

INOVIRANA INFORMACIJA O PRIJEDLOGU ZAŠTITNIKA IMOVINSKO-PRAVNIH INTERESA CRNE GORE O ODUSTAJANJU OD PRAVNOG LIJEKA - IZJAVLJIVANJA REVIZIJE NA PRESUDU VIŠEG SUDA U PODGORICI, GŽ.BR. 6030/18 OD 05.02.2019. GODINE, U SKLADU SA SUGESTIJAMA DATIM NA SJEDNICI KOMISIJE ZA EKONOMSKU POLITIKU I FINANSIJSKI SISTEM, ODRŽANOJ DANA 02.04.2019. GODINE

Ministarstvu finansija obratio se Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore zahtjevom ZU broj 273/19 za davanje uputstva da li je protiv presude Višeg suda u Podgorici, Gž.br. 6030/18 od 05.02.2019. godine, u pravnoj stvari tužioca D.O.O. "QD Hotel and Property Investment Montenegro" Tivat protiv tuženih Države Crne Gore i dr. radi utvrđenja prava svojine na katastarskoj parceli broj 460/1, KO Nikovići, potrebno izjaviti reviziju.

Naime, analizom dostavljenih odluka, presudom Osnovnog suda u Kotoru, P.br. 926/17 od 12.07.2018. godine, protiv koje je Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore – Kancelarija u Kotoru, izjavio žalbu Pz.br. 181/17 od 23.08.2018. godine, koja je odbijena i presude Višeg suda u Podgorici, Gž.br. 6030/18 od 05.02.2019. godine, Zaštitnik nalazi da dati razlozi za usvajanje tužbenog zahtjeva, odnosno odbijanje žalbe, opredjeljuju da bi razlozi eventualne revizije bili neosnovani, zbog čega se u smislu odredbe iz člana 54 Zakona o državnoj imovini ("Službeni list Crne Gore", br. 21/09 i 40/11) Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore obratio ovom ministarstvu u cilju obavještanja Vlade Crne Gore i zauzimanje stava po kojem će Zaštitnik postupati.

Predmet spora je utvrđenje prava svojine na katastarskoj parceli broj 460/1, KO Nikovići, Opština Tivat, sada upisanoj u listu nepokretnosti broj 313, u površini od 38.549 m².

Po navodima iz obrazloženja presude Višeg suda u Podgorici, proizilazi da je trećetuženi, "Primorje" Hotel & Restaurants AD Tivat imao pravo korišćenja na spornim nepokretnostima i da je vodio dugogodišnji upravni postupak oko pretvaranja tog prava u pravo svojine, sa pozivom na odredbu iz člana 419 Zakona o svojinsko pravnim odnosima ("Službeni list Crne Gore", broj 19/09); da je trećetuženi u postupku privatizacije stekao pravo korišćenja na spornim nepokretnostima; da na zemljištu koje je bilo u režimu društvene svojine, a na kojem su pravni subjekti imali pravo korišćenja, pravo svojine sticalac, kroz proces privatizacije stiće samo ako je plaćena tržišna naknada u skladu sa članom 419 stav 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima.

S tim u vezi, takvu naknadu trećetuženi nije platio, a nije platio ni njegov pravni prethodnik 1969. godine, kada je ovo zemljište dato na korišćenje (Ugovor o dodjeli zemljišta za izgradnju turističko ugostiteljskog centra na lokaciji "Pržno", koji je zaključen između Skupštine Opštine Tivat i Biroa za radnički turizam "Globus" iz Beograda, koji je pravni prethodnik HTP "Primorja", br. 1-1-2525/1-69 i koji je usvojen od strane Skupštine Opštine 03.07.1969. godine), što je bio razlog zbog čega je na ovoj nepokretnosti postojala u katastru upisana mjera zabrane raspolaganja. Međutim, Vlada Crne Gore je dana 15.03.2012. godine dala prethodnu saglasnost za brisanje ove zabilježbe.

Trećetuženi je dakle, uplatio iznos od 964.750,00 €, a da li takva uplata, kod činjenice da je izvršena sa pozivom na obavezu iz Ugovora iz 1969. godine može predstavljati tržišnu naknadu iz člana 419, stav 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima, nije odlučivano u ovoj pravnoj stvari, već je naime, odlučna činjenica, po stavu Višeg suda da je, trećetuženi u vrijeme zaključenja Ugovora sa tužiocem bio upisan kao isključivi vlasnik i da je tužilac morao biti zaštićen kao savjestan sticalac. Načelo povjerenja i tačnost upisa u katastru nepokretnosti mora ići u korist savjesnog sticaoca, a posebno kod činjenice da je upravo radnjama Vlade Crne Gore, obezbijeđen upis svojine na trećetuženog.

