

Ustavni sud Crne Gore, u Drugom vijeću za meritorno odlučivanja o ustavnim žalbama, u sastavu: sudija Budimir Šćepanović, predsjednik Vijeća i sudije Milorad Gogić i Desanka Lopičić, članovi Vijeća, na osnovu odredaba člana 149 stav 1 tačka 3 Ustava Crne Gore i člana 48 tačka 10 Zakona o Ustavnom sudu Crne Gore (»Službeni list CG«, broj 11/15), na sjednici Vijeća, od 26. aprila 2023. godine, donio je

## **ODLUKU**

**ODBIJA SE** ustavna žalba.

### **O b r a z l o ž e n j e**

#### **I POSTUPAK PRED USTAVNIM SUDOM CRNE GORE**

1. D.S., Z. S., G. O., S. Đ. i Z.B., koje zastupa M.J. i J.Đ., advokati, iz B. P., podnijeli su blagovremenu i dozvoljenu ustavnu žalbu protiv presude Vrhovnog suda Crne Gore, Rev.br. 1418/17, od 13. marta 2018. godine, zbog povrede prava iz odredaba čl. 32 i 58 Ustava Crne Gore i člana 1 Protokola broj 1 uz Evropsku konvenciju.

2. U ustavnoj žalbi je, u bitnom, navedeno: da je osporena odluka nerazumljiva, te da nema razloga; da je za revizijski sud nebitna činjenica da je tužena tokom postupka priznala tužbeni zahtjev tužilaca i da su tražili zaključenje poravnania sa tužiocima; da je revizijski sud zasnovao svoju odluku isključivo na pretpostavkama bez utemeljenja u bilo kojem članu zakona koji te navode potkrepljuju, a pri tome nije savjesno cijenio provedene dokaze; da nema smetnje za upis zgrade u katastar, shodno članu 84 Zakona o osnovama svojinsko pravnih odnosa, u vezi čl.77 i 85 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti; da je osporena odluka posledica proizvoljnog tumačenja i arbitrerne primjene materijalnog prava. Konačno je predloženo da Ustavni sud usvoji ustavnu žalbu i ukine osporenu presudu.

3. U postupku pokrenutom ustavnom žalbom, na osnovu odredaba člana 149 stav 1 tačka 3 Ustava i čl. 68 i 75 Zakona o Ustavnom sudu, Ustavni sud, u granicama zahtjeva istaknutog u ustavnoj žalbi, utvrđuje da li je u postupku odlučivanja o pravima i obavezama podnosiocu ustavne žalbe povrijeđeno ustavno pravo, pri čemu se, po pravilu, ne upušta u pitanje jesu li sudovi pravilno i potpuno utvrdili činjenično stanje i ocijenili dokaze. Za Ustavni sud relevantne su samo one činjenice od čijeg postojanja zavisi ocjena o povredi ustavnog prava.

#### **II ČINJENICE I OKOLNOSTI PREDMETA**

4. Podnosioci ustavne žalbe su tužioci u parničnom postupku, koji je prethodio ustavnosudskom. Predmet spora je zahtjev da se utvrdi da su po osnovu ugovora o kuporodaji vlasnici stanova u stambenoj zgradi u Bijelom Polju – Rasadnik na katastarskim parcelama br.1803/1 i br.1803/2 ukupne gabaritne površine 296m<sup>2</sup>, spratnosti 1P4Pn koje su upisane u Ln broj 374 KO Bijelo Polje.

5. Odlučujući o postavljenom tužbenom zahtjevu, prvostepni sud je isti usvojio.

6. Presudom drugostepenog suda, usvojena je žalba i potvrđena prvostepena presuda na način što je žalba odbijena, kao neosnovana.

