



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 01 -332/22 -621/1

Podgorica, 15.02.2022. godine

BOJANA ĆIROVIĆ, zaštitnica imovinsko – pravnih interesa Crne Gore

PODGORICA

Poštovana,

Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore, prosljedilo je ovom ministarstvu, s pozivom na član 39 stav 3 Zakona o državnoj imovini ("Službeni list CG", br.21/09 i 40/11), **zahtjev Nebojše Carevića iz Budve**, za zaključenje Anexa Ugovora o korišćenju morskog dobra broj 0210 - 23874 od 17.03.2003. godine, na period od 30 godina, od dana zaključenja Anexa Ugovora.

Ministarstvo je iz raspoložive dokumentacije konstatovalo da je osnovni Ugovor o korišćenju morskog dobra broj 0210 - 238/4 od 17.03.2003. godine, zaključen na osnovu člana 7 i člana 8 stav 2 Zakona o morskome dobru ("Službeni list RCG", broj 14/92) i člana 7 Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visini naknade za korišćenje morskog dobra ("Službeni list RCG", broj 27/92), na period od tri godine.

Iz navoda sadržanih u obraćanjima Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore i Nebojše Carevića može se zaključiti da Ugovor o korišćenju morskog dobra broj 0210 – 238/4 od 17.03.2003.godine, **nije prestao na način utvrđen članom 5 Ugovora, zbog neispunjenja raskidnog uslova, odnosno da je i dalje na snazi**, u skladu sa presudama nadležnih sudova (Osnovnog suda, Višeg suda i Vrhovnog suda Crne Gore).

Molimo da razmotrite zahtjev Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore po pitanju zaključenja Anexa ugovora, u skladu sa članom 39 stav 3 Zakona o državnoj imovini, kojom odredbom je propisano da se dobra u svojini Crne Gore ili imovini opštine mogu ugovorom dati u zakup do 30 godina odlukom Vlade odnosno nadležnog organa Opštine i do 90 godina odlukom Skupštine na predlog Vlade Crne Gore. **Napominjemo, da Vlada nije bila uključena u zasnivanje ugovornog odnosa između Carević Nebojše i Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore, te da je ovlašćenje Vladi za davanje u zakup dobara u svojini Crne Gore do 30 godina uspostavljeno tek Zakonom o državnoj imovini 2009. godine.**

Sa iznijetih razloga, dostavljamo Vam, shodno odredbi člana 56 Zakona o državnoj imovini („Službeni list CG“, br. 21/09 i 40/11), obraćanje Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore, sa pratećom dokumentacijom i molimo

za pravno mišljenje o mogućnosti zaključenja Anexa Ugovora o korišćenju morskog
dobra broj 0210 - 23874 od 17.03.2003. godine, u skladu sa članom 39 stav 3 ovog
zakona.



MINISTAR

Prof. dr Ratko Mitrović

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the printed name and extending upwards and to the right.



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 01 -332/22 -621/1

Podgorica, 15.02.2022. godine

MINISTARSTVO FINANSIJA I SOCIJALNOG STARANJA
Milojko Spajić, ministar

PODGORICA

Poštovani,

Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore, prosljedilo je ovom ministarstvu, s pozivom na član 39 stav 3 Zakona o državnoj imovini ("Službeni list CG", br.21/09 i 40/11), **zahtjev Nebojše Carevića iz Budve**, za zaključenje Anexa Ugovora o korišćenjuorskog dobra broj 0210 - 23874 od 17.03.2003. godine, na period od 30 godina, od dana zaključenja Anexa Ugovora.

Ministarstvo je iz raspoložive dokumentacije konstatovalo da je osnovni Ugovor o korišćenjuorskog dobra broj 0210 - 238/4 od 17.03.2003.godine, zaključen na osnovu člana 7 i člana 8 stav 2 Zakona o morskom dobru ("Službeni list RCG", broj 14/92) i člana 7 Odluke o uslovima, vremenu korišćenja i visini naknade za korišćenjeorskog dobra ("Službeni list RCG", broj 27/92), na period od tri godine.

Iz navoda sadržanih u obraćanjima Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore i Nebojše Carevića može se zaključiti da Ugovor o korišćenjuorskog dobra broj 0210 – 238/4 od 17.03.2003. godine **nije prestao na način utvrđen članom 5 Ugovora, zbog neispunjenja raskidnog uslova, odnosno da je i dalje na snazi**, u skladu sa presudama nadležnih sudova (Osnovnog suda, Višeg suda i Vrhovnog suda Crne Gore).

