

Ustavni sud Crne Gore, u Drugom vijeću za meritorno odlučivanje o ustavnim žalbama, u sastavu: sudija Desanke Lopičić, predsjednica Vijeća i sudije Budimir Šćepanović i Faruk Resulbegović, 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 Crne Gore”, br. 11/15), na sjednici Vijeća od 25. oktobra 2024. godine, donio je

## **O D L U K U**

**ODBIJA SE** ustavna žalba.

### **O b r a z l o ž e n j e**

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

1. M.R., iz K., R.S., kojeg zastupa punomoćnik Č.D., advokat, iz P., podnio je blagovremenu i dozvoljenu ustavnu žalbu protiv presude Vrhovnog suda Crne Gore, Rev. br. 31/20, od 16. jula 2020. godine i Višeg suda u Podgorici, Gž. br. 6189/19-16, od 6. decembra 2019. godine, zbog povrede prava iz čl. 32 i 58 Ustava Crne Gore, člana 6 stav 1 Evropske konvencije za zaštitu ljudskih prava i osnovnih sloboda i člana 1 Protokola broj 1 uz Konvenciju.

2. U ustavnoj žalbi je, pored ostalog, navedeno: da je Vrhovni sud pogrešno primijenio materijalno pravo i da nijesu obrazloženi revizioni navodi; da Vrhovni sud u osporenoj presudi navodi netačne činjenice; da, kako je cijena nepokretnosti bitan elemenat ugovora o prodaji, a u tom dijelu je, nesporno, naveden neistiniti sadržaj da je, navodno, utvrđena cijena nepokretnosti isplaćena tužiocu, i to sa jasnim ciljem da tuženi nezakonito stekne pravo svojine, to proizilazi da su predmetni ugovori ništavi, u skladu sa članom 101 Zakona o obligacionim odnosima, jer su u suprotnosti sa prinudnim propisima, u suprotnosti sa moralom društva i u suprotnosti sa načelom savjesnosti i poštenja; da pravni poslovi koji su zasnovani suprotno načelu savjesnosti i poštenja ne mogu uživati pravnu zaštitu a to drugim riječima znači da su takvi pravni poslovi ništavi; da ocjena o nesaglasnosti jednog pravnog posla sa načelom savjesnosti i poštenja mora logično da proizilazi iz sadržine, motiva, ciljeva i svih drugih okolnosti pod kojima je i zbog kojih je taj posao nastao; da nije bitna samo forma ugovora već se punovažnost ugovora cijeni na osnovu svih navedenih okolnosti konkretnog slučaja; da tuženom, kao kupcu, i F.R., kao punomoćniku tužioca, nije bio stvarni cilj kupoprodaja nepokretnosti, u skladu sa članom 463 stav 1 Zakona o obligacionim odnosima već da se zloupotrebom ovlašćenja omogući tuženom da na nezakonit način stekne pravo svojine na predmetnim nepokretnostima; da se u konkretnom slučaju ne radi o institutu neispunjenja ugovora o prodaji, kako to neosnovano pokušavaju da nametnu revizioni i drugostepeni sud, već o namjernom neistinitom sadržaju predmetnih ugovora o prodaji u dijelu isplate kupoprodajne cijene sa jasnim ciljem da tuženi na nezakoniti način stekne nepokretnosti; da ni u jednom dijelu svojih iskaza, ni tuženi kao kupac ni tadašnji punomoćnik tužioca F.R. nijesu istakli da je namjera tuženog bila isplata kupoprodajne cijene u novcu, kako je to ugovorima o prodaji utvrđeno, odnosno konstatovano, već su govorili o izvođenju nekih građevinskih radova i u tom smislu tuženi je dostavio ugovor od 2. novembra 2011. godine, koji u pravnom smislu ništa ne znači, kao i račun o izvedenim radovima od 15. juna 2013. godine, u kojima se nigdje

ne pominju predmetni ugovori o prodaji; da podnosilac osporava ocjenu dokaza pred redovnim sudovima. Predložio je da Ustavni sud usvoji ustavnu žalbu i ukine osporene presude te predmet vrati na ponovni postupak i odlučivanje.

