



Crna Gora OPŠTINA TIVAT				
Primijeno:		27-01-2020		
Organizacija	Klasifikacija	Red. br.	Prilog	Vrijednost
0602	-460	-162/15	-15	

Posl.br.P.681/15/15

## U IME CRNE GORE

OSNOVNI SUD U KOTORU, po sudiji mr Bulatović Veljku, rješavajući u pravnoj stvari tužilja Duletić Stanke iz Herceg Novog, Kamenari bb i Mihailović Olge iz Novog Sada, ul. Miroslava Antića br.20, Republika Srbija, koje zastupa punomoćnik Aleksandra Stjepaničić, advokat iz Tivta, protiv tužene Opštine Tivat, Trg Magnolija broj 1, koju zastupa Direkcija za imovinu, radi utvrđenja i isplate, vrijednost predmeta spora 26.000,00 eura, nakon održane glavne i javne rasprave dana 16.10.2019 godine, u prisustvu punomoćnika stranaka, donio je dana 16.11.2019 godine, sljedeću :

## PRESUDU

USVAJA SE tužbeni zahtjev pa se obavezuje tužena Opština Tivat da tužicima srazmerno njihovim suvlasničkim djelovima i to Duletić Stanki i Mihailović Olgi za po 1/2 idealna dijela, na zemlji koja je faktički eksproprisana za izgradnju kolektora za pročišćavanje otpadnih voda, a koju čini :

- dio katastarske parcele 1750/9 KO Đuraševići, a koji dio odgovara čestici zemlje 893 KO Đurašević za 325 m<sup>2</sup>, a prema koordinatama prelomnih tačkaka i to :

Y	X
14 6558024.52	4694355.67
15 6558030.63	4694348.66
16 6558025.20	4694333.07
17 6558019.87	4694321.78
18 6558098.36	4694330.90

- dio katastarske parcele 1750/9 KO Đuraševići, a koji dio odgovara čestici zemlje 892 KO Đurašević za 74 m<sup>2</sup>, a prema koordinatama prelomnih tačkaka i to :

Y	X
12 6558035.72	4694353.95
13 6558032.64	4694361.98
14 6558024.52	4694355.67

- dio katastarske parcele 1750/9 KO Đuraševići, a koji dio odgovara čestici zemlje 897 KO Đurašević za 383 m2, a prema koordinatama prelomnih tačkaka i to :

Y	X
1 6558000.83	4694336.71
2 6557989.12	4694346.27
3 6557998.70	4694355.99
4 6558007.98	4694367.01
5 6558017.96	4694359.24

- dio katastarske parcele 1750/9 KO Đuraševići, a koji dio odgovara čestici zemlje 896 KO Đurašević za 271 m2, a prema koordinatama prelomnih tačkaka i to :

Y	X
4 6558007.98	4694367.01
5 6558017.96	4694359.24
6 6558029.06	4694371.34
7 6558023.44	4694386.02

što ukupno iznosi 1.053 m2, po cijeni od 86,77 eura po m2, isplati iznos od 91.368,81 eura, a srazmjerno suvlasničkim djelovima tužilja i to Duletić Stanki i Mihailović Olgi po 45.684,00 eura.

Obavezuje se tužena da tužiljama nadoknadio parnične troškove u iznosu od 7.950,00 eura sve u roku od 15 dana od dana pravosnažnosti ove presude pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

### O b r a z l o ž e n j e

Tužilje su u tužbi i riječi na raspravama preko svog punomoćnika u bitnom navele da je njihov pravni prethodnik Lakičević Vaso bio vlasnik nepokretnosti po starom zemljišno knjižnom premjeru označenim kao čestice zemlje 892, 893, 896 i 897 ZU 484 KO Đuraševići, a koje nepokretnosti danas odgovaraju dijelu katastarske parcele 1750/9 KO Đuraševići, dok je tužena na predmetnim nepokretnostima upisana bez pravnog osnova. Pojasnile su da je njihov pravni prethodnik pravo svojine na označenim česticama zemlje stekao po osnovu pravosnažne presude Osnovnog suda u Kotoru posl. br. P.456/78 od 23.08.1978 godine. Dalje su navele da je Opština Tivat uz saglasnost države Crne Gore zaključila sporazum o izgradnji, upravljanju i održavanju zajedničkog postrojenja za prečišćavanje i odvođenje otpadnih voda u korist "Vodovod i kanlizacija" DOO Tivat i "Vodovod i kanlizacija" DOO Kotor, a na osnovu tog sporazuma je krajem januara 2015 godine i započeta izgradnja postrojenja za prečišćavanje i odvođenje otpadnih voda. Imajući u vidu izloženo tužilje su primarnim tužbenim zahtjevom tražile utvrđenje prava svojine na djelovima navedene katastarske parcele 1750/9 kojim ona odgovara ranijim česticama zemlje. Za slučaj da primarni tužbeni zahtjev ne bude usvojen, ako se utvrdi da su nepokretnosti faktički eksproprisane, eventualnim tužbenim zahtjevom su tražile da im tužena isplati iznose na ime tržišne naknade za izuzeto zemljište. Nadalje, tužilje su podneskom koji je ovaj sud primio dana 12.07.2019. godine, precizirale tužbeni zahtjev kao u dispozitivu ove presude, a shodno usaglašenom nalazu vještaka građevinske struke Aleksandra Igića i Borisa Mašanovića, a u pogledu cijene od



86,77 eura po m<sup>2</sup>, a pri kojem su tužilje ostale i u završnom izlaganju. Troškove postupka potražuju.

Tužena je u odgovoru na tužbu i riječi na raspravama navela da je nesporno da je na gore navedenoj katastarskoj parceli važećim planskim dokumentom predviđena izgradnja postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda pa samim tim postoji obaveza Opštine Tivat da vlasnicima zemljišta koje ulazi u obuhvat ove lokacije, isplati pravičnu nadoknadu. S tim u vezi, tužena čini nespornim aktivnu legitimaciju tužilaca u ovoj pravnoj stvari, te je saglasna da se tužiocima, nakon što se sprovede odgovarajuće vještačenje isplati pravična naknada za naprijed navedenu nepokretnost. Troškove postupka ne potražuje.

U toku ovog postupka tužilje su na glavnoj raspravi održanoj dana 26.10.2018 godine povukle tužbu u odnosu na Državu Crnu Goru, jer su u saznanju da je Opština Tivat u cjelosti finansirala izgradnju kolektora, tako da Država Crna Gora ne može biti pasivno legitimisama u ovoj pravnoj stvari, a na šta je punomoćnik tužene drugog reda dao pristanak.

