



Crna Gora
Opština Budva

Sekretarijat za komunalno stambene poslove

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon: +382 33 475 823, www.budva.me

Broj: 07-u-499/19

Budva, 03.02.2020.godiina

Sekretarijat za komunalno stambene poslove Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Pavlović Miroslava iz Šapca, koga zastupa punomoćnik advokat Tripković Joko iz Budve, na osnovu člana 636 Zakona o obligacionim odnosima ("Sl. list CG", broj 47/08 i 04/11) i člana 18. Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG", broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), d o n o s i :

R J E Š E N J E

1. Nalaže se Todorović Slobodanu iz Beograda i Todorović Jasmini iz Šapca koju zastupa punomoćnik Ivan Todorović advokat iz Beograda, da isprazne od lica i stvari stan oznake PD 19, površine 39 m², P3, objekat 1 u Petrovcu (k.p. 212/2 KO Petrovac), u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, jer će se u protivnom sprovesti prinudno administrativno izvršenje.
2. Troškovi prinudnog izvršenja padaju na teret imenovanih.
O troškovima postupka ovaj organ donijeće posebno rješenje.

O b r a z l o ž e n j e

Pavlović Miroslav iz Šapca, koga zastupa punomoćnik Tripković Joko advokat iz Budve, podnio je ovom organu zahtjev za iseljenje Todorović Slobodana iz Beograda i Jasmine Todorović iz Šapca koju zastupa Ivan Todorović, advokat iz Beograda, iz stana bliže opisanog u tački 1 dispozitiva.

U postupku koji je prethodio donošenju rješenja utvrđeno je sljedeće:

- Da je stan oznake PD 19, površine 39 m², P3, objekat 1 u Petrovcu (k.p. 212/2 KO Petrovac), svojina Miroslava Pavlovića iz Šapca, u obimu 1/1 prema izvodu iz lista nepokretnosti broj 619 izdatom dana 24.04.2018.godiine od strane Uprave za nekretnine – PJ Budva;

- Da je stranka Todorović Slobodan iz Beograda saslušan dana 20.07.2018. godine i u svojoj izjavi naveo da je vanknjižni vlasnik predmetnog stana i u državi istog od 2010. godine po osnovu bračnog ugovora ovjerenog kod notara u Budvi i zabilježenog u Direkciji za nekretnine u Budvi, a da se Jasmina Todorović iselila iz stana 2010. god. Istakao je da upravni organ nije nadležan da vodi ovaj postupak, da se ne može primjeniti član 636 Zakona o obligacionim odnosima, jer se ta odredba nalazi u odeljku zakona koji reguliše ugovor o zakupu, kao i da vodi spor kod Upravnog suda Crne Gore u predmetu u 3581/2018 vezano za upis predmetnog zahtjeva u katastar nepokretnosti. Takođe, ističe da i Jasmina Todorović vodi parnicu pred nadležnim sudovima Crne Gore radi ukidanja izvršne isprave. Predlaže da nadležni organ odbaci zahtjev za iseljenje zbog apsolutne nenadležnosti uprave da odlučuje o sukobu prava vanknjižnog i knjižnog vlasnika.
- Punomoćnik podnosioca zahtjeva, Miroslava Pavlovića iz Šapca, u izjavi datoj na zapisnik dana 20.07.2018. godine je naveo da u svemu ostaje pri zahtjevu od 15.06.2018., da postoje uslovi za usvajanje istog saglasno odredbama Zakona o obligacionim odnosima, da imenovana lica borave u navedenom stanu bez pravnog osnova, jer kupoprodajni ugovor po osnovu kog su boravili i bili uknjiženi kao vlasnici je raskinut presudom Osnovnog suda u Kotoru P.br. 5871/16 od 15.11.2016. godine koja je pravosnažna i izvršna.
- Da je dana 07.03.2019. godine održana usmena rasprava na kojoj je punomoćnik Miroslava Pavlovića iz Šapca, advokat Joko Tripković, izjavio da je zahtjev za iseljenje osnovan, da je podnosilac zahtjeva vlasnik predmetnog stana po osnovu pravosnažne sudske presude P. br. 587/16/11 od 15.11.2016, da u stanu bez pravnog osnova borave Todorović Slobodan i Todorović Jasmina, te da su sporazumni bračni ugovor zaključili znajući da je donijeta presuda kojom je stan dobio Pavlović Miroslav, a što se vidi iz lista nepokretnosti i ugovora, da su više puta opomenuti od strane vlasnika da oslobode stan od lica i stvari, ali to nisu prihvatili. Takođe, ističe da je Pavlović Miroslav spreman da poštujući sudsku presudu zaključi poravnanje sa Todorovićima.
- Stranka Slobodan Todorović je u izjavi datoj na usmenoj raspravi naveo da predlagač u momentu održavanja rasprave više nije aktivno legitimisan, jer je dana 19.03.2018 predmetni stan prodao Kostić Branislavu iz Beograda (ugovor UZZ 221/2018), da nije tačna tvrdnja da su sastavili notarski zapis o bračnoj tekovini nakon saznanja o pravosnažnoj presudi, da je bio u katastru uknjižen kao vlasnik predmetnog stana, pa izbrisan, zbog čega vodi upravni spor pred Upravnim sudom Crne Gore, radi poništaja takvog rješenja (predmet 358/2018), da je riječ o prethodnom pitanju i razlogu za prekid postupka. Takođe, ističe da poravnanje sa predlagačem nije pravno moguće, jer je Todorović Jasmina pokrenula postupak u Crnoj Gori, dokazujući da je isti stan prije prodat i Pejović Mihajlu iz Podgorice, tj. Jasmina je drugi kupac (Ugovor o kupovini i prodaju nepokretnosti od 15.09.2000. godine)
- Todorović Jasmina je navela da se u potpunosti slaže sa izjavom Slobodana Todorovića, da se po dobijanju pravosnažne sudske presude Osnovnog suda u Kotoru iselila iz spornog stana i ne boravi u istom, već Slobodan, kao i da se predlagač koji po njoj nije aktivno legitimisan u ovom postupku nikada se nije obratio radi navodne predaje stana.

