

PREDLOG ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA USTANOVLENJE PRAVA SLUŽBENOSTI NA NEPOKRETNOSTIMA U SVOJINI CRNE GORE, U KORIST PRAVNOG LICA „BIGOVA BAY“ D.O.O. KOTOR, UPISANIM U LISTOVIMA NEPOKRETNOSTI BR. 480, KO LJEŠEVIĆI, BR. 384, KO VRANOVIĆI, BR. 357, KO VRANOVIĆI I BR. 623, KO LJEŠEVIĆI , OPŠTINA KOTOR

Ministarstvu finansija obratilo se privredno društvo „Bigova Bay“ d.o.o. Kotor, zahtjevom broj 268 od 31.10.2018. godine i dopunama zahtjeva broj 24 od 23.01.2018. godine, broj 117 od 11.05.2018. godine i broj 255 od 11.10.2018. godine, kojim je traženo ustanovljenje prava službenosti na nepokretnostima u svojini Države Crne Gore, koje se nalaze na teritoriji Opštine Kotor, a sve radi izgradnje I faze elektroenergetskog snabdijevanja područja Bigova Bay – 35 kV kablovskog voda od TS 35/10 kV „Grbalj I“ do TS 35/10 kV „Bigova“ i izgradnje elektronske (telekomunikacione) infrastrukture za područje Bigova Bay.

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

- radi izgradnje I faze elektroenergetskog snabdijevanja područja Bigova Bay – 35 kV kablovskog voda od TS 35/10 kV „Grbalj I“ do TS 35/10 kV „Bigova“:
 - dio katastarske parcele broj 1454/1, u površini od 1 m², upisane u listu nepokretnosti broj 480, KO Lješevići, Opština Kotor;
 - dio katastarske parcele broj 1467/1, u površinama od 176 i 38 m², upisane u listu nepokretnosti broj 384, KO Vranovići, Opština Kotor;
 - dio katastarske parcele broj 1468, u površini od 21 m², upisane u listu nepokretnosti broj 384, KO Vranovići, Opština Kotor,
 - dio katastarske parcele broj 1466/1, u površini od 222 m², upisane u listu nepokretnosti broj 357, KO Vranovići, Opština Kotor i
 - dio katastarske parcele broj 1482, u površinama od 9 i 10 m², upisane u listu nepokretnosti broj 623, KO Lješevići, Opština Kotor.
- radi izgradnje elektronske (telekomunikacione) infrastrukture za područje Bigova Bay:
 - dio katastarske parcele broj 1454/1, u površini od 0,3 m², upisane u listu nepokretnosti broj 480, KO Lješevići, Opština Kotor;
 - dio katastarske parcele broj 1467/1, u površinama od 161 i 35 m², upisane u listu nepokretnosti broj 384, KO Vranovići, Opština Kotor;
 - dio katastarske parcele broj 1468, u površini od 20 m², upisane u listu nepokretnosti broj 384, KO Vranovići, Opština Kotor,
 - dio katastarske parcele broj 1466/1, u površinama od 2 i 206 m², upisane u listu nepokretnosti broj 357, KO Vranovići, Opština Kotor i
 - dio katastarske parcele broj 1482, u površinama od 10, 5 i 13 m², upisane u listu nepokretnosti broj 623, KO Lješevići, Opština Kotor.

Uz navedeni zahtjev dostavljena je prateća dokumentacija i to: listovi nepokretnosti u kojima su upisane katastarske parcele koje su predmet zahtjeva u originalu, elaborat ustanovljenja prava službenosti na katastarskim parcelama zahvaćenim glavnim projektom izgradnje elektronske

(telekomunikacione) infrastrukture za područje Bigova Bay i elaborat ustanovljavanja prava službenosti na katastarskim parcelama zahvaćenim glavnim projektom izgradnje I faze elektroenergetskog snabdijevanja područja Bigova Bay, oba izrađena od strane privrednog društva za izvođenje geodetskih radova i usluga "Geos" d.o.o. Podgorica, ovjereni od strane Uprave za nekretnine Crne Gore dana 22.01.2018. godine.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo finansija tražilo je mišljenja Ministarstva održivog razvoja i turizma i Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, sa aspekta prostornog planiranja. U dostavljenim mišljenjima Ministarstva održivog razvoja i turizma, akt broj: 104-32/195-1 od 08.11.2017. godine, navedeno je da se predmetne katastarske parcele nalaze van obuhvata planova detaljne razrade državnih planskih dokumenata, dok je aktom broj: 104-84/182-1 od 17.09.2018. godine navedeno da se predmetne katastarske parcele shodno Prostornom planu posebne namjene za Obalno područje Crne Gore nalaze u zoni definisanoj kao ostasle prirodne površine. Nadalje su naveli i da je Vlada Crne Gore – Komisija za valorizaciju poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini objavila Javni poziv za učešće na tenderu za davanje u zakup nepokretnosti na lokaciji KO Vranovići, Opština Kotor, kojim su u zakup ponuđene katastarske parcele br. 1466/1 i br. 1467/1, upisane u listu nepokretnosti broj 384, KO Vranovići, Opština Kotor i ukazali da je stoga neophodno pribaviti mišljenje Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja.

