

**OSNOVNI SUD U PODGORICI**, sudija Ana Perović Vojinović, rješavajući u pravnoj stvari tužilje Dudić Zoje iz Kotor, Kriva Ulica bb, koju zastupa punomoćnik Đukanović Zorica, adv. iz Podgorice, protiv tuženog Hypo Alpe Adria- Leasing doo Podgorica, Bul. Sv.Petra Cetinjskog br.143, koga zastupa punomoćnik Mugoša Vanja adv. iz Podgorice, a ovog po zamjениčkom punomoćju Mijović Zoran adv. iz Podgorice, radi utvrđivanja ništavosti, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene dana 07.11.2012 godine, u prisustvu tužilje lično, punomoćnika tužilje i zamjenika punomoćnika tuženog, donio je dana 07.12.2012 godine

## PRESUDU

### I

**UTVRĐUJE SE** ništavost ugovora o kupoprodaji nepokretnosti br.1288/08 (zaveden kod tuženog pod br.161/08), zaključen dana 21.02.2008.godine u Podgorici između Hypo Alpe Adria leasing DOO i Dragana Dudića.

**UTVRĐUJE SE** ništavost ugovora o hipoteci zaključen dana 30.12.2009.godine u Podgorici, između Hypo Alpe Adria leasing DOO i Dragana Dudića, zaveden kod tuženog pod brojem 707/09.

**ODBIJA SE** tužbeni zahtjev tužilje kojim je traženo da se utvrdi ništavost ugovora o finansijskom lizingu br.PG01288 od 21.02.2008 godine, **KAO NEOSNOVAN**.

**ODBACUJE SE** tužbeni zahtjev u dijelu kojim je traženo da se naloži Upravi za nekretnine, PJ Kotor, da izvrši brisanje uknjiženog prava svojine Hypo Alpe Adria leasing DOO Podgorica na osnovu Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti br.1288/08 (zaveden kod tuženog pod br.161/08), zaključen dana 21.02.2008.godine u Podgorici između Hypo Alpe Adria leasing DOO Podgorica i Dragana Dudića na nepokretnostima:

- upisanim u LN br.89 KO Kotor II, zemljište na kat.pareli 124, broj zgrade 3, kat.oznake PD 1, spratnost (SU), površine 596 m<sup>2</sup>,
  - upisanim u LN br.89 KO Kotor II, zemljište na kat.pareli 124, broj zgrade 3, kat.oznake PD 2, spratnost (P), površine 440 m<sup>2</sup>,
  - upisanim u LN br.89 KO Kotor II, zemljište na kat.pareli 124, broj zgrade 3, kat.oznake PD 3, spratnost (SU), površine 315 m<sup>2</sup>,
  - upisanim u LN br.89 KO Kotor II, zemljište na kat.pareli 124, broj zgrade 3, kat.oznake PD 4, spratnost (SU), površine 338 m<sup>2</sup>, kao i da se naloži Upravi za nekretnine PJ Kotor, da izvrši brisanje uknjižene hipoteke na osnovu Ugovora o hipoteci zaključen dana 30.12.2009.godine u Podgorici između Hypo Alpe Adria leasing DOO Podgorica i Dragana Dudića, zaveden kod tuženog pod brojem 707/09 i to na nepokretnostima:
- upisane u LN br.1128 KO Dobrota, zemljište na kat.parceli 880/1, ukupne površine 552 m<sup>2</sup>,
  - upisani u LN br.1799 KO Dobrota, zemljište na kat.parcelama br.937, 938/1, 938/2, 938/3, 944/2 i 944/3, ukupne površine 2415 m<sup>2</sup>,
  - upisani u LN br.1850 KO Dobrota, zemljište na kat.parcelama br.942, 943/1, 943/2, 943/4 i 943/3, ukupne površine 1336 m<sup>2</sup>,

- upisani u LN br.1851 KO Dobrota, zemljište na kat.parcelama br.939, 944/1, 945 i 946, ukupne površine 4554 m<sup>2</sup>, kao nedozvoljen.

**OBAVEZUJE SE** tuženi da tužilji isplati troškove postupka u visini od 875 €, u roku od 15 dana od dana pravosnažnosti presude pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

## II

**ODBIJA SE** predlog za određivanje privremene mjere da se se zabrani otuđenje i opterećenje nepokretnosti koje se nalaze u Kotoru i to:

- upisanih u LN br.89 KO Kotor II, zemljište na kat.parceli 124, br.zgrade 3, kat.oznake PD 1, spratnost (SU), površine 596 m<sup>2</sup>,
- upisanih u LN nepokretnosti br.89 KO Kotor II, zemljište na kat.parceli 124, br.zgrade 3, kat.oznake PD 2, spratnost (P), površine 440 m<sup>2</sup>,
- upisanih u LN br.89 KO Kotor II, zemljište na kat.parceli 124, broj zgrade 3, kat.oznake PD 3, spratnost (SU), površine 315 m<sup>2</sup>,
- upisanih u LN br.89 KO Kotor II, zemljište na kat.parceli 124, broj zgrade 3, kat.oznake PD 4, spratnost (SU), površine 338 m<sup>2</sup>, kao i nepokretnosti:

- upisane u LN br.1128 KO Dobrota, zemljište na kat.parceli 880/1, ukupne površine 552 m<sup>2</sup>,
- upisani u LN br.1799 KO Dobrota, zemljište na kat.parcelama br.937, 938/1, 938/2, 938/3, 944/2 i 944/3, ukupne površine 2415 m<sup>2</sup>,
- upisani u LN br.1850 KO Dobrota, zemljište na kat.parcelama br.942, 943/1, 943/2, 943/4 i 943/3, ukupne površine 1336 m<sup>2</sup>,
- upisani u LN br.1851 KO Dobrota, zemljište na kat.parcelama br.939, 944/1, 945 i 946, ukupne površine 4554 m<sup>2</sup>,

do visine od jedne idealne polovine na svim navedenim nepokretnostima, **KAO NEOSNOVAN.**

## O b r a z l o ž e n j e

Tužilja je u tužbi i riječi na raspravi preko svog punomoćnika navela da je tuženi sa pok. Dudić Draganom dana 21.02.2008 godine zaključio ugovor o kupoprodaji nepokretnosti br.1288/08, (zaveden kod tuženog pod br.161/08), kojim je od pok. Dragana kao prodavca kupio nepokretnosti upisane u listu nepokretnosti br.89 KO Kotor II, sve na kat.parceli 124, ukupne površine 596m<sup>2</sup>+440m<sup>2</sup>+315m<sup>2</sup>+338m<sup>2</sup>, a koje su bile upisane na prodavca ( pravo svojine 1/1). Iako su predmetne nepokretnosti stečene zajedničkim radom u toku trajanja bračne zajednice, tužilja kao prodavčeva supruga nije bila upoznata sa zaključenjem navedenog ugovora, niti je naknadno od nje tražena saglasnost za zaključenje istog. Dalje je navela da je tuženi (kao davalac lizinga) istog dana (21.02.2008 godine) zaključio sa doo Secondo Porto iz Kotora ( kao primaocem lizinga) ugovor o finansijskom lizingu br.PG01288 (Ov.br.5723/2008) čiji su predmet nepokretnosti upisane u listu nepokretnosti br.89 KO Kotor II, sve na kat.parceli 124, ukupne površine 596m<sup>2</sup>+440m<sup>2</sup>+315m<sup>2</sup>+338m<sup>2</sup>, a dana 23.09.2008 godine Aneks ugovora o finansijskom lizingu br.PG01288. Dodala je i da je dana 30.12.2009 godine sada pok. Dragan Dudić zaključio bez njenog znanja i ugovor o hipoteci sa tuženim kao hipotekarnim povjeriocem, kojim nepokretnostima je, a koje se nalaze u Kotoru i koje su upisane u listovima nepokretnosti br. 1128 KO Dobrota I, br.1799 KO Dobrota I, br.1850 KO Dobrota II i br.1851 KO Dobrota I na njegovo ime, obezbijedio glavno i sporedna

potraživanja tuženog po osnovu ugovora o finansijskom lizingu br. PG01288. Istakla je da prilikom zaključenja navedenog ugovora o hipoteci, kao i ugovora o kupoprodaji nepokretnosti br. 1288/08, nijedna ugovorna strana od nje kao suvlasnika ½ idealnog dijela ( u tom trenutku ) nije tražila saglasnost za zaključenje spornog ugovora, niti joj je ta saglasnost tražena naknadno, iako su nesporno znali za činjenicu postojanja braka, jer je tužilja bila u braku sa pok. Draganom Dudićem od 20.10.1985 godine, a prodane nepokretnosti i nepokretnosti obezbijedene hipotekom su stečene zajedničkim radom u toku trajanja bračne zajednice. Navela je i da je pok. Dragan preminuo dana 30.05.2010 godine, nakon čega je pripremajući se za ostavinsku raspravu prvi put čula i upoznala se sa činjenicom da je njen pok. suprug prodao, odnosno založio bez njenog znanja i saglasnosti nepokretnosti koje spadaju u njihovu zajedničku imovinu, između ostalog i njihovu porodičnu kuću u kojoj tužilja živi sa njihovo dvoje djece, te da su joj ovakvim nezakonitim i nesavjesnim postupanjem tuženog i pok.supruga,ugrožena i povrijeđena osnovna prava koja joj garantuje Zakon o svojinsko pravnim odnosima i Porodični zakon. Dodala je da je posle Draganove smrti sproveden ostavinski postupak pred Osnovnim sudom u Kotoru i donijeto rješenje o nasljeđivanju O.br.182/10, kojim je stekla pravo svojine 1/1 na nepokretnostima upisanim u listovima nepokretnosti br.1128, 1799, 1850 i 1851, a koje su predmet spornog ugovora o hipoteci, te da je njen suprug bio uspješan privrednik, koji je na vrijeme plaćao potraživanja obezbijedena hipotekom i da je ona nakon suprugove smrti preuzela sve njegove obaveze, a redovno namirenje obaveza podrazumijeva između ostalog i namirenje visokih rata iz osnovnog ugovora o finansijskom lizingu, zbog čega je zapala u docnju neplaćanjem tri mjesečne rate, pa kako su pokušaji pravljenja novog pravnog okvira za ispunjenje ugovora, inicirani od strane tužilje ostali bez rezultata, tuženi šalje opomene pred raskid ugovora o finansijskom lizingu zbog razloga iz čl.9 istog ugovora, pri tome obavještavajući tužilju da će se pokrenuti izvršni postupak prodaje i namirenja ukupnog duga, čime bi se prodale i sve založene nepokretnosti. Polazeći od prethodno navedenog predložila je da sud odredi privremenu mjeru i zabrani otuđenje i opterećenje nepokretnosti koje se nalaze u Kotoru i to: upisanih u listu nepokretnosti br.89 KO Kotor II, nepokretnosti upisanih u listu nepokretnosti br.1799 KO Dobrota, nepokretnosti upisanih u listu nepokretnosti br.1851 KO Dobrota te nepokretnosti upisanih u listu nepokretnosti br.1851 KO Dobrota, do visine od ½ na svim navedenim nepokretnostima i da naloži Upravi za nekretnine PJ Kotor da izvrši upis zabrane otuđenja i opterećenja navedenih nepokretnosti, kao i da usvoji tužbeni zahtjev i utvrdi ništavost ugovora bliže opisanih izrekom presude. Podneskom od 14.09.2011 godine tužilja je pojasnila da je bila u inostranstvu, što se može utvrditi iz molbe za pomilovanje podnesene od strane Dragana Dudića predsjedniku Crne Gore i dopisa pok. Dragana Dudića Centru za socijalni rad Kotor od 24.04.2009 godine i da samim tim nije znala, niti je mogla znati za zaključivanje spornih ugovora, kao i da je bez značaja činjenica da je bila vlasnik privrednog društva Secondo Porto, jer je Janko Racković bio izvršni direktor koji je po zakonu ovlašćen da predstavlja pravno lice, te je u suštini imajući u vidu činjenicu da je tužilja kao osnivač bila odsutna, mogao da radi šta mu je volja, a da za to osnivač ne zna. Istim podneskom istakla je predlog za preinačenje tužbenog zahtjeva,na način što je osim zahtjeva za poništaj ugovora navedenih u petitumu tužbe predložila da sud utvrdi i ništavost ugovora o finansijskom lizingu br. PG 01288 zaključenog dana 21.02.2010 godine između Hypo Alpe Adria –Leasinga doo Podgorica i Secondo Porto doo Kotor. U završnom izlaganju predložila je da sud usvoji tužbeni zahtjev na način kako je to precizirano petitumom tužbe i podneskom od 14.09.2009 godine kojim je predložila preinačenje tužbenog zahtjeva, a sud to dopustio.

