



**CRNA GORA
VRHOVNI SUD**

**Su I br. 23-1/15
Podgorica, 27.02.2015.**

Na osnovu čl. 27 i 96 Zakona o sudovima ("Sl. list RCG" br. 5/02, 49/04, i "Sl. list CG" br. 22/08, 39/11, 46/13 i 48/13) Opšta sjednica Vrhovnog suda Crne Gore, na sjednici održanoj 27.02.2015. godine, utvrdila je sljedeći

NAČELNI PRAVNI STAV

Pravo svojine na nepokretnim stvarima na osnovu punovažnog ugovora o prodaji ne može se steći ako nije izvršen upis u katastar nepokretnosti, bez obzira što su ugovorne strane izvršile obaveze iz ugovora.

O b r a z l o ž e n j e

Uslovi za sticanje prava svojine na osnovu pravnog posla propisani su odredbom člana 84 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima („Sl. List CG“, br.19/2009). Prema toj odredbi na osnovu pravnog posla pravo svojine na nepokretnim stvarima stiće se upisom u katastar nepokretnosti ili na drugi odgovarajući način određen zakonom. Ista odredjenja sadržavao je i čl. 33 Zakona o osnovama svojinsko-pravnih odnosa koji se primjenjivao do stupanja na snagu Zakona o svojinsko-pravnim odnosima.

Ugovor na osnovu koga se prenosi pravo svojine na nepokretnosti mora biti zaključen u pisanoj formi i ovjeren u skladu sa zakonom (član 61 Zakona o obligacionim odnosima „Sl. List CG“, br.47/08). Nakon početka rada notara obavezna je forma notarskog zapisa – čl. 52 stav 1 tačka 6 Zakona o notarima. Ugovori koji nijesu sačinjeni u propisanoj formi ne proizvode pravno dejstvo. Obaveznost pisane forme i ovjera potpisa od strane suda bili su uslov punovažnosti ovih ugovora u smislu čl. 11 Zakona o prometu nepokretnosti.

Za sticanje prava svojine nije dovoljno samo postojanje punovažnog ugovora jer se svojina na nepokretnostima ne prenosi zaključenjem ugovora. Pored punovažnog ugovora, potreban je i način sticanja – upis u katastar nepokretnosti. Upis u katastar je materijalnopravna pretpostavka za sticanje prava svojine i ima konstitutivni karakter pa se svojina na nepokretnostima na osnovu pravnog posla stiće tek upisom u katastar nepokretnosti. Predaja nepokretnosti izvršena na osnovu ugovora nema uticaja na prenos prava svojine, jer predaja po zakonu ne predstavlja način sticanja prava svojine.

Na osnovu pravnog posla, bez upisa u katastar nepokretnosti, stiće se samo pravo na obligacionopravni zahtjev za ispunjenje ugovora, ukoliko prodavac nije predao

nepokretnost kupcu ili ukoliko nije dao izjavu da pristaje na uknjižbu (clausula intabulandi).

Osim citirane odredbe Zakona o svojinsko-pravnim odnosima, mora se imati u vidu da se prema načelu upisa iz člana 8 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti, stvarna prava na nepokretnostima stižu, prenose, ograničavaju i prestaju upisom u katastar nepokretnosti. Ovo načelo se dosljedno primjenjuje na sticanje prava svojine na osnovu pravnog posla i kod hipoteke, jer upis ima konstitutivni karakter. Kada su u pitanju drugi osnovi sticanja (odluka suda ili drugog državnog organa, održaj, gradjenje) upis u katastar nepokretnosti nije materijalnopravna pretpostavka za sticanje prava i ima deklarativni karakter.

Prema tome, činjenica da su strane ugovornice izvršile obaveze iz ugovora o prodaji nepokretnosti, nema uticaja na prenos prava svojine. Pravo svojine stiže se tek upisom u katastar nepokretnosti. Ukoliko je nepokretnost predana kupcu ta činjenica može biti relevantna za sticanje prava svojine na osnovu redovnog održaja po proteku roka od 10 godina, u skladu sa čl. 53 stav 2 navedenog zakona.

Slijedom navedenog, pravo svojine na nepokretnim stvarima na osnovu punovažnog ugovora o prodaji ne može se steći ako nije izvršen upis u katastar nepokretnosti, bez obzira što su ugovorne strane izvršile obaveze iz ugovora.

PREDSJEDNIK SUDA
Vesna Medenica, s.r.