S tim u vezi, ovo ministarstvo je zatražilo i mišljenje Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja, sa aspekta njihovih nadležnosti. U dostavljenim mišljenjima, akt broj: 460-192/17-4 od 22.12.2017. godine i akt broj: 460-192/17-8 od 12.03.2018. godine, navedeno je da je uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđeno da su predmetne parcele po kulturi šumsko, odnosno poljoprivredno zemljište i da prema mišljenju Uprave za šume, akt broj 8834 od 15.12.2017. godine, sa aspekta planske dokumentacije u šumarstvu ne postoje smetnje da se udovolji predmetnom zahtjevu, te je shodno navedenom Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja konstatovalo da sa stanovišta nadležnosti tog ministarstva nema smetnji na predmetni zahtjev, premda su istakli i da kako je jedan od prioritetnih razvojnih projekata Vlade Crne Gore u oblasti poljoprivrede za 2017. godinu valorizacija poljoprivrednog zemljišta, da je dana 18.12.2017. godine objavljen Javni poziv za učešće na tenderu za davanje u zakup nepokretnosti na lokaciji KO Vranovići, Opština Kotor i shodno tome ukazali da je izvođenje radova izgradnje I faze elektroenergetskog snabdijevanja područja Bigova Bay i izgradnje elektronske (telekomunikacione) infrastrukture za isto područje koje pripada KO Vranovići, potrebno izvoditi na dubini ne manjoj od jednog metra, radi mogućeg zasnivanja poljoprivredne proizvodnje.

Reagujući na navedena mišljenja Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja, Ministarstvo finansija je zatražilo izjašnjenje pravnog lica „Bigova Bay“ d.o.o. Kotor, u odnosu na ograničavajuće navode koji se tiču dubine izvođenja radova. U dostavljenom izjašnjenju podnosioca zahtjeva, akt broj 93 od 17.04.2018. godine, navedeno je da su dubine polaganja planirane infrastrukture u neregulisanim površinama (duž predmetnih parcela u KO Vranovići) diktirani tehničkim uslovima izdatim od strane nadležnih organa (Elektroprivreda Crne Gore, Crnogorski telekom, Javno preduzeće Vodovod i kanalizacija Kotor) i da u skladu sa istima nije

moguće udovoljiti mišljenju Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja, iz razloga što prije svega nije moguće na predmetnom području, u predviđenim gabaritima zasnovati poljoprivrednu proizvodnju iznad predviđenih instalacija usljed prisustva obaveznih zaštitnih betonskih slojeva i traka za uzemljenje iznad instalacija. Dalje su naveli da, ukupna širina rova 35 Kv kablovskog voda i telekomunikacione infrastrukture je u prosjeku samo 87 cm i da zauzimanje oko 881 m² površine za izgradnju predmetne primarne infrastrukture koja je od vitalnog značaja za valorizaciju turističkih potencijala područja Donji Grbalj Opštine Kotor, ne može da ugrožava i utiče na valorizaciju poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini koje je predmet zakupa.