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 podnositeljki ustavne žalbe povrijeđeno ustavno pravo. Za Ustavni sud relevantne su samo one činjenice od čijeg postojanja zavisi ocjena o povredi ustavnog prava.

## II ČINJENICE I OKOLNOSTI PREDMETA

4. U sprovedenom postupku, uvidom u osporene presude i drugu dokumentaciju, Ustavni sud je utvrdio sljedeće činjenice i okolnosti od značaja za odlučivanje u ovom ustavnosudskom postupku.

- Predmet spora, koji je prethodio ustavnosudskom postupku, jeste zahtjev za utvrđenje ništavosti ugovora o prodaji UZZ br. 690/12, od 5. decembra 2012. godine i ugovora o prodaji UZZ br. 172/13, od 9. maja 2013. godine, zaključenih između tužioca, kao prodavca (podnosioca ustavne žalbe) i tuženog, kao kupca, te sledstveno tome utvrđenje prava svojine tužioca na nepokretnostima koje su bile predmet navedenih ugovora.

- Presudom Osnovnog suda u Herceg Novom, P. br. 115/19-16, od 19. avgusta 2019. godine, u stavu I izreke, utvrđeno je da je ništav i da ne proizvodi nikakvo pravno dejstvo ugovor o prodaji UZZ.br. 690/2012, od 5. decembra 2012. godine, koji je zaključen kod notarke T.M. iz H.N., između tužioca M.R. i tuženog R.Đ., za zemljište koje je upisano u listu nepokretnosti br. 278 KO R. – H.N., dok je stavom II izreke, utvrđeno da je tužilac M.R. nosilac prava svojine na nepokretnostima koje su upisane u LN 278 KO R., a koje čine zemljište označeno kao katastarska parcela br. 1637, po kulturi voćnjak IV klase, površine 358 m<sup>2</sup>, dvorište površine 500 m<sup>2</sup>, kao i katastarska parcela broj 16, po kulturi voćnjak III klase, površine 126 m<sup>2</sup>, što je tuženi R.Đ. dužan priznati i trpjeti upis prava svojine na ime tužioca kod Uprave za nekretnine PJ H.N.. Stavom III izreke, utvrđeno je da je ništav i da ne proizvodi nikakvo pravno dejstvo ugovor o prodaji UZZ br. 172/2013, od 9. maja 2013. godine, koji je zaključen kod notarke T.M. iz H.N., između tužioca M.R. i tuženog R.Đ.. Stavom IV izreke, utvrđeno je da je tužilac M.R. nosilac prava svojine na nepokretnostima koje su upisane u LN 278 KO R., a koje čine katastarska parcela br. 1637, objekat u izgradnji površine 423 m<sup>2</sup>, stambeni prostor u izgradnji PD1, prizemlje površine 317 m<sup>2</sup> i stambeni prostor u izgradnji PD2, prvi sprat, površine 303 m<sup>2</sup>, što je tuženi dužan priznati i trpjeti upis prava svojine na ime tužioca kod Uprave za nekretnine – PJ Herceg Novi. Obavezan je tuženi R.Đ. da tužiocu M.R. na ime troškova postupka isplati iznos od 4.500,00 eura, u roku od petnaest dana po pravosnažnosti ove presude.

- Presudom Višeg suda u Podgorici, Gž. br. 6189/19-16, od 6. decembra 2019. godine, preinačena je prvostepena presuda u dijelu izreke pod stavom prvim, drugim, trećim i četvrtim i odbijeni su tužbeni zahtjevi kao neosnovani.

- Presudom Vrhovnog suda Crne Gore, Rev. br. 31/20, od 16. jula 2020. godine, revizija tužioca odbijena je, kao neosnovana.

