

**PREDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA KUPOVINU SUVLASNIČKOG DIJELA
KATASTARSKIH PARCELA BR. 1085/104, 1085/105, 1085/106, 1130/57, 1130/58 I
1130/59, UPISANIH U LIST NEPOKRETNOSTI BROJ 898, KO RADOVIĆI, OPŠTINA TIVAT, PO
PRAVU PREČE KUPOVINE**

Ministarstvu finansija obratila se Advokatska kancelarija "Radojica Lazović, Željko Aprcović i Marina Franeta", dopisom od 20.05.2019. godine, u svojstvu pravnih zastupnika Stegić Željka, Brajović Ivana, Perićić Ivica i Perićić Marka, sa prijedlogom da na osnovu člana 32 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima („Sl. list CG“, broj 19/09), kupimo dio parcela čiji su suvlasnici sa Vladom Crne Gore.

Uvidom u predmetni prijedlog, utvrđeno je da su Stegić Željko, Brajović Ivan, Perićić Ivica i Perićić Marko na osnovu presude Osnovnog suda u Kotoru, poslovne oznake P. br. 492/16/13 od 26.07.2016. godine, upisani kao suvlasnici na katastarskoj parceli 1085/104, u površini od 941 m², katastarskoj parceli 1085/105, u površini od 1.178 m², katastarskoj parceli 1085/106, u površini od 1.264 m², katastarskoj parceli 1100/178, u površini od 35 m², katastarskoj parceli 1130/57, u površini od 2.343 m², katastarskoj parceli 1130/58, u površini od 77 m² i katastarskoj parceli 1130/59, u površini od 408 m², sve evidentirane u listu nepokretnosti broj 898, KO Radovići, Opština Tivat.

S tim u vezi, uvidom u dostavljeni list nepokretnosti broj 898, KO Radovići, Opština Tivat, utvrđeno je da je predmetno zemljište u susvojini Crne Gore, u obimu 14/24, da Stegić Željko ima pravo susvojine u obimu 1/4, Brajović Ivan ima pravo susvojine u obimu 1/12, Perićić Ivica ima pravo susvojine u obimu 1/24, a Perićić Marko ima pravo susvojine u obimu 1/24, a pravo raspolaganja ima Vlada Crne Gore, u obimu 14/24. Ukupna površina predmetnih katastarskih parcela iznosi 6.246 m².

Nadalje su naveli da su u saznanju da predmetne nepokretnosti ulaze u sastav tzv. Kamenoloma, te da stoga smatraju cjelishodnim da se obrate Ministarstvu finansija radi potpisivanja adekvatnih pravnih poslova – ugovora u cilju otkupa gore navedenih katastarskih parcela ili eventualno pokretanja postupka eksproprijacije pred nadležnim organima radi donošenja rješenja o eksproprijaciji, utvrđenja pravične naknade i isplate suvlasnicima.

Razmatrajući dostavljenu ponudu utvrđeno je sljedeće:

Vlada Crne Gore, Opština Tivat i Luštica Development AD Podgorica zaključile su Ugovor o zakupu i izgradnji OV. br. 32672 od 23.10.2009. godine.

Navedenim Ugovorom, u poglavlju 29, ostale ugovorne odredbe koje se odnose na Vladu, ugovoreno je da je Vlada obavezna da reguliše imovinsko pravne odnose na području Kamenoloma u roku od 18 mjeseci od dana potpisivanja ovog Ugovora, kako bi nakon regulisanja istog predmetno zemljište na području Kamenoloma činilo dio lokacije koja se daje u zakup pod uslovima pomenutog Ugovora.

Naime, u prethodnom periodu ispunjen je dio obaveza predviđenih Ugovorom o zakupu i izgradnji. Kako su potpisivanjem i ovjerom Protokola o datumu stupanja na snagu Ugovora, od 11.10.2013. godine, nastavljene aktivnosti u cilju ispunjavanja obaveza koje proizilaze iz glavnog Ugovora o zakupu i izgradnji, a tiču se rješavanja imovinsko – pravnih odnosa kako na lokalitetu Kamenoloma, tako i na cijelom lokalitetu Luštice, to je ovo ministarstvo izvršilo pregled aktivnosti, te utvrdilo da je za određene lokacije sproveden postupak eksproprijacije.