U cilju rasvjetljenja činjeničnog stanja u predmetnoj pravnoj stvari sud je u okviru dokaznog postupka proveo sljedeće dokaze : ZU 484 KO Đuraševići, pravosnažne presude Opštinskog suda u Kotoru P.br.456/76 od 23.08.1978 godine i P.br.700/80 od 15.05.1981 godine, rješenje DN.br.1177/78 od 12.10.1978 godine, rješenje DN.br.700/82 od 25.04.1983 godine, rješenje o nasljeđivanju Osnovnog suda u Kotoru O.br. 337/04 od 12.11.2004 godine, LN 1223 KO Đuraševići, zapisnik suda sa lica mjesta od 21.12.2015 godine, rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, direktorat za građevinarstvo od 24.12.2014 godine, spisak površina, nalaz i mišljenje vještaka geodetske struke Krsta Boškovića od 10.03.2016 godine, dopunski nalaz i mišljenje vještaka geodetske struke Krsta Boškovića od 14.06.2016 godine, od 18.11.2016 godine i od 25.12.2017 godine, nalaz i mišljenje vještaka građevinske struke Igić Aleksandra od 06.10.2016 godine, nalaz i mišljenje vještaka geodetske struke Đuranović Mladena od 10.04.2017 godine, nalaz i mišljenje vještaka geodetske struke Jova Radanovića od 03.10.2018 godine, izjašnjenje vještaka geodetske struke Đuranovića od 25.10.2017 godine, izjašnjenje vještaka građevinske struke Igića od 04.02.2019 godine, iskaz vještaka građevinske struke Aleksandra Igića od 25.02.2019 godine, dopunski usaglašeni izvještaj vještaka građevinske struke Mašanović Borisa od 08.07.2019 godine, izvještaj vještaka građevinske struke Mašanović Borisa od 28.05.2019 godine i hronologija upisa po novom premjeru.

Iz ZU 484 KO Đuraševići proizilazi da su u istom evidentirane čestice zemlje 892 u naravi šuma i 893 u naravi vrt, kao treće zemljišno knjižno biće, kao i čestice zemlje 896 u naravi šuma i 897 u naravi vrt, kao četvrto zemljišno knjižno biće, te da su prvim upisom izvršenim na temelju zapisnika br. 193, a prilikom osnivanja zemljišnika za poresku Općinu Đurašević, na istima bili upisani Stjepanica Jana žena Vuka i Ivošević Đuro pok. Lazara za po 1/2. Zatim je na temelju dosudne odluke od 10.04.1902 godine pravo vlasnosti 1/2 spadajućeg dijela Ivošević Đura pok. Lazara upisano na Stjepaničić Janu udovu Vuka za 3/4 i Ivošević Janu udovu pok. Đura za 1/4. Sledećim upisom a na temelju privatne pogodbe kupovine i prodaje od 16.05.1908 godine pravo vlasnosti 1/8 na navedenim česticama upisan je na Stjepaničić Janu udovu pok. Vuka. U konačnom na temelju dosudne odluke Sreskog suda u Kotoru posl. br. O.54/43 pravo vlasnosti spadajućeg dijela Stjepaničić Jane udove Vuka upisano je na Stjepanica Nika p. Vuka i Stjepaničić Jovana (Iva) za po 1/2.

Iz pravosnažne presude Opštinskog suda u Kotoru P.br.456/76 od 23.08.1978 godine

proizilazi da je navedenom presudom tužitelj Lakičević Vaso pok. Nika iz Kotora, a u odnosu na tužene Stepanić Vasa, Stjepanić Iva, Stjepanić Nika, svi pok. Vuka, Stjepanić Draga pok. Vuka, putem održaja stekao pravo vlasništva između ostalog na nekretninama označenim kao 892, 893, 896 i 897 sve KO Đuraševići.

Iz pravosnažne presude Opštinskog suda u Kotoru P.br.700/80 od 15.05.1981 godine proizilazi da je pred ovim sudom vođen postupak u pravnoj stvari tužioca Lakičević Vasa p. Nika iz Tivta protiv tuženih Ivošević Jane pok.Vasa, Milin Lazara p. Ivana, Starčević Joke p. Pera, Milović Stane ž. Iva Lazova, Đurić Iva p. Đura Nikova, Đurić Nika p. Đura Nikova, Lakičević Jane p. Nika, Stjepanić Nika p. Vuka, Stjepanić Jovana (Iva) p. Vuka i Stjepanić Joke ud. Iva, te da je navedenom presudom usvojen tužbeni zahtjev i utvrđeno da je tužilac vlasnik između ostalog nekretnine označene kao čestica zemlje 897 KO Đuraševići, do tada uknjižene na tuženike.

Iz rješenja DN.br.1177/78 od 12.10.1978 godine, donijetog na temelju pravosnažne presude ovog suda poslovni br. P.456/78 od 23.08.1978 godine, proizilazi da se dozvoljava Lakičević Vasu, kao tražiocu izvršenja, izvršenje uknjižbom prava vlasnosti sa imena izvršenika Stepanić Vasa, Stjepanić Iva - Jovana, Stjepanić Nika i Stjepanić Draga na njegovo ime, u pogledu, između ostalog nekretnina označenih kao čestice zemlje 892, 893 i 896 KO Đuraševići, upisanih u ZU 484 KO Đuraševići.

Iz rješenja DN. br.700/82 od 25.04.1983 godine, donijetog na osnovu pravosnažne presude Opštinskog suda u Kotoru P. 700/80 od 15.05.1981 godine, proizilazi da se dozvoljava dozvolja upis prava vlasništva nekretnina navedenih u presudi, između ostalog čestice zemlje 897 KO Đuraševići, na ime Lakičević Vasa iz Radovića.

Iz rješenja o nasljeđivanju Osnovnog suda u Kotoru O. br. 337/04 od 12.11.2004 godine proizilazi da su ostavioca Lakičević Vasa, bivšeg iz Tivta, naslijedile kćerke Duletić Stanka i Mihailović Olga, ovdje tužilje ad. 1 i ad.2, za po 1/2 idealna dijela.

Iz LN 1223 KO Đuraševići proizilazi da je u istom evidentirana katastraska parcela 1750/9, u naravi šume 3 klase, površine 43757 m<sup>2</sup>, te da je na istoj kao nosilac prava svojine upisana Država Crna Gora u obimu prava 1/1, dok je opština Tivat upisna sa pravom raspolaganja u obimu 1/1, uz zabilježbu prava gradnje po osnovu sporazuma o izgradnji, upravljanju i održavanju zajedničkog postrojenja za prečišćavanje i odvođenje otpadnih voda zaključen između Opštine Kotor i Opštine Tivat (zaveden pod brojem 0101939 od 12.07.2011 kod Opštine Tivat i broj 01-8674 od 11.07.2011 godine kod Opštine Kotor), a u korist "Vodovod i kanalizacija" DOO Kotor i "Vodovod i kanalizacija" DOO Tivat.

Iz zapisnika suda sa lica mjesta od 21.12.2015 godine proizilazi da je u pravcu identifikacije predmetne nepokretnosti sud je izašao na lice mjesta dana 21.12.2015 godine u prisustvu vještaka geodetske struke Krsta Boškovića i neposrednim opažajem utvrdio da se predmetna nepokretnost nalazi u mjestu Đuraševići, te da ista u naravi predstavlja parcelu na kojoj je vidljiva iskopina kao i fabričko postrojenje u vidu građevinskog betonskog objekta, a jednim dijelom je obrasla u makiju i nisko rastinje.

Iz rješenja Ministarstva održivog razvoja i turizma, direktorat za građevinarstvo od 24.12.2014 godine proizilazi da je navedenim rješenjem "Vodovod i kanalizacija" DOO Tivat i "Vodovod i kanalizacija Kotor" DOO Kotor izdata građevinska dozvola za građenje postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda, na katastarskim parcelama broj 1750/9, 1751/3, 1751/4 i 1757/2 KO Đuraševići, u zahvatu Prostorno urbanističko

Iz spiska površina proizilazi da čestica zemlje 892 u naravi šuma 3 klase, ima površinu 586 m<sup>2</sup>, a čestica zemlje 893 u naravi voćnjak, ima površinu 342 m<sup>2</sup>, te da čestica zemlje 896 u naravi šuma 3 klase, ima površinu 852 m<sup>2</sup>, a čestica zemlje 897 u naravi vrt, ima površinu 414 m<sup>2</sup>.

