom držaocu, shodno članu 139. stav 2. Zakona o nasljeđivanju, zastarijeva za 20 godina.

Bez osnova su navodi revizije da su tuženi zakoniti i savjesni držaoci iz razloga što je tužilja znala za svoje pravo i da je sporna nepokretnost u državini tuženih, te da je stoga pravo tužilje da zahtijeva zaostavštinu zastarjelo, shodno odredbi člana 139. Zakona o nasljeđivanju, jer je od smrti ostavioca do podnošenja tužbe protekao rok od 10 godina.

Ovo zbog toga što se kvalitet državine tuženih cijeni sa aspekta odredaba člana 72. Zakona o osnovama svojinsko pravnih odnosa, kojima je uređeno pitanje zakonite i savjesne državine i u vezi s tim kakvi su tuženi držaoci, od čega i zavisi dužina roka u kome tužilji kao nasledniku zastarijeva pravo zahtijevati zaostavštinu.

Dakle, cijeni se kvalitet posjeda tuženih i zavisno od toga, da li je posjed savjestan ili ne, zavisi dužina zastarnog roka.

Prvotučni i drugotučeni su držali sporne nepokretnosti i raspolagali istim iako su znali i morali znati, da nakon smrti ostavioca (njihove majke) i tužilja ima ista nasledna prava kao i oni, odnosno da je tužilja sanaslednik.

Prema tome, tuženi su nesavjesni držaoci, te kako zastara zahtijevati zaostavštinu prema nesavjesnom držaocu, shodno odredbi člana 139. stav 2. Zakona o nasljeđivanju, zastarijeva za 20 godina, to jasno proizilazi da pravo tužilje nije zastarjelo, jer je tužba od strane iste podnijeta nakon 18 godina od smrti ostavioca.

Presuda Vrhovnog suda Crne Gore, Rev. br. 13/10 od 09.02.2010. godine

Član 393

PRAVO NA DRŽAVINSKU ZAŠTITU

Pritežalac stvari nije držalac stvari, pa nema pravo na državinsku zaštitu.

Prvostepeni sud je pravilno postupio kada je odbio kao neosnovan tužbeni zahtjev kojim je tužilja tražila da se utvrdi da je tuženi smetao u sudržavini predmetne kuće na način što je na istoj promijenio cilindar i time joj onemogućio ulazak u kuću, te da se obaveže tuženi da uspostavi predašnje stanje.

Naime, pravilno prvostepeni sud zaključuje da je tužilja faktičku vlast na predmetnoj nepokretnosti vršila u ime i za račun tuženog, jer je bila u radnom odnosu kod istog kao lice koje je dužno da se stara o njegovom domaćinstvu i postupala je po njegovim uputstvima shodno ugovoru koji je zaključen između stranaka.

Dakle, tužilja je u međusobnom odnosu sa tuženim imala položaj pritežaoca stvari i samim tim nije imala državinu već državinu ima lice po čijim uputstvima je postupala, u ovom slučaju tuženi, shodno čl. 393 ZSPO-a CG.

Tužilja kao pritežalac pošto nije držalac stvari nema pravo ni na državinsku zaštitu u smislu čl. 402. istog zakona, kako to pravilno prvostepeni sud zaključuje, te su neosnovani žalbeni navodi kojima se ukazuje na suprotno.

Kako navodima žalbe nijesu ničim dovedeni u sumnju razlozi pobijanog rješenja, to je isto valjalo potvrditi i žalbu tužilje odbiti kao neosnovanu.

Rješenje Višeg suda u Podgorici, GŽ. br. 4543/15 od 04.02.2016. godine

Član 402

ZAŠTITA DRŽAVINE SUDRŽAOCA

Sudržalac uživa državinsku zaštitu u odnosu na treća lica, kao i u međusobnim odnosima sa drugim sudržaocima, ako jedan od njih onemogućava drugog u dotadašnjem načinu vršenja faktičke vlasti na stvari koja je u njihovoj državi.

Odredbom čl. 402 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima je propisano da svaki držalac stvari i prava ima pravo na zaštitu od uznemiravanja ili oduzimanja državine, dok je odredbom čl. 405 st. 1 istog zakona propisano da sud pruža zaštitu prema poslednjem stanju državine i nastalom smetanju, pri čemu nije od uticaja pravo na državinu, pravni osnov državine i savjesnost držaoca.

Odredbom čl. 411 istog zakona je propisano da sudržalac uživa zaštitu po odredbi čl. 405 ovog zakona u odnosu na treća lica, kao i u međusobnim odnosima sa drugim sudržaocima, ako jedan od njih onemogućava drugog u dotadašnjem načinu vršenja faktičke vlasti na stvari koja je u njihovoj državi.

Po nalaženju ovog drugostepenog suda, pravilna primjena citiranih zakonskih propisa zahtijevala je prethodno utvrđenje odlučne činjenice da li je predmetna nepokretnost isključive državine tužilje ili pak sudržavine sa tuženim.

Ovo iz razloga jer susvojina ili zajednička svojina ne moraju obavezno biti prućene sudržavinom, pa je posjedovna zaštita obezbijedena nezavisno od prava koje titularu pripada, odnosno državinu ima onaj ko vrši faktičku vlast na stvari.

Prvostepeni sud izjednačava posjed sa pravom na posjedovanje, što je za posledicu imalo pogrešnu primjenu materijalnog prava. "Takođe, za ukazati je prvostepenom sudu da u koliko se utvrdi da se radi o sudržavini parničnih stranaka na predmetnoj kućici, i u tom slučaju sudržalac uživa zaštitu po odredbama čl. 405 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima u međusobnim odnosima sa drugim sudržaocima ako jedan od njih onemogućava drugog u dotadašnjem načinu vršenja faktičke vlasti na stvari koja je u njihovoj sudržavini, što je regulisano odredbom čl. 411 navedenog zakona, na koju odredbu se i prvostepeni sud poziva.

Kod takvog stanja stvari, prvostepeno rješenje je moralo biti ukinuto i predmet vraćen prvostepenom sudu na ponovno suđenje. U ponovnom postupku prvostepeni sud će imati u vidu nedostatke na koje je ukazano ovim rješenjem, nakon čega će biti u mogućnosti da donese zakonitu i pravilnu odluku u ovoj pravnoj stvari.

Rješenje Višeg suda u Podgorici, Gž. br. 5570/15 od 12.01.2016. godine

SMETANJE DRŽAVINE

Kod ove vrste sporova sud pruža zaštitu prema poslednjem stanju državine i nastalom smetanju, pri čemu nije od uticaja pravo na državinu, pravni osnov državine i savjesnost držaoca.