

ZAKON  
O SVOJINSKO-PRAVNIM  
ODNOSIMA

*sa aktuelnom sudskom praksom*

Prvo izdanje



## PREDGOVOR

Zahvaljujući dugogodišnjoj saradnji s korisnicima, kao izdavač *Kataloga propisa* — prve elektronske enciklopedije crnogorskih propisa, uočili smo potrebu stvaranja izdanja koja će njihovu biblioteku obogatiti kvalitetnim informacijama.

Pokušali smo da funkcionalnost i praktičnost *Kataloga propisa* pretočimo u štampana izdanja, koja će našim korisnicima služiti za detaljna iščitavanja i dugoročna istraživanja.

Zakon o svojinsko-pravnim odnosima donijela je Skupština Crne Gore na sjednici prvog redovnog zasijedanja u 2009. godini, dana 26. februara 2009. godine. Objavljen je u Službenom listu Crne Gore, br. 019/09 od 13. 3. 2009. godine, a stupio je na snagu 21. 3. 2008. godine.

Izvođe iz sudske prakse, koji prate pomenuti zakon, objavili su, u posljednjih nekoliko godina, Viši i Osnovni sudovi Crne Gore, dok je jedan dio kreirao naš stručni tim na osnovu sudskih odluka sa zvaničnog sajta sudova Crne Gore.

Svi izvodi iz sudske prakse sistematizovani su i povezani s odgovarajućim članovima zakona. Takođe, dat je i odgovarajući indeks zakona i njihovih članova koji se spominju u izvodima sudske prakse, povezan sa odgovarajućim stranama knjige.

Uporedno pravo, koje je implementirano u *Katalogu propisa*, uspješno smo prenijeli i u štampano izdanje, tako da se pored postojeće sudske prakse, ispod nekih članova, nalaze i važeći izvodi sudske prakse doneseni na osnovu Zakona o svojinsko-pravnim odnosima (*“Zakon o osnovama svojinsko-pravnih odnosa (‘Službeni list SFRJ’, br. 6/80, 36/1990 i ‘Službeni list SRJ’, broj 29/96).*

Nadamo se da ćemo ovim izdanjem obogatiti biblioteke eminentnih stručnjaka, ponuditi dragocjenu pomoć svim pravnicima, ali biti i vodič kroz obligaciono pravo svim zainteresovanim licima.

*Izdavač*

## SADRŽAJ

### ZAKON O SVOJINSKO-PRAVNIM ODNOSIMA SA AKTUELNOM SUDSKOM PRAKSOM

Predgovor.....	5
Sadržaj Zakona o svojinsko-pravnim odnosima.....	7
Sadržaj aktuelne sudske prakse.....	21
Zakon o svojinsko-pravnim odnosima.....	43
Aktuelna sudska praksa.....	139
Indeks sudske prakse.....	655
<b>GLAVA I</b> .....	<b>43</b>
<b>OSNOVNE ODREDBE</b> .....	<b>43</b>
Sadržaj Zakona / Član 1.....	43
Subjekti / Član 2.....	43
Objekti / Član 3.....	43
Određenost i vršenje stvarnih prava / Član 4.....	43
Zloupotreba stvarnih prava / Član 5.....	43
Pravo svojine / Član 6.....	43
Država kao vlasnik / Član 7.....	43
Prostiranje prava svojine / Član 8.....	44
Društvena funkcija svojine / Član 9.....	44
Ograničenja / Član 10.....	44
Ostala stvarna prava / Član 11.....	44
Službenost / Član 12.....	45
Zaloga / Član 13.....	45
Fiducijarna svojina / Član 14.....	45
<b>GLAVA II</b> .....	<b>46</b>
<b>STVARI</b> .....	<b>46</b>
Pojam / Član 15.....	46
Sastavni djelovi stvari / Član 16.....	46
Plodovi / Član 17.....	46
Pripadak stvari / Član 18.....	46

Pokretne i nepokretne stvari / Član 19.....	47
Dobra od opšteg interesa / Član 20.....	47
Javna dobra / Član 21.....	47
Dobra u opštoj upotrebi / Član 22.....	48
Zbirna stvar i zbir stvari / Član 23.....	48
Djeljive i nedjeljive stvari / Član 24.....	48
Potrošne i nepotrošne stvari / Član 25.....	48
Individualno određene stvari i stvari određene po rodu / Član 26.....	48
Zamjenljive i nezamjenljive stvari / Član 27.....	49
<b>GLAVA III</b> .....	50
<b>STICANJE I PRESTANAK PRAVA SVOJINE</b> .....	50
Sticanje svojine / Član 28.....	50
Sticanje po zakonu / Član 29.....	50
Stvaranje nove stvari / Član 30.....	50
Povraćaj u pređašnje stanje / Član 31.....	50
Savjesnost jedne, a nesavjesnost druge strane / Član 32.....	50
Savjesnost obje strane / Član 33.....	50
Neznatna vrijednost materijala / Član 34.....	51
Prava trećih lica / Član 35.....	51
1. SJEDINJENJE (SPAJANJE I SMJEŠA).....	51
Povraćaj u pređašnje stanje / Član 36.....	51
Susvojina na novoj stvari / Član 37.....	51
Pravo izbora savjesne strane / Član 38.....	51
Neznatna vrijednost stvari / Član 39.....	51
Prava trećih lica / Član 40.....	52
2. GRAĐENJE NA TUĐEM ZEMLJIŠTU.....	52
Graditelj savjestan, a vlasnik zemljišta nesavjestan / Član 41.....	52
Graditelj nesavjestan, a vlasnik zemljišta savjestan / Član 42.....	52
Savjesne obje strane / Član 43.....	53
Nesavjesnost obje strane / Član 44.....	53
Građenje na tuđem zemljištu materijalom trećeg lica / Član 45.....	53
Građenje na svom zemljištu / Član 46.....	53
Građenje tuđim materijalom na svom zemljištu / Član 47.....	53
Djelimično zahvatanje susjedne parcele građenjem / Član 48.....	54
Dosuđenje stvarne službenosti ili svojine na zauzetom zemljištu / Član 49.....	54
Nesavjesnost graditelja / Član 50.....	54
Dugogodišnji zasadi / Član 51.....	54
Odvajanje plodova / Član 52.....	55