U obrazloženju presude je, pored ostalog, navedeno: da su predmet prodaje po ugovoru UZZ br. 690/12, od 05.12.2012. godine bile nepokretnosti na kat. parceli br. 1637 i kat. parceli br. 1638 iz LN br. 278 KO Radovanići za iznos kupoprodajne cijene od 42.210,00€, dok je predmet prodaje po ugovoru UZZ br. 172/13, od 09.05.2013. godine bio objekat u izgradnji na kat. parceli br. 1637 koji je etažno razrađen na prizemlje, stambeni prostor PD1 i stambeni prostor PD2, u površinama preciziranim izrekom pobijane presude, za iznos kupoprodajne cijene od 105.000,00€.

Prilikom zaključenja oba ugovora tužioca je u svojstvu punomoćnika zastupao R.F. i to po punomoćju Uzz br. 244/11, od 18.11.2011. godine sačinjenom i potvrđenom od notara M.M., odnosno po punomoćju br. 13/59-2013, od 28.01.2013. godine ovjerenom od Ambasade Republike Srbije u Parizu.

Nije sporno da je na osnovu navedenih ugovora, tuženi uknjižio pravo svojine na nepokretnostima koje su bile predmet prodaje čime je postao njihov vlasnik u obimu prava 1/1.

Kao razlog ništavosti predmetnih ugovora, tužilac ističe činjenicu neisplaćene kupoprodajne cijene od strane tuženog što iste, kako navodi revident, čini suprotnim prinudnim propisima kao i načelu savjesnosti i poštenja.

Polazeći od prednjeg činjeničnog utvrđenja, prvostepeni sud je usvojio tužbeni zahtjev nalazeći da spornim ugovorima nedostaje bitan element-kupoprodajna cijena koja iako ugovorena, nije isplaćena tužiocu. Shodno navedenom, taj sud zaključuje da su predmetni ugovori suprotni prinudnim propisima i moralu društva zbog čega su pogođeni sankcijom apsolutne ništavosti.

Nasuprot pravnom stavu prvostepenog suda, pravilno je drugostepeni sud odlučio kada je prvostepenu presudu preinačio i tužbeni zahtjev u cjelosti odbio kao neosnovan.

Naime, predmetni ugovori su zaključeni u zakonom propisanoj formi i kao takvi ispunjavaju sve bitne elemente potrebne za ocjenu njihove punovažnosti. S tim u vezi, neosnovani su navodi revidenta da istima nedostaje bitan element-kupoprodajna cijena, obzirom da je ista precizno i jasno definisana članom III predmetnih ugovora, dok činjenica da tuženi nije tužiocu isplatio kupoprodajnu cijenu, odnosno izvršio svoju obavezu iz ugovora ne može voditi zaključku da su predmetni pravni poslovi ništavi. Neizvršenje ugovorne obaveze nije razlog ništavosti ugovora, već isključivo razlog za raskid ugovora uz povraćaj datog, ili eventualno obligaciono-pravni zahtjev za isplatu i naknadu štete, u skladu sa odredbom čl. 119 i čl. 127 st. 1 i 2 Zakona o obligacionim odnosima („Sl. list CG“, br. 47/08).

Dakle, u slučaju neispunjenja ugovornih obaveza, kao sankcija je predviđen raskid ugovora ali ne i njegova ništavost, o čemu je drugostepeni sud dao jasne i valjane razloge koje i ovaj sud u cjelosti prihvata i na njih upućuje revidenta.

Ovaj sud je cijenio navode revizije o ugovorenim građevinskim radovima koje se tuženi obavezao izvršiti kao vidu kompenzacije za neizmirenu kupoprodajnu cijenu, pa našao da su isti bez uticaja na drugačije presuđenje u parnici za utvrđenje ništavosti spornih kupoprodajnih ugovora. Kako navodima revizije nijesu dovedeni u sumnju razlozi pobijane presude, to je istu valjalo odbiti kao neosnovanu.

### **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.

##### **Član 58**

Jemči se pravo svojine. Niko ne može biti lišen ili ograničen prava svojine, osim kada to zahtijeva javni interes, uz pravičnu naknadu.