Molimo da razmotrite zahtjev Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore po pitanju zaključenja Anexa ugovora, u skladu sa članom 39 stav 3 Zakona o državnoj imovini, kojom odredbom je propisano da se dobra u svojini Crne Gore ili imovini opštine mogu ugovorom dati u zakup do 30 godina odlukom Vlade odnosno nadležnog organa Opštine i do 90 godina odlukom Skupštine na predlog Vlade Crne Gore. **Napominjemo, da Vlada nije bila uključena u zasnivanje ugovornog odnosa između Carević Nebojše i Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore, te da je ovlašćenje Vladi za davanje u zakup dobara u svojini Crne Gore do 30 godina uspostavljeno tek Zakonom o državnoj imovini 2009. godine.**

Kako se, dakle, obraćanje Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore (koje dostavljamo sa pratećom dokumentacijom) odnosi na primjenu

Zakona o državnoj imovini, procjenjujemo neophodnim da Ministarstvo finansija i socijalnog staranja, kao resorni organ, da mišljenje po zahtjevu Javnog preduzeća, o mogućnosti zaključenja Anexa Ugovora o korišćenju morskog dobra broj 0210 - 23874 od 17.03.2003. godine, u skladu sa članom 39 stav 3 ovog zakona.

MINISTAR
Prof. dr. Ratko Mitrović





CRNA GORA
ZAŠTITNIK IMOVINSKO-PRAVNIH INTERESA
Kancelarija podgorica
RZ broj 42/22.
Kotor, 04.03.2022. godine.

Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostornog
planiranja i urbanizma

Primijeno: 04.03.2022				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
01	-332	/22-	621	/3

**MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA
I URBANIZMA**

-Prof.dr. Ratku Mitroviću, ministru-

Povodom Vašeg zahtjeva za davanje mišljenja u vezi sa zaključenjem Aneksa ugovora o korišćenju morskog dobra br.0210-238/4 od 17.03.2003. godine u skladu sa čl.56 Zakona o državnoj imovini dajemo sljedeće:

MIŠLJENJE

Imajući u vidu da ste Vašim dopisom, broj 01-332/22-621/1 od 15.02.2022. godine dostavili dopis Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom broj 0210-398/4 od 03.02.2022. godine sa pratećom dokumentacijom, to smo nakon provjere iste tražili dopunu, naročito u dijelu višestepenih presuda, koje su donijete u postupku P.br.914/18/16 Osnovnog suda u Kotoru, kao i svih drugih presuda i procesnih rješenja koja su donijeta u vezi sa konkretnom pravnom problematikom o korišćenju morskog dobra, a koja dokumentacija nam je dostavljena dana 01.03.2022. godine.

Prema dostavljenoj dokumentaciji proizilaze činjenice da su JP za upravljanje morskim dobrom Crne Gore i Carević Nebojša dana 17.03.2003. godine zaključili Ugovor o korišćenju morskog dobra, kojim je Carević Nebojši dato na korišćenje morsko dobro i to uvala na lokaciji Platamuni u zahvatu od male ponte u dužini od oko cca 400 metara, koji dio čini stjenovita obala širine cca 40 metara, koja predstavlja dio kat. parc. 1170 KO Krimovica, kao i pojas obale širine cca 35 metara kao dio kat. parc. 1159 i 1164 KO Krimovica, sve sa pripadajućim akva prostorom. Navedeni ugovor zaključen je na period od 3 godine uz mogućnost ugovornih strana da se u roku od 60 dana prije isteka važnosti ugovora dogovore o dugoročnom ustupanju prava korišćenja, na način što će potpisati aneks kojim će regulisati dugoročno ustupanje prava korišćenja morskog dobra produžavanjem roka važenja ugovora na period koji se utvrđuje u zavisnosti od ukupno uložениh sredstava na ime ulaganja u morsko dobro ili na način što će potpisati aneks ugovora o raskidu ugovora, odnosno utvrđivanju isteka važnosti tog ugovora. Članom 6 istog ugovora predviđeno je da ukoliko se u napred navedenom roku (*od 60 dana prije isteka važnosti ugovora*) ne zaključi aneks kojim bi se taj ugovor produžio ugovorne strane će u narednih 30 dana pristupiti zaključenju aneksa govora o raskidu istog, a ukoliko i to ne učine spor između ugovornih strana riješiće nadležni sud, pa se u tom slučaju rok važnosti ugovora produžava do konačne odluke suda. Takođe, istim ugovorom u članu 19 i 21 između ostalog je ugovoreno da ugovor prestaje da važi istekom vremenskog perioda na koji je zaključen kao i da Javno preduzeće može jednostrano rasknuti ugovor uz prethodno upućenu opomenu korisniku, kako to sve proizilazi iz Ugovora o korišćenju morskog dobra 0210-238/4 od 17.03.2003. godine.