3. ODRŽAJ	55
Redovan održaj / Član 53	55
Vanredan održaj / Član 54	55
Održaj u korist nasljednika / Član 55	55
Rok za održaj / Član 56	55
Uračunavanje vremena prethodnika / Član 57	55
Prekid i zastoj / Član 58	56
Prava trećih lica / Član 59	56
4. STICANJE OD NEVLASNIKA	56
Uslovi potrebni za sticanje / Član 60	56
Prava ranijeg vlasnika / Član 61	56
Prava trećih lica / Član 62	56
Okupacija / Član 63	56
Sađenje na tuđem i svom zemljištu / Član 64	56
Kad je sadilac savjestan, a vlasnik zemljišta nesavjestan / Član 65	57
Kad su obje strane savjesne ili nesavjesne / Član 66	57
Kad je sadilac nesavjestan, a vlasnik zemljišta savjestan / Član 67	57
Sađenje tuđih sadnica na tuđem zemljištu / Član 68	57
Sađenje tuđim sadnicama na svom zemljištu / Član 69	57
5. SIJANJE NA TUĐEM ZEMLJIŠTU	57
Nesavjesnost sijača / Član 70	57
Savjesnost sijača i vlasnika zemljišta / Član 71	58
Nesavjesnost obje strane / Član 72	58
Sijanje tuđim sjemenom na tuđem zemljištu / Član 73	58
Sijanje tuđim sjemenom na svom zemljištu / Član 74	58
Otrgnuti komad zemljišta / Član 75	58
Nanos / Član 76	58
Pomjeranje riječnog toka / Član 77	58
Napušteno riječno korito / Član 78	59
Novo riječno ostrvo / Član 79	59
6. ROJ PČELA	59
Rok za gonjenje / Član 80	59
Pravo prelaska na tuđu nepokretnost / Član 81	59
Odbjegli roj u tuđoj naseljenoj košnici / Član 82	60
Susvojina na pomiješanim rojevima / Član 83	60
7. STICANJE NA OSNOVU PRAVNOG POSLA SA VLASNIKOM	60
Na nepokretnim stvarima / Član 84	60
Na pokretnim stvarima / Član 85	60
Predaja pokretne stvari / Član 86	60
Prenos svojine zaključenjem pravnog posla / Član 87	60

# ZAKON O SVOJINSKO-PRAVNIM ODNOSIMA



---

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)

Proglašavam 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, državnina 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 ovlaštenja na stvarima u državnoj svojini vrši Vlada Crne Gore, ako posebnim zakonom nije drukčije određeno.

Svojinska ovlaštenja nad stvarima u državnoj svojini koja služe ostvarivanju 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 postupuje 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 iskorišćava 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.

# ZAKON O SVOJINSKO-PRAVNIM ODNOSIMA

AKTUELNA SUDSKA PRAKSA

## Član 5

## ZLOUPOTREBA STVARNIH PRAVA

### SUKOB PRAVNIH OSNOVA

*Ne može se cijeniti jači pravni osnov jednog pravnog posla u odnosu na drugi koji je ništav.*

Tužilac je svoj zahtjev temeljio na činjenicama da je kupio jednosoban stan u izgradnji od prvotuženog po osnovu Ugovora o kupoprodaji Ov. II 2182/04 od 29.04.2004. godine i anexa tog Ugovora Ov. br. 1245/05 od 18.04.2005. godine, za cijenu od 40.000 € koju je isplatio, ali je njegov zahtjev za uknjižbu odbijen rješenjem Uprave nekretnine od 27.04.2009. godine, budući je stan upisan na drugotuženog.

No, bez obzira na takav upis dobio je ključeve od prvotuženog kao prodavca i 2012. godine uselio u predmetni stan, da bi poslije mjesec dana izgubio posjed useljenjem trećih lica koja su stan obila.

Upis drugotuženog uslijedio je nakon zaključenog sudskog poravnanja od 03.06.2006. godine u parnici P. br. 840/05, koju je drugotuženi vodio protiv prvotuženog za predaju više stanova i garaža, a u kojoj parnici je prvotuženi priznao vlasništvo drugotuženom na spornom stanu - br. 13, i saglasio se da mu ga preda, a ukoliko do toga ne dođe da mu prvotuženi isplati 51.850 €.