Troškove postupka je tražila na ime sastava tužbe, podnesaka i pristupa na ročištima.

Tuženi je u odgovoru na tužbu i riječi na raspravi preko svog punomoćnika naveo da je tužbeni zahtjev u cjelosti neosnovan, navodeći da je tuženi stekao pravo svojine na nepokretnostima koje predstavljaju poslovni prostor u privredi na kat. parceli 124, broj zgrade 3, PD 1, spratnosti (SU), površine 596 m<sup>2</sup>, poslovni prostor u privredi na kat. parceli 124, broj zgrade 3, PD 2, spratnosti (P), površine 440 m<sup>2</sup>, poslovni prostor u privredi na kat. parceli 124, broj zgrade 3, PD 3, spratnosti (SU), površine 315 m<sup>2</sup>, poslovni prostor u privredi na kat. parceli 124, broj zgrade 3, PD 4, spratnosti (SU), površine 338 m<sup>2</sup>, upisanih u listu nepokretnosti 89 KO Kotor II, na osnovu ugovora o kupoprodaji nepokretnosti br.161/08 od 21.02.2008 godine, propisno ovjerenog i zaključenog u pismenoj formi, da je Dragan Dudić, kao prodavac bio upisan u Katastar nepokretnosti kao isključivi vlasnik ovih nepokretnosti, da u tom momentu u Katastru nije bilo prispjelih zahtjeva za uknjižbu prava svojine na navedenoj nepokretnosti i da navedeni ugovor predstavlja osnov sticanja prava svojine i isti je upravljen na prenos predmetnog prava, pa je momentom uknjižbe tuženi stekao pravo svojine na navedenim nepokretnostima, jer uknjižba shodno čl.6 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ima konstitutivno dejstvo, čime su ispunjeni uslovi za sticanje prava svojine propisani Zakonom o svojinsko pravnim odnosima. Dalje je naveo da je tuženi dana 22.02.2008 godine isplatio u cjelosti kupoprodajnu cijenu Draganu Dudiću, čime je u potpunosti ispunio obaveze preuzete zaključenim ugovorom o kupoprodaji, da je ovlašćeni procjenjivač tuženog pregledao navedene nepokretnosti, kojom prilikom nije bilo nikakvih prigovora od strane članova porodice Dudić, radi procjene i utvrđivanja vanknjižnog stanja predmetnih nepokretnosti i utvrdio da je Dragan Dudić, kao prodavac, isključivi vlasnik nepokretnosti i kao takav upisan u Katastar nepokretnosti, pa je tuženi kao kupac bio u potpunosti savjestan sticalac prava svojine na nepokretnostima, jer je provjerio i knjižno i vanknjižno stanje istih, pouzdajući se u Katastar, kao javnu knjigu, te da su tvrdnje tužilje da tuženi nije tražio saglasnost iste, prilikom zaključenja kupoprodajnog ugovora, protivne načelu pouzdanja u Katastar i načelu pravne sigurnosti koja važi u pravnom prometu. Dodao je da su ugovorom o hipoteci br.707/09 od 30.12.2009 godine tuženi kao hipotekarni povjerilac i Dudić Dragan kao hipotekarni dužnik, ustanovili hipoteku na nepokretnostima koje predstavljaju zemljište na kat.parceli 880/1, površine 522 m<sup>2</sup>, stambeno- poslovna zgrada, površine u osnovi 192 m<sup>2</sup>, koju čine: poslovni prostor na kat.paceli 880/1, broj zgrade 1, PD 1, spratnosti P, površine 115 m<sup>2</sup>, poslovni prostor na kat.paceli 880/1, broj zgrade 1, PD 2, spratnosti P1, površine 115 m<sup>2</sup>, poslovni prostor na kat.paceli 880/1, broj zgrade 1, PD 3, spratnosti PN, površine 70 m<sup>2</sup>, upisanih u listu nepokretnosti br.1128 KO Dobrota I, nepokretnosti koje predstavljaju: šumu 2 klase, na kat. parceli 937, površine 147 m<sup>2</sup>, pašnjak 2 klase na kat.parceli 938/1,površine 164 m<sup>2</sup>, pašnjak 2 klase na kat.parceli 938/2, površine 413 m<sup>2</sup>, pašnjak 2 klase na kat.parceli 938/3, površine 144 m<sup>2</sup>, pašnjak 2 klase na kat.parceli 944/2, površine 608 m<sup>2</sup>, upisanih u listu nepokretnosti br.1799 KO Dobrota I, nepokretnostima koje predstavljaju: šumu 2 klase, na kat. parceli 942, površine 470 m<sup>2</sup>, pašnjak 2 klase na kat.parceli 943/1, površine 264 m<sup>2</sup>, pašnjak 2 klase na kat.parceli 943/2, površine 147 m<sup>2</sup>, pašnjak 2 klase na kat.parceli 943/3, površine 199 m<sup>2</sup>, pašnjak 2 klase na kat.parceli 943/4, površine 229 m<sup>2</sup>,upisanih u listu nepokretnosti br.1850 KO Dobrota I, nepokretnostima koje predstavljaju: šumu 2 klase, na kat. parceli 939, površine 1201 m<sup>2</sup>, šumu 2 klase na kat.parceli 944/1, površine 1220 m<sup>2</sup>, pašnjak 2 klase na kat.parceli 945, površine 277 m<sup>2</sup>,šumu 3 klase na kat.parceli 946, površine 1856 m<sup>2</sup>,upisanih u listu nepokretnosti br.1851 KO Dobrota I, te da je hipotekarni dužnik u momentu zaključenja ugovora o hipoteci, bio isključivi vlasnik pomenutih nepokretnosti i kao takav upisan u Katastar nepokretnosti, da je hipotekarni povjerilac prilikom zaključenja ugovora o hipoteci, provjerio katastarsko–knjižno stanje, da su ovlašćeni procjenitelji Andrija Pavličević i Marko Radunović dana 05.12.2012 godine, 15.01.2010 godine i 21.10.2010 godine, obišli predmetne nepokretnosti, čime je nesumljivo utvrđeno

vlasništvo hipotekarnog dužnika i provjereno vanknjižno stanje na nepokretnostima, pa se ne može dovesti u pitanje savjesnost tuženog, a posebno imajući u vidu da je tužilja bila obaviještena i znala za zaključenje ugovora o hipoteci, čime se prećutno saglasila sa zaključenjem tog ugovora. Takođe je naveo da kada bračni drug koji je uknjižen u zemljišnim knjigama kao isključivi vlasnik zajedničke nepokretnosti zaključi ugovor o prodaji nepokretnosti ili neki drugi pravni posao, pretpostavka je da to čini uz saglasnost drugog bračnog druga, a saglasnost može biti izražena usmeno, a može biti data i prećutno, pa kako iz navoda tužbe proizilazi da je u vrijeme zaključenja pomenutih ugovora o kupoprodaji, finansijskom lizingu i hipoteci, bračna zajednica bila skladna, to je tužilja znala i samim tim i dala prećutnu saglasnost za otuđenje i opterećenje nepokretnosti, jer jasno ističe da je Dragan Dudić uredno plaćao obaveze obezbijedene ugovorom o hipoteci i da je nakon njegove smrti ona preuzela plaćanje istih, pa su neosnovane i suprotne načelu savjesnosti i poštenja i pravne sigurnosti tvrdnje tužilje da su bez njenog znanja i saglasnosti otuđene i opterećene navedene nepokretnosti. Predložio je da sud odbije kao neosnovan tužiljin predlog za određivanje privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja nepokretnosti upisanih u listu nepokretnosti br.89 KO Kotor II na kat. parceli br.124, jer tužilja nije pružila nijedan dokaz koji govori o tome da će protivnik obezbjeđenja osujetiti ili znatno otežati naplatu potraživanja, time što će svoju imovinu, odnosno svoja sredstva otuđiti, prikriti ili na drugi način njima raspolagati, obzirom da je djelatnost tuženog da pokretne i nepokretne stvari čiji je vlasnik predaje na korišćenje primaocima lizinga, jer je to suština posla finansijskog lizinga, na osnovu kojeg tuženi stiče kamatu, kao dio naknade za korišćenje predmeta lizinga, pa je kod ovakvog činjeničnog stanja nesumnjivo da ne postoji ni namjera, ni želja da ove nepokretnosti otuđi, jer bi to bilo protivno njegovoj poslovnoj politici i djelatnosti, te da ne postoji ni tužiljino potraživanje (novčano ili nenovčano) koje bi se obezbijedilo određivanjem privremene mjere, a koje predstavlja pravni osnov za određivanje iste. Podneskom od 08.04.2011 godine naveo je da tužilja nije podnijela niti jedan dokaz o tome kada su stečene predmetne nepokretnosti, odnosno da li su stečene u toku trajanja braka ili prije sklapanja braka i da li su stečene radom bračnih drugova, te da zajednica života postoji i u slučaju odvojenog života bračnih drugova određeno vrijeme i da ne mogu ostati nepoznati tužilji ugovori, koje njena firma, jer je ona jedini vlasnik, zaključuje, posebno ako se ima u vidu kolika je vrijednost tog ugovora i sam predmet istog, niti joj može ostati nepoznata činjenica da njenoj firmi njen suprug isporučuje nepokretnosti koje su predmet navedenog ugovora o kupoprodaji i da njenoj firmi njen suprug garantuje ugovorom o hipoteci da će ta firma ispunjavati preuzete obaveze, a posebno ako se ima u vidu da su Dudić Dragan i tužilja u to vrijeme bili u braku i poslovali između sebe. Dodao je da kako je suština posla da korisnik lizinga odabere predmet istog, što je u ovom slučaju i uradila firma tužilje i odabrala nepokretnosti koje su vlasništvo njenog supruga, nakon čega je Dudić Dragan i predao firmi tužilje nepokretnosti u državinu, to čini besmislenim tvrdnje tužilje da nije znala za predmetne ugovore koji su pratili ugovor o finansijskom lizingu. Napomenuo je da je tužilja na sastancima koji su održani 23.06.2010 godine i 27.07.2010 godine u prostorijama tuženog, a kojim su prisustvovali direktor tuženog Christian Toetl i službenica Ivana Todorović, tražila da se odredi jedan dio duga po ugovoru o finansijskom lizingu zaključenim sa privrednim društvom Secondo Porto, čiji je ona jedini osnivač, koji bi ona uplatila, a da se zauzvrat skine hipoteka sa kuće, dok bi se u pogledu ostatka duga po navedenom ugovoru o finansijskom lizingu nastavilo sa redovnim izmirivanjem obaveza, do kojeg dogovora nije došlo i tek nakon toga tužilja pokreće postupak za utvrđivanje ništavosti predmetnih ugovora. Podneskom od 15.06.2012 godine tuženi je naveo da sud nije trebao prihvatiti preinačenje tužbe jer je tužilja i pored činjenice da je nakon zaključenog pripremnog ročišta došla u posjed Ugovora o finansijskom lizingu br.PG01288 od 21.02.2010 godine, znala za isti ugovor, kao i za njegovu sadržinu i pravne domete istog, obzirom da u tužbi eksplicitno izlaže glavne

odredbe koje su sastavni dio predmetnog ugovora, te da tužilja nije pružila sudu dokaz da ima pravni interes da zahtijeva utvrđivanje ništavosti istog, jer predmetnim ugovorom nije vršeno otuđenje, niti opterećenje nepokretnosti, koje navodno predstavljaju zajedničku imovinu, već su iste predmet svojevrsnog zakupnog odnosa, što ne predstavlja povredu bračne tekovine, kako to tužilja tvrdi, a i predmetni ugovor je zaključen između tuženog i privrednog društva Secondo Porto doo Kotor i istim su ustanovljena prava i obaveze za pomenuta lica. Takođe je naveo i da je tužba neuredna, jer se u ulozi tuženog javlja jedino Hipo Alpe Adria Leasing doo Podgorica iako tuženi nije jedini potpisnik predmetnih ugovora i nije jedina ugovorna strana koja crpi prava i obaveze iz napadnutih ugovora, pa su se kod ugovora o kupoprodaji i ugovora o hipoteci, obzirom da se kao druga ugovorna strana pojavljuje sada pok. Dragan Dudić, u svojstvu tuženih morali javiti njegovi nasljednici, tj. njegov sin i kćerka, obzirom da je njegova supruga tužilac, a imajući u vidu da su pomenuta lica nasljednici svih prava i obaveza pok. Dragana Dudića, dok je kod ugovora o finansijskom lizingu, obzirom da je druga ugovorna strana Secondo Porto doo Kotor i to privredno društvo moralo biti obuhvaćeno tužbom. Stoga je predložio je da sud u odnosu na tužbene zahtjeve postavljene u tužbi odbaci tužbu zbog neurednosti, a u pogledu novog tužbenog zahtjeva kojim se zahtijeva utvrđenje ništavosti ugovora o finansijskom lizingu br.PG01288 odbaci tužbu zbog nedostatka pravnog interesa, s tim da ukoliko nađe da je tužba uredna, odnosno da postoji pravni interes odbije tužbene zahtjeve kao neosnovane, a pri kojem predlogu je ostao i u završnom izlaganju.

