

PREDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA USTANOVLENJE PRAVA SLUŽBENOSTI NA NEPOKRETNOSTIMA U SVOJINI CRNE GORE U KORIST PRAVNOG LICA „EKO PER“ D.O.O. ŠAVNIK I TO NA DIJELU KATASTARSKIH PARCELA BR. 17/3, 17/1, 23, 26 I 27, UPISANIH U LIST NEPOKRETNOSTI BROJ 307 I DIJELU KATASTARSKIH PARCELA BR. 17/2 I 1805/2, UPISANIH U LIST NEPOKRETNOSTI BROJ 306, SVE KO GORNJA BUKOVICA, OPŠTINA ŠAVNIK

Ministarstvu finansija obratilo se pravno lice „Eko Per“ d.o.o. Šavnik, zahtjevom od 18.05.2020. godine, za ustanovljenje prava službenosti na nepokretnostima u svojoj Države Crne Gore, u Opštini Šavnik, radi postavljanja cjevovoda DN90 za izvorište Veliki Maljen i punionice vode „Diva“.

Uz predmetni zahtjev dostavljen je i geodetski Elaborat originalnih terenskih podataka za postavljanje cjevovoda KO Donja Bukovica i KO Gornja Bukovica, Opština Šavnik, izrađen od strane ovlaštenog preduzeća za izvođenje geodetskih radova i usluga „Navstar 7“ d.o.o. Nikšić, broj 36 od 30.01.2020. godine, a ovjeren od strane Uprave za nekretnine Crne Gore, dana 10.07.2020. godine, list nepokretnosti broj 307, KO Gornja Bukovica, list nepokretnosti broj 306 i list nepokretnosti broj 307, KO Gornja Bukovica, Opština Šavnik.

Uvidom u dostavljeni zahtjev i predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da su predmet zahtjeva za ustanovljenje prava službenosti:

- dio katastarske parcele broj 17/3, u površini od 4 m², po načinu korišćenja „šuma 5. klase“, evidentirane u listu nepokretnosti broj 307, KO Gornja Bukovica, Opština Šavnik,
- dio katastarske parcele broj 17/1, u površini od 497 m², po načinu korišćenja „šuma 5. klase“, evidentirane u listu nepokretnosti broj 307, KO Gornja Bukovica, Opština Šavnik,
- dio katastarske parcele broj 23, u površini od 317 m², po načinu korišćenja „pašnjak 5. klase“, evidentirane u listu nepokretnosti broj 307, KO Gornja Bukovica, Opština Šavnik,
- dio katastarske parcele broj 26, u površini od 158 m², po načinu korišćenja „pašnjak 5. klase“, evidentirane u listu nepokretnosti broj 307, KO Gornja Bukovica, Opština Šavnik,
- dio katastarske parcele broj 27, u površini od 88 m², po načinu korišćenja „šuma 5. klase“, evidentirane u listu nepokretnosti broj 307, KO Gornja Bukovica, Opština Šavnik,
- dio katastarske parcele broj 17/2, u površini od 40 m², po načinu korišćenja „šuma 5. klase“, evidentirane u listu nepokretnosti broj 306, KO Gornja Bukovica, Opština Šavnik i
- dio katastarske parcele broj 1805/2, u površini od 20 m², po načinu korišćenja „pašnjak 5. klase“, evidentirane u listu nepokretnosti broj 306, KO Gornja Bukovica, Opština Šavnik,

shodno geodetskom Elaboratu originalnih terenskih podataka za postavljanje cjevovoda KO Donja Bukovica i KO Gornja Bukovica, Opština Šavnik, izrađenom od strane ovlaštenog preduzeća za izvođenje geodetskih radova i usluga „Navstar 7“ d.o.o. Nikšić, broj 36 od 30.01.2020. godine, a ovjerenom od strane Uprave za nekretnine Crne Gore, dana 10.07.2020. godine.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo finansija pribavilo je mišljenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, sa aspekta prostornog planiranja. U dostavljenom mišljenju broj: 04-125/148-1 od 04.06.2020. godine, navedeno je da se predmetne katastarske parcele shodno Prostornom planu posebne namjene za Durmitorsko područje, grafičkom prilogu Plan namjene

površina, nalaze na prostoru koji je definisan kao privredne šume, drugo poljoprivredno zemljište i površine naselja. Takođe su naveli i da se predmetne katastarske parcele nalaze u blizini lokacija koje su prepoznate kao izvorišta voda i budući da se, shodno članu 218 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18) primjenjuju važeći planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu ovog zakona, odnosno roka iz člana 217 ovog zakona, potrebno je za mišljenje obratiti se nadležnom organu lokalne uprave Opštine Šavnik.

