

PREDLOG

Na osnovu člana 6, člana 18 i člana 54 Zakona o državnoj imovini („Sl.list Crne Gore“ br. 21/09, 40/11) i člana 18 stav 1 i 2 i člana 39 Statuta Opštine Tivat („Sl.list Crne Gore-opštinski propisi“ br.24/18, 9/20) na sjednici Skupštine opštine Tivat održanoj dana 7.11.2023.godine donijeta je

ODLUKA

o davanju saglasnosti za odustajanje od žalbe izjavljene
na presudu Osnovnog suda u Kotoru P.br.298/22

Član 1.

Daje se saglasnost za odustajanje od žalbe izjavljene na presudu Osnovnog suda u Kotoru P.br.298/22 od 11.08.2023.godine kojom je u cjelosti usvojen tužbeni zahtjev u pravnoj stvari tužilaca Jokić Branka, Štebljaj Vjere, Stjepčević Nade, Menkadžiev Dimitra i Menkadžiev Nenada radi isplate naknade za njihov vlasnički udio za oduzeto zemljište označeno po starom premjeru kao čestice zemlje 901, 902, 830/1 i 830/2 KO Đuraševići koje ulaze u obuhvat kat.parcela 1750/9 i 1751/4 KO Đuraševići koje predstavljaju lokaciju na kojoj je izgrađeno postrojenje za prečišćavanje otpadnih otpadnih voda u ukupnom iznosu 119.037,35 € sa zakonskom zateznom kamatom od presuđenja pa do konačne isplate.

Član 2

Ova Odluka stupa na snagu danom objavljivanja u Službenom listu Crne Gore-opštinski propisi.

Broj:
Tivat,

SKUPŠTINA OPŠTINE TIVAT
Predsjednik
Miljan Marković, s.r.

O b r a z l o ž e n j e

Pravni osnov za donošenje ove odluke nalazi se u odredbama Zakona o državnoj imovini koje određuju da imovinska prava i ovlaštenja u pogledu državne imovine vrši organ jedinice lokalne samouprave određen zakonom i statutom opštine, da opština, između ostalog, raspolaže novčanim sredstvima stečenim po osnovu javnih prihoda, te da kada se radi o imovinskim sporovima od naročitog značaja za lokalnu samoupravu ili o sporovima povodom stvari i drugih dobara čija je tržišna vrijednost iznad 30.000,00 €, a treba se odreći tužbenog zahtjeva, priznati zahtjev protivne strane, zaključiti poravnanje ili odustati od pravnog lijeka o tome treba obavijestiti nadležni organ jedinice lokalne samouprave i postupiti u skladu sa njegovim stavom. To su i odredbe Statuta Opštine Tivat koje određuju da Skupština raspolaže opštinskom imovinom i da u vršenju poslova iz svog djelokruga donosi, između ostalih akata, i odluke.

Razlog donošenja odluke je slijedeći:

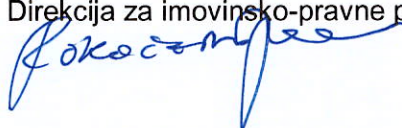
Presudom Osnovnog suda u Kotoru Posl.br.P.298/22 od 11.08.2023. godine obavezana je tužena Opština Tivat da tužiocima isplati naknadu za oduzeto zemljište označeno po starom premjeru kao čestice zemlje 901, 902, 830/1 i 830/2 sve KO Đurašević) koje predstavljaju lokaciju na kojoj je izgrađeno postrojenje za prečišćavanje otpadnih otpadnih voda ulaze u obuhvat kat.parcele 1750/9 i 1751/4 KO Đuraševići(koje a na kojima su tužioci vlasnici u dijelu od ukupno 692/5040 (č.z.901), 222/5040 (č.z.902), 346/7560 (č.z.830/1) i 111/7560 (č.z.830/2). Ukupan iznos naknade za predmetno zemljište shodno nalazu vještaka građevinske struke iznosi 119.037,35 €(za č. 901 i 902 po cijeni od 124.46 €/m2, a za č.z. 830/1/2 po cijeni od 125.53 €/m2).

Podsjećanja radi, sporno zemljište faktički je eksproprisano izgradnjom PPOV što znači da je privedeno namjeni, u pitanju je javno dobro pa nije moguć povraćaj u ranije stanje istog, shodno tome tužioci ima pravo na naknadu u skladu sa odredbama Zakona o eksproprijaciji koje pravo ne zastarijeva. Zemljište na kojem je izgrađeno postrojenje je u postupku izlaganja novog katastarskog premjera bilo uknjiženo kao vlasništvo Crne Gore. Vlada Crne Gore je isto prenijela Opštini za potrebe izgradnje PPOV uz uslov da opština preuzme rješavanje svih imovinsko pravnih sporova koji nastanu u vezi istog.

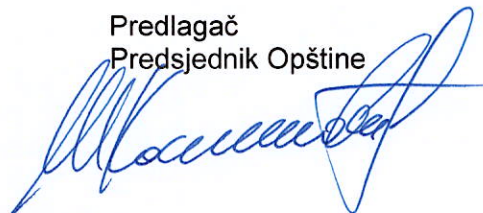
Rok za izjavljivanje žalbe na predmetnu presudu je bio do 13.10.2023.godine i u zakonskom roku je Opština Tivat istu izjavila, a s obzirom na činjenicu da se radi o iznosu većem od 30.000,00 € a Zakonom o državnoj imovini je propisano da je za odustajanje od pravnog lijeka potrebno obavijestiti nadležni organ lokalne samouprave. Obzirom da je naknada u iznosu koji je utvrđen predmetnom presudom već isplaćivana u drugim ranije okončanim postupcima u vezi iste stvari u iznosu do 140 €/m2 (a za suvlasnički dio drugih suvlasnika na č.z. 901 i 902, identičan iznos kao u ovoj presudi).

Sa navedenog, a u cilju izbjegavanja daljih troškova kod činjenice da je aktivna legitimacija tužilaca nesporno utvrđena, da su sprovedena vještačenja, te u cilju stvaranja uslova za isplatu naknade u ovoj budžetskoj godini iz sredstava koja su opredijeljena na stavci" izdaci za uređenje zemljišta"(4414), predlaže se usvajanje ove odluke i njeno stupanje na snagu danom objavljivanja u Službenom listu

Obrađivač:
Direkcija za imovinsko-pravne poslove



Predlagač
Predsjednik Opštine



Primljeno: 12 8 - 09 - 2023				
Organ izl	Klasifikacija	Broj lbr	Prilog	Vrijednost
06-	427	22-51	14	

U IME CRNE GORE

Posl.broj P. 298/22

OSNOVNI SUD U KOTORU, kao prvostepeni parnični, sudija Narcisa-Maja Bošković, u pravnoj stvari tužilaca 1.Branka Jokić iz Tivta, Donja Lastva bb, Stjepčević Nade iz Tivta, II Dalmatinske br.2D, 3.Štebljaj Vjere iz Tivta, II Dalmatinske 3D, 4. Menkadžiev Dimitra iz Hrvatske, Split, Dubrovačka br.63 i 5.Menkadžiev Nenada iz Hrvatske, Eugena Kvaternika 33A, koje sve zastupa punomoćnik Ivana Kovačević advokat iz Tivta, protiv tužene Opštine Tivat, koju zastupa Direkcija za imovinsko-pravne poslove, radi utvrđenja prava svojine, vrijednost predmeta spora 52.000,00€, nakon održane glavne i javne rasprave, zaključene dana 18.07.2023.godine u prisustvu punomoćnika stranaka, dana 11.08.2023. godine donio je sljedeću

P R E S U D U

USVAJA SE tužbeni zahtjev pa se obavezuje tužena da na ime naknade za oduzeto zemljište i to nepokretnosti:

-dio kat.par. 1750/9 iz LN br. 1223 KO Đuraševići, u površini od 163 m², koja površina odgovara ranijoj čestici zemlje 901 KO Đuraševići, određena na skici premjera koordinatama tačaka br. 307, 308, 309 i 310;

-dio kat.par. 1750/9 iz LN br. 1223 KO Đuraševići, u površini od 1323 m², koja površina odgovara ranijoj čestici zemlje 902 KO Đuraševići, određena na skici premjera koordinatama tačaka br. 304, 305, 306, 307, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317 i 318;