Iz nalaza i mišljenja vještaka geodetske struke Krsta Boškovića od 10.03.2016 godine proizilazi da je vještak izvršio identifikaciju sporne nepokretnosti upoređenjem - preklapom Austrougarske karte i katastarskog plana u granicama grafičke tačnosti, te utvrdio da čestici zemlje 897 KO Đuraševići odgovara dio katastarske parcele br. 1750/9 površine 338 m<sup>2</sup>, omeđen koordinatima detaljnih tačaka 4-5-6-7-8-4 i dio katastarske parcele 1750/1 površine 58 m<sup>2</sup>, omeđen koordinatima detaljnih tačaka 3-4-8-9-3, zatim da čestici zemlje 896 KO Đuraševići odgovara dio katastarske parcele br. 1750/1 površine 805 m<sup>2</sup>, omeđen koordinatima detaljnih tačaka 1-2-3-9-1. Nadalje vještak je utvrdio da čestici zemlje 893 KO Đuraševići odgovara dio katastarske parcele 1750/9 površine 128 m<sup>2</sup>, omeđen koordinatima detaljnih tačaka 14-15-16-17-14 i dio katastarske parcele 1750/1 površine 202 m<sup>2</sup>, omeđen koordinatima detaljnih tačaka 12-13-14-17-18-12, kao i da čestici zemlje br. 892 KO Đuraševići odgovara dio katastarske parcele 1750/1 površine 561 m<sup>2</sup>, omeđen koordinatima detaljnih tačaka 10-11-12-18-10. Navedeno je vještak prikazao na kopiji plana, koji čini sastavni dio nalaza i mišljenja.

U dopuni nalaza od 14.06.2016 godine vještak geodetske struke Krsto Bošković je objasnio da prilog br. 1 iz ove dopune predstavlja kopiju plana za ovaj lokalitet i da je na istom žutom bojom označio neslaganje između zvaničnog stanja i priloga na koji se poziva punomoćnik, te da se vizuelno da vidjeti da se isti, granice između ovih priloga razlikuju od 18 - 20 m<sup>2</sup>, dalje je objasnio da su granice puta katastarskih parcela 2008 i 2006/3, iste u ovim priložima, ali da granica obuhvata koja je definisla katastarsku parcelu br. 1750/9 nije ista, pa shodno svemu naprijed navedenom ostaje pri nalazu od 10.03.2016 godine. U dijelu traženja da prikaže upoređenje - preklap u R=1:1000, naveo je da je isto uradio u 2 put većoj razmjeri radi lakše preglednosti, dok je u dopuni nalaza od 18.11.2016 godine, izjašnjavajući se na podnesak punomoćnika tužilje od 29.06.2016 godine, naveo da za njega nije obavezujuća identifikacija Njegić Predraga, te da je punomoćnik dostavio njegove 2 identifikacije (za isto) koje se u mnogo čemu razlikuju, na osnovu kojih je između ostalog i prigovarana njegovom nalazu, i da ne osporava to pravo, ali da on u cjelosti ostaje pri datom nalazu i mišljenju.

U dopuni nalaza od 25.12.2017 godine vještak geodetske struke Krsto Bošković se izjasnio da vještak Đuranović nije imao zadatak da komentariše njegovo i upoređenje firme "Geo-build", te da kada je to uradio vještak Đuranović to nije bilo argumentovano i profesionalno dokazano, a zbog bezbroj neslaganja njegovog nalaza sa nalazom vještaka Đuranovića, od koji naročito ističe da je na svoj prilog br. 3 nanio koordinate, oblik i položaj, kako je to odradio vještak Đuranović i isto prikazao na prilogu, pasus u R=1:2880, i da treba granice čestica zemljišta sa pasusa preklapati sa kartom, gdje se dobija objašnjenje zašto se ne slažu on i vještak Đuranović, a to je da je na čestici zemljišta br. 880 postojao stari objekat, a po novom je to katastarska parcela br. 1603, a po osnovu njegovog upoređenja objekat je rađen i ostao u okviru kopna i po starom i po novom katastaru, dok se po vještaku Đuranoviću objekat nalazi u dijelu mora ili moru, kao i objekti na katastarskim parcelama br. 1601, 1600, zatim u cjelosti katastarske parcele br. 1599, 1598, 1596/2, 1596/4 i put 1597, koji su takođe u djelovima ili cijele u moru, kao i da se po njegovom upoređenju magistrala poklapa sa ucrtanim eksproprijacionim pojasom na Austrijskoj karti, a po njegovom preklapu ne i



tako dalje. U konačnom je naveo da je iz ovih razloga dao navedene priloge, gdje i laik a ne stručnjak dolazi do odgovora ko je u pravu.

Iz nalaza i mišljenja vještaka građevinske struke Igić Aleksandra od 14.06.2016 godine proizilazi da se objekat za prečišćavanje otpadnih voda prema dobijenoj građevinskoj dozvoli izvodi na katastarskim parcelama 1750/9, 1751/3, 1751/4 i 1757/2 KO Đuraševići u zahvatu PUP-a Tivat, te da ukupno zauzeta površina na katastarskoj parceli 1750/9 iznosi 466 m<sup>2</sup>, a na katastarskoj parceli 1750/1 iznosi 1626 m<sup>2</sup>. Prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina vještak je na osnovu konstatovanog činjeničnog stanja, te uzimajući u obzir podatke koje je dobio na osnovu odluka SO Tivat o dvanju saglasnosti za zaključenje poravnjanja u predmetima posl. br. Rs.30/12 i Rs. 49/15 (prilozi 1 i 2), gdje se opština Tivat obavezala da isplati naknadu za ekspropisna enepokretnostikoje su u blizini predmetnih, a po cijeni od 75,00 €/m<sup>2</sup>, pa se prema tome na osnovu svega navedenog može uzeti da prosječna tržišna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi 75,00 €/m<sup>2</sup>. U konačnom vještak je naveo da na osnovu svega navedneog prosječna vrijednost predmetnog zemljištaiznosi, za katastarsku parcelu 1750/9, iznosi 34.950,00 eura - 466 m x 75,00 €/m<sup>2</sup>.

Iz izjašnjenja vještaka građevinske struke Aleksandra Igića od 04.02.2019 godine proizilazi da je katastarska parcela 1750/1 KO Đuraševići, po kulturi šuma 3 klase, udaljena od mora 350 m, a prema prostorno urbanističkom planu Tivta do 2020 godine nalazi se u zoni šuma sa posebnom namjenom i zoni agrikulturnih pejzaža, međutim s obzirom da je na predmetnom lokalitetu izgrađeno postrojenje za prečišćavanje i odvođenje otpadnih voda, koje je u funkciji, pa se oko njega širi neprijatan miris, smatra da je ugroženo okolno poljoprivredno i šumsko zemljište, prijeti opasnost od uvećanja štetnih čestica na zemljištu i plodovima poljoprivrednih kultura, čime se gomilaju štetene materije u zemljištu i na travnatim površinama, pa ne postoji ekenomski interes za preostale dijelove katastarske parcele 1750/1. Nadalje proizilazi da je punomoćnik tužilaca u podnseku od 24.01.2019 godine dostavio kupoprodajne ugovore, i to UZZ br. 351/2016 od 11.08.2016 godine, UZZ br. 355/2015 godine od 30.04.2015 godine i UZZ br. 412/2016 od 21.07.2016 godine, te da je vještak iz navedenih ugovora analizirao sve potrebne podatke za procjenu tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina, a to su vremenski period transakcije, površina zemljišta, upoređivanja lokacija sa predmetnosm, namjena pristup zemljištu urbanistička razrađenost, komunalna opremljenost, udaljenost od mora, udaljenost od predmetne lokacije i postignute vrijednosti u predmetnim ugovorima. Sagledavajući sve podatke vještak je zaključio da je evidentno da se radi o mnogo atraktivnijim lokacijama, koje su bliže moru, putu, urbanistički razređenije, povoljniji pristup lokacijama i boljoj namjeni u odnosu na predmetne nekretnine za koje se vrši procjena, tako da je vještak ostao pri procjenjenoj vrijednosti u iznosu od 75 €/m<sup>2</sup>