U konkretnom slučaju stvorili su se uslovi za donošenje nove Odluke o utvrđivanju javnog interesa radi eksproprijacije predmetnih katastarskih parcela, pa je za službene potrebe ovog ministarstva, ovlašćena geodetska agencija "Geo-Metar" d.o.o. Podgorica izradila geodetski Elaborat eksproprijacije originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu, katastarskih parcela br. 1085/104, 1085/105, 1085/106, 1100/178, 1130/57, 1130/58 i 1130/59, KO Radovići, Opština Tivat, broj: 3-67/20 od 25.03.2020. godine, ali kako su Stegić Željko, Brajović Ivan, Peričić Ivica i Peričić Marko na predmetnim katastarskim parcelama upisani kao suvlasnici sa Crnom Gorom – Vladom Crne Gore, to su se stvorili uslovi za kupovinu njihovog suvlasničkog dijela, a sve u skladu sa Zakonom o svojinsko-pravnim odnosim ("Sl. list CG", broj 19/09).

Naime, Zakonom o svojinsko-pravnim odnosima, članom 132 st. 3 i 4, propisano je da u slučaju prodaje suvlasničkog dijela ostali suvlasnici imaju pravo preče kupovine, kao i da ako suvlasnik, u roku od 10 dana od dana kada mu je dostavljena pisana ponuda za kupovinu suvlasničkog dijela, ne prihvati ponudu, ponuđač može svoj suvlasnički dio prodati trećem licu.

S tim u vezi, Ministarstvo finansija je tražilo od Uprave za nekretnine – Područne jedinice Tivat dostavljanje informacije u sastavu kojih katastarskih parcela su bile sljedeće katastarske parcele, evidentirane u listu nepokretnosti broj 898, KO Radovići:

- katastarska parcela broj 1085/104, po načinu korišćenja „šume 3. klase“, površine 941 m²,
 - katastarska parcela broj 1085/105, po načinu korišćenja „šume 3. klase“, površine 1.178 m²,
 - katastarska parcela broj 1085/106, po načinu korišćenja „šume 3. klase“, površine 1.264 m²,
 - katastarska parcela broj 1100/178, po načinu korišćenja „šume 3. klase“, površine 35 m²,
 - katastarska parcela broj 1130/57, po načinu korišćenja „neplodna zemljišta“, površine 2.343 m²,
 - katastarska parcela broj 1130/58, po načinu korišćenja „neplodna zemljišta“, površine 77 m² i
 - katastarska parcela broj 1130/59, po načinu korišćenja „neplodna zemljišta“, površine 408 m²,
- na dan zaključenja Protokola o datumu stupanja na snagu Ugovora o zakupu i izgradnji, zaključenog između Vlade Crne Gore i Opštine Tivat i pravnog lica "Luštica Development" AD Tivat Ov. br. 32672, od 23.10.2009. godine, tj. na dan 11.10.2013. godine.

Uprava za nekretnine – Područna jedinica Tivat dostavila je ovom ministarstvu dopis, broj: 121-958-92/2020 od 31.01.2020. godine, u kom je navedeno da su predmetne katastarske parcele, upisane u listu nepokretnosti broj 898, KO Radovići, formiranje rješenjem te Područne jedinica, broj: 954-121-Upl-674/2018 od 06.07.2018. godine, shodno presudi Osnovnog suda u Kotoru, poslovne oznake P.br. 492/16/13. Takođe su naveli da su shodno rješenju Uprave za nekretnine – Područne jedinica Tivat, broj: 954-121-Upl-674/2018 od 06.07.2018. godine, novoformirane

katastarske parcele br. 1085/104, 1085/105, 1085/106, nastale od katastarske parcele 1085/1, novoformirana katastarska parcela broj 1100/178 je nastala od katastarske parcele broj 1100/8, dok su novonastale katastarske parcele br. 1130/57, 1130/58 i 1130/59, nastale od katastarske parcele 1130/1.