- dio kat.par. 1751/4 iz LN br. 455 KO Đuraševići, u površini od 88 m², koja površina odgovara ranijoj čestici zemlje 902 KO Đuraševići, određena na skici premjera koordinatama tačaka br. 303, 304, 316, 317 i 318;

tč.303 y (6557913.344) x (4694338.881)
 tč.305 y (6557928.184) x (4694348.465)
 tč.307 y (6557976.845) x (4694394.775)
 tč.309 y (6557998.639) x (4694401.586)
 tč.311 y (6557937.246) x (4694346.053)
 tč.313 y (6557897.565) x (4694303.624)
 tč.315 y (6557914.130) x (4694326.840)
 tč.317 y (6557924.280) x (4694339.490)

tč.304 y(6557926.119) x (4694347.129)
 tč.306 y(6557953.178) x (4694373.012)
 tč.308 y(6557983.408) x (4694401.082)
 tč.310 y(6557979.453) x (4694384.853)
 tč.304 y(6557916.749) x (4694294.072)
 tč.314 y(6557907.450) x (4694315.470)
 tč.316 y(6557919.420) x (4694332.640)
 tč.318 y(6557928.010) x (4694343.060)

u kojim površinama predstavljaju prostor-lokaciju namijenjenu planskim dokumentom za izgradnju postrojenja za prečišćavanje komunalnih i otpadnih voda, isplati tužiocima ukupan iznos od 97.950,02€, po cijeni od 124,46 €/m² od ukupne površine 1.574m², od čega shodno pripadajućem obimu prava vlasnosti ponaosob tužiocima i to:

- Jokić Branku za njegov suvlasnički dio od 692/5040 dijela iznos od 26.897,38 €
- Stjepčević Nadi za njen suvlasnički dio od 692/5040 dijela iznos od 26.897,38 €
- Štebljaj Vjeri za njen suvlasnički dio od 692/5040 dijela iznos od 26.897,38 €
- Menkadžiev Dimitru za njegov suvlasnički dio od 222/5040 dijela iznos od 8.628,93 €
- Menkadžiev Nenadu za njegov suvlasnički dio od 222/5040 dijela iznos od 8.628,93 €

sve sa zakonskom zateznom kamatom od 11.08.2023.godine kao dana presuđenja pa do konačne isplate, u roku od 15 dana od dana pravosnažnosti ove presude, pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

II.USVAJA SE tužbeni zahtjev pa se obavezuje tužena da na ime naknade za oduzeto zemljište i to:

-dijela kat.par. 1750/9 iz LN br. 1223 KO Đuraševići, u površini od 579 m², koja površina odgovara ranijoj čestici zemlje 830/1 KO Đuraševići, koja je definisana graničnim linijama od tačke 7 do tačke 8 sa dužinom od 9,26m, od tačke 8 do tačke 9 sa dužinom od 2,41m, od tačke 10 do tačke 11 sa dužinom 25,39m, od tačke 11 do tačke 12 sa dužinom 16,91m, od tačke 12 do tačke 7 sa dužinom 36,82m i u površini od 144m² koja je definisana graničnim linijama od tačke 13 do tačke 14 sa dužinom 1 2,74m, od tačke 14 do tačke 15 sa dužinom 3,26m, od tačke 15 do tačke 17 sa dužinom 2,78m, od tačke 17 do tačke 18 sa dužinom 14,38m, od tačke 18 do tačke 19 sa dužinom 10,18m, od tačke 19 do tačke 3 sa dužinom 11.60m, što čini ukupnu površinu od 723m,

-dio kat.par. 1750/9 iz LN br. 1223 KO Đuraševići, u površini od 285 m², koja površina odgovara ranijoj čestici zemlje 830/2 KO Đuraševići, koja je definisana graničnim linijama od tačke 10 do tačke 11 sa dužinom 25,39m, od tačke 11 do tačke 16 sa dužinom 7,91m, od tačke 16 do tačke 15 sa dužinom 12,13m, od tačke 15 do tačke 17 sa dužinom 2,78m, od tačke 17 do tačke 18 sa dužinom 14,38m, od tačke 18 do tačke 20 sa dužinom 14,43m, od tačke 20 do tačke 21 sa dužinom 9,89m, od tačke 21 do tačke 10 sa dužinom od 33,06m

tč.7 y (6557876.67)	x (4694519.71)	tč.8 y (6557867.41)	x (4694519.53)
tč.9 y (6557866.99)	x (4694498.00)	tč.10 y (6557869.39)	x (4694497.84)
tč.11 y (6557894.21)	x (4694503.23)	tč.12 y (6557903.39)	x (4694517.43)
tč.13 y (6557908.89)	x (4694516.96)	tč.14 y (6557901.76)	x (4694506.40)
tč.15 y (6557899.25)	x (4694504.32)	tč.16 y (6557889.91)	x (4694496.58)
tč.17 y (6557901.97)	x (4694504.91)	tč.18 y (6557916.23)	x (4694506.69)
tč.19 y (6557920.44)	x (4694515.97)	tč.20 y (6557911.06)	x (4694493.22)
tč.21 y (6557902.32)	x (4694494.89)		

koja ukupna površina od 1008m² predstavljaju dio prostora-lokacije namijenjene planskim dokumentom za izgradnju postrojenja za prečišćavanje komunalnih i otpadnih voda, isplati ukupan iznos od 21.087,33€, po cijeni od 125,53 €/m², od čega shodno pripadajućem obimu prava vlasnosti svakog tužioca ponaosob sledeće iznose:

- Jokić Branku za njegov suvlasnički dio od 346/7560 dijela iznos od 5.791,11 €

- Stjepčević Nadi za njen suvlasnički dio od 346/7560 dijela iznos od 5.791,11 €
- Štebljaj Vjeri za njen suvlasnički dio od 346/7560 dijela iznos od 5.791,11 €
- Menkadžiev Dimitru za njegov suvlasnički dio od 111/7560 dijela iznos od 1.857 €
- Menkadžiev Nenadu za njegov suvlasnički dio od 111/7560 dijela iznos od 1.857 €

sve sa zakonskom zateznom kamatom od 11.08.2023.godine kao dana presuđenja pa do konačne isplate, u roku od 15 dana od dana pravosnažnosti ove presude, pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

OBAVEZUJE SE tužena da tužiocima naknadi troškove parničnog postupka, u iznosu od 5.425,00 €, 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

Tužiocu su u tužbi i riječu punomoćnika tokom postupka u bitnom naveli da je njihov pravni prethodnik Jokić Kata žena Đura bila upisana po starom zemljišno-knjižnom premjeru kao suvlasnik za $\frac{1}{2}$ dijela čest.zem. 901 i 902 iz ZU 61 KO Đuraševići, i kao suvlasnik za $\frac{3}{18}$, tj. za $\frac{1}{6}$ id.dijela na čes.zem.830/1 i 830/2 iz ZU 752 KO Đuraševići. Istu su shodo petom upisu u ZU 752 KO Đuraševići i četvrtom upisu u ZU 61 KO Đuraševići naslijedili Jokić Jovo pok. Đura, Peričić Stane udova Nika i Jokić Lazar pok. Đura, svi za po $\frac{1}{3}$ od njene $\frac{1}{2}$ dijela na česticama iz ZU 61, odnosno po $\frac{1}{3}$ od $\frac{1}{6}$ na česticama iz ZU 725. Jokić Jova pok.Đura shodno rješenju O.br. 11/65 od 11 marta 1966. godine nasleđuju Jokić Rade pok. Jova i Jokić Đuro pok.Jova za po $\frac{1}{2}$ od navedene zaostavštine. Jokić Đura pok. Jovana-Jova shodno rješenju O.230/98 nasleđuju bratanići iza brata Jokić Rada pok. Jova i to: Jokić Jovo, Jokić Branko, Jokić Slobodan, Menkadžiev Ljubica, Stjepčević Nada i Štebljaj Vjera za po $\frac{1}{6}$ id.dijela. Iza smrti Jokić Rada istog nasleđuju njegovi naslednici prvog naslednog reda, shodno rješenju O. 197/98 i to supruga Jokić Graciana i djeca Jokić Jovo, Jokić Branko, Jokić Slobodan, Menkadžiev Ljubica, Stjepčević Nada i Štebljaj Vjera za po $\frac{1}{7}$ id.dijela. Peričić Stanu nasleđuje Jokić Rade po rješenju O.br. 194/66 koje je sprovedeno rješenjem Dn br. 780/79, a isti je naslijedio i Jokić Lazara pok. Đura po presudi i rješenju o uknjižbi Dn 3080/82. Nakon smrti Jokić Gracijane istu shodno rješenju O.br. 701/07 nasleđuju njena djeca Jokić Branko, Jokić Slobodan, Stjepčević Nada i Štebljaj Vjera za po $\frac{1}{4}$ id.dijela, a iza smrti Jokić Slobodana po rješenju O.br. 219/15 nasleđuju ga brat Jokić Branko, sestre Stjepčević Nada i Štebljaj Vjera za po $\frac{1}{3}$. Menkadžiev Ljubicu nasleđuju shodno rješenju O.br. 100/2011 njeni sinovi Nenad i Dimitar za po $\frac{1}{2}$. Stoga u konačnom tužiocu Jokić Branko, Stjepčević Nada i Štebljaj Vjera imaju suvlasništvo za po 692/5040 id.dijela a tužiocu Menkadžiev Nenad i Dimitar po 222/5040 id.dijela na nepokrentostima iz ZU 61 KO Đuraševići, dok tužiocu Jokić Branko, Stjepčević Nada i Štebljaj Vjera imaju suvasništvo za po 346/7560 id.dijela a tužiocu Menkadžiev Nenad i Dimitar po 111/7560 id.dijela na nepokrentostima iz ZU 752 KO Đuraševići. Dalje navode da su predmetne čest.zem. 901 i 902 iz ZU 61, čes.zem. 830/1 i 830/2 iz ZU 852 sve KO Đuraševići su ušle u sastav kat.parc. 1750/9 iz LN br. 1223 KO Đuraševićo i kat.parc. 1751/4 iz LN br. 455 KO Đuraševići, na kojoj je po novom premjeru upisana tužena bez osnova. Kako je Crna Gora zaključila sa tuženom sporazum o izgradnji