Prilikom saslušanja na glavnoj raspravi održanoj dana 25.02.2019 godine vještak građevinske struke Aleksandar Igić je naveo da su parcele koje su prometovane ugovorom UZZ 355/15 mnogo atraktivnije od predmetne parcele i bliže moru, i urbanistički su razrađenije, i imaju bolji pristup lokacije i bolja je namjena u odnosu na predmetnu nekretninu, takođe u tom ugovoru su urbanističke parcele namjenjene za stanovanje manje gustine, a predmetne parcle za koje je vršena procjena, se nalazi u zoni šuma, sa posebnom namjenom u zoni agrokulturnih pejzaža, odnosno to su neizgradljive pvršine prema planskom dokumentu, i automatski se razlikuju od ovih iz ugovora. U konačnom naveo je da ostaje pri cijeni od 75,00 eura.

Iz nalaza i mišljenja vještaka gedetske struke Đuranović Mladena od 10.04.2017 godine proizilazi da je vještak u skladu sa dobijenim zadatkom izvršio upoređivanje,

• grafički prikazabnih granica čestica zemljišta sa položajem granica katastarskih parcela po važećem katastarskom planu, te objasnio da se granice čestica zemljišta na osnovu austrougarskih karata u položajnom smislu mogu samo približno identifikovati sa tačnošću položaja od par metara tj. ukoliko je neka međa snimljena i prikazan njen položaj na austrougarskoj karti grafičkim očitavanjem se ne može dobiti njen položaj tačnije od nekoliko metara. Upošćeno rečeno, ako ta međa koja je prikazana na austrougarskoj karti u određenoj razmjeri postoji na terenu a mi izvršimo obilježavanje detaljnih tačaka čije su koordinate grafički očitali sa karte može se dobiti na terenu odstupanje od postojeće međe i do nekoliko metara. Međutim, kako su u ovom slučaju ovo jedini podaci kojima raspolažemo, u praksi su prinuđeni da ih koriste i vrše rekonstrukciju granica nekadašnjih čestica zemljišta iz razloga što su pravo vlasništva i druga stvarna prava vezana za ovakvo definisanje nepokretnosti. Na osnovu nezavisnog upoređivanja položaja granica čestica zemljišta sa austrougarske karte čija se fotokopija nalazi u spisima ovog predmeta (plave boje na skici identifikacije i položaja granica katastarskih parcela po važećem katastarskom planu katastara nepokretnosti (crne linijene na skici identifikacije) mišljenja je da nekadašnja čestica zemljišta br. 893 KO Đuraševići odgovara dijelu sadašnje katastarske parcele br. 1750/9 KO Đuraševići, površine 329 m<sup>2</sup>, koji je definisan na skici identifikacije koordinatama detaljnih tačaka br. 1,2,3,4 i 5, zatim da nekadašnja čestica zemljišta br. 897 KO Đuraševići odgovara dijelu sadašnje katastarske parcele br. 1750/9 KO Đuraševići, površine 386 m<sup>2</sup>, koji je definisan na skici identifikacije koordinatama detaljnih tačaka br. 10,11,12,13 i 14, da nekadašnja čestica zemljišta br. 892 KO Đuraševići odgovara dijelu sadašnje katastarske parcele br. 1750/9 KO Đuraševići, površine 94 m<sup>2</sup>, koji je definisan na skici identifikacije koordinatama detaljnih tačaka br. 4,5,6, 19 i 7 i dijelu sadašnje katastarske parcele br. 1750/1 KO Đuraševići, površine 496 m<sup>2</sup>, koji je definisan na skici identifikacije koordinatama detaljnih tačaka br. 6,19, 7, 8 i 9 te da nekadašnja čestica zemljišta br. 896 KO Đuraševići odgovara dijelu sadašnje katastarske parcele 1750/9 KO Đuraševići, površine 288 m<sup>2</sup>, koji je definisan na skici identifikacije koordinatama detaljnih tačaka br.13,14,15 i 16 i dijelu sadašnje katastarske parcele br. 1750/1 KO Đuraševići površine 513 m<sup>2</sup>, koji je definisan na skici identifikacije koordinatama detaljnih tačaka br.15,16,17 i 18. Dakle, nekadašnje čestice zemljišta br. 983 i 897 KO Đuraševići nalaze se u okviru sadašnje katastarske parcele br.11750/9 KO Đuraševići u granicama i površini prikazanim na skici identifikacije u nalazu, a da nekadašnje čestice zemljišta br.892 i 896 KO Đuraševići zahvataju djelove sadašnjih katastarskih parcela br. 1750/1 i 1750/9 KO Đuraševići u granicama i površini prikazanim na skici identifikacije u nalazu.

Iz izjašnjenja vještaka geodetske struke Đuranovića od 25.10.2017 godine proizilazi da je vještak odgovarajući na prigovor zastupnika tužene opštine Tivat -Direkcija za imovinu i zastupanje da se nalazi Boškovića i Đuranovića značajno razlikuju, pogotovo u identifikovanim površinama, objasnio da ukoliko dva vještaka nezavisno rade identifikaciju, odnsono rekonstrukciju položaja granica nekadašnjih čestica zemljišta na nezavisna način moraju dobiti različite rezultate, jer je maksimalna greška tačaka geodetske osnove na austrougarskoj karti iznosila 9 m, a što dovoljno govori o pouzdanosti identifikacije čestica zemljišta koaj se zansiva isključivo na grafičkim podacima iz austrougarske karte, i da u ovom slučaju nepokretnosti nisu pristupačne da bi se preciznije i pouzdanije izvršila identifikacija. Takođe, objasnio je da razmjera koja je naznačena na karti 1:2880 nije obavzeujuća jer prostim upoređenjem određene udaljenosti dvije tačke na terenu i očitavanjem te iste dužine na karti, uočava se da razmjera austrougarske karte nije niti precizna niti homogena, pa je pitanje na koji način dva vještaka vrše urazmjeravanje karte, što je subjektivan stvar. Dakle, austrougarske karte se mogu koristiti za utvrđivanje približnog položaja

granica nekadašnjih čestica, a jedini način da se utvrde precizno granice čestice zemljišta je da se na osnovu približne identifikacije pronađu međe na terenu i izvrši njihovo snimanje savremenom geodetskom opremom i metodama. U konačnom je naveo da sve prethodno navedeno predstavlja neke od mogućih razloga čija je posledica dobijanje različitih položaja granica čestica zemljišta.