Troškove postupka je tražio na ime sastava odgovora na tužbu, podnesaka, takse na odgovor na tužbu i pristupa na ročištima.

Sud je u dokaznom postupku proveo sledeće dokaze: pročitao ugovor o kupoprodaji nepokretnosti br.1288/08 od 21.02.2008 godine, ugovor o finansijskom lizingu br.PG01288 od 21.02.2008 godine, Aneks ugovora o finansijskom lizingu br.PG 01288 od 23.09.2008 godine, ugovor o hipoteci zaveden kod tuženog pod br.707/09 od 30.12.2009 godine, izvod iz MK vjenčanih sada pok.Dragana Dudića i Zoju Dudić, pod tekućim br.90 za 1985 godinu od 01.12.2010 godine, pravosnažno rješenje o nasleđivanju Osnovnog suda u Kotoru O.br.182/10 od 17.06.2010 goidne, list nepokretnosti-izvod br.89 KO Kotor II od 22.02.2008 godine, prepis lista nepokretnosti br.1128 KO Dobrota I od 06.12.2010 godine, list nepokretnosti br.1799 KO Dobrota I od 06.12.2010 godine, list nepokretnosti - prepis br.1850 KO Dobrota I od 06.12.2010 godine, prepis lista nepokretnosti br.1851 KO Dobrota I od 06.12.2010 godine, treću opomenu pred raskid ugovora tuženog od 25.11.2010 godine, kompletne registarske spise za DOO "Secondo Porto" Kotor, izvještaj o procjeni vrijednosti nepokretne imovine sastavljen od strane Pavličević Andrije od 30.12.2010 godine, licencu na ime istog lica od 27.05.2002 godine, kao i izjavu imenovanog procjenjivača, potvrdu na ime istog lica od 23.12.1992 godine, izvještaj o procjeni vrijednosti nepokretne imovine od 05.12.2009 godine, izjavu istog procjenjivača, izvještaj o procjeni vrijednosti nepokretne imovine - za individualnu stambenu kuću od 05.12.2009 godine zajedno sa izjavom imenovanog procjenjivača, izvještaj o procjeni vrijednosti nepokretne imovine od 15.01.2010 godine, izvještaj o procjeni tržišne vrijednosti poslovnog prostora u Kotoru - diskoteka "Maksimus" od 21.10.2010 godine, sastavljeno od strane procjenjivača Radunović Marka, izvršio uvid u fotokopiju fotoelaborata priloženog uz odgovor na tužbu, pročitao izjavu procjenjivača Marka Radunovića, licencu na ime procjenjivača Radunović Marka, izvod br.41 o stanju sredstava na dan 22.02.2008 godine za tuženu, hronologiju upisa Uprave za nekretnine PJ Kotor br.467-106-871/12 od 03.05.2012 godine, izvršio uvid u fotokopiju pasoša na ime tužilje Dudić Zoje br.pasoša H11AS6262, uvid u fotokopiju pasoša na ime tužilje pod br.004587606 i molbu u potpisu sada pok.Dudić Dragana upućenu Centru za socijalni rad Kotor od 24.04.2009.godine, saslušao tužilju u svojstvu parnične stranke i saslušao u

svojevremeno svjedoka Michael Krenna, Todorović Ivanu, Racković Janka, Basorović Dragana i Pavličević Andriju.

Sud je cijenio provedene dokaze svaki zasebno i u njihovoj ukupnosti savjesno i brižljivo, shodno odredbi čl. 9 ZPP-a, pa je našao da je valjalo odlučiti kao u izreci presude.

Uvidom u hronologiju upisa Uprave za nekretnine PJ Kotor br.467-106-871/12 od 14.05.2012 godine za nekretnine upisane u listu nepokretnosti br.89 KO Kotor II ( kat. parcela br.124), listu nepokretnosti br.1128 KO Dobrota I ( kat. parcela br.880/1), listu nepokretnosti br.1799 KO Dobrota I ( kat. parcela br.937, 938/1, 938/2, 938/3, 944/2 i 944/3), listu nepokretnosti br.1850 KO Dobrota I ( kat. parcela br.942, 943/1, 943/2, 943/3 i 943/4) i listu nepokretnosti br.1851 KO Dobrota I ( kat. parcela br.939, 944/1, 945 i 946), utvrđuje se da je sp.pr.78/2005-rješenjem 954-106-937/05 od 01.08.2005 godine izvršen upis Dudić Dragana kao suvlasnika na 624/1389 idealnog dijela na objektu III, sa PD1 i PD2 u istom, na kat.parceli 124 iz lista nepokretnosti 89 KO Kotor II; da je sp.pr. 110/05-rješenjem 954-106-938/05 od 01.11.2005 godine dozvoljen je upis zabilježbe ugovora o poravnanju u "G" listu lista nepokretnosti br.89 KO Kotor II; sp.pr. 104/2006-rješenjem 954-106-1044/06 od 02.06.2002 godine dozvoljena je dopuna etažne razrade objekta III na kat.paceli 124 iz lista nepokretnosti br.89 KO Kotor II, tj. upis PD3 i PD 4 u istom i izvršen upis Dudić Dragana kao isključivog vlasnika PD1 i PD2 u obkektu III na kat. paceli 124 iz lista nepokretnosti br.89 KO Kotor II; sp.pr.102/2007- rješenjem 945-106-3473/07 od 14.11.2007 godine dozvoljen je upis prava svojine na PD3 i PD4 u objektu II na kat.parceli 124 iz lista nepokretnosti br. 89 KO Kotor II sa imena "Trecom" doo Kotor na ime Dudić Dragana; sp.pr.13/2008-rješenjem 945-106-430/08 od 21.02.2008 godine dozvoljen je upis hipoteke u korist Hypo Alpe Adria bank ad Podgorica u iznosu od 5.000.000,00 eura, sa rokom dospijeća do 18.01.2014 godine na PD1, PD2, PD3, PD4 u objektu III, na kat.parceli 124 iz iz lista nepokretnosti br. 89 KO Kotor II, na teret dužnika Dudić Dragana; sp.pr.14/2008-rješenjem 954-106-439/08 od 22.02.2008 godine dozvoljena je preuknjižba prava svojine na PD1, PD2, PD3, PD4 u objektu III, na kat.parceli 124 iz iz lista nepokretnosti br. 89 KO Kotor II, sa imena Dudić Dtragana na ime Hypo Alpe Adria Leasing doo Podgorica; sp.pr.33/2008- rješenjem 954-106-453/08 od 28.02.2008 godine dozvoljen je upis zabilježbe ugovora o finansijskom lizingu Ov.br.5723/08 od 21.01.2008 godine u "G" listu lista nepokretnosti br.89 KO Kotor II; sp.pr.75/09- rješenjem 954-106-2798/08 od 02.02.2009 godine dozvoljena je ispravka površine objekta I i III, bez promjene titulara i ucrtavanje objekata IV i V na ime Opštine Kotor na kat.parceli 124 iz lista nepokretnosti br.89 KO Kotor II; sp.pr.19/2011- rješenjem 954-106-147/11 od 24.02.2011 godine dozvoljen je upis zabilježbe sudskog spora, po tužbi P.br.5757/10 u "G" listu lista nepokretnosti br.89 KO Kotor II i listovima nepokretnosti br. 1128, 1799, 1850 i 1851 KO Dobrota I; sp.pr.63/2011-rješenjem 954-106-1944/11 od 29.08.2011 godine dozvoljen je prenos prava hipoteke upisane u listu nepokretnosti br.89 KO Kotor II, na PD1, PD2, PD3, PD4 u objektu III, na kat.parceli 124, sa Hypo Alpe Adria Bank ad Podgorica na Hypo Alpe Adria Development doo Podgorica; sp.pr.12/2012-rješenjem 954-106-381/12 od 27.02.2012 godine dozvoljen je upis zabilježbe obavještenja o početku namirenja u korist Hypo Alpe Adria Development doo Podgorica u "G" listu lista nepokretnosti br.89 KO Kotor II, na PD1, PD2, PD3, PD4 u objektu III, na kat.parceli 124; rješenjem Komisije za izlaganje br.0301-1128/94 od 21.01.1994 godine utvrđeno je pravo korišćenja Dudić Dragana na kat.parceli 880/1 iz lista nepokretnosti 1128 KO Dobrota I; sp.pr. 213/2001- rješenjem 954-106-580/1 od 04.07.2001 godine dozvoljena je etažna razrada objekta I, na kat.parceli 880/1 iz lista nepokretnosti 1128 KO Dobrota I, na PD1, PD2 i PD 3; sp.pr.308/2001-rješenjem 954-106-828/01 od 25.09.2001 godine dozvoljen je upis u registar ugovora o fiducijarnom prenosu prava svojine zaključenog između Fonda za razvoj RCG kao povjerioca i