upravljanju i održavanju zajedničkog postrojenja za prečišćavanje i odvođenje otpadnih voda, te je po osnovu istog predmetne parcele ušle u sastav pojasa izgradnje navedenog projekta, to je očigledno da je u konkretnom slučaju izvršena faktička eksproprijacija, što takođe proizilazi iz brojnih sudskih predmeta sa istom činjeničnom i pravnog građom. Podneskom od 16.17.2023.godine su precizirali tužbeni zahtjev pri kojem su ostali u završnom izlaganju predloživši sudu da isti usvoji u cjelini. Troškove postupka potražuju.

Tužena je u odgovoru na tužbu i tokom postupka u bitnom navela da ne osporava pasivnu legitimaciju jer iako je na istim nepokretnostima upisana Crna Gora sa pravom svojine jer postoji potpisan ugovor izmecu Crne Gore i Vlade Crne Gore sa optinom Tivat, po kom se ista obavezala da će rješavati imovinsko-pravna pitanja i snositi troškove naknade u slučaju sudskih sporova, ali da uz tužbu nijesu dostavljeni svi dokazi radi utvrđenja nasledopravnog kontinuiteta između tužilaca i njihovih pravnih prethodnika. Kako su čestice zem.901 i 902 KO Đuraševići već bile predmet drugog postupka po tužbi Jokić Gojka i dr.protiv ovdje tužene, a koja je u suvlasništvuu i ovdje tužilaca, a u kom predmetu je već izrađen nalaz i mišljenje vještaka geodetske i građevinske struke, to radi ekonomičnosti postupka predlažu da se isti sprovedu i u ovom postupku. U konačnom predlažu da sud odbije tužbeni zahtev kao neosnovan.

Sud je u dokaznom postupku proveo pisane dokaze: čitanjem ZU 61 KO Đuraševići, ZU 752 KO Đuraševići, LN 1223 i 455 KO Đuraševići, te pročitao ugovor UZZ br.502/14 od 12.11.2014.godine i Uzz 390/15 od 08.10.2015. godine, dostavljena rješenja Dn br.3080/82, Dn br.780/79, rješenja Urp 2/2015, O. br.100/2011, O. br. 701/07, O. br. 414/05, O. br. 197/98, O.br.230/98, Dn 725/21, izvršen uvid u hronologiju upisa dostavljenu od strane Uprave za katastar uz dopis zaprimljen 09.03.2023. godine. Sud je izvršio uviđaj na licu mjesta dana 07.10.2022.godine, te pročitao nalaz i mišljenje vještaka geodetske struke Jova Radanovića od 20.12.2022. godine, nalaz vještaka građevinske struke Borisa Mašanovića od 09.03.2023. godine sa dopunom od 14.06.2023. godine, te uz saglasnost stranaka pročitao i nalaz i mišljenje vještaka geodetske struke Mirjane Radonjić od septembra 2019.godine u dijelu identifikacije čes.zem. 901 i 902 KO Đuraševići dat za potrebe parnice P. 1668/18 ovog suda, kao usaglašeni nalaz i mišljenje vještaka građevinske struke od 04.12.2020. godin, koji je takođe dat za potrebe istog postupka pred ovim sudom P 1668/18 u odnosu na procjenu vrijednosti predmetnih djelova parcela 901 i 902 koji se prklapaju sa predmetnim ppovrpinama parela 1750/9 i 1751/4 KO Đuraševići.

Na osnovu savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza zasebno i svih dokaza zajedno, kao i na osnovu rezultata cjelokupnog dokaznog postupka shodno čl. 9 ZPP-a, a u vezi odredbom čl. 217 istog zakona, kojom je propisano da je svaka stranka dužna da iznese činjenice i predloži dokaze na kojima temelji svoj zahtjev ili kojim pobija navode i dokaze protivne stranke, sud je našao da je tužbeni zahtjev osnovan u cjelosti, sa razloga kako slijedi.

Predmet spora je zahtjev tužilaca za naknadu usljed faktičke eksproprijacije na dijelovima predmetne parcele 1750/9 iz LN br.1223 KO Đuraševići u pov. od 163m² u

kojoj se prekapa sa ranijom čes.zemlje br.901, u pov.od 1323m² u kojoj se prekapa sa ranijom čes.zemlje br.902 obje iz ZU 61 KO Đuraševići, u pov. 79m² u kojoj se prekapa sa ranijom čes.zemlje br.830/1 i površini od 285m² u kojoj se prekapa sa ranijom čes.zemlje br.830/2, obje iz ZU 752 KO Đuraševići, kao i dio predmetne kat.parc. 1751/4 iz LN br. 455 KO Đuraševići u površii od 88m² u kojoj se preklapa sa čes.zem. 902 KO Đuraševići, shodno vlasničkim udjelima tužilaca na istoj.

Među parničnim strankama nije sporna identifikacija djelova predmetne kat.parc.1750/9 iz LN br. 1223 KO Đuraševići, utvrđena uviđajem suda na lice mjesta kao i iz nalaza i mišljenja vještaka geodetske struke Jova Radanovića od 20.12.2022.godine u odnosu na djelove koji se preklapaju sa čes.zem. 830/1 i 830/2 i nalaza i mišljenja vještaka geodetske struke Mirjane Radonjić od 18.09.2019. godine datog za potrebe postupka P. 1668/18 u odnosu na čestice 901 i 902, kao i dijela kat.parc. 1751/4 iz LN br. 455 KO Đuraševići u dijelu u kom se preklapa sa česticom 902 KO Đuraševići, listova nepokretnosti, koje parcele su u važećem katastru upisane na Crnu Goru kao vlasnica u cjelosti i tuženu kao nosioca prava raspolaganja, u obimu prava od 1/1. Predmetni djelovi kat.parc. 1750/9 koji se preklapaju sa česticama 830/1 i 830/2 kako je to utvrđeno prilikom uviđaja na licu mjesta od 07.10.2022.godine se nalaze unutar ograde postrojenja, a u odnosu na djelove parcela 1750/9 i 1751/4 koji se preklapaju sa čes.zem. 901 i 902 je vještak Radonjić takođe utvrdila da u cjelosti ulaze unutar ograđenog postrojenja i da su zahvaćene dijelom asfaltiranog dijeka koji služi za komunikaciju ispred dehidratora a dijelom je unutar postojenja zelena površina. Dakle, predmetne površine su u vrijeme uviđaja i sprovedenih vještačenja po vještacima geodetske struke pored nesporne planske dokumnetacije već bile i gaktički obuhvaćene ekspropisanom površinom namijenjenom za izgradnju postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda, a što nije ni sporno među strankama. Na nalaz vještaka geodetske struke nije bilo primjedbi i iste je ovaj sud cijenio kao objektivane i stručane te im poklonio punu vjeru.