Ove činjenice među strankama nijesu ni bile sporne, kao ni to da je drugotuženi kao upisani vlasnik raspolagao predmetnim stanom u korist trećetuženog, što potvrđuje Ugovor UZZ 325/12 od 12.04.2012. godine, na osnovu kojeg se trećetuženi upisao kao vlasnik i sada je u njegovom posjedu.

Takođe, nije bilo sporno da je trećetuženi sa četvrtotuženim zaključio kupoprodajni ugovor UZZ 302/13 od 28.03.2013. godine, čiji predmet je bio sporni stan, ali je ugovor sporazumno raskinut 08.12.2014. godine.

Prvostepeni sud je utvrdio da je u postupku u kome je zaključeno sudsko poravnanje P. br. 840/05 prvotuženog zastupao advokat M. R., koji nije bio ovlašćen od prvotuženog da ga zastupa, kako je to našao vještak grafolog.

Na temelju iznijetih činjenica nižestepeni sudovi su mišljenja da je poravnanje zaključeno između prvo i drugotuženog apsolutno ništavo, u smislu odredbe čl. 103. u vezi čl. 84 ZOO, pa smatraju da isto nije moglo biti osnov za uknjižbu drugotuženog kao vlasnika spornog stana, niti je mogao biti predmet dalje kupoprodaje u korist trećetuženog, što znači da se nije moglo dozvoliti ni izvršenje na osnovu sudskog poravnanja radi naplate novčanog potraživanja.

Uz to, oslanjajući se na iskaz tužioca u svojstvu stranke, zaključili su da trećetuženi nije savjestan kupac, jer je morao znati da je tužilac prvi ušao u posjed spornog stana, već je savjestan tužilac koji je i dokazao svoje jače pravo.

Slijedom iznijetog, nižestepeni sudovi su odlučili na način kao u izreci prvostepene presude, pri čemu je drugostepeni sud našao da u dijelu odluke po zahtjevu kojim je tražena apsolutna ništavost poravnanja stoje valjani razlozi i da nije bilo potrebno saslušavati advokata R. s obzirom da nije od uticaja savjesnost ugovornih strana u ovom dijelu, kod činjenice da je poravnanje poništeno u smislu čl. 103. ZOO.

Po mišljenju ovog suda, pogrešno nižestepeni sudovi smatraju da tužilac ima jači pravni osnov za sticanje prava svojine u odnosu na sudsko poravnanje.

Sukob pravnih osnova postoji kada su dva ili više lica uzastopno zaključila posebne pravne poslove - ugovore sa jednim vlasnikom radi sticanja prava svojine na istoj nepokretnosti, što se ne može odnositi na pravni osnov koji ne postoji, jer je prethodno utvrđena ništavost sudskog poravnanja.

S druge strane, ocjena valjanosti sticanja prava svojine na nepokretnostima na osnovu pravnog posla prosuđuje se prema savjesnosti kupca, što podrazumijeva da se na adekvatan način utvrdi da li je kupac znao ili mogao znati da prodavac nije stvarni vlasnik.

Ovo shodno načelima savjesnosti i poštenja i načelu zabrane zloupotrebe prava iz čl. 3, 4 i 6 ZOO ("Sl. list CG", br. 47/08 i čl. 5. Zakona o svojinsko-pravnim odnosima ("Sl. list CG", br. 19/09).

Za ocjenu da li je trećetuženi kao kupac i držalac predmetnog stana stekao pravo svojine na istom nema značaja što je pravosnažno utvrđena ništavost sudskog poravnanja na osnovu kojeg se njegov pravni predhodnik (drugotuženi) upisao kao vlasnik.

Odlučno je da je drugotuženi u vrijeme prodaje bio upisan kao vlasnik pa činjenicu da li je trećetuženi savjestan kupac i držalac treba procjenjivati s obzirom na tu okolnost, a ne osloniti se samo na iskaz tužioca u pogledu njegove državine.

Zbog svega navedenog, osnovano se revizijama ukazuje da je počinjena bitna povreda postupka iz čl. 367. st. 2. tač. 15. ZPP, koja se ogleda u tome što nižestepene presude sadrže nedostatke zbog kojih se sa sigurnošću ne mogu ispitati.

Jer, izreka prvostepene presude nije jasna i razumljiva, protivrječi samoj sebi budući se u stavu prvom usvaja zahtjev tužioca glavne intervencije koji je istovremeno prvotuženi i utvrđuje da je sudsko poravnanje apsolutno ništavo i ne proizvodi pravno dejstvo, dok se u stavu trećem usvaja zahtjev tužioca da ima jači pravni osnov u odnosu na to poravnanje koje je bez dejstva.

Pri tom, nedopustivo je glavno miješanje stranke u inicijalnom sporu i ne može se utvrditi jači pravni osnov jednog pravnog posla u odnosu na drugi koji je ništav.

*Presuda Vrhovnog suda Crne Gore, Rev. br. 624/17 od 22.12.2017. godine*

## Član 6

## PRAVO SVOJINE

### POVREDA PRAVA NA IMOVINU

*Dozvoljeno je oduzimanje prava svojine, koje ne predstavlja povredu prava na imovinu samo kada su kumulativno ispunjena dva uslova: da je to učinjeno u javnom interesu utvrđenom na osnovu zakona i da je učinjeno uz pravičnu naknadu.*

Prvostepeni sud zaključuje da zahtjev tužilaca nije osnovan sa razloga što se u konkretnom slučaju ne može primijeniti institut "faktičke eksproprijacije" jer tužena sporno zemljište nije izuzela od ranijeg vlasnika i privela namjeni za izgradnju infrastrukturnog objekta za javnu namjenu, odnosno za opštu upotrebu, a bez predhodnog postupka izuzimanja zemljišta od ranijih vlasnika u smislu Zakona o eksproprijaciji.