"Bastion commerce" doo Kotor kao dužnika i PD1 u objektu I na kat.parceli 880/1 iz lista nepokretnosti 1128 KO Dobrota I upisan kao svojina Fonda za razvoj RCG sa teretom u "G" listu fiducijarnog prenosa prava svojine koji podrazumijeva zabranu otuđenja i opterećenja; sp.pr.262/2003- rješenjem 954-106-03-113/03 od 22.07.2003 godine dozvoljen je upis hipoteke u korist Opportunity bank ad Podgorica u iznosu od 90.000,00 eura, sa rokom vraćanja od 24 mjeseca na PD2 i PD3 u objektu I na kat.parceli 880/1 iz lista nepokretnosti 1128 KO Dobrota I, na teret dužnika "Interdepo" doo Kotor; sp.pr.87/2006- rješenjem 954-106-241/06 od 15.02.2006 godine izbrisan je iz registra upis ugovora o fiducijarnom prenosu prava svojine zaključenog između Fonda za razvoj RCG kao povjerioca i "Bastion commerce" doo Kotor kao dužnika i PD1 u objektu I na kat.parceli 880/1 iz lista nepokretnosti 1128 KO Dobrota I ponovo upisan kao svojina Dudić Dragana sa brisanjem tereta iz "G" lista fiducijarnog prenosa prava svojine koji podrazumijeva zabranu otuđenja i opterećenja; sp.pr.140/2006- rješenjem 954-106-282/06 od 01.03.2006 godine dozvoljen je upis hipoteke II reda u korist Opportunity bank ad Podgorica u iznosu od 100.000,00 eura, sa PD2 i PD3 u objektu I na kat.parceli 880/1 iz lista nepokretnosti 1128 KO Dobrota I, na teret dužnika Dudić Dragana; sp.pr.240/09- rješenjem 654-106-615/09 od 10.04.2009 godine izbrisan je teret hipoteke upisane u korist Opportunity bank ad Podgorica u iznosu od 100.000,00 eura, sa PD2 i PD3 u objektu I na kat.parceli 880/1 iz lista nepokretnosti 1128 KO Dobrota I; sp.pr. 597/2009- rješenjem 954-106-2510/09 od 12.01.2010 godine dozvoljen je upis hipoteke I reda u korist Hypo Alpe Adria Leasing ad Podgorica u iznosu od 7.866.294,00 eura sa krajnjim rokom otplate do 01.11.2012 godine na kat. parceli 880/1 i PD1 u objektu I na kat.parceli 880/1 iz lista nepokretnosti br. 1128 KO Dobrota I, kat.parcelama 937, 938/1,938/2, 938/3, 944/2, 944/3 iz lista nepokretnosti br.1799 KO Dobrota I, kat.parcelama 942, 943/1, 943/2, 943/3, 943/4 iz lista nepokretnosti 1850 KO Dobrota I, kat.parcelama 939, 944/1, 945, 946 iz lista nepokretnosti br.1851 KO Dobrota I i upis hipoteke II reda na PD2 i PD3 u objektu I na kat. parceli 880/1 iz lista nepokretnosti br.1128 KO Dobrota I, na teret dužnika Secondo Porto doo Kotor; sp-pr.106/10-rješenjem 954-106-466/10 od 10.03.2010 godine izbrisan je teret hipoteke u korist Opportunity bank ad Podgorica u iznosu od 90.000,00 eura, sa PD2 i PD3 u objektu I na kat.parceli 880/1 iz lista nepokretnosti 1128 KO Dobrota I; sp.pr. 325/2010-rješenjem 954-106-1361/10 od 29.06.2010 godine izvršena je promjena uknjižbe prava na nepokretnosti u kat.operatu na način što su kat.parcele 880/1 sa objektom I na istoj iz lista nepokretnosti 1128 KO Dobrota I, kat.parcele 937,938/1, 938/2, 938/3, 944/2 i 944/3 iz lista nepokretnosti 1799 KO Dobrota I, kat.parcele 942, 943/1, 943/2, 943/3, 943/4 iz lista nepokretnosti 1850 KO Dobrota I, kat.parcele 939, 944/1, 945, 946 iz lista nepokretnosti br.1851 KO Dobrota I i kat.parcela 312 sa objektom I na istoj iz lista nepokretnosti 742 KO Škaljari I sa imena pok. Dragana Dudića upisane na ime Dudić Zoje sa zadržavanjem prava hipoteke u korist Hypo Alpe Adria Leasing doo Podgorica; sp.pr.131/2011- rješenjem 954-106-147/11 od 24.02.2011 godine dozvoljen je upis zabilježbe sudskog spora po tužbi P.br.5757/2010 u "G" listu lista nepokretnosti br.89 KO Kotor II i listovima nepokretnosti br.1128, 1799, 1850 i 1851 KO Dobrota I.

Saslušana u svojstvu parnične stranke tužilja Dudić Zoja je navela da je njen suprug tragično preminuo 30.05.2010 godine, kada je ona sa djecom bila u Atini, da su je telefonom obavijestili da je došlo do pucnjave i da je njen suprug ranjen u ruku. Uputila se sa sinom nazad u Kotor, a ćerku je ostavila u Atini. Posle nekih 20-tak dana, pošto je i ćerka došla odmah iz Atine, pokrenuli su ostavinsku raspravu pred sudom kada im je predočeno da je njihova kuća stavljena pod hipoteku i da je Dragan podigao kredit kod Hypo banke. Naglasila je da je ona tada figurirala kao vlasnik Secondo Porta i da je 2007 godine bila u Atini, a znala je da diskoteka radi, jer je dolazila za praznike, ali je uglavnom bila u Grčkoj zbog ćerke i zbog njene škole. Istakla je da ne može ni sada razjasniti šta je



njen suprug tu radio, jer je sve to vidjela vadeći papire pred ostavinsku raspravu. Dok je bila u Atini, Dragan je firmu prebacio sa nje na momka koji je bio direktor firme Racković Janka, koji je zapravo rođak njenog pok.supruga i od koga je očekivala da joj razjasni čitavu situaciju. Sa suprugom je bila u braku od 1985 godine i bili su jako mladi kad su se vjenčali, a on tada nije imao imovinu, kao u trenutku smrti, a radila je u društvenoj firmi "Štampa", a Dragan u Jugooceaniji kao pomorac. Dvije-tri godine nakon zaključenja braka, Dragan je prešao da plovi za stranu kompaniju, pa kada im se rodilo prvo dijete, želja joj je bila da imaju svoj dom, što ih je opredijelilo da kupe plac i da grade kuću, jer su do tad živjeli u zajednici sa Draganovim roditeljima. Istakla je da je ta kućna zajednica sa Draganovim roditeljima jako dobro funkcionisala, te da je kuća završena kada je bilo Nato bombardovanje 1999 godine. Dvije-tri godine prije nego što su završili kuću, Dragan je prestao da plovi i otvorio firmu Bastion commerce koja je uvozila cement. Na kružnom toku kada se skrene kod Kotora, Dragan je kupio zgradu 2002 ili 2003 godine i u njoj otvorio diskoteku. Diskoteka je dobro radila, pa je kupio poslovne prostore iz lista nepokretnosti br.89. Njen posao je bila briga oko djece, jer su djeca imala niz školskih i vanškolskih aktivnosti, koje je ona realizovala, dok je Dragan radio. Radila je u preduzeću "Štampa" do otprilike 2006 godine, a kada nije mogla da isprati sve dječije aktivnosti, napustila je posao. Dodala je da ne prima nikakvu zaradu, jer se samo formalno vodi kao zaposlena u Secondo Porto, pa sada troši uštedevinu koju imaju, naglasivši da nije imala uvid u poslovne poteze u zadnje tri godine braka, niti je znala šta Dragan radi. Pojasnila je da je bila u Grčkoj kada su dolazili procjenitelji Radunović Marko i Pavličević Andrija da procijene nepokretnosti, a da su bili prisutni Racković Janko i još jedan momak, koje je Dragan zamolio da joj ne govore ništa, kako su joj kasnije ispričali, a što se tiče Marka Radunovića koji je vršio procjenu diskoteke, to se desilo posle Draganove smrti i prvi put ga je vidjela zimus, kada je, kako su joj rekli, nanovo vršio procjenu diskoteke. Pojasnila je i da je u prepisu posjedovnog lista navedeno da u kući postoji poslovni prostor, koji u stvari ne postoji, što je procjenitelj mogao zaključiti prilikom izlaska na lice mjesta, te da je nekada davno Dragan podnio zahtjev za prenamjenu, ali to nikada nije sprovedeno do kraja.

Na pitanje punomoćnika tuženog, pojasnila je da nije imala uvid u poslovanje firme Secondo Porto, te da je u sudu potpisala kada je došlo do promjene vlasnika firme, vezano za pomenutog Racković Janka, a koja promjena se desila 2008 godine kada je bila u Grčkoj sa djecom, navodeći da je ponovo osnivač firme, kako bi djeci mogla obezbijediti dom i još nešto, a koja promjena se opet desila nakon Draganove smrti. Istakla je da je komunicirala sa pok.suprugom dok je bila u Grčkoj, prvenstveno oko djece.

Saslušan u svojstvu svjedoka, preko zakletog sudskog tumača Radunović Vesne, Michael Krenn, direktor Hypo Alpe Adria Leasinga, je izjavio da je Dudić Zoju prvi put vidio sredinom 2010 godine u julu ili avgustu mjesecu. Povod je bila tragična smrt njenog supruga, što ih je motivisalo da iniciraju sastanak sa imenovanom kao naslednikom, da vide kako će nastaviti odnos sa njom kao njihovim klijentom. To se desilo u Podgorici u njihovoj centrali na Trgu vektre. Dudić Zoja je bila zaintreesovana da skine hipoteku sa kuće, a njihov uslov je bio da plati zakasneli dio rata koji se kretao od 1.500.000 eura, a zatim da pristupe reprogramu duga u dogovoru sa Centralom u Austriji. Tim povodom su se sastali nekoliko puta, a Dudić Zoja je insistirala da joj daju pismenu garanciju da će skinuti hipoteku sa kuće, nakon čega će ona pristupiti plaćanju. Nisu bili u poziciji da to urade, jer ne daju takvu vrstu garancije, niti bi se sa tim složila Centrala u Austriji. Naveo je i da u njegovoj poslovnoj praksi nikada nije imao takav redosled regulisanja međusobnih odnosa, jer se prvo morala platiti zakasnela rata, a potom uraditi ustupak u smislu skidanja hipoteke sa kuće. Preko godinu i po dana nije bilo ni jedne uplate

povodom predmetnog kredita, pa sada dug iznosi oko 2,5 miliona eura, istakavši da ne može biti sto posto siguran. Na sastanku sa izvjesnim gospodinom Racković Jankom razgovor je išao tako da je sve upućivalo da Dudić Zoja i te kako zna za predmetne ugovore i nije bilo naznaka da ista nije obaviještena, a i nikada nije pomenula da nije znala za predmetne ugovore, pa je njegov zaključak da je ona za njih svakako znala, jer da je to bio slučaj on bih svakako očekivao drugačiji pristup od klijenta, a Dudić Zoja nije odavala takav utisak.

Na pitanje punomoćnika tužilje pojasnio je da je njegov potpis na ugovoru o hipoteci od 30.12.2009 godine i da u tom trenutku Hipo lizing pribavlja potpis vlasnika koji je upisan u katastru kao takav, a da on nije znao da li je vlasnik u braku i da ima partnera, jer te ugovore zaključuju pravne službe, pa ukoliko ista potvrdi da je premetni ugovor u redu ne pribavlja se podatak u tom pravcu. Takođe je pojasnio da nije bio prisutan na sastanku na kojem su prisustvovali gospodin Kristian Totl, gospodin Telačević kao i sam punomoćnik tužioca i da nikada nije prisustvovao sastanku gdje je gospodja Dudić Zoja izričito rekla da ne zna ništa o datim ugovorima, ali da te informacije bolje mogu dati gospodin Telačević i Totl. Istakao je i da ugovor o finasijskom lizingu nije raskinut iako se zakasnilo sa plaćanjem dvije rate, jer se pokušalo naći rješenje u konkretnoj stvari, sa kojih razloga je odlagan raskid, a da je kašnjenje s uplatom od dvije rate minimum kada banka kreće sa reagovanjem, ali kada su u pitanju veliki klijenti i ugovori kao konkretni, onda obično ta reakcija uslijedi kasnije, u svakom slučaju ako se ne dobije saglasnost kod ponude za reprogram, blokira se račun klijenta i prinudno skidaju rate sa žiro računa, ako je klijent likvidan, a koliko je informisan za sada Dudić Zoja nije likvidna, jer prinudna naplata od strane banke nije uspješno sprovedena.

Tužilja je prigovorila iskazu svjedoka ukazujući da je na prvom sastanku sa bankom bio prisutan Michael Krenn, gospodin Totl i gospodjica Todorović, koji su joj izjavili saučešće i rekli da je njen suprug bio uspješan privrednik koji je ispunjavao sva obećanja i uredno plaćao svoje obaveze, kao i dijelu iskaza gdje je svjedok naveo da je u trenutku pregovora iznos duga bio milion i po eura, iz razloga što se kasnilo sa tri rate, dvije banci i jedna lizingu u približnim iznosima od oko 100.000 eura, što ne može biti milion i po eura.

Na pitanje punomoćnika tuženog pojasnio je da u vrijeme kada je potpisan ugovor o lizingu on nije bio u bordu, te da mu je poznato od kolega da se nikada nije spominjalo da je potrebna saglasnost za zaključenje ugovora ili da je spominjana, a da je ista neophodna, te da nedostaje, a kada je u pitanju ugovor o hipoteci njihova pravna služba je to odradila, a da je bilo problema bio bi informisan, tj. da je nedostajala saglasnost, te da je Janko Racković bio prisutan na svakom sastanku, a Dudić Zoja na svakom osim na prvom i nije spominjana bilo kakva potrebna saglasnost, niti se stavljalalo do znanja da Dudić Zoja ne zna za zaključenje ugovora.