Dakle, u cilju potpune i pravilne identifikacije predmetnih nepokretnosti sud je dana 07.10.2022. godine u prisustvu vještaka geodetske Jova Radanovića i građevinske struke Borisa Mašanovića izašao na lice mjesta i neposrednim opažajem utvrdio da se iste nalaze u Đuraševićima, na lokaciji gdje se nalazi postrojenje za separaciju - prečišćavanje otpadnih voda, da je zemljište ograđeno i u funkciji-privедeno namjeni, te da se u okviru istog nalaze predmetne nepokretnosti sa objektima za preradu otpadnih voda, da su izgrađeni i pristupni putevi, a okolni teren, van žičane ograde, je obrastao niskim rastinjem.

Shodno konstatovanom stanju na licu mjesta, a u vezi sa postavljenim tužbenim zahtjevom dat je nalog vještaku geodetske struke Radanoviću da identifikuje predmetne parcele oo novom premjeru i da li iste ulaze u sastav postrojenja za prečišćavanje, te da izvrši preklap i utvrdi da li se isto preklapa sa predmetnim česticama zemlje 830/1 i 830/2. U pisanom nalazu i mišljenju od 20.12.2022.godine vještak geodetske struke je izvršio identifikaciju kat.parc. 1750/9 i utvrdio da se ista preklapa sa ranijom čes. zem. 830/2 sve KO Đuraševći u površini od 285m², kao i sa dva dijela čestice 830/1 i to u povšini od 579m² i od 144m², a granice ovog preklopa omeđio davanjem koordinata

prelomnih tačaka. Isto je prikazao i u grafičkom dijelu nalaza, uz davanje detaljnih koordinata prelomnih tačaka po y i x osi, na kom je granice po važećem kat.premjeru označio zelenom liniom a po starom austrougarskom premjeru crvenom liniom, te utvrio da je predmetna parcela 1750/9 upisana u LN br. 1223 KO Đuraševići, po kulturi kao šuma 3.klase, čija je ukupna površina 43757m², kao svojina Crne Gore sa upisom prava raspolaganja na Opštinu Tivat. Nalaz je dokumentovao i dostavljanjem starog plana po kom je vršio upoređenje.

Radi identifikacije djelova kat.parc. 1750/9 i 1750/4 KO Đuraševići sa starim česticama 901 i 902 KO Đuraševići, sud je kako je to naprijed obrazloženo radi ekomičnosti postupka u postupku pročitao ranije sprovedeni nalaz i mišljenje vještaka geodetske struke Mirjane Radonjić iz Bara dat za potrebe pravosnažno okončanog postupka pred ovim sudom posl.ozn. P 1668/18, koji je zaprimljen u sudu dana 18.09.2019.godine, koje površine su takođe bile predmet postupka isplate naknade ali u odnosu na druge zemljišnoknjižne suvlanske, čiji obim ne dira ovdje utvrđeni obim prava svojine po starom premjeru. U tom smislu vještak geodetske struke izradio je nalaz i mišljenje i preklapanjem stare Austrougraske mape sa digitalnim planom novog katastarskog premjera utvrdio da čest.zem. 901 zahvata dio kat.parc. 1750/9 u površini od 163 m², za koju je dao koordinate tačaka, te utvrdio da se ista u cjelosti nalazi unutar ograđenog dijela postrojenja i zahvata dio asfaltiranog dijela za komunikaciju koji se nalazi ispred dehidratora i dio zelene površine. U odnosu na čest.zem. 902 utvrdio je da odgovara kat.parc. 1750/9 u površini od 1323 m², zatim kat.parc. 1751/2 u površini od 426 m² i kat.parc. 1751/4 u površini od 88 m², te da se ista u površini od 468 m² nalazi unutar ograđenog dijela postrojenja i zahvata dio asfaltiranog dijela za komunikaciju koji se nalazi ispred dehidratora i dio zelene površine, kao i da se kat.parc. 1750/9 nalazi u zahvatu prostornog urbanističkog plana Tivat do 2020.godine na prostoru namjenjenom za proizvodno komunalne djelatnosti, dok se kat.parc. 1751/4 nalaze u zahvatu prostornog urbanističkog plana Tivat do 2020.godine na prostoru namjenjenom djelimično za proizvodno komunalne djelatnosti, a dijelom agrikulturnim pejzažem, šume sa posebnom namjenom.

Nadalje, iz hronologije upisa po važećem katastarskom premjeru dostavljenoj na zahtjev suda uz dopis Uprave za nekretnine PJ Tivat od 06.04.2023.godine se utvrđuje da je predmetna parcela 1750/9 prvobitno bila upisana u Popisni list br.447 KO Đuraševići ranije kao kat.parc.1750/1 koji upis je izvršen u postupku izlaganja od strane Komisije za izlaganje podataka premjera, katastarskog klasiranja i utvrđenja stvarnih prava na nepokretnostima, u „B” listu je bila upisana na Opštinu Tivat 1/1. Ovaj popisni list je bio formiran samo u alfanumeričkoj bazi podataka i zato za isti ne posjeduju dokumentaciju. Potom je spiskom promjena br.41/2003, rješenjem br.954-121-UP II-14 od 10.03.2003.godine, otpisana kat.parc.1750/1 u novi LN br.982 KO Đuraševići, uz upis vlasništva na Državu Crnu Goru; a spiskom promjena br. 228/2013 rješenjem 954-121-UP I-655/2011 od 25.10.2013.godine sa zaključkom o ispravci od 15.11.2013.godine u LN br. 982 KO Đuraševići je formira parcela 1750/9, šuma 3 klase, površine 43755m², takođe upisana na Crnu Goru 1/1, koja parcelacija je izvršena u skladu sa elaboratom PUP-a. Potom spiskom promjena br.96/2014 rješenjem 954-121-UPI-409/2014 od 26.05.2014.godine je izvršen upis svojine Crne Gore u obimu 1/1 sa pravom raspolaganja Vlade Crne Gore 1/1 ovo shodno odredbi čl. 29 Zakona o državnoj imovini, a spiskom promjena

br.185/2014 rješenjem 954-121-UP I-2330/2014 od 25.11.2014.godine je parcela 1750/9 otpisana u novi LN br. 1223 KO Đuraševići sa upisom Crna Gora svojina 1/1 u Opština Tivat raspolaganje 1/1, te dozvoljen upis zabilježbe "prava gradnje" po osnovu Sporazuma o izgradnji, upravljanju i održavanju zajedničkog postrojenja za prečišćavanje i odvođenje otpadnih voda br. 0101-939 od 12.07.2011.godine i br.01-8674 od 11.07.2011.godine, Ugovora o prenosu prava raspolaganja na nepokretnostima bez naknade koji kotvra u vidu notarskog zapisa ovjeren kod notara Jovičević Danila pod br. Uzz 502/2014 dana 12.01.2014.godine, koji je zaključen između Opštine Kotor i Opštine Tivat u korist DOO "Vodovod i kanalizacija" Kotor i DOO "Vodovod i kanalizacija" Tivat, između ostalog i na predmetnoj parceli 1750/9, takođe je drugim rješenjem od 25.11.2014.godine istog broja dozvoljena promjena na osnovu navedenog notarskog zapisa Ugovora o prenosu prava raspolaganja upisom predmetne parcele u novi list nepokretnosti na ime opštine Tivat kao nosioca prava raspolaganja uz upis tereta zabilježbe prava gradnje po osnovu naprijed navedenog sporazuma, a kojim su obuhvaćene obje predmetne parcele 1750/9 i 1751/4. Parcela 1751/4 je nastala parcelaciom dozvoljenom rješenjem Uprave za nekretnine Podgorica PJ Tivat od 25.10.2013. godine u površini od 1068m² i upis u LN br. 455 KO Đuraševići tada upisane na ovdje tuženu kao nosioca prava svojine u cjelosti, u skladu sa elaboratom iste uprave shodno PUP-u, kojim je isto rostornim planom predviđeno radi izgradnje postojenja za prečišćavanje otpadnih voda, a rješenjem Uprave za katastar i državnu imovinu od 19.02.2020. godine je izvršena uknjižba prava svojine Crne Gore sa pravom raspolaganja Opštine Tivat.