Iz nalaza i mišljenja vještaka geodetske struke Jova Radanovića od 03.10.2018 godine proizilazi da je vještak izvršio identifikaciju i upoređenje starog i novog premjera predmetnih nepokretnosti određenih kao čestice zemlje 892, 893, 896 i 897, te na osnovu izvršenog upoređenja utvrdio da čestica zemlje 892 KO Đuraševići odgovara dijelu katastarske parcele 1750/1 KO Đuraševići sa površinom od 470 m<sup>2</sup>, a sa dimenzijama graničnih linija od tačke 10 do tačke 11 sa dužinom od 7.78 m, od 11 do 12 sa 62.89 m, od 12 do 13 sa 8.59 m, od 13 do 10 sa 61.98 m i dijelu katastarske parcele 1750/9 KO Đuraševići sa površinom od 74 m<sup>2</sup>, a sa dimenzijama graničnih linija od tačke 12 do tačka 13 sa dužinom od 8.59 m, od 13 do 14 sa 11.62 m, od 14 do 15 sa 7.90 m i od 15 do 12 sa 7.34 m, nadalje da čestica zemlje 893 KO Đuraševići odgovara dijelu katastarske parcele 1750/9 KO Đuraševići sa površinom od 325 m<sup>2</sup>, a sa dimenzijama graničnih linija od tačke 14 do 15 sa dužinom od 7.90 m, od 15 do 16 sa 16.52 m, od 16 do 17 sa 12.48 m, od 17 do 18 sa 14.69 i od 18 do 14 sa 27.92m, zatim da čestica zemlje 896 KO Đuraševići odgovara dijelu katastarske parcele 1750/1 KO Đuraševići sa površinom od 509 m<sup>2</sup> a sa dimenzijama graničnih linija od tačke 6 do tačke 7 sa dužinom od 15.73 m, od 7 do 8 sa 22.67 m, od 8 do 9 sa 22.42 m, od 9 do 6 sa 45.92 m i dijelu katastarske parcele 1750/9 KO Đuraševići sa površinom od 271 m<sup>2</sup> a sa dimenzijama graničnih linija od tačke 4 do tačke 5 sa dužinom od 12.65 m, od 5 do 6 sa 16.42 m, od 6 do 7 sa 15.73 m i od 7 do 4 sa 24.51 m, te da u konačnom čestica zemlje 897 KO Đuraševići odgovara dijelu katastarske parcele 1750/9 KO Đuraševići sa površinom od 383 m<sup>2</sup> a sa dimenzijama graničnih linija od tačke 1 do tačke 2 sa dužinom od 15.11m, od 2 do 3 sa 13.65 m, od 3 do 4 sa 14.40 m i od 4 do 5 sa 12.65 m.

Iz izvještaja vještaka građevinske struke Mašanović Borisa od 28.05.2019 godine proizilazi da ukupna procijenjena tržišna vrijednost predmetnog zemljišta, na dijelu katastarske parcele br. 1750/9 KO Đuraševići, a koji djelovi odgovaraju česticama zemlje 897, 893, 896 i 892 KO Đuraševići, površine  $P=1.053 \text{ m}^2$ , iznosi 103.752,09 eura -  $1.053,00 \text{ m}^2 \times 98,53 \text{ €/m}^2$ . Takođe vještak se izjasnio da se prema PUP-u Tivat predmetna katstarska parcela 1750/9 nalazi u planskoj zoni 6.6 koja se sastoji od agrikulturnih pejzaža i zone šuma sa posebnom namjenom, odnosno neizgradivih površina prema planskom dokumentu, te da zona agrikulturnih pejzaža obuhvata površine manjeg inteziteta obrađivanja, zasade maslina, voćnjaka, ljekovitog bilja, travnjaka i dr., dok zona šuma sa posebnom namjenom ima izraženu funkciju zaštite, ali istovremeno su i šume u kojima su istaknute i druge uloge kao na primjer, rekreaciona, turistička, edukativna i estetska funkcija. S obzirom da je na predmetnom lokalitetu izgrađeno postrojenje za prečišćavanje i odvođenje otpadnih voda, koje je u funkciji, a kako se oko njega širi neprijatan miris, smatra da je ugroženo okolno poljoprivredno i šumsko zemljište, da prijeti opasnost od uvećanja štetnih čestica na zemljištu i plodovima poljoprivrednih kultura, čime se gomilaju štetene materije u zemljištu i na travnatim površinama. Shodno navedenom mišljenja je da ne postoji ekenomski interes tužilja za preostali dio čestice zemlje 896, a koji odgovara dijelu katastarske parcele 1750/1 KO Đuraševići, kao i dio čestice zemlje 892 koji odgovara dijelu katastarske parcele 1750/1 KO Đuraševići, a shodno nalazu vještaka geodetske struke od 03.10.2018 godine.

Iz dopunskog usaglašenog izvještaja vještaka građevinske struke Mašanović Borisa



od 08.07.2019 godine proizilazi da je vještak Aleksandar Igić u svom nalazu uporednom metodom dobio da ukupna prosječna vrijednost po m<sup>2</sup>, za predmetnu nepokretnost iznosi 75,00 €/m<sup>2</sup>, te da su iz navedenih ugovor u oba izvještaja o procjeni predmetnog zemljišta vještaci Mašanović I Igić analizirali sve potrebne podatke za procijenu tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina, a to su vremenski period transakcije, površina zemljišta, upoređivanje uporednih lokacija sa predmetnom, namjenu zemljišta, pristup zemljištu, urbanističku razrađenost, komunalnu opremljenost, udaljenost od mora, udaljenost od predmetne lokacije i postignute vrijednosti u predmetnim ugovorima. Sagledavajući sve podatke vještaci su se složili da se u nekim slučajevima radi o atraktivnijim lokacijama, koje su bliže moru, putu, urbanistički su razrađenije, imaju povoljniji pristup i bolju namjenu u odnosu na predmetne nekretnine za koje se vrši procjena, tako da su vještaci zajednički zaključili i saglasni su da je objektivna i realna prosječna vrijednost po m<sup>2</sup>, za predmetnu nepokretnost -zemljište, aritmetička sredina od dobijenih vrijednosti iz pojedinačnih nalaza, što u konkretnom slučaju iznosi  $(75,00 \text{ €/m}^2 + 98,53 \text{ €/m}^2) : 2 = 86,77 \text{ €/m}^2$ . Dakle, ukupna procijenjena tržišna vrijednost predmetnog zemljišta, na dijelu katastarske parcele br. 1750/9 KO Đuraševići, površine P=1.053,00 m<sup>2</sup>, nakon usaglašavanja iznosi 91.368,81 eura- 1.53,00 m<sup>2</sup> x 86,77 €/m<sup>2</sup>.

Iz hronologije upisa po novom premjeru proizilazi da je na osnovu rješenja Uprave za nekretnine Crne Gore - Područne jedinice Tivat broj 954-121-UP-2-14 od 10.03.2003 godine izvršen upis katastarske parcele broj 1750/1 kao državna svojina Republike Crne Gore, zatim da je po osnovu rješenja Uprave za nekretnine Crne Gore - Područne jedinice Tivat broj 954-121- UPI -655/2011-2 od 15.11.2013 godine izvršena parcelacija katastarske parcele broj 1750/1, između ostalih i na katastarsku parcelu broj 1750/9 po kulturi šuma 3 klase površine 43757m<sup>2</sup>. Nadalje na osnovu zaključka Vlade Crne Gore broj 08-2320/4 od 16.10.2014 godine, zemljište označeno kao katastarska parcela 1750/9 površine 43757m<sup>2</sup> dato je na raspolaganje opštini Tivat, bez naknade, radi izgradnje postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda predviđenog Prostorno urbanističkim planom opštine Tivat, nakon čega je na osnovu rješenja Uprave za nekretnine Crne Gore - Područne jedinice Tivat broj 954-121-UPI-2330/14 od 25.11.2014 godine izvršen upis katastarske parcele 1750/9 na opštinu Tivatsa pravom raspolaganja, a takođe je izvršena zabilježba prava gradnje po osnovu Sporazuma o izgradnji postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda između opštine Kotor i Tivat.