Svjedok Todorović Ivana je u svom iskazu navela da je tačno da je bila na dva sastanka koja su organizovana, u kom pravcu se nije mogla izjasniti na čiju inicijativu su isti realizovani, a gdje je i prvi put vidjela Dudić Zoju sredinom 2010 godine. Tema razgovora je bila da se pokuša da se pronadje rješenje, jer je Sekondo Porto po ugovoru o finasijskom lizingu kasnio sa četiri, odnosno četiri i po rate, pa je gospođa Dudić istakla zahtjev da se njena kuća oslobodi hipoteke, jer se očekivao neki priliv novca u visini od 2 miliona dolara koji bi pokrio dug po lizingu, a potom da banka uputi zahtjev Centrali u Austriji u Klagenfurtu da se reprogramira dug po lizingu i ujedno skine hipoteka sa kuće koja je stavljena Ugovorom o hipoteci. Nije se mogla precizno izjasniti da li je to uspješno ili neuspješno okončano, a Dudić Zoji nijesu mogli izaći u susret da se skine hipoteka sa kuće, jer to nije bilo u njihovoj nadležnosti. Takodje je ukazala da Dudić Zoja na tim

sastancima apsolutno nije ukazivala da nije znala za zaključivanje predmetnih ugovora, a kojim sastancima je prisustvovao i sin gospodje Zoje, koji je također iznio svoj plan za otplatu postojećeg duga. Taj plan je bio prihvatljiv, ali ga je bilo nemoguće sprovesti zbog uslovljavanja Dudić Zoje da se skine hipoteka sa kuće zašto oni nijesu bili nadležni. Dodala je da je sa tužiljom vodila razgovor o hipotekama, te da se ne sjeća da je tužilja eksplicitno izjavila da nije znala za konkretan ugovor o hipoteci.

Na pitanje punomoćnika tužilje da li je Hipo Leazing Podgorica uputio kao nenadležan zahtjev za skidanje hipoteke matičnoj kući u Klagenfurtu i upoznao istu sa predlogom klijenta na koji način otplatiti postojeći dug i skinuti hipoteku i da li je to uopšte njihova poslovna praksa, svjedok je istakla da ona konkretno nije obavještavala matičnu kuću o postojećoj ponudi i planu otplate duga, jer je koleginica Maja Barada za to bila zadužena, te da ona nema konkretna saznanja od nje da li je tako postupila, ali iz prakse zna da matična kuća nikada ne daje pozitivne odgovore, tj. saglasi se ukoliko postoji dospjeli, a neisplaćeni dug, koji je u konkretnom slučaju bio cirka oko 500.000 eura. Navela je i da nije pravnik već da radi kao direktor sektora prodaje kod tuženog.

Nakon što je punomoćnik tužilje prigovorio iskazu svjedoka da je u konkretnom slučaju nudjeno kao garancija milion i po eura da bi se otplatio postojeći dug od 500.000 eura, te je garancija bila mnogo veća u odnosu na postojeći dug, svjedok je pojasnio da su pomenuta dva miliona dolara bili garancija za pokrivanje duga ne samo lizinga, nego i kod banke.

Iz iskaza svjedoka Racković Janka utvrđuje se da je bio upoznat sa zaključenjem ugovora o prodaji nepokretnosti, o finansijskom lizingu i ugovorom o hipoteci, da je u tom periodu bio direktor firme Sekondo Porto, pa je predmetni ugovor o finansijskom lizingu i potpisao, te da je Dragan bio ključna figura za sve, dok su oni na vodećim pozicijama bili samo formalno. Početkom 2008 godine Dragan mu je rekao da je postigao dogovor sa Hypo leazingom o prodaji nekretnine u Starom gradu, kao i za ugovor o lizingu da jednu od nekretnina uzme Sekondo Porto. Tim povodom su pošli u Podgoricu i stavio je njegov potpis. Ispred tuženog su bili prisutni izvjesni Danilo čijeg se prezimena nije mogao sjetiti, kao i Nemanja Boljević jedan od direktora u lizingu, a Dudić Zoja nije bila prisutna u vrijeme potpisivanja ugovora, jer je bio februar 2008 godine, a Zoja je dolazila iz Grčke u Crnu Goru samo za vrijeme Nove godine. Sa pok. Draganom je bio blizak, pojašnjavajući da Zoja sigurno nije znala za zaključenje ugovora, odnosno da Zoja nikad ništa nije znala oko Draganovih poslova, jer je on to sve sam vodio, pa tako i za ugovor o hipoteci na kuću, a da u vrijeme stavljanja hipoteke na diskoteku Maximus kao i hipoteke na kući, Zoja i Dragan nijesu bili u dobrim odnosima.

Na pitanje punomoćnika tužilje pojasnio je da je bio prisutan kada je izlazio procjenitelj vezano za porodični objekat kuću, a u cilju sklapanja ugovora o hipoteci, te da Dudić Zoja nije bila prisutna, jer je bila u Grčkoj i da za sklapanje ugovora o finansijskom lizingu nije bila potrebna bilo kakva hipoteka, ali je službenik Kujović Radovan, koji je bio zadužen za odnose sa Secondo Portom, krajem 2009 godine napomenuo da je neophodno stavljanje hipoteke zbog kontrole Centralne banke Crne Gore, o čemu je obavijestio Dragana ukazujući mu da nije potrebno stavljanje bilo kakvu hipoteku, jer to nije predviđeno ugovorom, ali mu je Dragan rekao da su slobodni samo kuća i zemlja oko kuće i da bi to valjalo uraditi zbog korektnosti prema banci, naglašavajući tom prilikom da će staviti hipoteku na kuću, ali da Zoja o tome ne smije znati ništa. Istakao je da se Dragan bojava da se taj podatak ne oda u neformalnom razgovoru, obzirom da se njegova žena družila sa Zojom, a on bi govorio njenoj supruzi o pojedinim poslovima, a pojedinim ne. Obavijestio je o tome Kujovića, a ovaj mu je predložio Andriju Pavličevića kao

procjenitelja. Takođe je naglasio da je Dudić Zoja saznala prvi put za zaključenje ugovora, 4-5 dana nakon Draganove smrti, kada je izrazila želju da se pokrene ostavinski postupak i regulišu imovinski odnosi iza pok. Dragana, kojom prilikom je iskoristio situaciju da joj predoči za postojanje predmetnih ugovora. Tu je bio prisutan njen sin, pa su oboje bili jako iznenađeni informacijom o hipoteci na kući, te su razgovore kod banke inicirali on i Dudić Zoja, a sastancima koji su se održavali u Podgorici, uglavnom su prisustvovali Kristijan Totl, Mihael Krenn, Nemanja Boljević, Ivana Todorović i Maja Baran. Tužiljina ponuda je bila da se isplate dugovanja i to dvije rate banci i dvije lizingu, a da se od strane banke skine hipoteka sa kuće. U tom trenutku je bilo finansijskih mogućnosti da se trenutna dugovanja izmire, ali je banka stavila do znanja da se ne može skinuti hipoteka bez saznanja matične kuće u Austriji, na šta su im oni skrenuli pažnju da je bila Draganova dobra volja da se stavi hipoteka na kuću i da za istu nije bila potrebna saglasnost iz Klagenfurta, te da je na svakom sastanku isticano da Zoja nije znala za zaključenje predmetnih ugovora i da je prekršena procedura, jer nije pribavljena njena saglasnost. Pregovori nijesu uspjeli, pa su nove rate dospijevale, a dug rastao.

Na pitanja punomoćnika tuženog pojasnio je da je u trenutku zaključenja ugovora o finansijskom lizingu osnivač društva bila Zoja Dudić, a da se u trenutku zaključenja ugovora o hipoteci on vodio kao vlasnik i da je do toga došlo jer Zoja i Dragan nijesu bili u dobrim odnosima. Taj transver udjela sa Zoje na njega registrovan je u Centralnom registru, pa je kao izvršni direktor imao ovlašćenja prema statutu, a Dragan je bio ključna figura, dok su se svi ostali formalno vodili na svojim pozicijama, te su svi ključni uslovi dogovarani sa Draganom, a ne sa Zojom i njim, pa iako je po zakonu trebao u svojstvu izvršnog direktora dati svoj potpis da bi proizveo dejstvo, Dragan se pitao za sve i bio prisutan prilikom zaključivanja ugovora da zastupa interese svoje firme Sekondo Porto. Napomenuo je i da nema ništa napismeno vezano za tok sastanaka sa bankom koji su uslijedili nakon Draganove smrti, niti napismeno, da je Dudić Zoja protestovala zato što nije tražena njena saglasnost, ali da su on i Zoja, obzirom da su se javili veliki investitori koji su pokazali interesovanje nakon Draganove smrti za hotel Katara i diskoteku Maximus, svaki put obavijestili banku o tome i održavali bi se sastanci sa potencijalnim investitorima koji su imali želju da regulišu predmetna dugovanja, a njihova jedina želja je bila da se takodje ti ugovori na vrijeme realizuju i skine hipoteka sa kuće.

Iz iskaza svjedoka Basorović Dragana se utvrđuje da mu je pok. Dragan Dudić dalji ujak i da je dok je radio sa cimentom radio sa njim, pa je Dragan imao povjerenje u njega, ali da nije znao mnogo o Draganovim poslovima. Dragan mu je dao ključ od kuće, jer je porodica bila u Grčkoj 2007 godine, pa pošto je često obilazio kuću, bio je tamo kada se pojavio Janko sa procjeniteljem, nekim starijem čovjekom, koji je slikao plac i nešto upisivao. Sa Jankom nije ništa razgovarao o tome, a Dudić Zoja je sa djecom dolazila za Novu godinu i za raspuste. Tada je prvi put pošla u Grčku, pa nije bila prisutna kada je procjenitelj dolazio. Dragan mu je rekao da će doći procjenitelj, nije pitao zašto, ali mu je Dragan skrenuo pažnju da ne govori Zoji da mu ne bi pravila probleme. Nije bio nešto blizak sa Zojom, ali mu je Dragan skrenuo pažnju vjerovatno bojeći se da slučajno to ne uradi, jer je znao da dodje da joj pomogne kada je tu.

Svjedok Andrija Pavličević je u svom iskazu naveo da je prije 4-5 godina vršio procjenu prostora u diskoteci Maximus, kada ga je Hypo Alpe Adria Leasing angažovao kao procjenjivača nekretnina za njihove potrebe i uputio na korisnika procjene u konkretnom slučaju na Janka Rackovića kao korisnika predmetne procjene. Prethodno su dogovorili telefonskim putem kad treba da dođe u Kotor i predočio mu koju dokumentaciju treba da pripremi. Pogledao je predmetni prostor u prisustvu Janka Rackovića, za koga se ne

sjeća u kom svojstvu je bio ispred firme Secondo Porto. Obišao je prostor, uzeo sve potrebne podatke i napravio izvještaj o procjeni koji je dostavio Hypo Alpe Adria Leasingu, ne sjećajući se koja je procjena bila u pitanju, jer je imao mnogo procjena u to vrijeme, ali je tuženi prihvatio tu procjenu kao realnu. Iz Hipo Alpe Adria su mu rekli da je procjenu neophodno izvršiti radi fiducijarnog prenosa prava svojine, što on piše u svakom svom izvještaju. Naglasio je da sa g-dinom Rackovićem nije vodio nikakav razgovor mimo procjene, što nije ni u njegovoj poslovnoj praksi, te da je znao da je tadašnji vlasnik tog prostora g-din Dudić Dragan, što mu je rečeno u Hypo Alpe Adria Leasingu. Predmetnu procjenu je sačinio realno, a procijenio je i kuću drugog dana, kada je takođe bio sa Racković Jankom, a osim Janka i g-dina Dudića niko više nije bio u kući, te nije čuo bilo kakve informacije, osim što je razgovarao vezano za datu procjenu.

Na pitanje punomoćnika tužilje pojasnio je da je prilikom procjene nepokretnosti bio prisutan samo Janko Racković, a da je prilikom procjene u kući bio prisutan i g-din Dudić, ne mogavši se sjetiti kad je vršio predmetnu procjenu, te da to piše u izvještaju i da ne poznaje tužilju, već je prvi put vidi u sudnici.

Na pitanje zamjenika punomoćnika tuženog istakao je da mu g-din Janko Racković nije saopštio bilo kakav podatak o vlasništvu na predmetnoj imovini, već je podatak dobio u Hypo Alpe Adria Leasingu, u koji podatak se uvjerio uvidom u list nepokretnosti, kako za poslovni prostor, tako i za kuću.