Među parničnim strankama pored identifikacije nije sporna ni pasivna legitimacija, shodno naprijed navedenom upisu na predmetnoj parceli, koji predmetni dio iste je u obuhvatu postrojenja za prečišćavanje, te da se u konkretnom slučaju radi o faktičkoj eksproprijaciji predmetnog dijela parcele 1750/9 i 1751/4 u svrhu izgradnje i korišćenja tog postrojenja.

U dijelu utvrđenja aktivne legitimacije sud je pošao od hronologije upisa po starom premjeru, u vidu upisa u zemljišne knjige. Naime, čest.zem. 901 i 902 su upisne u ZU 61 KO Đuraševići kao prvo zemljišnoknjižno biće, na kojima je upisan pravni prethodnik tužilaca Jokić Kata žena Đura za ½ dijela i to prvim upisom izvršenim prilikom formiranja zemljišnoknjižnog uloška, a sa koje je potom četvrtim upisom na osnovu dosudnice O.br.13/35-5 ovog suda od 17.12.1937.godine dozvoljena preuknjižba na njenom obimu vlasnosti od 1/2 na ime i korist Jokić Jova pok.Đura, Peričić Stanu i Jokić Lazara pok. Đura, svih za po 1/3 od 1/2, čime su postali zemljišnoknjižni vlasnici za po 1/6 id.dijela. Dio upisan na Jokić Jova pok.Đura je petim upisom po osnovu rješenja o nasljeđivanju O.br. 11/65 od 02.11.1965. godine i nadopune rješenja istog od 11.01.1966. godine uknjižen na ime i korist Jokić Rada pok. Jovana i Jokić Đura pok. Jovana za po 1/2 dijela od naprijed utvrđenog obima od 1/6, što iznosi po 1/12 id.dijela. U istom su konstatovana rješenja Dn 780/79 i Dn 3080/82, koja su dostavljena, kojima se potvrđuje kontinuitet tužilaca u nasljeđivanju sa zemljišnoknjižnim vlasnicima. Ovo jer je rješenjem Dn 780/79 Opštinskog suda u Kotoru dozvoljena preuknjižba na osnovu ostavinskog rješenja istog suda posl.br. O.194/66 od 21.01.1977.godne kojim je raspravljena zaostavština iza smrti Peričić Stane udove Nika rođene Jokić, umrle

04.01.1966. godine, bez testamenta, i to stavom drugim izreke tog rješenja, uknjižbom na ime i korist Jokić Rada pok. Jova iz Stoliva u cjelini na predmetnim česticama br.901 i 902 iz ZU 61 KO Đuraševići upisanim na ostavilju u obimu 1/3 od 1/2 i čes.zem. 830 iz ZU 752 KO Đuraševići u obimu zaostavštine od 1/3 od 3/18 dijela. Nadalje da je Jokić Rade pok. Jova naslijedio i Jokić Lazara pok.Đura na istim ovim česticama u istom obimu, kako se to utvrđuje iz drugog naprijed konstatovanog rješenja Dn 3080/82 ovog suda od 15 aprila 1983.godine kojim je sprovedena izvršna sudska odluka P. 914/81 od 6.4.1982.godine.

U ZU 752 KO Đuraševići je upisana čes.zem. 830 i to prvim upisom Jokić Kata žena Đura za 3/18 id.dijela (što je isto kao i 1/6 id.dijela) sa koje je na osnovu naprijed navedne dosudne odluke O. 13/35-5 izvršena uknjižba na ime i korist Jokić Jova pok. Đura, Peričić Stanu i Jokić Lazara pok. Đura, svih za po 1/3 od 3/18 (odnosno 1/3 od 1/6=1/18) odnosno za po 3/54 id.dijela ili skraćeno po 1/18 dijela, te dio upisan na Jokić Jova od 1/18 dijela je potom šestim upisom - kojim je izvršena preuknjižba po osnovu rješenja o nasljeđivanju O 11/65 od 02.11.1965. godine i nadopune rješenja istog od 11.01.1966.godine upisan na ime i korist Jokić Rada pok.Jovana i Jokić Đura pok. Jovana za po 1/2 dijela od 1/18 dijela, što iznosi po 1/36 id.dijela. I u ovom ZU su konstatovana naprijed izvedena rješenja Dn 780/79 i Dn 3080/82 kojima je izvršena, kako je to naprijed već navedeno, preuknjižba sa Peričić Stane udove Nika rođene Jokić, na ime i korist Jokić Rada pok. Jova iz Stoliva u cjelini i na čes.zem. 830 iz ZU 752 KO Đuraševići u obimu zaostavštine od 1/3 od 3/18 dijela odn. skraćeno 1/18 id.dijela, kao i nadalje na istog je rješenjem Dn 3080/82 upisan i pripdajući dio na ovoj čestici od Jokić Lazara za od 1/3 od 3/18 dijela odn. skraćeno 1/18 id.dijela.

Nadalje nesporno se utvrđuje da je rješenjem ovog suda O.br. 197/98 od 18.06.1998. godine raspravljena zaostavština iza Jokić Rada pok. Jova, te da su za nasljednike na njegovoj zaostavštini oglašeni zakonski nasljednici prvog naslednog reda i to supruga Jokić Gracijana, snovi Jokić Jovo, Branko i Slobodan, te kćerke Menkadžiev Ljubica, Stjepčević Nada i Štebljaj Vjera, svi za po 1/7 id.diejla, od koji su ovdje tužioc i Jokić Branko kao tužilac I reda, Stjepčević Nada i Štebljaj Vjera, kao tužilje II i III reda. Ovo budući da je Jokić Gracijana preminula 13.12.2007.godine i da je njena zaostavština raspravljena rješenjem ovog suda O.br. 701/07 od 30.06.2008.godine kojim su za nasljednike oglašeni Jokić Slobodan i Branko, te kćerke Stjepčević Nada i Štebljaj Vjera, svi za po 1/4 id.dijela budući da je njen sin Jovan preminio prije majke, kako se to utvrđuje iz rješenja ovog suda O. 414/05 od 07.11.2005.godine. Ou istog se utvrđuje da je Jovan preminuo dana 06.06.2005.godine, da nije ostavio potomstva te su na nasleđe pozvani nasljednici dugog naslednog reda braća Branko i Slobodan, te sestre Menkadžiev Ljubica, Stjepčević Nada i Štebljaj Vjera koji su i oglašeni za njegove nasljednike za po 1/4 id.dijela, kao i činjenice da je Menkadžiev Ljubica preminula dana 03.11.2010. godine kako se utvrđuje iz rješenja ovog suda O. 100/2011 od 20.02.2012. godine koju su naslijedili nejni sinovi ovdje tužioc i VI i VII reda Menkadžiev Nenad i Dimitar za po 1/2 id.dijela. Jokić Đuro od oca Jova nije iza sebe ostavio potomstva kako se utvrđuje iz rješenja ovog suda O.br. 230/98 od 07.07.1998.godine kao i da je preminuo dana 02.11.1989.godine (dakle, nakon smrti brata Rada sa kojim je naslijedio oca Jovana kako je naprijed to i konstatovano u navedenim zemljišnim knjigama po

rješenju O. 11/65) te su istog naslijedili zakonski nasljednici brata Rada i to bratanić Jokić Jovo, Branko i Slobodan, te bratanićne Menkadžiev Ljubica, Stjepčević Nada i Štebljaj Vjera, svi za po 1/6 id.dijela.

Naprijed nedene suvlasnike djelove sveo je vještak geodetske struke Đurđica Spasić i iste dala u izvještaju od 19.03.2022.godine, iz kog se utvrđuje da sabiranjem razlomaka na čes.zem. 830 iz ZU 752 KO Đuraševići tužiocima Jokić Branku, Stjepčević Nadi i Štebljaj Vjeri pripada dio od po 346/7560 id.dijela, a tužiocima Menkadžiev Nenadu i Dimitru po 111/7560 id.dijela, a na česticama br. 901 i 902 iz ZU 61 KO Đuraševići tužiocima Jokić Branku, Stjepčević Nadi i Štebljaj Vjeri od po 692/5040 id.dijela, a tužiocima Menkadžiev Nenadu i Dimitru po 222/5040 id.dijela. Ovaj izvještaj je u dokaznom postupku izveden uz saglasnost stranaka sa pozivom na načelo procesne ekonomije, budući da su navedene nepokretnosti po starom premjeru iz istih zemljišnih knjiga u odnosu na druge pravne prethodnike bile već predmet utvrđenja u drugim postupcima, te izjašnjenja da nema potreba u ovom postupku stranke izlagati dodatnim troškovima radi provjere matematičkog dijela sabiranja navedenih razlomaka, a na koje u konačnom stranke nijesu progovorile.