Iz dostavljene dokumentacije dalje proizilazi da su naprijed navedene ugovorne strane dana 09.09.2010. godine zaključile Aneks 1 predmetnog ugovora, kojim su precizirali opis morskog dobra koji je dat na korišćenje kao i utvrdili visinu godišnje naknade koju je korisnik dužan platiti za korišćenje predmetne nepokretnosti. Nakon toga, dana 30.06.2017. godine zaključen je privremeni Aneks 2 predmetnog ugovora, kojim su ugovorne strane do okončanja sudskog spora ugovorile i izmijenile visinu godišnje naknade za korišćenje morskog dobra za 2017. godinu. Tim aneksom u članu 3 definisano je da isti traje do regulisanja odnosa između ugovornih strana u sudskom sporu koji se vodi pred Osnovnim sudom u Kotoru u predmetu P.br.977/2016. Nadalje, dana 25.05.2018. godine ugovorne strane su zaključile privremeni aneks 3 kojim je takođe regulisana visina naknade za korišćenje morskog dobra za 2018. godinu uz određenje da taj aneks važi do pravosnažnosti presude Osnovnog suda u Kotoru P.br.977/2016.

Iz presude Osnovnog suda u Kotoru P.br.914/18/16 od 03.02.2020. godine (raniji broj P.977/2016 budući da je novi broj taj postupak dobio nakon što je ukinuta prvobitno donijeta presuda shodno rješenju Višeg suda u Podgorici Gž.br.2755/18 od 05.06.2018. godine) proizilazi da je između Carević Nebojše kao tužioca i JP za upravljanje morskim dobrom kao tuženim vođen parnični postupak te da je odbijen zahtjev Carević Nebojše kojim je tražio da se obaveže JP Morsko dobro da sa njim zaključi aneks ugovora o korišćenju morskog dobra (broj 0210-238/4 od 17.03.2003 godine) kojim se produžava važenje tog ugovora do 17.03.2033. godine. Navedena presuda potvrđena je presudom Višeg suda u Podgorici Gž.br.2316/20-16 od 12.05.2020. godine, a revizija na tu odluku odbijena presudom Vrhovnog suda Crne Gore Rev.br.895/20 od 04.02.2021. godine. Iz obrazloženja presude Vrhovnog suda Crne Gore proizilazi da se predmetni ugovor o korišćenju morskog dobra mogao produžiti dogovorom ugovornih strana na period ne kraći od 12 godina najkasnije 60 dana prije isteka samog ugovora koji je zaključen na period od 3 godine, ili u suprotnom raskinuti, a ukoliko se to ne učini rok trajanja se produžava do odluke suda. Iz iste odluke proizilazi da kako ugovorne strane nisu zaključile ni aneks o produženju roka važenja ugovora kao ni aneks o raskidu istog to je trajanje predmetnog ugovora produženo do okončanja te parnice shodno privremenom aneksu od 25.05.2018. godine. S tim u vezi zaključeno je da je predmetni ugovor nakon isteka trogodišnjeg perioda trajanja, odnosno od 2006. godine produžen i trajao sve do pravosnažnog okončanja navedenog postupka, a koji je okončan 12.05.2020. godine donošenjem drugostepene odluke Višeg suda u Podgorici.

Takođe, proizilazi i to da je dana 20.08.2020. godine Osnovni sud u Kotoru donio rješenje o privremenoj mjeri P.br.922/2020 kojom je zabranio protivniku obezbjeđenja JP za upravljanje morskim dobrom da predmetnu nepokretnost daje na korišćenje trećim licima kao i da objavi javni poziv – tender za podnošenje ponuda za zakup predmetne nepokretnosti do okončanja postupka P.br.922/2020. Iz obrazloženja te odluke proizilazi da je dana 26.06.2020. godine Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom objavilo javni poziv za podnošenje ponuda za zakup predmetne nepokretnosti.