Međutim, kod takvog utvrđenog stanja stvari, pravilno je drugostepeni sud preinačio prvostepenu odluku i usvojio zahtjev tužilaca.

Naime, odredbom čl. 58 Ustava Crne Gore ("Sl. list Crne Gore", br. 1/07 i 38/13) propisano je, da niko ne može biti lišen, ili ograničen prava svojine, osim kada to zahtijeva javni interes, uz pravičnu naknadu.

Iz navedene odredbe proizilazi da je dozvoljeno oduzimanje prava svojine, koje ne predstavlja povredu prava na imovinu samo kada su kumulativno ispunjena dva uslova: da je učinjeno u javnom interesu utvrđenom na osnovu zakona i da je učinjeno uz pravičnu naknadu.

Imajući u vidu, da su tužioci dokazali da su bili vlasnici sporne nepokretnosti, a da su lišeni prava svojine neosnovanim upisom tužene i njenim nezakonitim raspolaganjem u korist trećeg lica, na način što mu je ta nepokretnost data radi izgradnje privatnog stambenog prostora, to je tužena odgovorna da tužiocima nadoknadi štetu.

Shodno čl. 6. stav 3 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima ("Sl. list CG", br. 19/09) - čl. 3 ranijeg zakona, svako je dužan da se uzdržava od povrede prava svojine drugog lica, pa kako je tužena nezakonitim raspolaganjem lišila tužioce prava svojine, to je ista dužna da im nadoknadi štetu u vidu pravične naknade, budući je vraćanje zemljišta u prvobitno stanje postalo nemoguće, obzirom da je na istom sagrađen troetažni stambeni objekat.

U protivnom, oduzimanje prava svojine u konkretnom slučaju uvodilo bi u povredu prava na imovinu u smislu člana 1 Protokola I uz Evropsku konvenciju za zaštitu ljudskih prava i osnovnih sloboda, jer "oduzimanje imovine bez iznosa koji bi realno odražavao njenu vrijednost obično predstavlja neproporcionalno miješanje koje se ne može smatrati opravdanim po članu 1?" (presuda Lithgow protiv UK, 9006/80, 9262/81, 9263/81, 9265/81, 9266/81, 9313/81, 9405/81, stav 121, ESLJP,



od 08. jula 1986. godine.

Oduzimanje imovine bez plaćanja iznosa koji razumno odražava njenu vrijednost može obično biti opravdano samo u izuzetnim okolnostima (presuda *Pressos Compania Naviera SA protiv Belgije*, 17849/91, stav 54 ESLJP, od 03. jula 1997. godine).

Kako postojanje izuzetnih okolnosti koje bi opravdavale nedosuđivanje naknade tužena nije dokazala, to je obavezana da tužiocima isplati naknadu, koja odgovara iznosu tržišne vrijednosti nepokretnosti koja je utvrđena nalazom i mišljenjem vještaka građevinske struke, a koji nalaz i ovaj sud prihvata kao jasan i stručan i objektivnost istog nije dovedena u pitanje navodima revizije.

*Presuda Vrhovnog suda Crne Gore, Rev. br. 1046/17 od 21.11.2017. godine*

## EKSPROPRIJACIJA ZEMLJIŠTA BEZ DONOŠENJA ODLUKE O IZUZIMANJU IZ POSJEDA I PRAVO NA NAKNADU

*Pravo ranijeg vlasnika da traži isplatu naknade za zemljište koje je eksproprijirano radi izgradnje saobraćajnice bez donošenja odluke o izuzimanju iz posjeda ne zastarijeva.*

U slučajevima izgradnje javnog puta bez donošenja odluke o izuzimanju iz posjeda građevinskog zemljišta radi se o faktičkom deposediranju (tzv. faktička eksproprijacija), koja nastaje kada se na zemljištu grade putevi, infrastrukturni ili drugi objekti od javnog i opšteg interesa iako ne postoji odluka - rješenje o izuzimanju zemljišta.

U suštini, u takvim slučajevima opština, odnosno jedinica lokalne samouprave vrši ili dozvoljava izgradnju objekata od javnog interesa na zemljištu koje nije formalno eksproprijirano. Time se ugrožavaju i povređuju subjektivna prava fizičkih lica na nepokretnostima. Jer, svojina je najpotpunija vlast na stvari i pravo je vlasnika da svoju stvar drži, da je koristi i da njome raspolaže u granicama određenim zakonom, a obaveza svih da se uzdržavaju od povrede prava svojine drugog lica, kako je to predviđala odredba čl. 3. ranijeg Zakona o osnovama svojinsko pravnih odnosa, a propisano je u čl. 6. sadašnjeg Zakona o svojinsko pravnim odnosima.

Izgradnjom ulice sa potrebnom komunalnom infrastrukturom u potpunosti se mijenja karakter zemljišta, jer se više ne radi o privatnoj svojini već o javnom dobru kojim upravlja država preko svojih organa i javnih preduzeća.