Kod naprijed nesporne identifikacije predmetnih nepokretnosti od vještaka geodetske struke, vještak građevinske struke Boris Mašanović je u osnovnom nalazu od 09.03.2023.godine sa dopunom od 14.06.2023.godine utvrdio prosječnu vrijednosti djelova predmetnog zemljišta kat.parc. 1750/9 u površinama koje se preklapaju sa starim česticama 830/1 i 830/2 po cijeni od 125,53 €/m². Ovo uz obrazloženje da iste na licu mjesta predstavljaju dio saobraćajnice unutar ograđenog kompleksa na samom ulazu u isti, kao i zemljište ispod objekta portirnice istog kompleksa izgrađenog za potrebe postojenja za prečišćavanje otpadnih voda izgrađenog na osnovu Građevinske dozvole Ministarstva održivog razvoja i turizma br. UP I 0503-742/21 od 24.12.2014.godine i u zahvatu je Prostoro urbanističkog plana opštine Tivat. Ostali dio datog nalaza i procjene koji se odnosi na parcelu 1757/9 nije cijenjen budući da je bez značaja za odlučivanje u ovoj pravnoj stvari kod konačnog utvrđenja da nije predmet raspravljanja niti tražene naknade, ni po inicijalnom zahtjevu tužilaca. Isti je vještak procjenjivao opreza radi imajući u vidu identifikaciju vještaka geodetske struke Jova Radanovića koji je izvršio preklap ovih čestica sa svim nekretnima-kat.parcelama po važećem premjeru. Na dati nalaz i mišljenje tužiocima nijesu imali primjedbi, a povodom primjedbi tužene da je ovako utvrđena cijena previsoko odmjerene vještak građevinske struke Mašanović je u dopuni od ostao pri datom utvrđenju, uz obrazlaganje drugih nalaza i mišljenja datih za potrebe procjene tržišne vrijednosti ovih i nepokretnosti u okruženju, čak po većoj od ovako utvrđene tržišne cijene i uz poziv na ugovore kojima potkrepljuje svoje utvrđenje, te poziv na konkretne predmete i vještačenja koja je dao u postupcima pred ovim sudom, navođenje imena i oznaka predeeta u kojima su vršena vještačenja, nakon čega je tužena povukla primjedbe, te nije tražila dopunu vještačenja niti novo vještačenje radi provjere datog nalaza i utvrđene tržišne cijene, što imajući u vidu i činjenicu da su se stranke saglasile oko tržišne cijene po usaglašenom nalazu vještaka građevinske struke od 04.12.2020.godine za druge djelove predmetnih nepokretnosti u neposrednoj blizini takođe u obuhvatu istog postojenja, te činjenice da je razlika u procjeni zanemarljiva (za 1,07€), to je sud prihvatio ovaj nalaz vještaka i nije po slubenoj

dužnosti određivao novo super vještačenje, imajući u vidu i činjenisu da su u predmetu P 1668/18 sproveden veći broj vještačenja radi procjene tržišne vrijednosti, te da to nebi bilo u skladu sa načelom procesne ekonomije, već bi samo vodilo odugovlačenju ovog postupka i uvećanju troškova. Naime, vještak građevinske struke mašanović je koristeći statističku i komparativnu, tj. uporednu metodu, dati nalaz dokumentovao i realizovanim ugovorima za zemljište u okruženju, koje je priložio uz pisani nalaz i mišljenje, te je isti cijenen kao jasan, objektivan i dat po pravilima struke.

Dakle, kako je naprijed već iznijeto, u dijelu procjene tržišne vrijednosti za predmetne površine predmetnih parcela 1750/9 i 1751/4, koje se preklapaju sa ranijim česticama 901 i 902, kako je to određeno još na pripremnom ročištu, u dokaznom postupku sud je pročitao usaglašeni nalaz i mišljenje vještaka procjenitelja Marka Radunovića i Nebojše Strugara, usaglašeni u pisanom nalazu od 03.10.2020. godine dat za potrebe postupka P 1668/18 a koji je zaprimljen 04.12.2020. godine, a u kom su isti saglasno utvrdili kao realnu tržišnu cijenu ovih nepokretnosti po 124,46€/m².

Cijeneći naprijed utvrđeno činjenično stanje, u smislu posljednjeg stanja upisa po starom katastarskom premjeru na čest.zem. 901 i 902 KO Đuraševići u korist pravnog prethodnika tužilaca Jokić Kate, zatim nesporno izloženog i dokazanog pravnog sljedbeništva ovdje tužilaca iza iste, te u konačnom utvrđene identifikacije predmetnih nepokretnosti po starom i novom premjeru u vezi sa utvrđenom namjenom predmetnog zemljišta, sud nalazi da tužioci osnovano potražuju isplatu nakande za predmetno zemljište. Naime, sud je stanovišta da tužiocima u konkretnom slučaju pripada naknada za zauzeće identifikovanih djelova nepokretnosti, koje su faktički izuzete iz njihovog posjeda a bez prethodno sprovedenog postupka eksproprijacije, sve u smislu odredbe čl. 35 st. 1 Zakona o eksproprijaciji kojom je propisano da ranijem vlasniku za eksproprijisanu nepokretnost pripada pravična naknada u novcu, koja se određuje u visini tržišne cijene iste vrste nepokretnosti na istom ili sličnom području opštine.

U slučajevima izgradnje bez donošenja odluke o izuzimanju iz posjeda građevinskog zemljišta radi se o faktičkom deposediranju, tzv. „faktičkoj eksproprijaciji“, koja nastaje kada se na zemljištu gradi infrastruktura ili drugi objekti od javnog i opšteg interesa iako ne postoji odluka o izuzimanju zemljišta. O tome postoji obimna sudska praksa. U suštini, u takvim slučajevima Opština vrši ili dozvoljava izgradnju objekta od javnog interesa na zemljištu koje nije formalno eksproprijisano, čime se ugrožavaju subjektivna prava fizičkih lica na nepokretnostima.

Prethodno pitanje po predmetnoj tužbi je vlasništvo tužilaca na predmetnoj nepokretnosti te na osnovu naprijed utvrđenog činjeničnog stanja ovaj sud nalazi da su tužioci u cjelosti dokazali da su nasljednici ranije upisanih vlasnika predmetne nepokretnosti, kao i kontinuitet vlasništva i obim vlasničkih prava tj. da su tužioci dokazali svoju aktivnu legitimaciju i tvrdnje o svom obimu vlasničkih prava na predmetnoj nekretnini, a nije sporno i utvrđeno je iz hronologije upisa po važećem premjeru da je ista faktički eksproprijisana za potrebe javnog interesa izgradnje kolektora "Klačina" radi prečišćavanja voda. Nema dokaza o sprovođenju postupka

eksproprijacije ni po starom ni po novom važećem premjeru, te sud cijeni da je upis vlasništva na tuženu izvršen bez valjanog pravnog osnova.

Budući da je sud sa stanovišta da nema smetnji za utvrđenje prava svojine tužilaca, kao prethodnog pitanja u ovoj pravnoj stvari po tužbi za naknadu usljed faktičke eksproprijacije, jer ne postoji dokaz koji bi upućivao da je došlo do nacionalizacije predmetnih nepokretnosti a priloženi dokazi jasno upućuju na to da nacionalizacija nije izvršena, niti dokaza da je sproveden postupak eksproprijacije predmetnih dijelova nepokretnosti, to tužiocu ne mogu da trpe štetu zbog toga što predmetno zemljište bez pravnog osnova tokom postupka izlaganja nije upisano na njih već na tuženu, nakon čega je isto faktički eksproprisano.