Nadalje, Uprava za nekretnine – Područna jedinica Tivat, dostavila je i dopis broj: 958-121-92/2020 od 19.02.2020. godine, u kom je navedeno da je katastarska parcela 1100/8 nastala aerofotogrametrijskim snimanjem 1992. godine i kao takva bila upisana u popisnom listu broj 133, KO Radovići, od strane Komisije za izlaganje podataka premjera, kao i da je ta parcela otpisana u novi list nepokretnosti broj 653, KO Radovići i na istoj je izvršena zabilježba postojanja Ugovora o zakupu i izgradnji u korist „Luštica Development“. Takođe, katastarska parcela broj 1100/8, parcelisana na 1100/8 sa upisom u „G“ listu postojanja Ugovora o zakupu, a novoformirana katastarska parcela broj 1100/178 otpisana u nov list nepokretnosti 989, KO Radovići, kao suvlasništvo Crne Gore i privatnih lica, a sve shodno sudskoj presudi i za predmetnu katastarsku parcelu više nije bilo promjena u katastarskoj evidenciji.

Obzirom na navedeno, nesporno je da se katastarske parcele 1085/1 i 1130/1 nalaze u pomenutom Protokolu koji sadrži katastarske parcele koje su predviđene za eksproprijaciju u cilju realizacije navedenog Ugovora o zakupu i izgradnji, dok katastarska parcela broj 1100/8 nije dio predmetnog Protokla. S tim u vezi, predmet prijedloga za davanje saglasnosti za kupovinu suvlasničkog dijela mogu biti samo sljedeće katastarske parcele, evidentirane u listu nepokretnosti broj 898, KO Radovići:

- katastarska parcela broj 1085/104, po načinu korišćenja „šume 3. klase“, površine 941 m²,
- katastarska parcela broj 1085/105, po načinu korišćenja „šume 3. klase“, površine 1.178 m²,
- katastarska parcela broj 1085/106, po načinu korišćenja „šume 3. klase“, površine 1.264 m²,
- katastarska parcela broj 1130/57, po načinu korišćenja „neplodna zemljišta“, površine 2.343 m²,
- katastarska parcela broj 1130/58, po načinu korišćenja „neplodna zemljišta“, površine 77 m² i
- katastarska parcela broj 1130/59, po načinu korišćenja „neplodna zemljišta“, površine 408 m².

Osnovni sud u Kotoru donio je presudu, posl. br. P. 492/16/13 od 26.07.2016. godine, kojom se usvaja tužbeni zahtjev pa se utvrđuje da su tužioci u odnosu na tuženu Državu Crnu Goru suvlasnici i to tužilac Stegić Željko za 1/4, Brajović Ivan za 1/12, Perić Marko za 1/24 i Perić Ivica za 1/24 na djelovima katastarske parcele broj 1130/1, upisana u list nepokretnosti broj 574, KO Radovići.

U obrazloženju navedene presude navedeno je da iz nalaza i mišljenja vještaka Miladina Čepića od 04.07.2014. godine, a čiji je zadatak bio da izvrši geodetsku identifikaciju i preklapanje starog i novog premjera na spornim parcelama, proizilazi da čestica zemlje 1739 KO Radovići, po starom katastru odgovara dijelu katastarske parcele broj 1130/1 KO Radovići, u površini od 2.343 m² po novom katastru, da čestice zemlje 1669 KO Radovići po starom katastru odgovaraju dijelu katastarske parcele broj 1130/1 u površini od 77 m², dijelu katastarske parcele 1129/1 u površini od 200 m² i dijelu katastarske parcele 1129/6 u površini od 649 m², sve KO Radovići po novom katastru. Zatim, čestica zemlje 1849 KO Radovići po starom katastru odgovara dijelu