Odredbama čl. 10 Zakon o građevinskom zemljištu ("Sl. list RCG", br. 55/00) bilo je propisano je da se građevinsko zemljište privodi namjeni izgradnjom objekata, odnosno izvođenjem drugih radova u skladu sa propisima o planiranju i uređenju prostora, a u slučaju privođenja namjeni ranijem vlasniku utvrđuje se i plaća

naknada po zakonu kojim se uređuje eksproprijacija.

Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08,34/11 i 47/11), koji je sada u primjeni i čijim donošenje je prestala primjena Zakona o građevinskom zemljištu, u potpunosti se reguliše postupak i način izgradnje objekata i uređenja prostora, pa je odredbom čl. 52 predviđeno da donošenjem planskog dokumenta utvrđuje se javni interes za eksproprijaciju nepokretnosti za izgradnju planiranih objekata i uređenje prostora.

U konkretnom sporu tužena je zemljište koje je bilo u sukorišćenju tužilje privela namjeni izgradnjom ulice, koja je dobro u državnoj svojini u smislu čl. 2. važećeg Zakona o putevima. Time je pravo sukorišćenja tužilje na predmetnoj parceli prestalo, a ranijim sukorisnicima nije plaćena nikakva naknada.

Odgovornost tužene se ogleda u tome što je bez eksproprijacije parcele pretvorila u ulicu, a odredbe naprijed navedenih zakona upućuju da je bila dužna da donose akt o izuzimanju građevinskog zemljišta iz posjeda dosadašnjih korisnika i da im isplati naknadu, i na taj način zemljište prelazi u državnu svojinu.

Dakle, tužilja je lišena prava sukorišćenja, pa kako zahtjev za povraćaj u svojину - korišćenje nije moguć zbog privođenja namjeni izgradnjom ulice, tužilji pripada pravo da traži naknadu za oduzete nepokretnosti, koje pravo ne zastarijeva i na potraživanje za isplatu naknade ne primjenjuju se odredbe o zastarjelosti iz Zakona o obligacionim odnosima.

Na osnovu utvrđenog činjeničnog stanja, prvostepena presuda kojom je tužena obavezana da tužilji isplati utvrđenu naknadu za predmetnu kat. parcelu koja je faktički trajno uzeta iz suposjeda tužilje izgradnjom saobraćajnice je zasnovana na pravilnoj primijeni materijalnog prava iz odredbe čl. 35. Zakona o eksproprijaciji, kojom je propisano da se naknada za građevinsko zemljište određuje u novcu prema tržišnoj cijeni takvog zemljišta, jer se zauzeće katastarske parcele može upodobiti njenom trajnom izuzimanju iz posjeda bez obzira što o tome nije donijeto formalno rješenje. Pri tom, pravilno je našao da pravo na ovu naknadu ne zastarijeva, pa ni potraživanje tužilje za isplatu naknade nije zastarjelo.

Shodno izloženom, osnovano se revizijom osporava drugostepena presuda zbog pogrešne primjene materijalnog prava. Jer, sa već izloženih razloga, riječ je o određivanju naknade za izuzeto zemljište u smislu citiranih odredbi Zakona o eksproprijaciji i ne mogu se primijeniti odredbe čl. 24. Zakona o osnovama svojinsko-pravnih odnosa koji je bio u primjeni, niti odredbe čl. 41-42 važećeg Zakona o svojinsko-pravnim odnosima koje regulišu način sticanja svojine (korišćenja) građenjem na tuđem zemljištu, kako to pogrešno zaključuje drugostepeni sud.

Stoga je drugostepenu presudu valjalo preinačiti i odbiti žalbu tužene protiv pobijanog dijela prvostepene presude.

*Presuda Vrhovnog suda Crne Gore, Rev. br. 302/12 od 03.07.2012. godine*

## Član 3

### PRAVNI STATUS NOSIOCA STANARSKOG PRAVA I KORISNIKA STANA U PRIVATNOJ SVOJINI

*Pravni status nosioca stanarskog prava i korisnika stana u privatnoj svojini, ukoliko nije u suprotnosti sa zakonskim odredbama kojima se regulišu stambeni odnosi, daje tom licu zakoniti pravni osnov za sticanje prava zakupca stana na neodređeno vrijeme, koji ne može prestati na osnovu jednostrane izjave volje vlasnika stana. Pravo korišćenja stana u privatnoj svojini ne može se transformisati u pravo vlasništva otkupom stana, jer to zavisi od volje vlasnika stana.*

Iz podataka zemljišnoknjižnih izvadaka br. 58 i 59 KO Herceg Novi otac tužioca bio je upisan kao suvlasnik čest. zem. 404 i stojne kuće na njoj i čest. zem. 405 i stojne kuće na ovoj parceli, a obje su sada u susvojini tužioca u idealnom dijelu 5/24, na osnovu poravnjanja zaključenog u parnici koja je vođena pred Osnovnim sudom u Herceg Novom P. 284/01.

Nosilac stanarskog prava na tom stanu je bio tužiočev otac sada pok. K. Đ., na osnovu rješenja Opštinskog suda u H. N. donijetog u vanparničnom postupku R. br. 5782 od 02.02.1982. godine, kojim mu je utvrđeno da je nosilac stanarskog prava na stanu koji se nalazi u H. N., Š. P. D., br. 19, u zgradi privatnog vlasništva, u kojem je stanovao zajedno sa suprugom i sinom, ovdje tuženim, a ne posjeduje rješenje.

