

NOTARSKA KOMORA
CRNE GORE

Broj 108/22

Podgorica, 01. 01. 2022. god.



NOTARSKA KOMORA
CRNE GORE

Ul. Ulcinjska br. 7C, Gorica C, 81 000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382(0)20 264 650; +382(0)20 264 644; Fax: +382(0)20 264 651
Mob. tel: +382(0)69 151 700; +382(0)67 635 688
E-mail: notari@g@notarskakomora.me
www.notarskakomora.me

Komisija za stručnu edukaciju notara

Broj 1/2022

Dana 28.01.2022. godine

Komisija za stručnu edukaciju notara Notarske komore Crne Gore, u sastavu: *Milonja Veljić*, notar sa službenim sjedištem u Beranama, predsjednik Komisije, *Radojka Nikolić, mr Danijela Vukčević, mr Miodrag Pešić i dr Velibor Korać*, članovi Komisije, na sjednici koja je održana 28.01.2022. godine, povodom pitanja *Maje Đurasović* notarke sa sjedištem u Podgorici, „*Da li investitor, kao nosilac prava svojine na katastarskoj parceli na kojoj je izgrađena stambena zgrada, može na teret te parcele ustanoviti stvarnu službenost?*“, na osnovu člana 5 Pravilnika o radu Komisije za stručnu edukaciju notara Notarske komore Crne Gore br. 1032/17 od 26.05.2017. godine, a u vezi sa članom 3 Pravilnika o izmjenama i dounama Pravilnika o radu Komisije za stručnu edukaciju notara Notarske komore Crne Gore, br. 1733/20 od 12.10.2020. godine, jednoglasno daje sljedeće,

MIŠLJENJE

Notar je dužan da odbije sačinjavanje notarskog zapisa o ugovoru kojim se ustanovljava pravo stvarne službenosti ako se kao ugovorna strana pojavljuje lice koje nije vlasnik poslužnog dobra.

U granicama zemljišta urbanističke parcele, na kojoj je stambena zgrada izgrađena, jedino etažni vlasnici mogu ustanoviti pravo stvarne službenosti.

O b r a z l o ž e n j e

Zasnivanje stvarne službenosti na osnovu pravnog posla podrazumijeva ispunjenje određenih uslova. Naime, ugovor je najčešći osnov za ustanovljavanje prava stvarne službenosti derivativnim putem i on se zaključuje između vlasnika povlasnog i vlasnika poslužnog dobra. To je u skladu sa principom da niko ne može prenijeti više prava nego što sam ima. Dakle, vlasnik na osnovu svog prava svojine zasniva za drugog novo pravo – stvarnu službenost.

Zakonom o svojinsko-pravnim odnosima ("Sl. list CG", br. 19/2009, u daljem tekstu ZSPO) je propisano da na urbanističkoj parceli, na kojoj je stambena zgrada izgrađena, vlasnici posebnih djelova imaju zajedničku nedjeljivu svojinu (čl. 171). Pored toga, Zakon o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG", br. 29/2007 i "Sl. list CG", br. 32/2011, 40/2011 - dr. zakon, 43/2015, 37/2017 i 17/2018) govori o upisu prava zajedničke svojine etažnih vlasnika na zemljištu na kojem je zgrada podignuta (čl. 77). Dakle, urbanistička parcela na kojoj je izgrađena zgrada se nalazi u režimu zajedničarstva. Kako je i navedeno u Mišljenju Komisije za stručnu edukaciju notara Notarske komore Crne Gore br. 8/2020 od 15.01.2021. godine, zajedničku svojinu na urbanističkoj parceli karakteriše neodređenost udjela vlasnika posebnih djelova (zajedničari) i nemogućnost njene djeljivosti (nedjeljiva svojina). Dakle, investitor nema pravo svojine na urbanističkoj parceli na kojoj je zgrada izgrađena, već etažni vlasnici, čije se pravo zajedničke svojine upisuje na onom dijelu urbanističke parcele koji je pripadao investitoru.

U konkretnom slučaju potencijalno poslužno dobro se nalazi u zajedničkoj svojini i za punovažnost ugovora o ustanovljavanju stvarne službenosti je potrebna saglasnost svih zajedničara, jer se radi o aktu koji prevazilazi okvire redovnog upravljanja (čl. 138 ZSPO u vezi čl. 160 ZSPO).

Postojanje trafostanice na parceli na kojoj je zgrada izgrađena, o kojoj se govori u obrazloženju pitanja, nije pravno relevantno. Naime, službenost koja se želi ustanoviti je novo pravo, dotada nepostojeće i tiče se postavljanja električnih kablova.



*Predsjednik Komisije
Milonja Veljić s.r.*