katastarske parcele 1130/1, KO Radovići u površini od 408 m², po novom katastru, te čestica zemlje 1828 KO Radovići po starom katastru odgovara dijelu katastarske parcele 1085/1 KO Radovići u površini od 941 m², po novom katastru. Dalje, čestica zemlje 1711 KO Radovići po starom katastru odgovara dijelu katastarske parcele 1085/1 KO Radovići u površini od 178 m², po novom katastru i da čestica zemlje 1840 KO Radovići po starom katastru odgovara dijelu katastarske parcele 1085/1 KO Raadovići u površini od 1.264 m² po novom katastru. Takođe da čestica zemlje 1352 KO Radovići po starom katastru odgovara dijelu katastarske parcele 1085/16 u površini od 60 m², dijelu katastarske parcele 1146, u površini od 41 m² i dijelu katastarske parcele 1100/8 u površini od 163 m², sve KO Radovići po novom katastru, te da čestica zemlje 1321 KO Radovići po starom katastru odgovara dijelu katastarske parcele 1100/1, KO Radovići u površini od 335 m², po novom katastru i da čestica zemlje 1319 KO Radovići po starom katastru odgovara dijelu katastarske parcele 1100/1 u površini od 12 m², dijelu katastarske parcele 1100/15 u površini od 126 m² i dijelu katastarske parcele 114 u površini od 286 m², sve KO Radovići po novom katastru.

U vezi sa navedenim, a postupajući po navedenoj presudi, Uprava za nekretnine Područna jedinica Tivat donijela je Rješenje broj, 954-121-UPI-6742018, od 06.07.2018. godine, a kojim se dozvoljava parcelacija katastarske parcele broj 1085/1, šume 3. klase, površine 196559 m², katastarske parcele broj 1100/8, šume 3. klase, površine 723 m² u „B“ listu lista nepokretnosti 653, KO Radovići, upisano na ime Crna Gora u obimu prava 1/1 svojine i Vlada Crne Gore u obimu prava 1/1 raspolaganje i katastarske parcele broj 1130/1, neplodna zemljišta, površine 71791 m² u „B“ listu lista nepokretnosti 732, KO Radovići, upisano na ime Crna Gora, u obimu prava 1/1 svojine i Vlada Crne Gore, u obimu prava 1/1 raspolaganje, a promjena se vrši na osnovu pravosnažne i izvršne presude Osnovnog suda u Kotoru, posl.br. P. 492/16/13 od 26.07.2016. godine i spiska prijava broj 2/2018, strana broj 36, redni broj 9/2018, za KO Radovići, te novo stanje glasi:

- katastarska parcela broj 1085/104, po načinu korišćenja „šume 3. klase“, površine 941 m²,
 - katastarska parcela broj 1085/105, po načinu korišćenja „šume 3. klase“, površine 1.178 m²,
 - katastarska parcela broj 1085/106, po načinu korišćenja „šume 3. klase“, površine 1.264 m²,
 - katastarska parcela broj 1100/178, po načinu korišćenja „šume 3. klase“, površine 35 m²,
 - katastarska parcela broj 1130/57, po načinu korišćenja „neplodna zemljišta“, površine 2.343 m²,
 - katastarska parcela broj 1130/58, po načinu korišćenja „neplodna zemljišta“, površine 77 m² i
 - katastarska parcela broj 1130/59, po načinu korišćenja „neplodna zemljišta“, površine 408 m²
- U „B“ listu novog lista za KO Radovići, upisati na imena: 1. Stegić Željko u obimu prava 1/4 susvojine, 2. Brajović Ivan u obimu prava 1/12 susvojine, 3. Peričić Marko u obimu prava 1/24 susvojine, 4. Peričić Ivica u obimu prava 1/24 susvojine.
- Crna Gora i Vlada Crne Gore ostaju upisani u obimu prava 14/24 susvojine/raspolaganja.
 - Osnov sticanja je „pravosnažna sudska odluka“.