Iako nije sporna pasivne legitimacije valja ukazati da su predmetne parcele upisane sa parava svojine u korist Države Crne Gore, dok je upravo u korist tužene upisano pravo raspolaganja za 1/1, na osnovu Sporazuma o izgradnji, upravljanju i održavanju zajedničkog postrojenja za prečišćavanje i odvođenje otpadnih voda, za koji projekat je nesporno utvrđeno da je realizovan, te da je na predmetnim parcelama dozvoljen upis zabilježbe "prava gradnje" po osnovu Sporazuma o izgradnji, upravljanju i održavanju zajedničkog postrojenja za prečišćavanje i odvođenje otpadnih voda br. 0101-939 od 12.07.2011. godine i br.01-8674 od 11.07.2011.godine Ugovora o prenosu prava raspolaganja na nepokretnostima bez naknade koji je u vidu notarskog zapisa i ovjeren kod notara Jovičević Danila pod br. Uzz 502/2014 dana 12.01.2014.godine. Isti je zaključen između Opštine Kotor i Opštine Tivat kao dijela jedinstvenog kanalizacionog sistema od značaja za opštine Kotor i Tivat, koji se odnosi između ostalog i na predmetnu parc. br. 1750/9, takođe je drugim rješenjem od 25.11.2014.godine istog broja dozvoljena promjena na osnovu navedenog notarskog zapisa Ugovora o prenosu prava raspolaganja upisom predmetne parcele u novi list nepokretnosti na ime opštine Tivat kao nosioca prava raspolaganja uz upis tereta zabilježbe prava gradnje po osnovu naprijed navedenog sporazuma.

Prema Zakonu o eksproprijaciji ("Sl. list RCG", br. 55/00, 12/02) i to član 1 st. 1 eksproprijacija je lišenje ili ograničenje prava svojine na nepokretnostima kada to zahtijeva javni interes, uz naknadu prema tržišnoj vrijednosti nepokretnosti, prema čl. 35 st.2 visina naknade u novcu za eksproprisane nepokretnosti se određuje po tržišnoj cijeni prema okolnostima u momentu zaključivanja sporazuma o visini naknade, a ako sporazum nije postignut, prema okolnostima u momentu donošenja prvostepene odluke o naknadi, čl. 37 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 naknade 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.

Naime, članom 35 st.1 Zakona o eksproprijaciji (Sl.list RCG br.55/00, 12/02, 28/06, Sl.list CG br.21/08) propisano je da ranijem vlasniku za ekspropriisanu nepokretnost pripada pravična naknada u novcu, koja se određuje u visini tržišne cijene iste vrste nepokretnosti na istom ili sličnom području opštine, uvećana za eventualno izgubljenu dobit u periodu preseljenja u zavisnosti od načina korišćenja nepokretnosti i troškova preseljenja, prema okolnostima u momentu zaključenja sporazuma odnosno donošenja prvostepene odluke o naknadi. Članom 9 istog zakona propisano je da se pravična naknada za ekspropriisanu nepokretnost može odrediti u novcu ili davanju u svojinu ili susvojину druge odgovarajuće nepokretnosti, dok je članom 7 st.1 propisano da se eksproprijacija može vršiti za potrebe države, opštine, državnih fondova i javnih preduzeća. U ovoj pravnoj stvari vještačenjem je utvrđena visina naknade za ekspropriisano zemljište prema tržišnoj vrijednosti na dan sačinjavanja nalaza.

Kada je pitanju ograničenje prava na imovinu neophodno je u svakom konkretnom slučaju voditi računa o postojanju pravične ravnoteže između opšteg, javnog i privatnog interesa, a sama faktička eksproprijacija, kada je oduzimanje ili ograničenje prava na nepokretnosti izvršeno bez sprovedenog postupka eksproprijacije, zaštićena je pravom na tržišnu naknadu bez obzira što nije vođen postupak, odnosno ne postoji formalna odluka o oduzimanju, odnosno ograničenju imovine.

Dakle, na osnovu izloženog i utvrđenog činjeničnog stanja sud je našao da je tužbeni zahtjev tužilaca osnovan, da je u konkretnom slučaju pasivno legitimisana tužena opština Tivat i da ga kao takav treba usvojiti, te je obavezao tuženu na isplatu naknade zbog faktičke eksproprijacije, kao u izreci. Odgovornost tužene se ogleda u tome što je bez sprovedenog postupka eksproprijacije parcelu tužilaca izuzela iz posjeda radi opšteg interesa u cilju privođenja iste namjeni izgradnje postrojenja za prečišćavanje i ovođenje otpadnih voda tj. u konkretnom slučaju se više ne radi o privatnoj imovini već o imovini kojom raspolaže tužena, odnosno koja je shodno Ugovoru o prenosu prava raspolaganja i Sporazuma o izgradnji, upravljanju i održavanju zajedničkog postojenja za prečišćavanje i ovođenje otpadnih voda, te ne postoji mogućnost povraćaja predmetnog zemljišta u ranije stanje, a usljed kog izuzimanja su tužioci faktički lišeni vlasništva od strane tužene suprotno čl. 10 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima.

Sud je prilikom donošenja odluke imao u vidu i izraženo stanovište u odluci Vrhovnog suda Crne Gore u rješenju Rev.br.845/18 od 22.01.2019.godine, i presudi Rev.br. 1055/19 od 09.04.2020.godine, u kojima je bio izričit da se tužioci iz te parnice, u sličnoj činjenično-pravnoj situaciji, ne mogu u parničnom postupku pozivati na odredbu čl.8. Zakona o eskproprijaciji i da zahtjev za isplatu „preostalog dijela“ nepokretnosti, koja faktički nije privedena namjeni, mogu ostvarivati u upravnom postupku eksproprijacije..

Tužena nije osporila, obzirom na izjašnjenje u predmetu P 1668/18 dato podneskom od 08.11.2021.godine, u kom je istakla da su planskim dokumentom za lokaciju postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda obuhvaćene u cjelosti kat. parc. 1750/9, 1751/3 i 1751/4, te da iste mogu predmet postupka za faktički ekspropriano zemljište bez obzira da li se nalaze u okviru postrojenja. Imajući u vidu navedeno, te veći broj odluka SO Tivat o davanju saglasnosti za odustajanje od žalbi u većem broju parnica u

sličnoj činjenično pravnoj situaciji, sud je mišljenja da tužena ne spori svoju odgovornost, odnosno obavezu da tužiocima isplati naknadu za zemljište koje je faktički zauzeto, odnosno na dijelove kat. parc. 1750/9, i 1751/4 KO Đuraševići, a koje odgovaraju nekadašnjim čest. zemlje 901 i 902, kao i čes.zem. 830/1 i 830/2 KO Đuraševići .

Odlučujući o visini postavljenog zahtjeva sud je visinu naknade za djelove parcela 1750/9 od 163m² u kojoj se prekla sa čes.901, kat.parc. 1750/9 u pov. od 1323m² u kojoj se preklapa sa ranijom čes.zem. 902 i dijela kat.parc. 1751/4 u pov. od 88m² u kojoj se preklapa sa ranijom čes.zem. 902 utvrdio na osnovu usaglašenog nalaza i misljenja dvaju vještaka građevinske struke Nebojše Strugara i Radunović Marka, kojem je poklonio punu vjeru obzirom da je isti u svemu urađen u skladu sa pravilima struke i nauke, komparativnom metodom pri čemu su vještaci u komparativnoj matrici parcela iz kupoprodajnih ugovora doveli do „nivoa“ za upoređivanje po parametrima za kvalitet zemljišta-lokacija, površina, oblik parcele itd., a koji su odgovorili na sve istaknute prigovore u tom postupku, usled čega stranke nijesu u ovom postupku tražile novo vještačenje za iste djelove predmetnim nepokrentosti, a koji su u konačnom saglasno dali procjenu tržišne vrijednost na iznos od 124,46 €/m², a shodno ovako utvrđenom iznosu tužioci su i precizirali tužbeni zahtjev.

Iznos novčane naknade na koji je sud obavezao tuženu da tužiocima isplati na ime faktičke eksproprijacije predmetnih nepokretnosti sud je utvrdio na način što je veličinu suvlasničkog udjela za svakog tužioca ponaosob pomnožio sa površinom u kojoj ranije čest.zem. 901 i 902 odgovaraju sadašnjim kat.parc. 1750/9 i 1751/4 sve KO Đuraševići na koji način je utvrdio za koju površinu predmetnih kat.parc. parcela tužioci imaju pravo na naknadu, pa je tako utvrđenu površinu pomnožio sa tržišnom vrijednošću nepokretnosti od 124,46 eura/m², a u odnosu na djelove parcela 1750/9 u kojima se preklapaju sa ranijim česticama 830/1 i 830/2 sa utvrđenom tržišnom vrijednošću od 125,53€/m².