Odredbom člana 39 stav 3 Zakona o državnoj imovini propisano je da se dobra u svojini Crne Gore ili imovini opštine mogu ugovorom dati u zakup do 30 godina odlukom Vlade, odnosno nadležnog organa opštine i do 90 godina odlukom Skupštine, na predlog Vlade, s tim da se davanje u zakup stvari i dobara u državnoj imovini vrši javnim nadmetanjem ili na osnovu prikupljenih ponuda, a izuzetno neposrednom pogodbom shodno članu 40 navedenog zakona.

Nadalje, članom 34 Uredbe o prodaji i davanju u zakup stvari u državnoj imovini propisano je da davanje u zakup zemljišta u državnoj svojini na području prostornog plana posebne namjene za postavljanje objekata privremenog karaktera u skladu sa planom objekata privremenog karaktera koji donosi nadležno ministarstvo vrši se na osnovu zakona i te uredbe s tim da se davanje u zakup vrši na period do 3 godine, uz mogućnost produženja zakupa pod uslovima predviđenim planom objekata privremenog karaktera.

Imajući u vidu prethodno navedeno, Zaštitnik je mišljenja da bi davanje saglasnosti na zaključenje aneksa ugovora o korišćenju morskog dobra br.0210-238/4 od 17.03.2003. godine bilo suprotno prethodno navedenim propisima kao i sudskom odlukom utvrđenoj činjenici da je ugovor o korišćenju morskog dobra od 17.03.2003. godine prestao da važi dana 12.05.2020. godine. Naime, kod činjenice da je pravosnažnom sudskom odlukom odbijen zahtjev korisnika Carević Nebojše da se zaključi aneks kojim bi se upravo produžio ugovor o korišćenju morskog dobra od 17.03.2003. godine sve do 17.03.2036. godine, to je shodno iskazanom stavu nižestepenih sudova i Vrhovnog suda Crne Gore u postupku P.br.914/18/16 (raniji broj P.977/16) prestao da važi ugovor od 17.03.2003. godine koji je zaključen između Carević Nebojše i JP za upravljanje morskim obrom i to dana 12.05.2020. godine.

Kod činjenice da je prestao da važi osnovni ugovor između navedenih lica to se ne može zaključiti aneks ugovora koji je prestao da važi, i takvo postupanje bilo bi protivno odredama Zakona o obligacionim pravnim odnosima jer bi predstavljao nepostojeći, a tim i ništav pravni posao, shodno članu 42 i 46 u vezi sa članom 101 Zakona o obligacionim odnosima.

Na zaključak da je raskinut ugovor između navedenih lica, pored prethodno iznijetog, ukazuje i činjenica da je privremenim aneksom 3 bilo određeno da će taj aneks kojim su regulisani odnosi između strana za 2018. godinu trajati sve do okončanja prethodno navedenog sudskog postupka, a koji postupak je pravosnažno okončan dana 12.05.2020. godine na način što je sudskim odlukama u konačnom zaključeno da je ugovor važio sve do tog datuma.

Na isti zaključak upućuje i činjenica da je dana 26.06.2020. godine Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom objavilo Javni poziv za davanje u zakup predmetne nepokretnosti, pa je na taj način potvrdilo da predmetni ugovor više nije na snazi, te na taj način nesumljivo potvrdilo činjenicu da je ugovor o korišćenju raskinut.

Kod svega iznijetog Zaštitnik je mišljenja da ne postoje zakonski preduslovi za davanje saglasnosti na zaključenje aneksa ugovora o korišćenju morskog dobra br.0210-238/4 od 17.03.2003. godine.

Zaštitnik imovinsko pravnih interesa



Obradio:
Ivan Đurišić
Zamjenik Zaštitnika



Crna Gora
Ministarstvo finansija i socijalnog staranja

Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostornog
planiranja i urbanizma

Primljeno: 09-03-2022				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
01-	332	22-	621	4

Adresa: ul. Stanka Dragojevića 2,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 242 835
fax: +382 20 224 450
www.mif.gov.me

Br: 25-142/22-4537/2

28. februar 2022. godine

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
-n/r ministru, prof. dr Ratku Mitroviću -

Poštovani gospodine Mitroviću,

U vezi Vašeg zahtjeva, broj 01-332/22-621/1 od 15.02.2022. godine, dostavljenog Ministarstvu finansija i socijalnog staranja, u vezi davanja mišljenja po inicijativi Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore, o mogućnosti zaključenja Anexa Ugovora o korišćenju morskog dobra, broj 0210-23874 od 17.03.2003. godine, u skladu sa članom 39 stav 3 Zakona o državnoj imovini („Sl. list Crne Gore“, br. 21/09 i 40/11), obavještavamo Vas sljedeće:

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju, konstatovano je da je Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom sa Carević Nebojšom iz Budve, kao korisnikom, zaključilo Ugovor o korišćenju morskog dobra, broj 0210-238/4 od 17.03.2003. godine.