Ovo rješenje zasnovano je na odredbi čl. 50 Zakona o stambenim odnosima iz 1974. godine.

Rješenjem SIZ prostornog i urbanističkog planiranja i uređivanja građevinskog zemljišta H. N. br. 2507 od 10.06.1985. godine, K. Đ. je utvrđena obaveza plaćanja naknade za korišćenje izgrađenog građevinskog zemljišta i to stambenog objekta površine 61,48m<sup>2</sup> i građevinskog zemljišta koje služi za redovnu upotrebu objekta površine 288m<sup>2</sup>.

Vještak geodetske struke je identifikovao sporne nepokretnosti i utvrdio da objekat na parceli br. 404 predstavlja ruševinu dvoetažnog objekta, a na parceli br. 405 dvoetažni objekat koji je u funkciji stanovanja i u posjedu je tuženog.

Polazeći od utvrđenog činjeničnog stanja nižestepeni sudovi su zaključili da je pravni prethodnik tuženog imao stanarsko pravo u skladu sa odredbama tada važećeg Zakona o stambenim odnosima (iz 1973 godine).

Međutim, odredbama Zakona o stambenim odnosima iz 1990. godine stanarsko pravo se ograničava samo na stanove u društvenoj ili državnoj svojini.

Takođe nalaze da saglasno odredbi čl. 55 st. 1 Zakona o etažnoj svojini (Sl. list RCG br. 21/95), pravo korišćenja stečeno u odnosu na stan u društvenoj svojini

transformiše u pravo svojine, otkupom stana.

Navedeno po nalaženju nižestepениh sudova znači da se pravo korišćenja stana u privatnoj svojini ne može transformisati u pravo vlasništva otkupom stana, jer to zavisi od volje vlasnika stana, a to je ovdje tužilac, a takvu saglasnost tuženi ovdje nije imao.

Iz navedenih razloga zahtjev tužioca su ocijenili osnovanim i obavezali tuženog da oslobodi od lica i stvari sporne nepokretnosti i preda u posjed tužiocu.

Osnovano se revizijom tuženog pobija drugostepena presuda zbog pogrešne primjene materijalnog prava.

Za ocjenu stambenog statusa tuženog na spornom stanu u susvojini tužioca prema konkretno utvrđenom činjeničnom stanju, mjerodavno pravo predstavlja odredba čl. 2 st. 2 Zakona o stambenim odnosima ("Sl. list SRCG", br. 4/74), u vezi sa odredbom člana 3. stav 1. Zakona o osnovama svojinsko pravnih odnosa.

Odredbom čl. 2 Zakona o stambenim odnosima ("Sl. list SRCG", br. 4/74), bila su utvrđena prava i obaveze građana u korišćenju stana u društvenoj svojini i na stanovima i prostorijama u svojini, a stavom 2 čl. 2, propisano da građanin koji se uselio u stan u svojini građana na osnovu ugovora o zakupu stana stiče pravo da taj stan koristi pod uslovima utvrđenim ovim zakonom i ugovorom o zakupu stana.

Odredbom čl. 11 st. 1 istog zakona, korisnikom stana, u smislu tog zakona, smatra se nosilac stanarskog prava i članovi njegovog porodičnog domaćinstva koji zajedno sa njim stanuju, kao i lica koja su prestala da budu članovi porodičnog domaćinstva a ostala su u istom stanu.

Prema odredbi čl. 14 navedenog zakona, stanarsko pravo stiče se danom zakonitog useljenja u stan na osnovu ugovora o korišćenju stana, ako zakonom nije drukčije određeno, a može prestati samo u slučajevima i na način koji su predviđeni zakonom - čl. 23 zakona.

Saglasno odredbi čl. 21 istog zakona, korisnici stana koji stanuju zajedno sa nosiocem stanarskog prava imaju pravo da trajno i neometano koriste stan pod uslovima iz tog zakona, a članovi porodičnog domaćinstva nosioca stanarskog prava imaju pravo da trajno i neometano koriste stan i poslije smrti nosioca stanarskog prava.

Odredbom čl. 1 st. 2 Zakona o stambenim odnosima ("Sl. list SRCG", br. 21/85) bilo je propisano da građanin koji se useli u stan u svojini građana na osnovu ugovora o zakupu stana stiče pravo da taj stan koristi pod uslovima utvrđenim ugovorom o zakupu i ovim zakonom.

Prema odredbi čl. 88 st. 1 istog zakona, sopstvenik porodične stambene zgrade ili stana može, radi zadovoljavanja ličnih i porodičnih stambenih potreba, tražiti iseljenje nosioca stanarskog prava iz porodične stambene zgrade ili stana, ako nosiocu stanarskog prava ponudi u zamjenu odgovarajući stan.

U konkretnom slučaju, radi se o objektu-stanu u svojini građana, na kome je

stanarsko pravo ustanovljeno saglasno odredbama Zakona o stambenim odnosima ("Sl. list SRCG", br. 4/74), koji je propisivao sticanje stanarskog prava na stanu u svojini građana.

