

**PRIJEDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI VLADE CRNE GORE - HIPOTEKARNOG POVJERIOCA,
ZA ETAŽNU RAZRADU ZGRADE UPISANE U LIST NEPOKRETNOSTI BROJ 5023 KO
PODGORICA II, GLAVNI GRAD PODGORICA**

Ministarstvu finansija obratio se "Crnogorski elektroprenosni sistem" AD Podgorica, zahtjevom broj 15657 od 13.12.2020. godine, za davanje saglasnosti toj instituciji za etažnu razradu i upis posebnih djelova objekata, koji se nalaze na katastarskoj parceli broj 4542, upisani u „V“ list lista nepokretnosti broj 5023 KO Podgorica II.

Naime, kako je navedeno u zahtjevu, na osnovu Ugovora o hipoteci UZZ br. 78/2015 od 30.12.2019. godine, koji je zaključen između "Crnogorski elektroprenosni sistem" AD Podgorica (hipotekarni dužnik) i Države Crne Gore (Hipotekarni povjerilac), uspostavljena je hipoteka na nepokretnostima Hipotekarnog dužnika upisanim u "A" list lista nepokretnosti broj 5023 KO Podgorica II, odnosno na objektima i posebnim djelovima objekata upisanim u "V" list istog lista nepokretnosti, a koji se nalaze na katastarskoj parceli broj 4542.

Dalje, navode da kako je utvrđeno da su gabariti objekata iz "V" lista značajno veći od onih upisanih u listu nepokretnosti od same njihove izgradnje 1960. godine, to se Hipotekarni dužnik obratio Upravi za nekretnine – PJ Podgorica zahtjevom za razradu objekata i upis posebnih djelova.

S tim u vezi, Uprava za nekretnine – PJ Podgorica obavijestila je "Crnogorski elektroprenosni sistem" AD Podgorica, aktom broj 954-101-UP-17516/19 od 05.12.2019. godine, da, kako bi postupila u skladu sa svojim nadležnostima, neophodno je da ovlašćena geodetska agencija izraditi Elaborat o razradi predmetnog objekta, koji je potrebno dostaviti tom organu na ovjeru, kao i saglasnost hipotekarnog povjerioca.

Imajući u vidu navedeno, a kako bi Ministarstvo finansija bilo u mogućnosti da se odredi u daljem postupanju po predmetnom zahtjevu, obratili smo se zahtjevom akcionarskom društvu "Crnogorski elektroprenosni sistem" Podgorica, da nam dostave Elaborat o razradi predmetnog objekta ovjeren od strane nadležnog organa Uprave za nekretnine, original list nepokretnosti u kojem je upisan predmetni objekat, kao i Ugovor o hipoteci UZZ broj 708/2015 od 30.12.2019. godine.

"Crnogorski elektroprenosni sistem" AD Podgorica obratio se Ministarstvu finansija aktom broj 2291 od 24.02.2020. godine, kojima su dostavili tražena dokumenta.

Ministarstvo finansija, shodno članu 56 Zakona o državnoj imovini („Službeni list CG“, br. 21/09 i 40/11), obratilo se Zaštitniku imovinsko – pravnih interesa Crne Gore, za mišljenje sa aspekta nadležnosti tog organa, da li ima smetnji da se udovolji zahtjevu "Crnogorski elektroprenosni sistem" AD Podgorica, za etažnu razradu i upis posebnih djelova objekta na katastarskoj parceli broj 4542, upisanih u „V“ list lista nepokretnosti broj 5023 KO Podgorica II, a shodno ovjerenom Elaboratu etažne razrade objekta.

S tim u vezi, Zaštitnik imovinsko – pravnih interesa Crne Gore dostavio je mišljenje broj 7/20 od 16.03.2020. godine, u kojem je, između ostalog, ukazao na odredbe Zakona o svojinskom prvanim odnosima („Službeni list CG“, broj 19/09) člana 309 stav 2 kojim je propisano da ako se vrijednost

nepokretnosti poveća za vrijeme trajanja hipoteke, hipoteka se odnosi i na poboljšanje nepokretnosti (ekstenzivnost hipoteke), dok je članom 314 st. 1 i 2 propisano da se hipoteka odnosi na cijelu nepokretnost, na njene plodove dok su neodvojeni, kao i na druge njene sastavne djelove i pripatke, a da ako se nepokretnost opterećena hipotekom podijeli, hipoteka nastavlja da opterećuje sve djelove. Članom 328 stav 3 Zakona propisano je da je hipotekarni dužnik dužan da obavijesti hipotekarnog povjerioca o svim promjenama koje nastanu na nepokretnosti, a naročito o pogoršavanju njenog stanja ili gubljenju vrijednosti, inače odgovara za prouzrokovanu štetu. Članom 329 stav 1 alineja 2 propisano je da je Hipotekarni povjerilac ovlašten da suprotstavi svoje pravo svim trećim licima, kao i hipotekarnom dužniku, a posebno da zahtijeva da se hipotekarni dužnik ili treće lice uzdrži od radnji na nepokretnosti opterećenoj hipotekom koje je dovode u opasnost ili joj smanjuju vrijednost ili na drugi način pogoršavaju njeno stanje.