7. Iz drugostepene presude proizilazi da tužioci imaju pravni interes za podnošenje tužbe iako im tuženi ne spori pravo svojine i predlaže poravnanje, jer im nije omogućio podobnu ispravu za upis svojinskih prava na stanovima. Ovo u smislu odredbe čl. 82 ZPP-a, u vezi odredbe čl. 228 Zakona o svojinsko pravnim odnosima i čl. 5 zaključenih ugovora o narudžbi i finansiranju stanova i u kojima je tačno određena stambena jedinica, a tuženi se obavezao da djelimično završeni stan prenese u vlasništvo naručioca. Tuženi tokom postupka tvrdi, kao i saslušani svjedoci, da se vodi postupak kod Agencije za geodetske poslove "G." B. P. za uknjižbu stambene zgrade Lamela 9 i 10, ali, osim akta Agencije da je postupak započet, tuženi nije dostavio dokaz sudu da je elaborat urađen. Cijenjen je dokaz-akt Uprave za nekretnine PJ Bijelo Polje, od 28. februara 2017. godine, u kojem je navedeno da tužioci, kao vlasnici na posebnim djelovima zgrade, mogu da se upišu ako je ta zgrada upisana na svojim gabaritima i ako postoji mogućnost da sud utvrdi vlasnika stambeno poslovne zgrade i naloži Upravi uknjiženje stambeno poslovne zgrade i vlasnika na posebnim djelovima zgrade, a kod pojašnjenja nalaza i mišljenja vještaka i člana 5 navedenih ugovora tuženi bi upis mogao da odugovlači i tužioci ne bi mogli da se upišu kao vlasnici. Tužioci imaju pravni interes za vođenje spora, iako im tuženi ne spori da su vlasnici stanova bliže označenih u izreci za koje su isplatili ugovorenu cijenu, u koje su se uselili i nesmatano ih koriste, ali da se izvrši upis u katastru nepokretnosti, saglasno članu 84 Zakona o osnovama svojinsko-pravnih odnosa. Postupak uknjižbe je u dopuni nalaza i mišljenja objasnio vještak geodetske struke, čijem nalazu i mišljenju je tuženi prigovorio sa razloga da su se tužioci mogli uknjižiti, odnosno da su mogli naručiti elaborate i pribaviti drugu potrebnu dokumentaciju. Zato se neosnovano ukazuje da tužioci nemaju pravni interes za vođenje spora, kao i da tuženi nije pasivno legitimisan da izvrši uknjižbu prava svojine, jer iz djelimične presude Privrednog suda Bjelom Polju, br. 46/09 od 15. juna 2009. godine, proizilazi da je utvrđen raskid ugovora o izgradnji stanova zaključen između sada tuženog, kao naručioca radova i GPP R. i. AD B. P., kao izvođača radova zbog neispunjenja ugovorenih obaveza iz čl. 8 Ugovora, te je GP R. i. obavezan da tuženom preda gradilište sa 47 stanova, lamela 9 i 10 u roku od 8 dana po pravosnažnosti presude. Imajući u vidu odredbu čl. 5 zaključenih ugovora tuženi je preuzeo obavezu da završeni ili djelimično završeni stan prenese u vlasništvo naručioca, odnosno tužilaca. Zaključak ima uporište u odredbama čl. 2 Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada, čl. 161 i 162 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima i čl. 77 i 85 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti. Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata propisan je postupak izdavanja upotrebne dozvole, urbanistično-tehničkih uslova i tehničkog pregleda i prijema zgrade kada je dozvoljeno korišćenje objekta da bi se ista knjižila na investitora.

8. Odlučujući o reviziji, Vrhovni sud je istu usvojio i preinačio prvostepenu i drugostepenu presudu na način što je odbio tužbeni zahtjev tužilaca, kao neosnovan.

9. U obrazloženju osporene presude se ističe: da nižestepeni sudovi gube iz vida da stambena zgrada u kojoj se nalaze stanovi za koje tužioci traže utvrđenje prava svojine nije upisana kod nadležnog organa. Za predmetnu zgradu izdata je građevinska dozvola, ali nije upotrebna dozvola, pa to što su stanovi u toj zgradi predati tužiocima koji su u posjedu istih, ne utiče na donošenje drugačije odluke u ovoj pravnoj stvari. Na objektu za koji nije izdata upotrebna dozvola ne može se utvrđivati pravo svojine na određenom realnom fizičkom dijelu, niti se može dozvoliti uknjižba bilo na realnom dijelu, bilo na idealnom dijelu zgrade. Međutim,

lica koja su takav objekat izgradila mogu u parnici utvrđivati pravo svojine na idealnom dijelu bez mogućnosti za uknjižbu prava svojine. Iako tužena tokom postupka nije sporila činjenicu da su tužiocu ispunili svoje ugovorne obaveze, platili stanove i ušli u posjed istih, te predlagala zaključenje poravnania, ne utiče na drugačije presuđenje, jer bi se usvjanjem zahtjeva izvršila legalizacija objekta koji nije upisan i koji nema upotrebnu dozvolu, zbog čega se njihovo pravo svojine ne može uknjižiti. Ukoliko se građevinski objekat ne bi ovako tretirao omogućila bi se legalizacija istog suprotno građevinskim propisima koji su imperativno odredili uslove gradnje i tehničkog prijema zgrade osposobljene za namjenu za koju je izgrađena, nakon čega se izdaje upotrebna dozvola. Dakle, kako je u konkretnom slučaju izgrađena zgrada nema pravni identitet građevinskog objekta, jer nije upisana kod nadležnog organa, to tužiocu mogu biti samo vanknjižni vlasnici stanova u takvoj zgradi, sve dok se ista ne legalizuje kao izgrađeni građevinski objekat kod nadležnog organa.