Takva mogućnost prestala je donošenjem Zakona o stambenim odnosima ("Sl. list SRCG", br. 45/90), jer je odlukom Ustavnog suda SR Crne Gore U br. 50/90 od 18. jul 1991. godine (odluka je objavljena u "Službenom listu RCG", br. 38/91 od 20.09.1991. godine), utvrđeno da nijesu u skladu sa Ustavom SR Crne Gore odredbe čl. 81, 82, 83. i člana 84. Zakona o stambenim odnosima ("Sl. list SRCG", br. 45/90).

Međutim, donošenjem Zakona o stambenim odnosima ("Sl. list SRCG", br. 45/90), položaj nosilaca stanarskog prava na stanu u svojini građana, koji su to pravo stekli do dana stupanja na snagu ovog zakona, ostao je neizmijenjen, u smislu čl. 100. stav 2. zakona, tako da nosilac stanarskog prava na stanu u svojini građana ima ista prava i obaveze kao i nosilac stanarskog prava na stanu u društvenoj svojini, izuzev prava na otkup tog stana.

U konkretnom slučaju, otac tužioca je kao nosilac stanarskog prava na stanu u susvojini tužioca i trećih lica, kome je to pravo utvrđeno rješenjem Opštinskog suda u Herceg Novom R. br. 5782 od 02.02.1982. godine, sporni stan koristio u tom svojstvu do svoje smrti.

Tuženi je od rođenja kontinuirano živio u spornom stanu u zajedničkom porodičnom domaćinstvu sa roditeljima, a posle smrti oca kao nosioca stanarskog prava nastavio je neprekidno da stan koristi za svoje stambene potrebe, pri čemu nema na drugi način riješenu stambenu potrebu.

Po ocjeni ovog suda, nižestepeni sudovi su propustili da utvrde postojanje zakonitog pravnog osnova tuženog da koristi stan u momentu smrti ranijeg nosioca stanarskog prava na spornom stanu.

Naime, tuženi je od rođenja bio član porodičnog domaćinstva tadašnjeg nosioca stanarskog prava i imao svojstvo korisnika stana, imajući u vidu da je odredbom čl. 11 st. 1 tada važećeg Zakona o stambenim odnosima bilo propisano da se korisnikom stana u smislu tog zakona smatraju članovi njegovog porodičnog domaćinstva koji zajedno sa njim stanuju, kao i lica koja su prestala da budu članovi porodičnog domaćinstva a ostala su u istom stanu.

Međutim, po mišljenju ovog suda, potrebno je ispitati da li je tuženi stekao pravo da trajno i neometano koristi stan i poslije smrti nosioca stanarskog prava, od čega zavisi i osnovanost zahtjeva tužioca za njegovo iseljenje i vraćanje stana u posjed.

Valja istaći da ne stoje revizijski navodi o sticanju prava svojine tuženog održajem, jer se po nalaženju ovog suda, taj osnov ne može isticati u konkretnom sporu.

Neophodno je istaći i da je jedan od atributa prava svojine i pravo raspolaganja svojom stvari, u granicama određenim zakonom, saglasno čl. 3 st. 1 Zakona o

osnovama svojinsko pravnih odnosa ("Sl. list SFRJ", br. 6/1980 i 36/1990 i "Sl. list SRJ", broj 29/1996).

Međutim, pravo svojine vlasnika ograničeno je pravom drugog lica u statusu nosioca stanarskog prava ili zakupca na tom stanu, u skladu sa važećim prinudnim propisima stambenih odnosa.

Naime, pravni status nosioca stanarskog prava i korisnika stana u privatnoj svojini, ukoliko nije u suprotnosti sa zakonskim odredbama kojima se regulišu stambeni odnosi, daje tom licu zakoniti pravni osnov za sticanje prava zakupca stana na neodređeno vrijeme, koji ne može prestati na osnovu jednostrane izjave volje vlasnika stana.

Pri tome, zakonito stečeno pravo na dom, zajemčeno članom 8. Evropske konvencije za zaštitu ljudskih prava i osnovnih sloboda, a prelaznim odredbama Ustava i u Ustavnom Zakonu definisano je da se Konvencija i ostali sporazumi i ugovori iz ove oblasti, primjenjuju od momenta od kada su postali obavezujući za Crnu Goru činom njihove ratifikacije u okviru Državne zajednice 2003. godine, ima prevagu nad pravom na mirno uživanje imovine u smislu člana 1 Protokola 1 uz Evropsku konvenciju.

Suprotno tumačenje značilo bi istovremeno povredu zakonito stečenog prava na dom, a prema praksi Evropskog suda za Ljudska prava, pojam "dom" obuhvata kako iznajmljen dom, tako i dom u privatnoj svojini (presude Evropskog suda Gillonj protiv Velike Britanije od 24.11.1986. godine, serija A, br. 109, stav 46 f, Kroon protiv Holandije, presuda od 27.10.1994. godine, serija A, br. 297-C, stav 31).