Dakle, nesporno je da je Vlada Crne Gore dala prethodnu saglasnost za brisanje zabilježbe zabrane raspolaganja spornom nepokretnošću, na način što je po predlogu Ministarstva finansija, na sjednici od 15.03.2012. godine, donijela Odluku o davanju prethodne saglasnosti Opštini Tivat za brisanje tereta zabrane otuđenja i opterećenja ("Službeni list Crne Gore", broj 20/12 od 12.04.2012. godine), upisanog na: katastarskoj parceli broj 417/1, površine 4.021 m², katastarskoj parceli broj 417/4, površine 149 m², katastarskoj parceli broj 417/6, površine 113 m², katastarskoj parceli broj 417/7, površine 199 m², sve upisane u listu nepokretnosti broj 314, KO Nikovići, Opština Tivat i katastarskoj parceli broj 460/1, površine 43.406 m², upisane u listu nepokretnosti broj 313, KO Nikovići, Opština Tivat.

Takođe, na osnovu te Odluke, Skupština Opštine Tivat je donijela Odluku o davanju saglasnosti za brisanje tereta zabrane otuđenja i opterećenja upisanog na određenim katastarskim parcelama, pored ostalog i na katastarskoj parceli broj 460/1, KO Nikovići, Opština Tivat, u površini od 38.549 m², koja Odluka je objavljena u Službenom listu Crne Gore – Opštinski propisi, broj 10/12.

U članu 2 citirane Odluke, navedeno je da se saglasnost daje radi ispunjenja obaveze iz Ugovora o dodjeli zemljišta za izgradnju turističko ugostiteljskog centra na lokaciji "Pržno", koji je zaključen između Skupštine Opštine Tivat i Biroa za radnički turizam "Globus" iz Beograda, koji je pravni prethodnik HTP "Primorja", br. 1-1-2525/1-69 i koji je usvojen od strane Skupštine Opštine 03.07.1969. godine, uz obavezu "Primorja" Hotels & Restaurants AD Tivat da Opštini isplati naknadu u ukupnom iznosu od 964.750,00 €.

Nadalje, iz Notarskog zapisa UZZ 168/2014, zaključenog dana 01.04.2014. godine, pred notarom Rajkom Jankovićem iz Tivta, je utvrđeno da je "Primorje" Hotels & Restaurants AD Tivat prodalo D.O.O. "QD Hotel and Property Investment Montenegro" Tivat, katastarsku parcelu broj 460/1, evidentiranu u listu nepokretnosti broj 352, KO Nikovići, Opština Tivat, ukupne površine 38.549 m².

Naime, iz prepisa lista nepokretnosti broj 352, KO Nikovići, Opština Tivat, od 31.03.2014. godine, proizilazi da je "Primorje" Hotels & Restaurants AD Tivat, bilo upisano kao nosilac prava svojine, bez tereta i ograničenja.

Obzirom na navedeno, na osnovu pomenutog Notarskog zapisa, Uprava za nekretnine – Područna jedinica Tivat je donijela rješenje, br. 954-121-UPI-590/14 od 04.04.2014. godine i dozvolila promjenu na kupca, kao novog sticaoca – vlasnika predmetne katastarske parcele.

Na kraju, iz prepisa lista nepokretnosti broj 313, KO Nikovići, Opština Tivat, na dan 19.03.2019. godine proizilazi da je D.O.O. "QD Hotel and Property Investment Montenegro" Tivat, upisan kao nosilac prava svojine na katastarskoj parceli broj 460/1, u obimu prava svojine 1/1.

S tim u vezi, Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore je mišljenja da razlozi za podnošenje vanrednog pravnog lijeka protiv presude Višeg suda u Podgorici, Gž.br. 6030/18 od 05.02.2019. godine, istu u pogledu valjane primjene materijalnog prava ne bi doveli u pitanje, a kod činjenice da Zaštitnik nalazi da je navedena presuda donijeta bez počinjenih bitnih povreda Zakona o parničnom postupku, podnošenje revizije ne bi bilo cjelishodno, ali imajući u vidu vrijednost predmeta spora od određenih 1.349.015,00 €, neophodan je stav Vlade Crne Gore, u skladu sa odredbom člana 54 Zakona o državnoj imovini ("Službeni list Crne Gore", 21/09 i 40/11) za dalje postupanje.

Imajući u vidu sve naprijed navedeno, pogotovu stav Zaštitnika imovinsko-pravnih interesa Crne Gore, Ministarstvo finansija je takođe stava da izjavljivanje revizije kao vanrednog pravnog lijeka na presudu Višeg suda u Podgorici, Gž.br. 6030/18 od 05.02.2019. godine iz svih gore navedenih razloga ne bi bilo cjelishodno, kao i da bi samo uvećalo troškove sudskog postupka na štetu Bužeta Crne Gore.

Pravni osnov za davanje mišljenja sadržan je u članu 54 Zakona o državnoj imovini ("Službeni list Crne Gore", br. 21/09 i 40/11), kojim je propisano da je Zaštitnik, odnosno nadležni organ opštine dužan da, u slučajevima kada se radi o imovinskim sporovima od naročitog značaja za državu, odnosno lokalnu samoupravu, ili sporovima povodom stvari i drugih dobara čija je tržišna vrijednost iznad 30.000 €, a treba se odreći tužbenog zahtjeva, priznati zahtjev protivne strane, zaključiti poravnanje ili odustati od pravnog lijeka, o tome, bez odlaganja, obavijesti Vladu, odnosno nadležni organ jedinice lokalne samouprave i postupi u skladu sa njihovim stavom.