U skladu sa navedenim rješenjem o promjeni upisa Uprave za nekretnine - Područna jedinica Tivat, predmetne katastarske parcele su upisane u list nepokretnosti broj 898 KO Radovići, Opština Tivat.

Uprava za nekretnine Crne Gore je aktom, broj 02-5673/5 od 24.09.2019. godine, dostavila izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti za teritoriju Opštine Tivat, za potrebe procjene nepokretnosti upisanih u list nepokretnosti broj 898, KO Radovići, broj: 02-5673/1 od 16.07.2019. godine, prema kojem izvještaju vrijednost katastarske parcele broj 1085/104, površine 941 m² ukupno iznosi 108.243,23 €, odnosno 115,03 €/m², vrijednost katastarske parcele broj 1085/105, površine 1.178 m² ukupno iznosi 135.505,34 €, odnosno 115,03 €/m², vrijednost katastarske parcele broj 1085/106, površine 1.264 m² ukupno iznosi 145.397,92 €, odnosno 115,03 €/m², vrijednost katastarske parcele broj 1085/104, površine 941 m² ukupno iznosi 108.243,23 €, odnosno 115,03 €/m², vrijednost katastarske parcele broj 1130/57, površine 2.343 m² ukupno iznosi 340.836,21 €, odnosno 145,47 €/m², vrijednost katastarske parcele broj 1130/58, površine 77 m² ukupno iznosi 11.201,19 €, odnosno 145,47 €/m² i vrijednost katastarske parcele broj 1130/59, površine 408 m² ukupno iznosi 59.351,76 €, odnosno 145,47 €/m². Takođe, obzirom da je od dostavljanja predmetnog Izvještaja Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti za teritoriju Opštine Tivat

Kako je predmet ponude na osnovu prava preče kupovine suvlasnički dio imenovanih i to: Stegić Željka u obimu 1/4, Brajović Ivana 1/12, Peričić Ivice 1/24 i Peričić Marka 1/24, to je predmet kupovine površina od 6.211 m², čija procijenjena vrijednost za Stegić Željka iznosi 200.133,91 €, za Brajović Ivana procijenjena vrijednost iznosi 66.712,17 €, za Peričić Ivicu procijenjena vrijednost iznosi 33.355,36 € i za Peričić Marka procijenjena vrijednost iznosi 33.355,36 €, a što ukupno iznosi 333.556,80 €.

Kako su za postupke eksproprijacije nepokretnosti radi turističke valorizacije poluostrva Luštica sredstva planirana budžetom Ministarstva finansija za 2020. godinu, program Politika, propisi i žalbe, na poziciji 4199, je Direktorat za imovinsko pravne poslove tražio mišljenje Direktorata za državni budžet Ministarstva finansija sa aspekta njihovih nadležnosti.

U dostavljenom mišljenju Direktorata za državni budžet, broj: 03-07-Sl. od 24.07.2020. godine, navedeno je da su Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o budžetu za 2020. godinu, za potrebe eksproprijacije zemljišta na poluostrvu Luštica, preostala sredstva za korišćenju u iznosu od 260.768,80 €, a imajući u vidu da je za predmetne namjene potrebno obezbijediti finansijska sredstva u iznosu od 333.556,80 €, predložili su da se nedostajuća sredstva obezbijede iz tekuće budžetske rezerve. U krajnjem su naveli da predlažu da se Ministarstvo finansija zaduži da sredstva u iznosu od 333.556,80 €, preusmjeri na sljedeći način:

- sa potrošačke jedinice Ministarstvo finansija, sa programa Politika, propisi i žalbe, sa izdatka 4199 Ostalo iznos od 260.768,80 €,
- sa potrošačke jedinice Rezerve, sa izdatka 4710 – Tekuća budžetska rezerva iznos od 72.788,00 €

na potrošačku jedinicu Uprava za imovinu, na izdatak 4419 – Ostali kapitalni izdaci iznos od 333.556,80 €.