Nesporno je da je pok.Dragan Dudić, koji je preminuo dana 30.05.2010 godine, za života dana 21.02.2008 godine zaključio ugovor sa tuženim ugovor o kupoprodaji nepokretnosti br.1288/08, zaveden kod tuženog pod brojem 161/08 od 21.02.2008 godine, koji ugovor je imao za predmet nepokretnosti navedene u LN br.89 KO Kotor II, precizno definisane čl.1 istog, uz kupo-prodajnu cijenu od 6.200.000 € i koji je ovjeren kod Osnovnog suda u Podgorici pod Ov.br.5124/08 dana 21.08.2008, kako se to navodi u dokumentaciji priložene hronologije upisa. Nesporno je i to da je dana 21.02.2008 godine zaključen ugovor o finansijskom lizingu između tuženog, kao davaoca lizinga i firme Secondo Porto, DOO kao primaoca lizinga, pa se ovim ugovorom definiše da je davalac lizinga pribavio premet lizinga-nepokretnosti iz čl.89 KO Kotor II, a koje su predmet kupoprodaje naprijed pomenutog ugovora o kupoprodaji, i to od isporučiooca Dragana Dudića, a čl.3 se definišu način i rokovi plaćanja lizing rata, ukupno 60 mjesečnih rata i koja rata iznosi 129.485,05 €. Ove stranke takođe dana 23.09.2008 godine zaključuju Anex ugovora o finansijskom lizingu, kojim je utvrđena veća nabavna vrijednost predmeta lizinga, i to u visini od od 6.390.658,00 te ugovorna vrijednost od od 7.866.294,00 pa se ovim anexom definiše mjesečna rata za primaoca lizinga u visini od 131.104,90 €. Nije sporno da je dana 30.12.2009 godine zaključen ugovor o hipoteci između tuženog, kao hiotekarnog povjerioca i Dragana Dudića, kao hipotekarnog dužnika, zaveden kod tuženog pod brojem 707/09 Od 20.12.2009 godine. Predmet ovog ugovora su nepokretnosti upisane u LN br.1128 KO Dobrota I, nepokretnosti navedene U Ln br.1799 Ko Dobrota I, nepokretnosti upisane U LN br.1850 KO Dobrota I, kao i u LN br.1851 Ko Dobrota I, a precizno navedene čl.1 ovog ugovora pod tač.a), b) ,c) i d), pa se čl.2 navodi da uspostavljena hipoteka na navedenim nepokretnostima služi za obezbjeđenje glavnog i sporednog potraživanja po osnovu ugovora o finansijskom lizingu, ugovorne vrijednosti od 7.866.294,00 €. Nije sporno da je tužilja Zoja Dudić zaključila brak sa sada pok.Draganom Dudićem dana 20.10.1985 godine, o čemu svjedoči priloženi Izvod iz matične knjige vjenčanih, izdat pod tekućim brojem 90 za 1985 godine za opštinu Kotor koji brak je trajao sve do smrti Dragana Dudića dana 30.05.2010 godine. Nije sporno da je nakon Draganove smrti proveden ostavinski postupak koji je pravosnažno okončan, a u kom postupku su se tužilja kao supruga pok.Dragana, te djeca iz njihovog braka Dudić Damjan

*i Srđana, kao zakonski nasljednici prihvatili nasleđa i istovremeno napravili sporazumnu diobu zaostavštine na način što su tužilji pripale nepokretnosti iz LN br.1128 KO Dobrota I, iz LN br.1851 KO Dobrota I, iz LN br.1850 KO Dobrota I, iz LN br.1799 KO Dobrota I te iz LN br.742 KO Škaljari I, dok su Dudić Damjanu pripale akcije kod HLT Fonda te vaučeri prenijeti na ovaj Fond a Srđani Dudić PMV Mercedes, reg.oznake KO AH 365, o čemu svjedoči rješenje o nasleđivanju O.br.182/10 od 17.06.2010 godine.*

*Članom 463 Zakona o obligacionim odnosima (Sl.List CG br.47/2008) ,propisuje se da se ugovorom o prodaji obavezuje se prodavac da prenese na kupca pravo svojine na prodatu stvar i da mu je u tu svrhu preda, a kupac se obavezuje da plati cijenu u novcu i preuzme stvar.Članom 2 Zakona o finansijskom lizingu(Sl.List RCG br.81/2005), propisuje se da je posao finansijskog lizinga, u smislu ovog zakona, pravni posao u kojem davalac finansijskog lizinga, sa isporučiocem predmeta lizinga ugovara sticanje prava svojine na predmetu lizinga, prema specifikaciji primaoca lizinga i pod uslovima koje odobrava primalac finansijskog lizinga, ukoliko davalac lizinga i isporučilac nijesu isto lice;sa primaocem lizinga ugovara posao finansijskog lizinga kojim se obavezuje da na primaoca lizinga prenese ovlašćenje držanja i korišćenja predmeta lizinga na ugovoreno vrijeme, a primalac lizinga se obavezuje da za držanje i korišćenje plaća ugovorenu naknadu u ugovorenim ratama.Davalac lizinga i isporučilac može biti isto lice.Članom 308 važećeg Zakona o svojinsko-pravnim odnosima(Sl.List CG br.19/09) propisuje se da radi obezbjeđenja određenog potraživanja nepokretna stvar može biti opterećena pravom zaloge u korist povjerioca (hipoteka) koji je ovlašćen, na način propisan zakonom, da traži namirenje svog potraživanja iz vrijednosti te nepokretnosti prije povjerilaca koji na njoj nemaju hipoteku, kao i prije povjerilaca koji su hipoteku na njoj stekli poslije njega, bez obzira na promjenu vlasnika opterećene nepokretnosti.Opet,čl.313 zadnje citiranog zakona st.2 i 3 propisuje se da za ugovornu hipoteku na cijeloj nepokretnosti koja je objekat susvojine potrebna je saglasnost svih suvlasnika a ako je nepokretnost u zajedničkoj svojini, hipotekom može biti opterećena cijela nepokretnost samo uz saglasnost svih zajedničara.*

*Tužiljini zahtjevi istaknuti pred Sudom su u jednom dijelu opravdani.*

*Članom 288 st.1 važećeg Porodičnog Zakona CG je propisano da zajedničku imovinu sačinjava imovina koju su bračni drugovi stekli radom u toku trajanja bračne zajednice, kao i prihodi iz te imovine.Članom 289, st.2 i 3 istog zakona, propisano je da ako je u registar nepokretnosti i druge odgovarajuće registre, upisan kao vlasnik na zajedničkoj imovini samo jedan bračni drug, smatraće se kao da je upis izvršen na ime oba bračna druga, ukoliko do upisa nije došlo na osnovu pisanog ugovora zaključenog između bračnih drugova, pa ako su u registar nepokretnosti i druge odgovarajuće registre upisana oba bračna druga kao suvlasnici na opredjeljenim djelovima, smatraće se da su na ovaj način izvršili diobu zajedničke imovine.Članom 290 Porodičnog zakona propisuje se da svojim dijelom u nepodijeljenoj zajedničkoj imovini ne može bračni drug ni raspolagati, niti ga može opteretiti pravnim poslom među živima.*

*Po ovom sudu nema dokaza da imovina koja je obuhvaćena spornim ugovorima ne predstavlja bračnu tekovinu.Tužilja jasno iskazuje pred sudom da je sa suprugom je bila u braku od 1985 godine pa sve do njegove smrti dana 30.05.2010 godine ,kada je Dragan Dudić preminuo.Iskazuje kao parnična stranka da su bili jako mladi kad su se vjenčali, a on tada nije imao imovinu, kao u trenutku smrti, da je radila u društvenoj firmi "Štampa", a suprug Dragan u Jugooceaniji kao pomorac. Dvije-tri godine nakon zaključenja braka, Dragan je prešao da plovi za stranu kompaniju, pa kada im se rodilo prvo dijete, želja joj je bila da imaju svoj dom, što ih je opredijelilo da kupe plac i da*

grade kuću, jer su do tad živjeli u zajednici sa Draganovim roditeljima. Istakla je da je ta kućna zajednica sa Draganovim roditeljima jako dobro funkcionisala, te da je kuća završena kada je bilo Nato bombardovanje 1999 godine. Dvije-tri godine prije nego što su završili kuću, Dragan je prestao da plove i otvorio firmu Bastion commerce koja je uvozila cement. Na kružnom toku kada se skrene kod Kotora, Dragan je kupio zgradu 2002 ili 2003 godine i u njoj otvorio diskoteku. Diskoteka je dobro radila, pa je kupio poslovne prostore iz lista nepokretnosti br.89. Njen posao je bila briga oko djece, jer su djeca imala niz školskih i vanškolskih aktivnosti, koje je ona realizovala, dok je Dragan radio. Radila je u preduzeću "Štampa" do otprilike 2006 godine, a kada nije mogla da isprati sve dječije aktivnosti, napustila je posao. Znači iz prethodnog kazivanja, a odsustvu protivdokaza tužene strane da je u pitanju bila posebna imovina sada pok. Dragana Dudića, jer je na tuženom bio teret dokazivanja u skladu sa čl.217 u vezi sa čl.219 ZPP-a u tom pravcu, obzirom da se radi o činjenici koja njemu ide u prilog, a posebno imajući u vidu da je zakonska pretpostavka da supružnici imaju pravo svojine na po 1/2 idealnog dijela u nepodijeljenoj zajedničkoj imovini-bračnoj tekovini, koja pretpostavka se može obarati, slijedi zaključak da je u pitanju imovina karaktera bračne tekovine, pa je Sud u cjelosti prihvatio iskaz tužilje Dudić Zoje kao tačan i uvjerljiv. Jer, sama činjenica postojanja braka i njegovog trajanja tj. od 20.10.1985 godine do 30.05.2010 godine, vodi ka zaključku da jeste u pitanju bračna tekovina koja je obuhvaćena osporenim ugovorima-konkretno ugovorom o kupoprodaji i osporenim ugovorom o hipoteci. Prednje stanovište podržano je ostvarenim uvidom u spise hronologije upisa koji su dostavljeni na traženje ovog Suda, pa se da utvrditi da je nepokretnost upisana u LN br.89, kat.parcela 124 i to kao objekat III(PD i PD2) kupljena od "Tecom" doo Kotor od strane Dudić Dragana dana 19.07.2005 godine(Ov.br.II4214/2005) i to nepokretnosti pov. 1414 m2, pov.847m2 i terasa nad objektom površine 1412m2 u obimu prava 624/1398 idealnog dijela za iznos od 624.123,00 € na kojoj nepokretnosti je upis dozvoljen rješenjem Uprave za nekretnine PJ Kotor od 01.08.2005 godine. Dalje, na osnovu ugovora o materijalnoj diobi nepokretnosti koji je zaključen između "Tecom" doo Kotor, Dobrota i Dudić Dragana dana 29.05.2006 godine(Ov.I br.3360/2006 godine), Dudić Draganu su pripale nepokretnosti iz LN br.89 i to posebni dio 1-PD1 u naravi diskoteka-kafana površine 440 m2 i posebni dio 2-PD2 u naravi diskoteka sa galerijama površine 596 m2, a koja promjena je propraćena rješenjem Uprave za nekretnine PJ Kotor od 02.06.2006 godine. Shodno ovom ugovoru, Dragan Dudić zaključuje ugovor o kupoprodaji nepokretnosti iz LN br.89 dana 12.11.2007 godine sa "Tecom" Doo Kotor(Ov.II 8082/07) za PD3 koji se nalazi u suterenu površine 315 m2 i poslovnog prostora u privredi za PD4 u prizemlju površine 338 m2, a koji upis u korist kupca je dozvoljen rješenjem Uprave za nekretnine PJ Kotor od 14.11.2007 godine. Što se tiče nepokretnosti iz LN br. 1128 Ko Dobrota I - kat.parcela br.881/1, iz hronologije upisa se utvrđuje i to konkretno iz rješenja Komisije za izlaganje podataka o nepokretnostima i utvrđivanje stvarnih prava na nepokretnostima za KO Dobrota I od 20.01.1994 godine, da se na kat.parceli 880/1 utvrđuje pravo korišćenja Dudić Dragana a na osnovu kupoprodajnog ugovora ovjerenog od strane Opštinskog suda u Kotoru Ov.2795/88 od 12.08.1988 godine, pa se u postupku izlaganja na javni uvid podataka konstatuje od strane Komisije dana 14.09.1998 godine, da je Dudić Dragan osnovom pomenutog kupoprodajnog ugovora stekao pravo svojine i da na predmetnoj parceli nema izgrađenog objekta a dana 04.07.2001 godine Direkcija za nekretnine PJ Kotor donosi rješenje kojim se briše teret bespravne gradnje objekta I(poslovni prostor pov.170 m2, stambeni prostor pov.115 m2 i stambeni prostor 70 m2). U hronologiji upisa za ovu nepokretnost, priloženo je i rješenje o odobrenju izgradnje Sekreterijata za urbanizam, komunalno-stambene i imovinsko-pravne poslove od 30.10.1989 godine, kojim se odobrava investitoru Draganu Dudiću izgradnja porodične stambene zgrade na kat parceli 880/1 (urbanistička parcela R-8), kao i rješenje o odobrenju izgradnje poslovnog prostora-pekare u suterenu pov.51,05m2. U vezi sa nepokretnošću kat.parcele