Sud je shodno članu 9 Zakona o parničnom postupku, na osnovu ocjene svakog dokazasebno i svih dokaza zajedno, kao i na osnovu rezultata cjelokupnog postupka, odlčio kao u izreci, iz sledećih razloga.

Predmet tužbe predstavlja zahtjev tužilja da se tužena obaveže da im isplati naknadu za faktički izuzeto zemljište označeno kao čestice zemlje 892, 893, 896 i 897 iz zemljišno-knjižnog uloška broj 484 KO Đuraševići, koje po novom premjeru odgovaraju dijelu katastarske parcele 1750/9 KO Đuraševići.

Pre svega, u toku postupka provedenim dokazima je na nesumnjiv način utvrđeno da da se sporna nepokretnost nalazi u mjestu Đuraševići, te da ista u naravi predstavlja parcelu na kojoj je vidljiva iskopina kao i fabričko postrojenje u vidu građevinskog betonskog objekta, a da je jednim dijelom obrasla u makiju i nisko rastinje, što je sud utvrdio neposrednim izlaskom na lice mjesta dana 21.12.2015 godine. Nadalje nesumnjivo je utvrđeno da je preklapanjem starog i novog katastra konstatovano da čestica zemlje 892 KO Đuraševići zahvta dio katastarske parcele 1750/1 KO

\* Đuraševići površine 470 m<sup>2</sup>, određeno kordinatama 10 -11 - 12 -13- 10 i dio katastarske parcele 1750/9 KO Đuraševići površine od 74 m<sup>2</sup>, određeno kordinatama 12 - 13 - 14 - 15 - 12, nadalje da čestica zemlje 893 KO Đuraševići zahvata katastarsku parcelu 1750/9 KO Đuraševići površine 325 m<sup>2</sup>, određeno kordinatama 14 - 15 - 16 - 17 - 18 -14, zatim da čestica zemlje 896 KO Đuraševići zahvata dio katastarske parcele 1750/1 KO Đuraševići površine 509 m<sup>2</sup>, određeno kordinatama 6 - 7 - 8 - 9 - 6 i dio katastarske parcele 1750/9 KO Đuraševići površine 271 m<sup>2</sup> određeno kordinatama 4 - 5 - 6 - 7 - 4, te da čestica zemlje 897 KO Đuraševići zahvata dio katastarske parcele 1750/9 KO Đuraševići površine 383 m<sup>2</sup>, određeno kordinatama 1 - 2 - 3 - 4 - 5 -1, a što je sud utvrdio iz nalaza i mišljenja vještaka geodetske struke Jova Radanovića od 03.10.2018 godine, a koji nalaz i mišljenje je sud u cjelosti prihvatio, budući da je isti urađen u skladu sa pravilima struke i nauke, ovo tim prije što stranke u postupku nisu imale prigovor na navedeni nalaz i mišljenje ovog vještaka geodetske struke.

Valja napomenuti da je sud radi identifikacije sporne nepokretnosti u ovom postupku sproveo i vještačenja po vještacima geodetske struke Krstu Boškoviću (osnovni nalaz i mišljenje od 10.03.2016 godine te dopunski nalaz i mišljenje od 14.06.2016 godine, od 18.11.2016 godine i od 25.12.2017 godine) i Đuranović Mladenu (osnovni nalaz i mišljenje od 10.04.2017 godine i dopunski nalaz i mišljenje od 25.10.2017 godine), međutim kako je između nalaza vještaka Boškovića i vještaka Đuranovića postojalo više različitosti, odnosno odstupanja i to naračito u pogledu površina spornih nepokretnosti, te kao se i pored pokaušaja, imenovani vještaci nisu usglasili, to je sud u konačnom proveo vještačenje po vještaku geodetske struke Jovu Radanoviću, čiji nalaz je sud u konačnom i prihvatio. Sa navedenih razloga sud nije posebno cijenio geodetska vještačenja po vještacima Krstu Boškoviću i Đuranović Mladenu.

Nadalje, neporno je utvrđeno i da je tužena opština Tivat upisana, i to sa pravom raspolaganja, na spornim nepokretnostima. Naime, da je prema evidenciji katastra katastarska parcela 1750/9, upisana u listu nepokretnosti broj 1223 KO Đuraševići, na kojoj su upisani Država Crna Gora sa pravom svojine i tužena opština Tivat sa pravom raspolaganja, kako to proizilazi iz LN br.1223 KO Đuraševići. Da je tužena opština Tivat upisna na spornim nepokretnostima sud je utvrdio iz hronologije upisa po novom premjeru iz kojeg proizilazi da je na osnovu rješenja Uprave za nekretnine Crne Gore - Područne jedinice Tivat broj 954-121-UP-2-14 od 10.03.2003 godine izvršen upis katastarske parcele broj 1750/1 kao državna svojina Republike Crne Gore, zatim da je po osnovu rješenja Uprave za nekretnine Crne Gore - Područne jedinice Tivat broj 954-121- UPI -655/2011-2 od 15.11.2013 godine izvršena parcelacija katastarske parcele broj 1750/1, između ostalih i na katastarsku parcelu broj 1750/9 po kulturi šuma 3 klase površine 43757m<sup>2</sup>. Nadalje na osnovu zaključka Vlade Crne Gore broj 08-2320/4 od 16.10.2014 godine, zemljište označeno kao katastarska parcela 1750/9 površine 43757m<sup>2</sup> dato je na raspolaganje opštini Tivat, bez naknade, radi izgradnje postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda predviđenog Prostorno urbanističkim planom opštine Tivat, nakon čega je na osnovu rješenja Uprave za nekretnine Crne Gore - Područne jedinice Tivat broj 954-121-UPI-2330/14 od 25.11.2014 godine izvršen upis katastarske parcele 1750/9 na opštinu Tivatsa pravom raspolaganja, a takođe je izvršena zabilježba prava gradnje po osnovu Sporazuma o izgradnji postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda između opštine Kotor i Tivat. Dakle, iz naprijed navedenog neporno proizilazi da tužena pasivno legitimisana u ovom postupku, odnosno pasivna legitimacija tužene nije bila sporna.

S tim u vezi neporno je i da su formiranjem zemljišnih knjiga u zemljišno-knjižnom ulošku broj 484 KO Đuraševići bile upisane čestice zemlje 892 i 893, kao treće

zemljišno knjižno biće, kao i čestice zemlje 896 i 897, kao četvrto zemljišno knjižno biće, te da je pravo vlasnosti na temelju zapisnika br. 193 bilo upisano na Stjepanica Janu ženu Vuka i Ivošević Đura pok. Lazara za po 1/2, zatim je pravo vlasnosti 1/2 spadajućeg dijela Ivošević Đura pok. Lazara na temelju dosudne odluke od 10.04.1902 godine upisano na Stjepaničić Janu udovu Vuka za 3/4 i Ivošević Janu udovu pok. Đura za 1/4, sledećim upisom pravo vlasnosti 1/8 na navedenim česticama na temelju privatne pogodbe kupovine i prodaje od 16.05.1908 godine upisano je na Stjepaničić Janu udovu pok. Vuka, da bi u konačnom pravo vlasnosti spadajućeg dijela Stjepaničić Jane udove Vuka, na temelju dosudne odluke Sreskog suda u Kotoru posl. br. O.54/43 bilo upisano na Stejpanica Nika p. Vuka i Stjepaničić Jovana (Iva) za po 1/2.