- Miroslav Pavlović je pojasnio da se predloženo poravnanje odnosilo na predaju ključa od predmetnog stana ili isplatu iznosa za stan u iznosu od 80.000 eura.
- Uvidom u presudu Osnovnog suda u Kotoru 587/16/11 od 15.11.2016. godine utvrđeno je da je raskinut ugovor o kupoprodaji nepokretnosti OV. II 4949/2001 od 10.11.2001. sa Aneksom od 21.06.2002. i da je tužilac Miroslav Pavlović, u odnosu na tuženu, Todorović Jasminu, vlasnik spornog stana. Presuda je pravosnažna dana 14.03.2017. godine. i izvršna dana 26.06.2017. godine.
- Presudom Višeg suda u Podgorici Gž. broj 30/17-11 od 14.2017. je odbijena žalba tužene (J.Todorović) i umješaka (S.Todorović) kao neosnovana, a prvostepena presuda kojom je usvojen tužbeni zahtjev je potvrđena, pri čemu je presudom Vrhovnog suda Crne Gore Rev. broj 1265/17 od 13.03.2018. godine revizija odbijena kao neosnovana.
- Da su Jasmina i Slobodan Todorović zaključili Sporazum – bračni ugovor 09.05.2017. godine kojim Todorović Jasmina priznaje i prenosi Todorović Slobodanu pravo svojine na nekretnini upisanoj u list nepokretnosti br. 619 KO Petrovac, oznake PD19, p3, površine 39m2, objekat 1 na k.p. 212/2 KO Petrovac.
- Uvidom u Ugovor o kupoprodaji stana UZZ br. 221/2018, iz 19.03.2018. godine, utvrđeno je da je Pavlović Miroslav prodao, a Kostić Branislav kupio pravo svojine u obimu 1/1 na stambenom prostoru gore navedenom, da je notarka upoznala kupce sa podacima o teretima i ograničenjima i upozorila na moguće rizike kod zaključenja ovog ugovora, da je prodavac preuzeo svu odgovornost na sebe i obavezao se da u roku do 15.10.2018. godine, sve upisane zabiljžbe izbriše i nepokretnost oslobodenu od lica i stvari preda kupcu u istom roku, tako da se nakon uknjižbe kupca, prodavac obavezuje da terete briše i da omogućiti kupcu ulazak u posjed u ugovorenom roku.
- Iz tužbe Slobodana Todorovića koju je radi poništaja upravnog akta tj. rješenja Ministarstva finansija br. 07-2-188/1-2018 od 03.05.2018. podnio Upravnom sudu Crne Gore vidi se da imenovani traži poništenje rješenja kojim je potvrđeno rješenje Upravi za nekratnine PJ Budva, o brisanju Todorovića kao vlasnika predmetnog stana.
- Takođe, Jasmina Todorović je dana 19.03.2019 podnijela Osnovnom sudu u Kotoru predlog za ponavljanje postupka po presudi istog br. P. 587/16/11 od 15.11.2016 zbog novih dokaza, odnosno saznanja o prvoj prodaji predmetnog stana Pejović Mihajlu iz Podgorice, o ugovoru zaključenom između imenovanog i Špira Zenovića..
- Da je Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka br. 07-u-499/15 od 04.07.2019. godine dostavljeno strankama i podnosilac zahtjeva Miroslav Pavlović, odnosno njegov punomoćnik se izjasnio o istom.
- U Izvještaju o rezultatima ispitnog postupka punomoćnik podnosioca zahtjeva naveo je da je prvostepeni organ pogrešno odlučio kada je naveo da će prekinuti postupak zbog prethodnog pitanja - pitanja svojine na predmetnom stanu dok Upravni sud Crne Gore i Osnovni sud u Kotoru pravosnažno ne riješe u predmetima br. U. 358/2018 i po predlogu vezano za P. 587/16/11. Istakao je da se pred Upravnim sudom ne vodi svojinsko pravni spor već spor oko drugostepenog rješenja Ministarstva finansija u vezi upisa po pravosnažnoj presudi, a koji spor ne može dovesti u pitanje pravosnažnu odluku Osnovnog suda u Kotoru na osnovu koje je M. Pavlović upisan kao vlasnik stana, već se