br.937,kat.parcele 938/1,938/2 i 938/3 i kat. parcele 944/2 i 944/3 upisane u LN.br.1799 Ko Dobrota I,zaključuje se da je rješenjem Uprave za nekretnine PJ Kotor od 13.10.2005 godine izvršen otpis prava svojine sa dotadašnjih vlasnika a u korist Dragana Dudića i to osnovom Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti od 24.12.2002 godine OV II 5199/02.U pogledu kat.parcela 939, 944/1, 945, 946 iz LN br.1851 u hronologiji upisa priloženo je rješenje Uprave za nekretnine PJ Kotor od 06.03.2009 godine,kojim se dozvoljava upis prava svojine u korist Dudić Dragana osnovom aneksa osnovnog ugovora o kupoprodaji (od 06.06.2007 godine)ovjerenog kod Osnovnog suda u Kotoru pod brojem Ov.I 6310/2008 godine od 01.10.2008 godine,a u pogledu nepokretnosti iz LN br.1850 i kat.parcela 942, 943/1, 943/2, 943/3, 943/4,ovaj Sud utvrđuje da je Dudić Dragan stekao predmetne nepokretnosti osnovom Ugovora o kupoprodaji,ovjerenog kod Osnovnog suda u Kotoru pod br.OV.II.604/07 od 08.02.2007 godine,koji ugovor je kao i prethodno navedeni priložen spisima,a slijedom kojeg je dozvoljen upis prava vlasništva u korist kupca Dudić Dragana rješenjem Uprave za nekretnine PJ Kotor od 15.10.2007 godine.Znači,naprijed navedene nepokretnosti nesporno kupljene su tj.nastale za vrijeme trajanja braka sa Dudić Zojom,u kojem braku je tužilja finansijski doprinosila do 2006 godine a nakon toga je doprinosila vođenjem računa o djeci što je svakako doprinos koji prelazi okvire finasijskog udjela i u ovom dijelu nema dokaza za suprotno zaključivanje.

Prethodno nađeno je bila osnovna pretpostavka da bi se ovaj Sud bavio pitanjem saglasnosti tužilje kao bračnog druga,kod raspolaganja njenog supruga nepokretnošću obuhvaćenih osporenim ugovorima.Provedenim dokazima ovaj Sud utvrđuje da nije bilo saglasnosti tužilje za raspolaganje predmetnom nepokretnošću.U ovom dijelu Sud je prihvatio iskaz tužilje kao i kazivanja svjedoka Janka Rackovića,koji je iskazao pred Sudom da Zoja u vrijeme sklapanja spornih ugovora nije bila tu-dolazila je samo za Novu godinu iz Grčke u Crnu Goru a takođe je istakao da je sa pok. Draganom je bio blizak, pojašnjavajući da Zoja sigurno nije znala za zaključenje ugovora, odnosno da Zoja nikad ništa nije znala oko Draganovih poslova, jer je on-Dragan to sve sam vodio, pa tako i za ugovor o hipoteci na kuću, a da u vrijeme stavljanja hipoteke na diskoteku Maximus kao i hipoteke na kući, Zoja i Dragan nijesu bili u dobrim odnosima,te da je tužilja tek nakon Daganove smrti saznala za sporne ugovore.Zoja nije po njegovom kazivanju ništa znala ni oko procjenjivanja nepokretnosti jer nije bila tu,koji navodi su potvrđeni iskazima svjedoka Andrije Pavličević koji navodi da je prilikom procjenjivanja poslovnog prostora-noćnog kljuba sa diskotekom „Maximus” i zemljišta u naselju Dobrota u Kotoru prisutan samo Racković Janko a prilikom procjenjivanja individualne stambene kuće sa pripadajućim zemljištem i Dudić Dragan,a u kući više nije bilo nikoga te da tužilju prvi put vidi u sudnici, i svjedoka Dragana Basorovića,koji takođe ukazuje,kao i svjedok Racković Janko, da mu je skrenuta pažnja od strane Dudić Dragana da tužilji oko sklopljenih poslova i procjenjivanja ne kazuje ništa i koje navode je Sud prihvatio kao jasne,ubjedljive i međusobno saglasne te saglasne sa kazivanjem tužilje Dudić Zoje.Iskazi svjedoka Michael Krenna i Todorović Ivane ocijeni su kao dati u namjeri da se umanju uspjeh tužilje u sporu.Sporazumi izmedju bračnih drugova o upravljanju i raspolaganju zajedničkom imovinom mogu da imaju različit sadržaj. Nije propisana posebna forma za ovaj sporazum. Sporazum može biti izričit ili prećutan. Prećutan sporazum postoji onda kada akte upravljanja i raspolaganja preduzima jedan bračn drug, a drugi se tome ne protivi. Sporazum može imati pismenu formu, a može se zaključiti i usmeno.Imajući u vidu da sudska praksa priznaje situacije da se saglasnost bračnog druga u ovakvim situacijama znači može dati i prećutno pa čak i konkludentnim radnjama a našto ukazuje tuženi,isti Sudu nije pružio takav dokaz,jer provedeni dokazni postupak upravo ukazuje na jasan zaključak da tužilja nije znala za preduzete poslove od strane njenog bračnog druga.Čak što više, svjedok Racković Janko ističe da u vrijeme stavljanja hipoteke na diskoteku Maximus kao i hipoteke na kući, Zoja i Dragan nijesu bili u dobrim odnosima,a



povremeno odvojen život supružnika se potvrđuje se i pismenim obraćanjem Dudić Dragana od 24.04.2009 godine u vezi molbe za pomilovanje Centru za socijalni rad opština Kotor, u kojem navodi da njegova supruga i djeca žive odvojeno od njega u Grčkoj i nastanjeni su u Atini kao podstanari, u kom kontekstu je Sud cijenio i priložene kopije pasoša na ime tužilje Dudić Zoje a čiji sadržaj u prilog prednjih navoda. Međutim navedenim se ne dovodi u sumnju zaključak Suda da je između Dudić Zoje i Dragana postojala zajednica života sa radom, privređivanjem i trošenjem dobara, iako u zadnje vrijeme odnosi supružnika nisu bili harmonični.

U kontekstu prednjeg, Sud je razmatrao i registarske spise dostavljene od strane Privrednog suda u Podgorici iz kojih se da zaključiti da je firma "Secondo Porto" DOO, Kotor koja je osnovana dana 30.06.2003 godine, kada je donijeta Odluka o osnivanju Društa, da je kao osnivač upisana Dudić Zoja, koju poziciju je je imala sve do 27.11.2008 godine, kada je zaključen ugovor o promjeni osnivača i prenosu udjela, pa na poziciju osnivača stupa Racković Janko, koji je inače u imenovanoj firmi pokrivaio mjesto izvršnog direktora počev od 21.09.2005 godine do 10.06.2008 godine, kada je imenovan izvjesni Ivica Šarić. Dana 29.06.2010 godine ponovo dolazi do promjene jer se zaključuje novi ugovor o promjeni osnivača u kojoj ulazi se opet pojavljuje tužilja Dudić Zoja. Sud je u ovom dijelu prihvatio kazivanje svjedoka Racković Janka, da se Dudić Dragan pitao za sve da, su oni samo formalno pokrivali navedene pozicije, a što je ujedno i kazivanje tužilje, i da se Dudić Zoja nije pitala o poslovima i da je njemu-Racković Janku govorio samo o nekim poslovima, a što se prethodno navedeno potvrđuje ugovorom, koji je priložen u spisima dostavljene hronologije upisa i koji je zaključen između "Opportunity bank" AD Podgorica i "Secondo Porto" DOO Kotor dana 17.02.2006 godine. U istom se navodi da firmu zastupa Dudić Zoja a ovaj ugovor ispred firme, kao korisnika kredita potpisuje očigledno Racković Janko, jer je u to vrijeme bio izvršni direktor i koji je po odredbama priloženih Statuta, između ostalog zastupao društvo u svojstvu izvršnog direktora.

Stoga, imajući prednje u vidu, ovaj sud nalazi da valja udovoljiti dijelu tužbenog zahtjeva tužilje i utvrditi ništavost konkretnih ugovora-ugovora o kupoprodaji te ugovora o hipoteci. Raniji Zakon o osnovama svojinsko pravnih odnosa a koji je bio na snazi u vrijeme zaključivanja osporenog ugovora o kupoprodaji, čl.15 st.4 propisuje da je za preduzimanje poslova koji prelaze okvir redovnog upravljanja nad stvari u suvlasničkom pravnom režimu (otuđenja cijele stvari, promjena namjene stvari, izdavanja cijele stvari u zakup, zasnivanja hipoteke na cijeloj stvari, zasnivanje stvarnih službenosti, veće popravke i sl.), potrebna saglasnost svih suvlasnika. Ovaj zakon je u samo jednoj odredbi utemeljio pojam zajedničke svojine (čl.18 st.2) ali je decidno regulisao institut susvojine a za razliku sada važećeg Zakona o svojinsko pravnim odnosima, koji sadrži kako odredbe kojim se reguliše institut zajedničke svojine (čl.153-čl.160), tako sadrži i odredbe kojim se reguliše režim susvojine (čl.131-čl.152). Polazeći od citiranih članova 288, 289 i 290 Porodičnog zakona CG, imovina stečena u braku smatra se zajedničkom imovinom, i zakonska je pretpostavka da su udjeli supružnika jednaki, iz čega se može zaključiti da se imovina stečena u braku tretira kao susvojina. Stoga, u situaciji postojanja zajedničke svojine supružnika, svaki supružnik - kao zajedničar, ima pravo svojine koje se prostire na cijelu stvar, pretpostavlja se da su udjeli supružnika u zajedničkoj imovini jednaki, a dioba se vrši po pravilima koja važe za diobu susvojine ili na osnovu dogovora ili sudskim putem. U konkretnom slučaju, kako je pokojni suprug tužilje, i pored toga što je za otuđenje predmetnih nepokretnosti bila potrebna saglasnost supruge kao suvlasnika jer je u pitanju preduzimanje poslova koji prelaze okvir redovnog upravljanja nad stvari u suvlasničkom pravnom režimu, a koja saglasnost je izostala, pa je navedenu nepokretnost imenovani prodao tuženom pre nego što su utvrđeni udjeli bračnih drugova u sticanju

istih i nema dokaza u tom pravcu, to je razlog za ništavost tih ugovora u smislu Porodičnog zakona, prema kojem svojim dijelom u nepodeljenoj zajedničkoj imovini ne može bračni drug raspolagati, niti ga može opteretiti pravnim poslom među živima. U suprotnom, tj. da su udjeli bračnih drugova bili utvrđeni tj. određeni, to bi tužilja stekla pravo samo da zahtijeva predaju dijela kupoprodajne cene koja je adekvatna njenom suvlasničkom dijelu u otuđenoj zajedničkoj imovini. Neutemeljena je teza tužene da je tužbu trebalo odbaciti kao neurednu, jer je tužilja trebala tužbom obuhvatiti i djecu-Dudić Damjana i Dudić Srđanu kao nasljednike svih prava i obaveza pok. Dragana Dudića. Ovo sa razloga što su isti izvršili sporazumnu diobu Draganove zaostavštine u ostavinskom postupku, a prije pokretanja ovog postupka, u kojem je tužilja proglašena za nasljednika u cjelini na naznačenim nepokretnostima i koji su predmet osporenih ugovora (izuzev nepokretnosti u LN.br.89 KO Dobrota I), iz čega proizilazi jasan pravni interes tužilje Dudić Zoje, a imajući u vidu činjenicu trajanja braka, da traži ništavost osporenih ugovora.