Obzirom na ovako dato mišljenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, Ministarstvo finansija je tražilo i mišljenje Sekretarijata lokalne uprave Opštine Šavnik. U dostavljenom mišljenju Sekretarijata lokalne uprave Opštine Šavnik, broj: 03-031-1613/1 od 05.06.2020. godine, navedeno da je prema važećem planskom dokumentu, Prostorno-urbanističkom planu Opštine Šavnik, namjena katastarskih parcela br. 17/3 i 17/2 privredne šume i izvorište vode, namjena katastarskih parcela br. 23 i 1805/2 drugo poljoprivredno zemljište, namjena katastarske parcele broj 17/1 privredne šume, namjena katastarske parcele broj 26 drugo poljoprivredno zemljište i zaštićeno područje i namjena katastarske parcele broj 27 je privredne šume i zaštićeno područje.

Nadalje, obzirom da su predmetne katastarske parcele po načinu korišćenja "šuma 5. klase" i "pašnjak 5. klase", Ministarstvo finansija je tražilo i mišljenje Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja, sa aspekta njihovih nadležnosti. U dostavljenom mišljenju Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja, broj: 16-919/20-7944/9 od 09.07.2020. godine, navedeno je da shodno izjašnjenju Uprave za vode, broj: 11/20-0101-533/2 od 24.06.2020. godine, proizvodnja, pogon i održavanje predmetnog cjevovoda neće prouzrokovati negativne uticaje na režim i kvalitet površinskih i podzemnih voda na okolnom prostoru i da sa vodoprivrednog aspekta ne postoje smetnje za izdavanje prava službenosti na predmetnim katastarskim parcelama za potrebe izgradnje pogona i održavanje cjevovoda DN 90 mm od izvorišta Veliki Maljen do punionice vode "Diva". Zatim, u izjašnjenju Uprave za šume, broj: 03/9-919/20-153/3 od 23.06.2020. godine, se navodi da ne postoji smetnja za ustanovljenje prava službenosti, radi postavljanja cjevovoda DN90. Takođe su naveli, da je članom 4 Zakona o poljoprivrednom zemljištu ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 15/92, 52/92, 27/94, "Službeni list Crne Gore", br. 73/10 i 32/11), propisano da se poljoprivredno zemljište koristi za poljoprivrednu proizvodnju, a izuzetno od stava 1 ovog člana, poljoprivredno zemljište se može koristiti u nepoljoprivredne svrhe samo u slučajevima utvrđenim zakonom. Zatim, članom 19 istog zakona propisano je da se poljoprivredno zemljište može koristiti u nepoljoprivredne svrhe privremeno ili trajno pod uslovima i način utvrđen ovim zakonom i članom 20 navedenog zakona je propisano da poljoprivredno zemljište koje se privremeno koristi u nepoljoprivredne svrhe mora se, nakon ovakvog iskorišćavanja tehnički, hemijski i biološki rekultivisati, radi privođenja prvobitnoj namjeni, odnosno osposobljavanja tog zemljišta za odgovarajući oblik poljoprivredne proizvodnje, i to u roku koji utvrdi organ opštine nadležan za izdavanje odobrenja za korišćenje zemljišta za ove namjene. U krajnjem su naveli da, imajući u vidu navedeno, u skladu sa izjašnjenjima Uprave za šume kao nadležnog organa za gazdovanje šumama i Uprave za vode, sa vodoprivrednog aspekta i citiranim zakonskim odredbama, Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja konstatuje da se može udovoljiti predmetnom zahtjevu za ustanovljenje prava službenosti na predmetnim nepokretnostima, ukoliko se ne remeti neka druga službenost i da je

zemljište nakon prestanka ugovora o pravu službenosti potrebno vratiti u prvobitno stanje, uz uslov da izvođenje radova ne dovede do promjene namjene istog nakon postavljanja cjevovoda.