kroz upravni postupak mogu samo ispraviti eventualne nepravilnosti u rješenju. Predlaže do prvostepeni organ donese rješenje kojim će Todorović Slobodanu i Jasmini naložiti da isprazne od lica i stvari predmetni stan.

- Uvidom u rješenje Osnovnog suda u Kotoru br. P. 587/16/11 od 25.04.2019. u pravnoj stvari tužioca M. Pavlovića protiv tužene Jasmine Todorović utvrđeno je da je odbijen predlog za ponavljanje postupaka koji je tužena Jasmina Todorović ponijela ovom sudu dana 22.03.2019., kao neosnovan.
- Rješenjem Višeg suda u Podgorici Gž broj 4217/19-11 od 12.09.2019. odbijena je žalba tužene (Jasmine Todorović) kao neosnovana i potvrđeno rješenje Osnovnog suda u Kotoru P. Br. 587/16/11 od 25.04.2019. god.

Navod Todorović Slobodana da podnosilac zahtjeva nije aktivno legitimisan za vođenje ovog postupka, jer je predmetni stan prodao Branislavu Kostiću iz Beograda dana 19.03.2018. godine (UZZ broj 221/2018) je bez uticaja na drugačije rješenje u ovoj pravnoj stvari.

Naime, Miroslav Pavlović je zahtjev za iseljenje imenovanih podnio dana 05.06.2018. god. i tada je bio, kao i tokom čitavog postupka, upisan u list nepokretnosti br. 619 KO Petrovac kao vlasnik predmetnog stana u obimu 1/1.

Ističemo da je članom 84 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima (»Sl. List Crne Gore«, br. 19/09) propisano da na osnovu pravnog posla pravo svojine nepokretnim stvarima stiče se upisom u katastar nepokretnosti ili na drugi odgovarajući način određen zakonom. Takođe, Vrhovni sud Crne Gore dana 27.02.2015. godine utvrđeno je načelni pravni stav da »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 ugovorene strane izvršile obaveze iz ugovora.

Obzirom da je ovom organu nakon završenog ispitnog postupka dostavljeno rješenje Osnovnog suda u Kotoru broj P. 587/16/11 od 25.04.2019. godine kojim je odbijen predlog za ponavljanje postupka koji je Jasmina Todorović podnijela sudu 22.03.2019., kao neosnovan odbio žalbu imenovane i potvrdio rješenje Osnovnog suda u Kotoru br. P. 587/16/11 od 25.04.2019. godine, to ne postoji osnov za prekid postupka.

Što se tiče spora koji je Slobodan Todorović pokrenuo pred Upravnim sudom (U br. 3581/2018) isti ne može uticati na pravosnažnu sudsku odluku, jer se ne vodi svojinski spor, već spor povodom rješenja Ministarstva finansija vezano za upis vlasnika po pravosnažnoj presudi.

Kako je odredbom člana 636 Zakona o obligacionim odnosima (»Sl. list CG«, broj 47/08, 04/11 i 22/17), propisano »da ako se neko lice useli u posebne ili zajedničke djelove stambene zgrade bez pravnog osnova ili ako taj osnov prestane, svako lice koje ima pravni interes može kod organa lokalne uprave da zahtjeva njegovo iseljenje«, to iz priloženih dokaza je utvrđeno da je Todorović Slobodanu i Jasmini prestao pravni osnov korišćenja predmetnog stana, to imenovani u ostavljenom roku isti moraju osloboditi od lica i stvari.

Članom 151 Zakona o upravnom postupku propisano je »da ako se obaveza izvršenika sastoji u izvršenju radnje koju može izvršiti i drugo lice, a izvršenik je ne izvrši uopšte ili je ne izvrši u cjelini, ta radnja će se izvršiti preko drugog lica, na trošak izvršenika. Izvršenik na to mora biti prethodno opomenut«.

Iz navedenih razloga, a u skladu sa članom 636 stav 1 Zakona o obligacionim odnosima (»Sl. list CG«, broj 47/08, 04/11 i 22/17) i člana 18 Zakona o upravnom postupku (»Sl. list CG«, broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), odlučeno je kao u dispozitivu.

UPUTSTVO O PRAVNOM SREDSTVU: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Budva, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se taksira sa 5,00 €, a predaje se preko ovog Sekretarijata.

Dostavljeno:
- Imenovanima
- Arhivi

Sam. savjetnik I,
Dubravka Radunović