Obzirom da je Sud našao da se radi o nepokretnostima koje su predmet osporenih ugovora-ugovora o kupoprodaji i ugovora o hipoteci, koje imaju karakter bračne tekovine, to isti nisu mogli prozvesti pravno dejstvo shodno čl.103 st.1 ranije važećeg ZOO tj. čl.101 st.1 sada važećeg ZOO CG, jer su u pitanju preduzeta raspolaganja bez saglasnosti drugog suvlasnika za vrijeme dok su te nepokretnosti bile susvojinskom pravnom režimu. Konkretnije, što se tiče ugovora o hipoteci koji je zaključen dana 30.12.2009 godine, valja ukazati da je u pitanju je sporazumna hipoteka koju je tuženi zaključio sa sada pok. Draganom Dudićem. I pored njene akcesorne prirode, čija se egzistencija vezuje za sudbinu garantovanog potraživanja, što je u ovom slučaju glavno i sporedno potraživanje hipotekarnog povjerioca prema dužniku-Secondo Porto, DOO Kotor, po osnovu ugovora o finansijskom lizingu od 21.02.2008 godine, čija je ukupna vrijednost 7.866.294,00 €, i u kom dijelu je ovaj Sud odbio tužbeni zahtjev kojim je traženo utvrđenje ništavosti istog ugovora o hipoteci je autonomna kategorija i odlikuje ga funkcionalna nezavisnost koja proizilazi iz prirode garancije i nije bilo smetnji da se za isti usvoji tužiljin zahtjev za utvrđenje ništavosti, shodno čl.38 sada važećeg Zakona o svojinsko pravnim odnosima i koje istovjetno pravilo je sadržao ranije pomenuti Zakon u čl.15.st.4, jer Sud nalazi da se svim nepokretnostima iz odnosnih Listova nepokretnosti nije moglo garantovati a pri utvrđenoj činjenici da nije postojala saglasnost Dudić Zoje.

Što se tiče ugovora o finansijskom lizingu od 21.02.2008 godine, u pitanju je ugovorni institut koji u suštini, sadrži dva ugovora – ugovor o isporuci i ugovoru o finansijskom lizingu koji svojom uzajamnom povezanošću čine cjelinu posla finansijskog lizinga. Ugovorom o isporuci tj. prodaji u ovom slučaju, davalac lizinga zaključuje sa isporučiocem koga je izabrao primalac lizinga (ovdje Dragan Dudić), prema specifikaciji izrađenoj od strane primaoca lizinga i pod uslovima koje, ukoliko se odnose na interese primaoca lizinga, odobrava primalac lizinga, a na osnovu koga davalac lizinga stiče pravo svojine na predmetu lizinga. Ugovor o finansijskom lizingu je ugovor koji davalac lizinga zaključuje sa primaocem lizinga i kojim se obavezuje da na primaoca lizinga prenese ovlašćenje držanja i korišćenja predmeta lizinga na ugovoreno vrijeme, a primalac lizinga se obavezuje da mu za to plaća ugovorenu naknadu u ugovorenim ratama. Međutim, kod razmatranja priloženog ugovora o finansijskom lizingu, za koji u govor je tužilja preinačila tužbeni zahtjev predlogom od 15.09.2011 godine a Sud dopustio na ročištu dana 25.05.2011 godine, smatrajući da je takva odluka cjelishodna i vodi potpunom razrešenju spornih realacija između stranaka, Sud je našao da ovaj tužbeni zahtjev treba odbiti kao neosnovan. Naime, predmetni ugovor zaključen je između tuženog i „Secondo Porto“ DOO, koje strane ugovornice su nužni i jedinstveni suparničari po zahtjevu trećeg zainteresovanog lica-ovdje tužilje da se utvrdi apsolutna ništavost navedenog ugovora, pa kako je u ovom slučaju pasivna legitimacija nepotpuna, nije bilo uslova za pravilnu

primjenu materijalnog prava. Odsudstvo nekog subjekta u procesnoj zajednici nužnih suparničara ne utiče na subjektivitet onih koji su zahvaćeni tužbom (bilo na strani tužioca, bilo na strani tuženih), već na mogućnost ostvarivanja prava koje je predmet sudske zaštite. Tačno je da svi učesnici jednog materijalno-pravnog odnosa moraju biti obuhvaćeni procesnom zajednicom nužnih suparničara, nepotpunost te zajednice može se odraziti samo na stvarnu legitimaciju tužilačke ili tužene stranke. Pitanje stvarne legitimacije je pitanje materijalne a ne procesno pravne prirode, tako da nedostatak te legitimacije vodi odbijanju tužbenog zahtjevu a ne odbacivanju tužbe, kako to pogrešno tvrdi tuženi. Pri prednjem, Sud je vodio računa da je tužilja tražila utvrđenje ništavosti ugovora o finansijskom lizingu od 21.02.2008 godine ali zahtjevom nije obuhvatila i aneks ovog ugovora od 23.09.2008 godine kojim aneksom su izmjenjene odredbe čl.2 i čl.3 bazičnog ugovora o finansijskom lizingu.

Sud je odbacio tužbeni zahtjev u dijelu kojim je traženo da Sud naloži Upravi za nekretnine PJ Kotor da izvrši brisanje uknjiženog prava svojine i brisanje ustanovljene hipoteke, precizno opisanih stavom IV izreke presude, imajući u vidu čl.8 st.2 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti, kojim se propisuje da kad se na osnovu odluke suda, odluke drugog državnog organa, nasljeđivanjem ili na osnovu zakona steklo neko pravo bez upisa u katastar nepokretnosti, sticalac može da zahtijeva upis toga prava u katastar nepokretnosti, ako uz zahtjev za upis priloži ispravu podobnu za upis. U pitanju je upravni postupak regulisan odredbama citiranog zakona u skladu čl.112 do čl.125, usled čega je Sud tužbeni zahtjev u ovom dijelu odbacio kao nedozvoljen.

Tužilja je zatražila i izdavanje privremene mjere, kako je to navedeno u st.V dispozitiva presude, radi obezbjeđenja nenovčanog potraživanja osnovom osporenog ugovora o kupoprodaji te osnovom osporenog ugovora o hipoteci. Čl.289 ZIO CG (istovjetni član ranije važećeg 273 ZIP-a CG), propisano je da se privremena mjera za obezbjeđenje nenovčanog potraživanja može odrediti, ako je predlagač obezbjeđenja učinio vjerovatnim postojanje potraživanja i opasnost da će se ostvarivanje potraživanja osujetiti ili znatno otežati, da se privremena mjera može odrediti i kad predlagač obezbjeđenja učini vjerovatnim da je ta mjera potrebna da bi se spriječila upotreba sile ili nastanak nenadoknadive štete. Za određivanje tj. izdavanje privremene mjere potrebno je kumulativno ispunjenje dva uslova: vjerovatnost potraživanja te opasnost da će se ostvarivanje potraživanja osujetiti ili znatno otežati, u kom smislu se traži postojanje subjektivne opasnosti u vidu konkretne radnje preduzete od strane tuženog.

Što se tiče ugovora o kupoprodaji, po mišljenju Suda, nisu kumulativno ispunjena dva zakonski tražena uslova. Vjerovatnost potraživanja postoji u konkretnom, obzirom da su nepokretnosti kojim se raspolagalo ovim ugovorom od strane Dudić Dragana kupljena u toku trajanja braka tužilje Dudić Zoje sa Dudić Draganom, pa ista ima karakter bračne tekovine, te je istom je raspolagano bez saglasnosti tužilje. Što se tiče drugog uslova tj. opasnosti da će se ostvarivanje potraživanja osujetiti ili znatno otežati, tužilja je tokom postupka priložila obavještenje o početku namirenja u korist Hypo Alpe Adria Development, doo Podgorica i to na nepokretnostima koje su predmet obezbjeđenja traženom privremenom mjerom (LN .br.89 KO Dobrota I). Početak namirenja vansudskom prodajom nepokretnosti, vezuje se za postojeći dug slijedom ugovora o hipoteci Ov.br.1177/08 od 18.01.2008 godine, obzirom da Dužnik „Secondo Porto“ DOO Kotor nije izmirio dug od 6.854.294,61 CHF (protivvrijednost u eurima 5.580.766,67 €) iz Ugovora o dugoročnom kreditu KR 32/08 od 18.01.2008 godine. Ovo rješenje zabilježeno je kod Uprave za nekretnine PJ Kotor rješenjem od 27.02.2012 godine. Jasno je da postupak namirenja pute vansudske prodaje započelo pravno lice koje nije ovdje tuženi, jer je potraživanje ustupljeno uz naknadu kako to proizilazi iz spisa hronologije upisa te

pomenutog rješenja Uprave za nekretnine pa se to ne može računati kao radnja koja znači subjektivnu opasnost preduzetu od strane tužene, što znači da po ovom Sudu nije ispunjen drugi zakonski uslov a usled čega je predlog za izdavanje privremene mjere u ovom dijelu valjalo odbiti kao neosnovan.

U pogledu obezbjeđenja nenovčanog potraživanja iz Ugovora o hipoteci od 30.12.2009.godine kojim je garantovano nepokretnostima iz LN.br.1128 Ko Dobrota I - kat.parcela br.881/1,pov.596 m2,iz LN.br.1799 KO Dobrota I-kat.parcele 937,938/1, 938/2, 938/3, 944/2 i 944/3,ukupne površine 2415 m2 ,iz LN.br.1850 Ko Dobrota I-kat.parcele 942, 943/1, 943/2, 943/3, 943/4,ukupne površine 1336 m2 i iz LN br.1851-kat.parcele 939, 944/1, 945, 946 ukupne površine 4554 m2,i to cijelim nepokretnostima za novčano potraživanje iz Ugovora o finansijskom lizingu od 21.02.2008 godine,tužilja je dokazala vjerovatnost potraživanja jer činjenično utvrđenje u ovom postupku ukazuje da su nepokretnosti koje su predmet datog ugovora o hipoteci zapravo bračna tekovina,ali kao ni kod ugovora o kupoprodaji kojim se raspolagalo nepokretnostima iz LN BR.89 KO Dobrota I,ne postoji drugi uslov,tj.tužilja nije dokazala postojanje subjektivne opasnosti tj,konkretno preduzete radnje od strane tuženog koja reflektuje zaključak da će se ostvarivanje potraživanja osujetiti ili znatno otežati.

Takođe, u oba slučaja ,nema dokaza da će se izdavanjem privremene mjere spriječiti upotreba sile ili nastanak nenadoknadive štete.

Obzirom da je tužilja uspjela u tužbenom zahtjevu to joj pripadaju troškovi spora u visini od 875 € u skladu sa čl.152 st.1 ZPP-a a isti se odnose na sastav odgovora na tužbu u iznosu od 125 €,na ime sastava jednog obrazloženog podneska u iznosu od 125 €,na ime zastupanja na pet održanih ročišta u iznosu od po 125 €-ukupno 625 €,dok Sud nije uračunao troškove za odložena ročišta dana 01.06.2011 godine,18.11.2011 godine,11.04.2012 godine,10.07.2012 godine,31.07.2012 godine,je ista nisu odložena krivicom tužene.

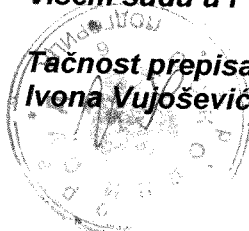
Sa svega izloženog odlučeno je kao u izreci presude.


**OSNOVNI SUD U PODGORICI**  
Dana, 07.12.2012 godine

**S u d i j a**  
Ana Perović-Vojnović,s.r

**PRAVNA POUKA:**  
Protiv ove presude, dozvoljena je žalba  
u roku od 15 dana od dana prijema iste,  
Višem sudu u Podgorici, a preko ovog suda.

Tačnost prepisa ovjerava,  
Ivona Vujošević



		Inović, Mitoša & Vuković ADVOKATSKA KANCELARIJA	
E-mail		10.12.2012	
Fax		PRIMLJENO	
Pošta			
Od. br.		Djel. br.	