Zatim, kako je uvidom list nepokretnosti broj 306, KO Gornja Bukovica, Opština Šavnik, utvrđeno je da je u "G" listu navedenog lista nepokretnosti, u odnosu na katastarske parcele br. 17/2 i 1805/2, upisana zabilježba Hipoteka I reda Ov. Br. 4833/08 od 14.02.2008. godine i Ov.br. 14572/08 od 18.04.2008. godine, Hipoteka II reda Ov. Br. 20147/08 od 04.06.2008. godine, Hipoteka III reda Ov.br. 13245/10 od 28.04.2008. godine u korist Heta Asset Resolution doo Podgorica i zabrana otuđenja i opterećenja na nepokretnostima bez saglasnosti hipotekarnog povjerioca Heta Asset Resolution doo Podgorica, zabilježba obavještenja o početku namirenja br. 104/13 na katastarskoj parceli 17/2 "šuma 5. klase", površine 5.001 m² i na zemljištu pod zgradom, površine 61 m², upisane u A listu, kao i na objektu broj 1 – pomoćna zgrada u privredi, površine 61 m², sa nestambenim prostorom PD1, površine 49 m² u prizemlju i PD2, površine 49 m² na prvom spratu, koja se nalazi na katastarskoj parceli broj 17/2, upisane u V listu, to je ovo ministarstvo tražilo izjašnjenje Uprave za nekretnine Crne Gore, sa aspekta njihovih nadležnosti.

S tim u vezi, u dostavljenom izjašnjenju Uprave za nekretnine – Područna jedinica Nikšić, broj: 465-103-UPi-S1/20 od 21.07.2020. godine, navedeno je da su predmetni tereti bili upisani u posjedovnom listu broj 427, KO Gornja Bukovica, koji je bio evidentiran na ime posjednika "Sports Man First Production", a da su nakon toga, u postupku izrade katastra nepokretnosti za KO Gornja Bukovica predmetne nepokretnosti rješenjem Komisije za izlaganje na javni uvid podataka premjera, katastarskog klasiranja zemljišta i utvrđivanja stvarnih prava na nepokretnostima za KO Gornja Bukovica, upisane u list nepokretnosti broj 306, kao svojina Crne Gore, sa pravom raspolaganja Vlade Crne Gore i prenijeti su upisani tereti.

Po zahtjevu Ministarstva finansija, Uprava za nekretnine Crne Gore dostavila je Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti za ustanovljenje prava službenosti, broj: 02-4717/2 od 24.07.2020. godine, prema kojem tržišna vrijednost predmetnog zemljišta u navedenom potezu iznosi 5,00 €/m², a za uspostavljanje službenosti 15% od iste, što preračunato iznosi 0,75 €/m², tj. **vrijednost ukupne naknade za ustanovljenje prava službenosti iznosi 843,00 €.**

Imajući u vidu prethodno navedeno, a kako je Zakonom o svojinsko pravnim odnosima ("Službeni list Crne Gore", broj 19/09), članom 8 propisano da pravo vlasnika nepokretnosti obuhvata prostor iznad površine i dio zemlje ispod površine nepokretnosti, to su se stekli uslovi da se podnosiocu zahtjeva – "Eko Per" d.o.o. Šavnik, omogući uspostavljanje prava službenosti na nepokretnostima koje su u svojini Države Crne Gore.

Pravni osnov za davanje saglasnosti za ustanovljavanje prava službenosti na nepokretnostima u svojini Crne Gore u korist pravnog lica "Eko Per" d.o.o. Šavnik, sadržan je u:

- Zakonu o svojinsko – pravnim odnosima ("Službeni list Crne Gore", broj 19/09) i to članu 201 kojim je propisano da se stvarna službenost zasniva pravnim poslom, odlukom suda ili drugog organa i održajem, članu 202 istog zakona kojim je propisano da se na osnovu pravnog posla stvarna službenost stiče upisom u katastar ili na drugi odgovarajući način

određen zakonom, te da ugovor na osnovu koga se stiče stvarna službenost mora biti zaključen u pisanom obliku i ovjeren od nadležnog organa, odnosno notara, i članu 208 stav 1 kojim je propisano da vlasnik poslužnog dobra ima pravo na naknadu za ustanovljenu službenost.

- Zakonu o državnoj imovini, ("Službeni list Crne Gore", br. 21/09 i 40/11), članu 29 stav 1 kojim je propisano da pokretnim i nepokretnim stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini, na kojima svojinska ovlašćenja vrši Crna Gora, raspolaže Vlada, a da raspolaganje shodno članu 10 stavu 1 tački 12 istog zakona obuhvata i službenost.

Sastavni dio predloga za Vladu Crne Gore je i Nacrt ugovora o ustanovljenju prava službenosti sačinjen u notarskoj formi.