Obzirom na gore navedeno izjašnjenje podnosioca zahtjeva, Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja je dostavilo ovom ministarstvu i mišljenje akt broj: 460-70/18-7 od 22.10.2018. godine u kojem je navedeno da uzevši u obzir da je cjelokupno komunalno opremanje područja Bigova projekat od opšteg interesa, to Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja podržava inicijativu Ministarstva finansija da se ustanovi pravo službenosti nad predmetnim zemljištem u Opštini Kotor u korist privrednog društva "Bigova Bay" d.o.o. Kotor za potrebe izgradnje I faze elektroenergetskog snabdijevanja područja Bigova Bay – 35 kV kablovskog voda od TS 35/10 kV "Grbalj I" do TS 35/10 kV "Bigova" i elektronske (telekomunikacione) infrastrukture za područje Bigova Bay, u skladu sa izrađenim glavnim projektima, uz prethodno poštovanje svih zakonom propisanih procedura. Takođe su naveli da su sa ovim stavom upoznali zakupca - kompaniju „Čelebić Agrar“ d.o.o. Podgorica, koja je zakupac lokaliteta na osnovu Ugovora o zakupu lokacije KO Vranovići, Opština Kotor, zaključenog između Države Crne Gore i „Čelebić Agrar“ d.o.o. Podgorica, pod brojem 460-73/18-1 od 09.05.2018. godine. S tim u vezi, u izjašnjenju zakupca katastarskih parcela br. 1466 i 1467, upisanih u listovima nepokretnosti broj 357 i 384, KO Vranovići, Opština Kotor, akt broj 37 od 03.10.2018. godine, ukazano je da u cilju nesmetanog izvođenja radova na lokalitetu Vranovići tj. poštovanja ugovornih obaveza kompanija "Čelebić Agrar" d.o.o. Podgorica ima sljedeće obaveze prema izvođaču radova:

- 4) da o svakoj započetoj aktivnosti pri izvođenju predmetnih radova upozna "Čelebić Agrar" d.o.o. radi usklađivanja radova na lokalitetu,
- 5) da trasa na kojoj će se izvoditi predmetna komunalna infrastruktura bude vidno obilježena i
- 6) da nakon izvođenja radova, o svakom sljedećem pristupu trasi radi održavanja iste obavijesti "Čelebić Agrar" d.o.o. Podgorica.

Nadalje, u dostavljenim mišljenjima Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, akt broj: 0303-17442/17 od 08.11.2017. godine, navedeno je da su pitanja izgradnje objekata elektroenergetskog snabdijevanja naselja Bigove, kao i izgradnje ostale tehničke infrastrukture u ranijem periodu regulisana na osnovu tada važećeg Zakona o planiranju i izgradnji objekata, kojim se u članu 7 stav 2 ovlašćuje Skupština opštine Kotor, da Odlukom utvrdi lokaciju za izgradnju lokalnih objekata od opšteg interesa, uz koje su dostavili i Odluku o utvrđivanju lokacije za izgradnju tehničke infrastrukture do lokaliteta Bigova-Trašte („Službeni list Crne Gore“, broj 28/15) i Odluku za utvrđivanje lokacije za polaganje srednjenaponskih kablova vodova do naselja Bigova („Službeni list Crne Gore“, broj 23/16) i naveli da je pitanje lokacije, tj. trase uspostavljanja službenosti, sa aspekta prostorno planske

regulacije definisano i usvojeno navedenim odlukama skupštine, dok je aktom broj: 0303-13980 od 10.10.2018. godine navedeno da se predmetne katastarske parcele ne nalaze u zahvatu usvojenih detaljnih urbanističkih planova, kao ni lokalnih studija lokacije Opštine Kotor, već su se nalazile u zahvatu Prostornog Plana Opštine Kotor („Sl. list SRCG“ – opštinski propisi, broj 19/87 i „Sl. list RCG“ – opštinski propisi, broj 26/95), kao i da je Prostorni Plan Opštine Kotor prestao da se primjenjuje 31.12.2015. godine na osnovu člana 162a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), tako da predmetne parcele nemaju određenu namjenu.

Po zahtjevu Ministarstva finansija, Uprava za nekretnine Crne Gore dostavila je Izvještaj Komisije o procjeni vrijednosti nepokretnosti, kojim je traženo ustanovljenje prava službenosti na nepokretnostima upisanim u listovima nepokretnosti br. 480 i 623, KO Lješevići i br. 384 i 357, KO Vranovići, koje se nalaze na teritoriji Opštine Kotor, akt broj: 02-6314/1 od 04.10.2018. godine, prema kojem procijenjena tržišna vrijednost za predmetne parcele iznosi 30,00 €/m², što za uspostavljanje prava službenosti 15% od vrijednosti iznosi 4,50 €/m², odnosno naknada za ustanovljenje prava službenosti za predmetno zemljište iznosi ukupno 4.185,35 €.

Imajući u vidu prethodno navedeno, a kako je Zakonom o svojinsko pravnim odnosima („Sl. 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 – pravnom licu „Bigova Bay“ d.o.o. Kotor, omogući uspostavljanje prava službenosti na nepokretnostima koje su u svojini Države Crne Gore.

Pravni osnov za davanje saglasnosti za ustanovljavanje prava službenosti na nepokretnosti u svojini Crne Gore u korist „Bigova Bay“ d.o.o. Kotor, 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, („Sl. 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 stav 12 istog zakona obuhvata i službenost.