Dakle, iz navedneog ZU proizilazi da su vlasnici predmetnih čestica zemlje bili Stejpanica Niko p. Vuka i Stjepaničić Jovan (Ivo) za po 1/2, a dovodeći navedeno u vezu sa činjenicom da je tužena opština Tivat upisna na spornim nepokretnostima prema poslednjem stanju upisa po novom upisu, to znači da je tužena bez pravnog osnova upisna na predmetnoj nepokretnosti, jer je ista prema podacima iz ranije postojećih zemljišnjih knjiga bila privatna svojina pravnih prethodnika tužilja, tako da na strani tužene ne postoji bilo koji pravni osnov za sticanje prava svojine na predmetnim nepokretnostima.

Dalje, za sud je neporno da su ovdje tužilje zakonske naslednice iza svog oca Lakičević Vasa, koji je bio vlasnik spornih čestica zemlje 892, 893, 896 i 897 iz ZU 484 KO Đuraševići, a koji je steko pravo vlasništva na ovim česticama zemlje na osnovu pravosnažne presude Opštinskog suda u Kotoru, P. br.456/78 od 23.08.1978 godine, pa su na navedeni način tužilje postale vlasnice predmetnih nepokretnosti.

Tako, Lakičević Vaso, na osnovu presude ovog suda P. br.456/78 od 23.08.1978 godine, a u odnosu na tužene u tom postupku Stejpaničić Vasa, Stjepaničić Iva, Stjepaničić Nika, svi pok. Vuka, Stjepaničić Draga pok. Vuka, putem održaja stiče pravo vlasništva između ostalog na nekretninama označenim kao 892, 893, 896 i 897 sve KO Đuraševići, a zatim to pravo upisuje na svoje ime, što je sve sud utvrdio iz presude Opštinskog suda u Kotoru P.br.456/76 od 23.08.1978 godine i rješenja DN.br.1177/78 od 12.10.1978 godine, dok je na osnovu presude ovog suda P.br.700/80 od 15.05.1981 godine Lakičević Vaso stekao pravo svojine na nekretnini označenoj kao čestica zemlje 897 KO Đuraševići, a u odnosu na tužene u tom postupku, i to Ivošević Janu pok. Vasa, Milin Lazara p. Ivana, Starčević Joke p. Pera, Milović Stanu ž. Iva Lazova, Đurić Iva p. Đura Nikova, Đurić Nika p. Đura Nikova, Lakičević Janu p. Nika, Stjepaničić Nika p. Vuka, Stjepaničić Jovana (Iva) p. Vuka i Stjepaničić Joke ud. Iva, nakon čega je to pravo upisao na svoje ime, što je sve sud utvrdio iz presude ovog suda P.br.700/80 od 15.05.1981 godine i rješenja DN. br. 700/80 od 15.05.1981 godine. Da su tužilje naslednice odnosno pravne sledbenice Lakičević Vasa, sud je utvrdio iz rješenja o nasleđivanju Osnovnog suda u Kotoru O. br. 337/04 od 12.11.2004 godine iz kojeg proizilazi da su ostavioca Lakičević Vasa, bivšeg iz Tivta, naslijedile kćerke Duletić Stanka i Mihailović Olga, ovdje tužilje ad. 1 i ad.2, za po 1/2 idealna dijela. Dakle, pravni prethodnik tužilja Lakičević Vaso je vodio sudske postupke protiv, između ostalih i lica koja su bila upisna kao polsednji vlasnici na spornim nepokretnostima, te dobijao navedne postupke, a njega su naslijedile kćerke ovdje tužilje Duletić Stanka i Mihailović Olga.

Iz rješenja Ministarstva održivog razvoja i turizma, direktorat za građevinarstvo od 24.12.2014 godine sud utvrdio da su "Vodovod i kanalizacija" DOO Tivat i "Vodovod i



kanalizacija Kotor" DOO Kotor dobili građevinsku dozvola za građenje postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda, na katastarskim parcelama broj 1750/9 KO Đuraševići, u zahvatu Prostorno urbanističko plana Tivat,

Provođenjem vještačenja po vještaku građevinske struke Aleksandra Igića, sud je na pouzdan način utvrdio da spornoj nepokretnosti, parceli br. 1750/9 KO Đuraševići - izvodi objekat za prečišćavanje otpadnih voda, da ukupno zauzeta površina na katastarskoj parceli 1750/9 iznosi 466 m<sup>2</sup>, a na katastarskoj parceli 1750/1 iznosi 1626 m<sup>2</sup>, da je vještak na osnovu konstatovanog činjeničnog stanja, te uzimajući u obzir podatke koje je dobio na osnovu odluka SO Tivat o dvanju saglasnosti za zaključenje poravnjanja u predmetima posl. br. Rs.30/12 i Rs. 49/15 (prilozi 1 i 2), utvrdio da prosječna tržišna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi 75,00 €/m<sup>2</sup>, odnosno 34.950,00 eura - 466 m x 75,00 €/m<sup>2</sup>.

Sijedom navedenog, kako su tužilje vlasnice katastarske parcele 1750/9 KO Đuraševići, te kak je tužena na parcelama tužilja, počela sa izgradnjom postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda, to je u konkretnom slučaju došlo do faktičke eksproprijacije navedne nepokretnosti.

U konačnom sud je mišljenja da tužiljam kao titularima prava svojine, tj. vlasnicama dijela katastarske parcele br. 1750/9 KO Đuraševići na kojima je započeta izgradnja postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda pripada pravo na pravičnu naknadu na ime zauzete površine. Naime, odredbom čl. 37 navedenog Zakona propisano je da se naknada za grad.građevinsko zemljište odrađuje u novcu prema tržišnoj cijeni takvog zemljišta, dok je odredbom čl. 25 st.2. propisano da se visina nanade u novcu za ekspoprisane nepokretnosti odnosno izuzete nepokretnosti određuje po tržišnoj cijeni prema okolnostima u momentu donošenja prvostepene odluke o naknadi, a da je odredbom čl.6 st.4 Zakona o izmjenama i dopunama odredbe čl. 35 Zakona o ekspoprijaciji propisano, da ako je vrijednost preostalog dijela nepokretnosti ranijeg vlasnika značajno uvećan zbog ulaganja u infrastrukturne objekte, pravična naknada se određuje srazmjerno umanjenju tržišne cijene u odnosu na te okolnosti. Tržišna cijena, a kako to proizilazi iz aktuelne sudske prakse, predstavlja iznos ponude i tražnje u datom momentu, i ona se određuje ne samo po opremljenosti lokacije već i uvidom u postojeće ugovore o kupoprodaji zemljišta sličnih spornom ili ugovora o prometu nepokretnosti susjednih kat. opština koje gravitiraju spornom zemljištom, pribavljanje podataka o visini tržišne cijene zemljište od organa za naplatu poreza, te udaljenost od urbanog jezgra grada i važećih saobraćajnica i dijela naselja gdje se isti nalazi.