## **Evropske konvencija za zaštitu ljudskih prava i osnovnih sloboda**

### **Član 6 stav 1**

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

## **Protokola broj 1 uz Konvenciju**

### **Člana 1**

Svako fizičko i pravno lice ima pravo na neometano uživanje svoje imovine. Niko ne može biti lišen svoje imovine, osim u javnom interesu i pod uslovima predviđenim zakonom i opštim načelima međunarodnog prava. Prethodne odredbe ni na koji način ne utiču na pravo države da primjenjuje zakone koje smatra potrebnim da bi regulisala korišćenje imovine u skladu sa opštim interesima ili da bi obezbijedila naplatu poreza ili drugih dažbina ili kazni.

## **IV MJERODAVNO PRAVO**

### **Zakon o obligacionim odnosima ("Službeni list Crne Gore", br. 47/08)**

#### **Član 119**

U dvostrano obaveznim ugovorima, kad jedna strana ne ispuni svoju obavezu, druga strana može da, ako nije što drugo određeno, zahtijeva ispunjenje obaveza ili, pod uslovima predviđenim ovim zakonom da raskine ugovor prostom izjavom, ako raskid ugovora ne nastupa po samom zakonu, a u svakom slučaju ima pravo na naknadu štete.

#### **Član 127**

Raskidom ugovora obje strane su oslobođene svojih obaveza, izuzev obaveze na naknadu eventualne štete.

Ako je jedna strana izvršila ugovor potpuno ili djelimično, ima pravo da joj se vrati ono što je dala.

Ako obje strane imaju pravo zahtijevati vraćanje datog, uzajamna vraćanja vrše se po pravilima za izvršenje dvostranih ugovora.

Svaka strana dužuje drugoj naknadu za koristi koje je u međuvremenu imala od onoga što je dužna vratiti, odnosno naknaditi.

Strana koja vraća novac dužna je platiti zateznu kamatu od dana kad je isplatu primila.

## **V OCJENA USTAVNOG SUDA**

5. Ocjenjujući razloge ustavne žalbe sa aspekta odredbe člana 32 Ustava i člana 6 stav 1 Evropske konvencije, Ustavni sud je ocijenio da je podnosiocu žalbe u sudskom postupku obezbijeđeno pravično suđenje. Osporene presude donijeli su sudovi ustanovljeni Ustavom i zakonom, koji su postupali u granicama svoje nadležnosti i u propisanom sastavu, a postupak je sproveden u skladu sa zakonskim odredbama.

6. U suštini, tvrdnje podnosioca o povredi prava na pravično suđenje odnose se na prigovore koji se tiču pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja te pogrešno primijenjenog materijalnog prava u konkretnom slučaju. Takođe, ustavnom žalbom se

osporava obrazloženje osporenih presuda u parničnom sporu na štetu podnosioca ustavne žalbe, kao i ocjena dokaza.

7. U odnosu na navode podnosioca, koji se odnose na utvrđeno činjenično stanje, Ustavni sud ukazuje da, prema praksi Evropskog suda, zadatak Ustavnog suda nije da preispituje zaključke redovnih sudova u pogledu činjeničnog stanja i primjene materijalnih prava (*Pronina protiv Ukrajine* –br. 63566/00, od 18. juna 2006. godine), niti da supstituiše domaće sudove u procjeni činjenica i dokaza, već je zadatak tih sudova da ocijene činjenice i dokaze koje su izveli. Takođe, Ustavni sud nije nadležan da kao sud »treće ili četvrte instance« ponovo razmotri iste žalbene navode koji su u cjelosti razmotreni u postupcima pred redovnim sudovima, jer se Ustavni sud bavi isključivo pitanjem eventualne povrede ustavnih prava u postupku pred redovnim sudovima.

8. Pravičnost postupka ocjenjuje se na osnovu postupka kao cjeline (*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.