### **III RELEVANTNE USTAVNE I KONVENCIJSKE NORME**

*Ustav Crne Gore:*

„Član 32

Svako ima pravo na pravično i javno suđenje u razumnom roku pred nezavisnim, nepristrasnim i zakonom ustanovljenim sudom.“

*Evropska konvencija za zaštitu ljudskih prava i osnovnih sloboda:*

„Član 6 stav 1

Svako tokom odlučivanja o njegovim građanskim pravima i obavezama ili o krivičnoj tužbi protiv njega, ima pravo na pravično i javnu raspravu u razumnom roku pred nezavisnim i nepristrasnim sudom, obrazovanim po osnovu zakona. “

### **IV OCJENA USTAVNOG SUDA**

10. Imajući u vidu razloge navedene u ustavnoj žalbi i sadržaj prava koja se štite Ustavom i Evropskom konvencijom, Ustavni sud je razmatrao povredu prava iz odredaba člana 32 Ustava i člana 6 stav 1 Evropske konvencije.

11. Ocjenjujući razloge ustavne žalbe sa aspekta odredbe člana 32 Ustava i člana 6 stav 1 Evropske konvencije, Ustavni sud je ocijenio da je podnosiocima ustavne žalbe, u parničnom postupku, obezbijedeno pravično suđenje, jer je osporenu presudu donio sud ustanovljen Ustavom i zakonom, koji je postupao u granicama svoje nadležnosti i u propisanom sastavu, kao i da je postupak sproveden u skladu sa zakonskim odredbama.

12. Navodi podnosilaca o povredi prava na pravično suđenje odnose se na primijenjeno materijalno pravo i obrazloženje osporene presude.

13. U postupku povodom ustavne žalbe, Ustavni sud nije žalbeni sud u odnosu na sudove čije se odluke osporavaju, već sud koji utvrđuje da li je u postupku odlučivanja o ustavnim pravima i obavezama, došlo do nedopuštene povrede osnovnih sloboda i prava. Međutim, kako i pogrešna primena materijalnog prava, može dovesti do povrede prava na pravično suđenje, to je u određenim situacijama, koje prvenstveno zavise od ustavnopravnih

razloga navedenih u ustavnoj žalbi, Ustavni sud ovlašten da cijeni da li je sa stanovišta primene materijalnog prava povređeno pravo na pravično suđenje.

14. Evropski sud za ljudska prava je u presudi *Andelković protiv Srbije*, od 9. aprila 2013. godine, izrazio stav da zadatak Suda nije da preuzima ulogu domaćih sudova. Prvenstveno je na domaćim vlastima, posebno sudovima, da riješe probleme tumačenja domaćeg zakonodavstva (vidi, među mnogim autoritetima, *Brualla Gomez de la Torre protiv Španije*, 19, decembar 1997. godine, stav 31., Izveštaji o presudama i odlukama 1997 VIII). U tom slučaju, Sud neće postavljati pitanje tumačenja domaćeg prava od strane domaćih sudova, osim u slučaju očigledne proizvoljnosti (vidi, mutatis mutandis, *Adamsons protiv Letonije*, broj 3669103, stav 118, 24, jun 2008. godine), drugim riječima, kada uoči da je primjena prava od strane domaćih sudova u određenom slučaju bila očigledno pogrešna ili takva da su izvedeni proizvoljni zaključci ili uskraćena pravda (vidi, mutatis mutandis, *Farbers i Harlanova protiv Litvanije* (odluka), broj 57313100, 6. septembar 2001. godine, i, mada u kontekstu člana 1, Protokola broj 1, *Beyeler protiv Italije* (VV), broj 33202196, stav 108, ECHR 2000-I).

15. Pravičnost postupka ocjenjuje se na osnovu postupka kao cjeline (Evropski sud za ljudska prava, *Barbera, Messeque i Jabardo protiv Španije*, presuda od 6. decembra 1988. godine, serija A, broj 146, stav 68). Princip pravičnog suđenja, takođe zahtijeva da se sud pozove na određenu pravnu normu, jer pravna osnova presude ne smije da bude proizvoljna tj. van konkretnog predmeta.