Dalje, Zaštitnik navodi da treba uzeti u obzir katastarsko stanje po pitanju objekata i posebnim djelovima u vrijeme zaključenja ugovora o hipoteci, a posebno vrijednost odnosnih nepokretnosti - objekata, shodno Izvještaju o procjeni, budući da odnosni zakon, akcenat stavlja na pitanje eventualne promjene hipotekovane vrijednosti, a što predstavlja pitanje od suštinskog značaja za interes Crne Gore kao hipotekarnog povjerioca. Prethodno posebno iz razloga razjašnjenja pitanja saglasnosti katastarskog i faktičkog stanja odnosnih objekata u vrijeme zaključenja odnosnog Ugovora o hipoteci, te eventualnih promjena tog stanja, nakon zaključenja pomenutog Ugovora.

Crnogorski elektroprenosni sistem" AD Podgorica obratio se Ministarstvu finansija aktom broj 5073 od 13.05.2020. godine, kojim su inovirali zahtjev u smislu da traže etažnu razradu objekta - zgrade broj 2, površine 261 m², koja se nalazi na katastarskoj parceli broj 4542, upisana u lista nepokretnosti broj 5023 KO Podgorica II, a sve u skladu sa dostavljenim ovjerenim Elaboratom etažne razrade.

Uvidom u „V“ list lista nepokretnosti broj 5023 KO Podgorica II, upisana je katastarska parcela broj 4542, na kojoj se nalazi predmetna zgrada broj 2 – zgrada u energetici, površine 261 m², koja je u svojini „Crnogorski elektroprenosni sistem“ AD Podgorica.

Takođe, uvidom u „G“ list navedenog lista nepokretnosti na zgradi broj 2 upisana je hipoteka – „HIP. UZZ 708/15 od 30.12.2015. godine. Povjerilac Država Crna Gora - Dužnik „Crnogorski elektroprenosni sistem“ AD Podgorica, dug 60.000.000,00 eura, rok 12 godina, krajnji rok 07.09.2028. godine“. „Zabilježba zabrana otuđenja i opterećenja i izdavanja u zakup bez prethodne saglasnosti povjerioca i zab. Nepos.izvrš.notar zapisa“.

Dalje, uvidom u dostavljeni Elaborat etažne razrade objekta – zgrade broj 2, koja se nalazi na katastarskoj parceli broj 4542 KO Podgorica II, a koji je izradila ovlaštena Geodetska agencija „GEO INVEST“ DOO Podgorica, broj 95/20, utvrdili smo da je isti ovjeren od strane nadležnog organa Uprave za nekretnine Crne Gore, da se istim vrši etažna razrada zgrade broj 2, površine 261 m², koja se nalazi na katastarskoj parceli broj 4542, KO Podgorica II, a koja se prema novom stanju iz predmetnog Elaborata razrađuje na posebne djelove, odnosno PD1 površine 205 m², PD2 površine 200 m² i PD3 površine 200 m².

Takođe, uvidom u Ugovor o hipoteci UZZ br. 708/2015, potpisan od strane Hipotekarnog dužnika - „Crnogorski elektroprenosni sistem“ AD Podgorica i Hipotekarnog povjerioca Države Crne Gore – Vlada Crne Gore, utvrdili smo da je, između ostalih, predmet hipoteke zgrada broj 2, površine 261 m²,

koja se nalazi na katastarskoj parceli broj 4542, upisana u lista nepokretnosti broj 5023 KO Podgorica II.

Pored navedenog, predmetni Ugovor o hipoteci, u tački 6 sadrži ekstezivnost hipoteke u kojem stoji da se hipoteka odnosi na nepokretnosti i sve njihove plodove, dok su neodvojeni. Hipoteka se odnosi i na pokretne stvari koje su inkorporirane u nepokretnosti, na sve neodvojive sastavne djelove i pripatke nepokretnosti. Ako se vrijednost nepokretnosti na kojima je uspostavljena hipoteka poveća za vrijeme trajanja hipoteke, hipoteka se odnosi i na poboljšanje nepokretnosti (ekstezivnost hipoteke).

Ako se nepokretnosti opterećene hipotekom podijele, hipoteka nastavlja da opterećuje sve djelove nepokretnosti.

Zakonom o svojinskom prvanim odnosima („Službeni list CG“, broj 19/09) članom 309 stav 2 propisano je da ako se vrijednost nepokretnosti poveća za vrijeme trajanja hipoteke, hipoteka se odnosi i na poboljšanje nepokretnosti (ekstenzivnost hipoteke), dok je članom 314 st. 1 i 2 propisano da se hipoteka odnosi na cijelu nepokretnost, na njene plodove dok su neodvojeni, kao i na druge njene sastavne djelove i pripatke., a da ako se nepokretnost opterećena hipotekom podijeli, hipoteka nastavlja da opterećuje sve djelove.

Članom 329 stav 3 Zakona propisano je da je hipotekarni dužnik dužan da obavijesti hipotekarnog povjerioca o svim promjenama koje nastanu na nepokretnosti, a naročito o pogoršavanju njenog stanja ili gubljenju vrijednosti, inače odgovara za prouzrokovanu štetu.

Obzirom na sve naprijed navedeno, Ministarstvo finansija cijeni opravdanim zahtjev kojim se obratio “Crnogorski elektroprenosni sistem” AD Podgorica, obzirom da se prilikom etažne razrade predmetnog objekta njegova površina uvećava, a hipoteka prenosi na nepokretnost – objekat u cjelosti.