*Rješenje Vrhovnog suda Crne Gore, Rev. br. 1499/17 od 13.03.2018. godine*

INDEKS  
SUDSKE PRAKSE

## Indeks<sup>1</sup>

- **Porodični zakon**  
(“Sl. list SRCG”, br. 07/89, 13/89, “Sl. list RCG”, br. 56/03)
  - § Član 281 str. 215
  - § Član 282 str. 510
  - § Član 287 str. 510
  - § Član 296 str. 215
- **Porodični zakon**  
(“Sl. list RCG”, br. 01/07, “Sl. list CG”, br. 53/16)
  - § Član 289 str. 227
  - § Član 292 str. 587
- **Ustav Crne Gore**  
(“Sl. list CG”, br. 01/07, 38/13)
  - § Član 9 str. 258
  - § Član 32 str. 385
  - § Član 58 str. 143, 323
- **Ustavna povelja državne zajednice Srbija i Crna Gora**  
(“Sl. list SCG”, br. 01/03, 26/05)
  - § Član 59 str. 373
- **Zakon o državnoj imovini**  
(“Sl. list CG”, br. 21/09, 40/11)
  - § Član 11 str. 451
  - § Član 13 str. 154, 159, 225, 379, 380
  - § Član 15 str. 272
  - § Član 16 str. 165, 272
  - § Član 17 str. 272
  - § Član 18 str. 272
  - § Član 64 str. 195, 647
- **Zakon o državnom premjeru i katastru nepokretnosti**  
(“Sl. list RCG”, br. 29/07, “Sl. list CG”, br. 73/10, 32/11, 40/11, 43/15, 37/17, 37/17, 17/18)
  - § Član 8 str. 311
  - § Član 10 str. 332, 366, 587, 645, 654
  - § Član 12 str. 306, 331, 596
  - § Član 49 str. 519
  - § Član 67 str. 353
  - § Član 83 str. 605
  - § Član 84 str. 315
  - § Član 98 str. 604

---

<sup>1</sup> Indeks članova drugih zakona koji se spominju u sudskoj praksi, po stranama.



§ Član 124 str. 366

- Zakon o državnom premjeru, katastru i upisima prava na nepokretnostima  
(“Sl. list RCG”, br. 55/00)
  - § Član 68 str. 170, 326
  - § Član 70 str. 333
- Zakon o društvenim organizacijama i udruženjima građana  
(“Sl. list SRCG”, br. 25/84, 24/88, 29/89, 39/89)
  - § Član 26 str. 367
  - § Član 28 str. 367
- Zakon o eksproprijaciji  
(“Sl. list RCG”, br. 55/00, 12/02, 28/06, “Sl. list CG”, br. 21/08, 30/17, 75/18)
  - § Član 1 str. 169, 645
  - § Član 3 str. 172
  - § Član 23 str. 645
  - § Član 30 str. 645, 646
  - § Član 31 str. 172
  - § Član 35 str. 145, 173, 248, 249
  - § Član 36 str. 249
  - § Član 38 str. 173
  - § Član 58a str. 169, 173
- Zakon o energetici  
(“Sl. list CG”, br. 05/16, 51/17)
  - § Član 219 str. 574
- Zakon o energetici  
(“Sl. list CG”, br. 28/10, 40/11, 42/11, 06/13, 10/15)
  - § Član 178 str. 558
- Zakon o energetici  
(“Sl. list RCG”, br. 39/03, “Sl. list CG”, br. 53/09)
  - § Član 37 str. 560
- Zakon o etažnoj svojini  
(“Sl. list RCG”, br. 21/95, 23/95, 12/97, 21/98, 21/98)
  - § Član 4 str. 501
  - § Član 14 str. 501
  - § Član 15 str. 518
  - § Član 55 str. 146, 336
  - § Član 66 str. 273
- Zakon o etažnoj svojini  
(“Sl. list RCG”, br. 71/04, “Sl. list CG”, br. 13/07, 47/08, 19/09)
  - § Član 1 str. 504

- § Član 6 str. 222
- § Član 11 str. 518
- § Član 14 str. 504
- § Član 15 str. 516
- § Član 60 str. 505
- § Član 76 str. 375
  
- **Zakon o fiducijarnom prenosu prava svojine**  
(“Sl. list RCG”, br. 23/96)
  - § Član 1 str. 623, 626
  - § Član 11 str. 623, 627, 634
  - § Član 13 str. 635
  - § Član 19 str. 623, 627, 634
  
- **Zakon o građevinskom zemljištu**  
(“Sl. list RCG”, br. 55/00, “Sl. list CG”, br. 51/08)
  - § Član 10 str. 144
  - § Član 20 str. 518
  - § Član 24 str. 211
  - § Član 26 str. 191
  - § Član 27 str. 212
  - § Član 419 str. 652
  
- **Zakon o građevinskom zemljištu**  
(“Sl. list SRCG”, br. 04/73, 08/73, 32/75)
  - § Član 9 str. 645, 646
  
- **Zakon o građevinskom zemljištu**  
(“Sl. list SRCG”, br. 28/80, 12/86, 29/89, 39/89, “Sl. list RCG”, br. 48/91, 17/92, 59/92, 27/94, 27/98)
  - § Član 3 str. 188, 243
  
- **Zakon o hipoteci**  
(“Sl. list RCG”, br. 52/04)
  - § Član 5 str. 588
  - § Član 9 str. 590, 591
  - § Član 11 str. 189
  - § Član 23 str. 617
  - § Član 32 str. 617
  - § Član 35 str. 617
  - § Član 39 str. 590
  
- **Zakon o imovini Republike Crne Gore**  
(“Sl. list RCG”, br. 44/99)
  - § Član 10 str. 211