9. U postupku, koji je prethodio ustavnosudskom, sudovi su utvrdili da su predmet prodaje po ugovoru UZZ br. 690/12, od 5. decembra 2012. godine, bile nepokretnosti na kat. parceli br. 1637 i kat. parceli br. 1638 iz LN br. 278 KO Radovanići, za iznos kupoprodajne cijene od 42.210,00€, dok je predmet prodaje po ugovoru UZZ br. 172/13, od 9. maja 2013. godine bio objekat u izgradnji na kat. parceli br. 1637 koji je etažno razrađen na prizemlje, stambeni prostor PD1 i stambeni prostor PD2, u površinama preciziranim izrekom pobijane presude, za iznos kupoprodajne cijene od 105.000,00€. Utvrđeno je da je prilikom zaključenja oba ugovora tužioca u svojstvu punomoćnika zastupao R.F. i to po punomoćju Uzz br. 244/11, od 18. novembra 2011. godine, sačinjenom i potvrđenom od notara M.M., odnosno po punomoćju br. 13/59-2013, od 28. januara 2013. godine, ovjerenom od Ambasade Republike Srbije u Parizu. Takođe, u predmetnom parničnom sporu je utvrđeno da nije sporno da je, na osnovu navedenih ugovora, tuženi uknjižio pravo svojine na nepokretnostima koje su bile predmet prodaje, čime je postao njihov vlasnik u obimu prava 1/1.

10. Ustavni sud ukazuje da tužilac kao razlog ništavosti predmetnih ugovora ističe činjenicu neisplaćene kupoprodajne cijene od strane tuženog, što iste, kako navodi revident, čini suprotnim prinudnim propisima, kao i načelu savjesnosti i poštenja.

11. Polazeći od prednjeg činjeničnog utvrđenja, prvostepeni sud je usvojio tužbeni zahtjev nalazeći da spornim ugovorima nedostaje bitan element-kupoprodajna cijena koja iako ugovorena, nije isplaćena tužiocu. Shodno navedenom, taj sud zaključuje da su predmetni ugovori suprotni prinudnim propisima i moralu društva zbog čega su pogođeni sankcijom apsolutne ništavosti.

12. Nasuprot pravnom stavu prvostepenog suda, drugostepeni sud je prvostepenu presudu preinačio i tužbeni zahtjev u cjelosti odbio, kao neosnovan, nalazeći da neizvršenje

ugovorne obaveze nije razlog ništavosti ugovora. Naime, drugostepeni sud smatra da su predmetni ugovori zaključeni u zakonom propisanoj formi i kao takvi ispunjavaju sve bitne elemente potrebne za ocjenu njihove punovažnosti. S tim u vezi, drugostepeni sud ocjenjuje da su neosnovani navodi revidenta da predmetnim ugovorima nedostaje bitan element-kupoprodajna cijena, obzirom da je ista precizno i jasno definisana članom III predmetnih ugovora, dok činjenica da tuženi nije tužiocu isplatio kupoprodajnu cijenu, odnosno izvršio svoju obavezu iz ugovora ne može voditi zaključku da su predmetni pravni poslovi ništavi. Neizvršenje ugovorne obaveze nije razlog ništavosti ugovora, već isključivo razlog za raskid ugovora uz povraćaj datog, ili eventualno obligaciono-pravni zahtjev za isplatu i naknadu štete, u skladu sa odredbom člana 119 i člana 127 st. 1 i 2 Zakona o obligacionim odnosima. Dakle, u slučaju neispunjenja ugovornih obaveza, kao sankcija je predviđen raskid ugovora ali ne i njegova ništavost, koji stav je potvrdio Vrhovni sud Crne Gore, koji je u osporenoj presudi cijenio navode revizije o ugovorenim građevinskim radovima koje se tuženi obavezao izvršiti kao vid kompenzacije za neizmirenu kupoprodajnu cijenu, i našao da su isti bez uticaja na drugačije presuđenje u parnici za utvrđenje ništavosti spornih kupoprodajnih ugovora.