16. U postupku, koji je prethodio ustavnosudskom, podnosiocima su tražili da se utvrdi da su po osnovu ugovora o kupoprodaji postali vlasnici stanova. Nižestepeni sudovi su usvojili navedeni tužbeni zahtjev, nalazeći da je zahtjev osnovan, jer tužiocima imaju pravni interes za podnošenje tužbe, iako tužena ne spori pravo svojine, jer im nije omogućila podobnu ispravu za upis svojinskih prava na stanovima. Revizioni sud ne prihvata njihovo stanovište, te usvaja reviziju i preinačava nižestepene presude i odbija tužbeni zahtjev.

17. Revizioni sud je u osporenoj presudi svoj stav zasnovao na razlozima da na predmetnom objektu nije izdata upotrebna dozvola, te se ne može dozvoliti uknjižba, bilo na realnom, bilo na idealnom dijelu zgrade. Nadalje se navodi da bi se usvajanjem tužbenog zahtjeva tužilaca izvršila bi se legalizacija objekta koji nije upisan i nema upotrebnu dozvolu, te se pravo svojine podnosilaca ne može uknjižiti, jer bi se na navedeni način omogućila legalizacija objekta suprotno građevinskim propisima koji su imperativno odredili uslove granje i tehničkog prijema zgrade osposobljene za namjenu za koju je izgrađena, nakon čega se izdaje upotrebna dozvola. U konačnom, zaključak je da predmetni objekat bez upotrebne dozvole nema identitet stambenog objekta, jer nije upisan kod nadležnog organa, te podnosioci mogu biti vanknjižni vlasnici stanova u takvoj zgradi.

18. Kada je riječ o "preinačavajućim" odlukama, Ustavni sud podsjeća na svoj stav, prema kojem kada sud više instance svojom odlukom preinačava odluku suda niže instance postoji veći stepen obaveze suda više instance da detaljnije, jasnije i preciznije obrazloži svoju odluku. Kada žalbeni ili revizioni sud svojom odlukom preinačava odluke nižestepениh sudova, on se faktički stavlja u položaj nižestepениh sudova, jer tada sud zauzima sasvim drugačije (novo) pravno stanovište u odnosu na nižestepene sudove. Pored obaveze suda da odgovori na sve ključne navode žalioaca, dužnost je suda da detaljno iznese i obrazloži odlučujuće

argumente na kojima temelji zauzeti pravni stav. U konkretnom slučaju je revizioni sud u „preinačavajućoj odluci“ naveo zašto smatra da je pogrešna ocjena nižestepeni sudova u pogledu pitanja koja su se nametnula kao sporna, te je na jasan i nedvosmislen način dao razloge za odlučujuće argumente na kojima temelji svoj pravni stav. U konačnom, stav je Ustavnog suda da nema utemeljenja navod žalbe o proizvoljnosti osporne odluke.

19. Revizioni sud je u osporenoj presudi, preinačavajući stav prvostepenog i drugostepenog suda, iscrpno i detaljno analizirao sve navode koje su podnosioci istakli, uključujući i sva pitanja koja su ponovljena u ustavnoj žalbi. Pravni stavovi navedeni u osporenoj presudi zasnivaju se na ustavnopravno prihvatljivom tumačenju materijalnog prava, u skladu sa zahtjevima iz odredaba člana 32 Ustava i člana 6 stav 1 Evropske konvencije za zaštitu ljudskih prava i osnovnih sloboda. Obrazloženje osporene presude, po ocjeni Ustavnog suda, ne ukazuje na bilo kakvu proizvoljnost u odlučivanju i arbitrnost u tumačenju primijenjenih normi.

20. Po ocjeni Ustavnog suda, primjena odgovarajućeg materijalnog prava na utvrđeno činjenično stanje, kao i obrazloženje zauzetog pravnog stava, u ovoj pravnoj stvari, predstavljaju ustavnopravno utemeljen osnov za donošenje osporene presude.

21. Stoga, sagledavajući postupak koji je prethodio ustavnosudskom postupku, kao jedinstvenu cjelinu, Ustavni sud ocjenjuje da je isti vođen na način kojim je podnosiocima ustavne žalbe obezbijedeno pravo na pravično suđenje iz odredaba člana 32 Ustava i člana 6 stav 1 Evropske konvencije.

Na osnovu iznijetih razloga, odlučeno je kao u izreci.

U-III br. 626/18  
26. april 2023. godine  
P o d g o r i c a

Predsjednica Vijeća,  
Desanka Lopičić, s.r.