Odluku o visini tužbenog zahtjeva, sud je donio na osnovu dopunskog usaglašenog izvještaja vještaka građevinske struke Mašanović Borisa od 08.07.2019 godine, budući da je prvi angažovani vještak građevinske struke Aleksandar Igić u svom nalazu uporednom metodom dobio da ukupna prosječna vrijednost po m<sup>2</sup>, za predmetnu nepokretnost iznosi 75,00 €/m<sup>2</sup>, na koji su stranke imale prigovor, pa je sud nakon toga angažovao vještaka Mašanović Borisan, koji je u svom nalazu utvrdio da ukupna prosječna tržišna vrijednost za predmetnu nepokretnost iznosi 98,53 €/m<sup>2</sup>, nakon čega su vještaci usglasili svoje nalaze odnosno vještaci Mašanović I Igić su analizirali sve potrebne podatke za procijenu tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina, a to su vremenski period transakcije, površina zemljištza, upoređivanje uporednih lokacija sa predmetnom, namjenu zemljišta, pristup zemljištu, urbanističku razrađenost, komunalnu opremljenost, udaljenost od mora, udaljenost od predmetne lokacije i postignute vrijednosti u predmetnim ugovorima, te sagledavajući sve

- podatke vještaci su se složili da se u nekim slučajevima radi o atraktivnijim lokacijama, koje su bliže moru, putu, urbanistički su razrađenije, imaju povoljniji pristup i bolju namjenu u odnosu na predmetne nekretnine za koje se vrši procjena, tako da su vještaci zajednički zaključili i saglasni su da je objektivna i realna prosječna vrijednost po m<sup>2</sup>, za predmetnu nepokretnost -zemljište, aritmetička sredina od dobijenih vrijednosti iz pojedinačnih nalaza, što u konkretnom slučaju iznosi  $(75,00 \text{ €/m}^2 + 98,53 \text{ €/m}^2) : 2 = 86,77 \text{ €/m}^2$ .

Dakle, ukupna procijenjena tržišna vrijednost predmetnog zemljišta, na dijelu katastarske parcele br. 1750/9 KO Đuraševići, površine  $P=1.053,00 \text{ m}^2$ , nakon usaglašavanja iznosi  $91.368,81 \text{ eura} - 1.53,00 \text{ m}^2 \times 86,77 \text{ €/m}^2$ .

Sud je ovako izrađen nalaz u smislu utvrđene pravične naknade u cjelosti prihvatio kao stručan i objektivan, nalazeći da je vještak na detaljan način obrazložio sve parametre na osnovu kojih je došlo do konačne procjene, pri tom odgovorivši na sve istaknute prigovore parničnih stranaka.

Kako je tužena u konkretnom slučaju zemljište koje je bilo u vlasništvu pravnog prethodnika tužilja privjela namjeni, početkom radova na izgradnji postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda, shodno prostorno urbanističkom planu opštine Tivat, da tužna nije donosila odluku o izuzimanju zemljišta, te da relana tržišna vrijednost spornih nepokretnosti iznosi  $86,77 \text{ €/m}^2$ , to je po ocjeni ovog suda tužena dužna da ispлатi tužiljama naknadu za faktičku eksproprijaciju spornih nepokretnosti, budući da je u konkretnom slučaju pravo vlasništva tužilja na predmetnim parcelama prestalo, a nijan im plaćena nikakva naknada, tako da s odgovornost tužene ogleda u tome što je bez eksproprijacije na spornom zemljištu započela izgradnju objekta za prečišćavanje otpadnih voda, bez prethodno provedenog postupka i donošenja rješenja o izuzimanju, iako odredbe naprijed citiranih zakonskih odredaba upućuju na to da je tužena bila dužna da donese akt om izuzimanju građevinskog zemljišta iz posjeda dotadašnjih korisnika, odnosno vlasnika, i da im isplati naknadu, jer zemljište ostaje u državi tužebne, tako da su tužilje lišene prava vlasništva, pa kako zahtijev za vraćanje svojine nije moguć zbog privođenja spornih nepokretnosti namjeni u opštem interesu, to tužiljama pripada da traže naknadu za oduzete nepokretnosti, iz kojih razloga je valjalo usvojiti tužbeni zahtjev tužilja i odlučiti koa u izreci presude.

Sud je cijenio i ostale dokaze, ali je našao da su isti bez uticaja na drugačije presuđenje u ovoj pravnoj stvari.

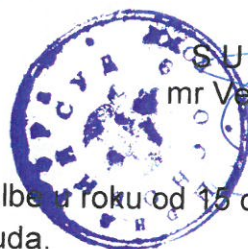
Kako su tužilje uspjele u sporu to je sud u smislu odredbe čl. 152 i 161 ZPP-a obavezao tuženu da tužiljama na ime naknade troškova postupka isplati iznos od  $7.950,00 \text{ eura}$ , koji čine troškovi sastava tužbe u iznosu od  $300,00 \text{ eura}$  ( $200,00 \text{ eura}$  tarični broj 5 st.1 tač. 4 AT +  $100,00 \text{ eura}$  - uvećanje po tački 11 AT -a za 2 zastupane stranke), jednog neobrazloženog podneska od 12.07.2019 godine (kojim su tužilje precizirale tužbeni zahtjev) u iznosu od  $150,00 \text{ eura}$  ( $100,00 \text{ eura}$  tarični broj 5 st.1 tač. 4 AT +  $50,00 \text{ eura}$  - uvećanje po tački 11 AT -a za 2 zastupane stranke), pristupa na 16 održanih rasprava (14.09.2015 godine, 21.12.2015 godine, 01.09.2016 godine, 21.10.2016 godine, 15.12.2016 godine, 05.06.2017 godine, 15.12.2017 godine, 19.02.2018 godine, 26.10.2018 godine, 21.12.2018 godine, 05.02.2019 godine, 25.02.2019 godine, 07.06.2019 godine, 09.07.2019 godine, 03.09.2019 godine i 16.10.2019 godine) u iznosu  $4.800,00 \text{ eura} - 16 \times 300 \text{ eura}$  ( $200,00 \text{ eura}$  tarični broj 8 st.1 +  $100 \text{ eura}$  - uvećanje po tački 11 AT -a za 2 zastupane stranke) pristupa na 10 odloženih rasprava (13.04.2016 godine, 03.06.2016 godine, 21.02.2017 godine, 07.04.2017 godine, 29.01.2018 godine, 05.04.2018 godine, 25.05.2018 godine,

06.07.2018 godine, 04.09.2017 godine i 18.09.2018 godine) u iznosu od 1.500,00 eura-10x150 eura (100,00 eura tarični broj 8 st.2 AT + 50,00 eura - uvećanje po tački 11 AT -a za 2 zastupane stranke) i vještačenja (po vještacima geodetse i građevinske struke) u iznosu od 1.200,00 eura (450+300+200+250 eura), tako da u konačnom tužiljama pripadaju troškovi u iznosu od 7.950,00 eura, sve prema opredjeljenim troškovima u skladu sa Advokatskom tarifom. Za istaći je da sud tužiljam nije dosudio troškove za stav podnesaka od 09.02.2016 godine, 22.03.2016 godine i 29.06.2016 godine, budući da se radi o podnescima kojima je pun. tužilja dostavljao dokaze, te prigovrao na nalaze vještaka kako građevinske tako i geodetske struke, a što je isti mogao učiniti i na 16 održanih glavnir rasprava.

Na osnovu svega naprijed izloženog sud je odlučio kao u izreci ove presude.

OSNOVNI SUD U KOTORU

Dana 16.11.2019 godine.



SUDIJA  
mr Veljko Bulatović

PRAVNA POUKA: Protiv ove presude ima se pravo žalbe u roku od 15 dana od dana prijema istog, Višem sudu u Podgorici, a preko ovog suda.