**13.** Ustavni sud ocjenjuje da utvrđeno činjenično stanje u parničnom sporu, te primjena mjerodavnih odredaba Zakona o obligacionim odnosima na tako utvrđeno činjenično stanje, kao i obrazloženje zauzetog pravnog stava u ovoj pravnoj stvari, predstavljaju ustavnopravno utemeljen osnov za donošenje osporenih presuda. Stav Vrhovnog suda Crne Gore da neizvršenje ugovorne obaveze nije razlog ništavosti predmetnih ugovora je ustavnopravno prihvatljiv, posebno pri činjenici da je kupoprodajna cijena precizno i jasno definisana članom III predmetnih ugovora. Stoga, Ustavni sud smatra, imajući u vidu mjerodavne odredbe Zakona o obligacionim odnosima, da neizvršenje ugovorne obaveze predstavlja razlog za raskid ugovora uz povraćaj datog ili eventualno obligaciono-pravni zahtjev za isplatu i naknadu štete, kako to i nalaze drugostepeni i revizioni sud koji su u osporenim presudama dali dovoljne, relevantne i ustavno-pravno prihvatljive razloge, koji ne daju povod za sumnju da je bilo proizvoljnosti u bilo kojem segmentu postupka i odlučivanja.

**14.** U odnosu na navode ustavne žalbe kojim se osporava ocjena dokaza tokom parničnog postupka, Ustavni sud ukazuje da, prema njegovoj praksi i praksi Evropskog suda za ljudska prava, član 6 stav 1 Evropske konvencije ne daje strankama neograničeno pravo na izvođenje predloženih dokaza pred sudom, jer sud, koji vodi postupak treba da ocijeni da li bi izvođenje predloženih dokaznih radnji bilo relevantno za odlučivanje u konkretnom slučaju, pazeći da ne naruši cilj i smisao prava na pravično suđenje. Dakle, redovni sudovi imaju određenu diskrecionu ocjenu u vezi sa tim koje će argumente i dokaze prihvatiti u određenom predmetu, ali istovremeno imaju obavezu da obrazlože svoju odluku tako što će navesti jasne i razumljive razloge na kojima su tu odluku zasnovali (*Suominen protiv Finske*, broj 37801, presuda od 1. jula 2003. godine), kako su to učinili sudovi u osporenim presudama.

**15.** Kada je riječ o navodima žalbe koji se odnose na obrazloženja osporenih presuda, Ustavni sud podsjeća da, prema ustaljenoj praksi Evropskog suda za ljudska prava i Ustavnog suda, član 6 stav 1 Evropske konvencije obavezuje sudove, između ostalog, da obrazlože svoje presude. Ova obaveza, međutim, ne može biti shvaćena kao obaveza da se u presudi

iznesu svi detalji i daju odgovori na sva postavljena pitanja i iznesene argumente. Isto tako, konačne odluke žalbenih sudova ne moraju imati iscrpna obrazloženja (Evropska komisija za ljudska prava, *Odluka 8769/07, od 16. jula 1981, OI 25*), već obrazloženja koja se tiču relevantnih žalbenih navoda, koje takvima sud ocijeni.

**16.** Stoga, Ustavni sud smatra da u konkretnom slučaju nema okolnosti koje bi upućivale na povredu ustavnog i konvencijskog prava garantovanog odredbama člana 32 Ustava Crne Gore i člana 6 stav 1 Evropske konvencije.

**17.** Podnosilac smatra da mu je osporenim odlukama povrijeđeno i pravo na imovinu iz člana 58 Ustava Crne Gore i člana 1 Protokola broj 1 uz Evropsku konvenciju. U vezi sa tim, Ustavni sud zapaža da se navodi ustavne žalbe o povredi ovog prava, takođe zasnivaju na navodima o nedostatku obrazloženja. Kako je Ustavni sud u prethodnim tačkama ove odluke već obrazložio da su izneseni prigovori neosnovani, Ustavni sud smatra da su i navodi o povredi prava na imovinu iz člana 58 Ustava Crne Gore i člana 1 Protokola broj 1 uz Evropsku konvenciju, takođe, neosnovani.

U-III br. 993/20  
25. oktobar 2024. godine  
P o d g o r i c a

Predsjednica Vijeća,  
Desanka Lopičić, s.r.