Članom 5 predmetnog ugovora, propisano je da će se u roku od 60 dana prije isteka važnosti ovog ugovora, ugovorne strane dogovoriti o dugoročnom ustupanju prava korišćenja morskog dobra, o čemu će potpisati jedan od sljedećih aneksa i to:

1. Anex ugovora o prenosu prava korišćenja morskog dobra, kojim će ugovorne strane regulisati dugoročno ustupanje prava korišćenja morskog dobra korisniku, i to na način da ugovorne strane produžavaju rok važenja ovog ugovora na period koji se utvrđuje u zavisnosti od ukupno uloženi sredstava u pripremne aktivnosti i radnje kao i novih ulaganja u morsko dobro, projektovanih usvojenim studijama, planskom i projektnom dokumentacijom, ili
2. Anex ugovora o raskidu ili utvrđivanju isteka važnosti ovog ugovora, a kojim se utvrđuju eventualna prava i obaveze kao i stanje međusobnih finansijskih i drugih obaveza i potraživanja po osnovu ovog ugovora. Javno preduzeće nije dužno da korisniku nadoknadi troškove prethodnih ulaganja, ukoliko bez njegove krivice ne dođe do zaključenja Aneksa iz tačke 1. ovog člana, osim u slučaju da je o navedenom postignut poseban sporazum.

Stoga, može se zaključiti da Ugovor o korišćenju morskog dobra, broj 0210-238/4 od 17.03.2003. godine nije prestao na način utvrđen članom 5 ugovora, zbog neispunjenja raskidnog uslova, odnosno da je i dalje na snazi, u skladu sa presudama nadležnih sudova.

Nadalje, uvidom u dopis Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore, broj 0210-398/4 od 03.02.2022. godine, navedeno je da visina ulaganja u investiciono kupalište koja je utvrđena od strane Građevinskog fakulteta iznosi 2 miliona eura.



Crna Gora
Ministarstvo finansija i socijalnog staranja

Adresa: ul. Stanka Dragojevića 2,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 242 835
fax: +382 20 224 450
www.mif.gov.me

U skladu sa naprijed navedenim, ukazujemo da se u konkretnom slučaju primjenjuju odredbe Zakona o morskom dobru („Sl. list RCG“, br. 14/92, 59/92, 27/94, „Sl. list CG“, br. 51/08, 21/09, 73/10 i 40/11), konkretno član 8 stav 1, kojim je propisano da Vlada Crne Gore donosi odluku kojom se uređuju uslovi, vrijeme korišćenja morskog dobra i visina naknade, dok stav 2 istog člana propisuje da u skladu sa odlukom iz stava 1 ovog člana, javno preduzeće zaključuje ugovor o korišćenju morskog dobra sa korisnikom morskog dobra, pa je neophodno u konkretnom slučaju, a uzimajući u obzir da je ugovorni odnos i dalje na pravnoj snazi, u skladu sa Ugovorom o korišćenju morskog dobra, broj 0210-238/4 od 17.03.2003. godine, imati u vidu odredbe koje regulišu obligaciono pravne odnose.

Na kraju Ministarstvo finansija i socijalnog staranja je stava da u konkretnom slučaju isključivu nadležnost za postupanje ima Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore, obzirom da predmetna nepokretnost predstavlja dio morske obale, i to konkretno dio obale u Donjem Grblju u Krimovici, Opština Kotor, i to uvale na lokaciji Platamuni u zahvatu od Male ponte istočno od cca 400,00 m, zahvatajući stjenovitu obalu prosječne širine cca 40,00 m koja pripada dijelu katastarske parcele broj 1170, KO Krimovica i pojas obale u neposrednom zaleđu prosječne širine cca 35,00 m, djelove katastarske parcele br. 1159 i 1164, KO Krimovica, sve sa pripadajućim akva prostorom, kao i da je Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore ugovorna strana, pa je neophodno da u okviru svojih nadležnosti cijeni osnovanost, činjenično stanje, kao i da primijeni materijalne propise, a kako se radi o privrednom društvu u čijoj je isključivoj nadležnosti upravljanje morskim dobrom, to u konkretnom slučaju nema mjesta primjeni člana 39 stav 3 Zakona o državnoj imovini.

S poštovanjem,

MINISTAR
mr. Milojko Spajić