U odnosu na dio tužbenog zahtjeva u kom je tražena isplata naknade za djelove parcele 1750/9 i to u površinama u kojima se ista preklapa sa česticom 830/1 od 579m² i 144m², kao i sa česticom zem. 830/2 u pov. od 285m² sud je prihvatio procjenu vrijednosti datu od strane vještaka građevinske struke Borisa Mašanovića po cijeni od 125,53€, budući da i stranke nijesu u konačnom imale primjedbi na isti, a koji je dokumentovan brojnim ugovorima u uporenom praksom iz drugih predmeta imajući u visu i faktičko stanje ovih površina na terenu i stanje na tržištu u vrijeme procjene.

Sa svega naprijed navedenog sud je sud je imajući u vidu nesporni identifikaciju predmetnih nepokretnosti za dio kat.par. 1750/9 iz LN br. 1223 KO Đuraševići, u površini od 163 m², koja površina odgovara ranijoj čestici zemlje 901 KO Đuraševići, za dio kat.par. 1750/9 iz LN br. 1223 KO Đuraševići, u površini od 1323 m², koja površina odgovara ranijoj čestici zemlje 902 KO Đuraševići, i dio kat.par. 1751/4 iz LN br. 455 KO Đuraševići, u površini od 88 m², koja površina odgovara ranijoj čestici zemlje 902 KO Đuraševići, koje površine predstavljaju prostor namjenjen za izgradnju postrojenja za prečišćavanje komunalnih i otpadnih voda, po naprijed utvrđenoj cijeni od 124,46 €/m², za 1/2 ukupno pripadajućeg obima prava susvojine tužiocima od naprijed navedenih djelova ukupne površine 1.574m² čini shodno ukupnom obimu vlasništva od

1/2 dijela površinu od 787m², dosudio isplatu na ime naknade tužiocima ukupan iznos od 97.950,02€, od čega shodno pripadajućem obimu prava vlasnosti ponaosob tužiocima: Jokić Branku za njegov suvlasnički dio od 692/5040 što daje traženi iznos od 26.897,38 €, tužilji Stjepčević Nadi za njen suvlasnički dio od 692/5040 što daje traženi iznos od 26.897,38 €, tužilji Štebljaj Vjeri za njen suvlasnički dio od 692/5040 dijela što daje traženi iznos od 26.897,38 €, te tužiocima Menkadžiev Dimitru i Menkadžiev Nenadu za njihov suvlasnički dio od po 222/5040 dijela što daje tražene iznose naknade od po 8.628,93 €. Do ovih iznosa se dolazi prostom matematičkom metodom tako što e ukupno utvrđena površina preklopa od 1.574m² (163m²+1323m²+88m²) pomnoži sa utvrđenom cijenom od 124,46€ i dobija se ukupna vrijednost od 195.900,04€, od koje npr za tužioca prvog reda shodno njegovom pripadajućem obimu prava vlasnosti od 692/5040 id.dijela se ista cijena prvo množi brojiocem 692 (brojem iznad razlomka) pa dijeli sa imeniocem razlomka 5040 (broj ispod razlomačke crte) i dobija pripadajući iznos od 26.897,38 €

U odnosu na djelove kat.par. 1750/9 iz LN br. 1223 KO Đuraševići, u površini od 579 m², u kojoj se ista preklapa sa starom čes.zem. 830/1 KO Đuraševići, i u površini od 144m², što čini ukupnu površinu od 723m², kao i za dio kat.par. 1750/9 iz LN br. 1223 KO Đuraševići, u površini od 285 m², u kojoj se preklapa sa starom čes.zem. 830/2 KO Đuraševići, a u koje predstavljaju prostor namjenjen za izgradnju postrojenja za prečišćavanje komunalnih i otpadnih voda, u predmetnoj ukupnoj površini od 1008m² po naprijed utvrđenoj cijeni od 125,53 €/m² se dobija iznos od 126.534,24€. Shodno pripadajućem suvalsničkom obimu pravima na ovom zemljištu tužiocima pripada i to Jokić Branku, Stjepčević Nadi i Štebljaj Vjeri za njihov pripadajući im suvlasnički dio od po 346/7560 dijela tražene iznose od po 5.791,11 eura, do kog se dolazi istom matematičkom metodom, kao u prethodnom stavu (126.534,24 *346 / 7560), tužiocima Menkadžiev Dimitru i Menkadžiev Nenadu za njihove suvlasničke djelove od po 111/7560 dijela tražene pripadajuće iznose od po 1.857 eura, što sa ovu površinu daje naknadu u ukupnom iznosu od 21.087,33€.

Na ovako dosuđene iznos sud je dosudio i zakonsku zateznu kamatu na osnovu odredbe čl. 284 Zakona o obligacionim odnosima i to od dana presuđenja tužbe pa do konačne isplate, kako je to i opredijeljeno tužbenim zahtjevom.

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

Odluku o troškovima sud je donio shodno čl.152 st. 1, čl. 153 i čl. 161 Zakona o parničnom postupku imajući u vidu činjenicu da su tužioci uspjeli u sporu i potraživali troškove koje je je sud dosudio u naznačenom iznosu. Troškovi se odnose na troškove sastava tužbe prema utvrđenoj vrijednosti predmeta spora po tarifnom broju 5 AT-a u iznosu od 250,00€, a što prema opredijeljenom zahtjevu za uvećanje po tarifnom briju 11 AT-a za još četiri lica na tužilačkoj strani treba uvećati za 200% odnosno za iznos od još 500,00€ što daje osnovicu od 750,00€. Po istoj tužiocima pripada pravo naknade za sastav jednog obrazloženog podneska kojim je izvršeno i preciziranje tužbenog zahtjeva i to poslednjeg zaprimljenog na raspravi od 18.07.2023. godine u iznosu od

750,00€, dok sud nalazi da im ne pripada pravo naknade za sastav ostalih podnesaka kojime je takođe vršeno preciziranje, jer nijesu bile nužne radnje za vođenje ovog postupka. Nadalje pripada im i pravo naknade na ime zastupanja na tri održana ročišta (06.0.2022., 07.10.2022. i 18.07.2023.godine) u iznosu od 2.250,00 eura (3x750€), na ime pristupa na tri odložena ročišta (13.02.2023., 30.03.2023. i 24.04.2023. godine) u iznosu od 1.125,00eura (3x375€) i troškove vještačenja u iznosu od 550,00 eura po uplatnici predujma od 16.09.2022.godine, a što daje ukupno dosudjeni iznos od 5.425,00 eura.

U spisima nema dokaza da je plaćena taka na tužbu i odluku suda.

Sa izloženog odlučeno je kao u izreci.

OSNOVNI SUD U KOTORU

Dana, 11.08.2023. godine



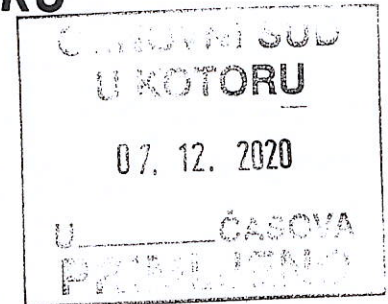
PRAVNA POUKA: Protiv ove presude ima se pravo žalbe u roku od 15 dana od dana od prijema iste, Višem sudu u Podgorici, a preko ovog suda.

Primljeno:				
Organ.jed.	Klasif.znak	Priloz	2020	Vrijednost
0609-h60	32111	-	2018	

OSNOVNI SUD U KOTORU

Sudija: Mišo Jakšić

Predmet: Usaglašavanje nalaza



Postupajući po rješenju suda od 19.11.2020. godine, izjavljujem :

- Nakon ponovne analize uporednih parametara i postignutih vrijednosti zemljišta u zahvatu sistema za prečišćavanje otpadnih voda, **usaglašavam mišljenje sa sudskim vještakom građevinske struke Nebojšom Strugarom, da je realna tržišna vrijednost predmetnog zemljišta 124,46€/m².**
- Polazeći od izjašnjenja sudskog vještaka geodetske struke da zemljište koje je preostalo vlasnicima nakon eksproprijacije zemljišta u funkciji izgradnje sistema za prečišćavanje otpadnih voda, da ne postoji prilaz preostalom zemljištu, **vlasnici gube ekonomski interes za korišćenjem istog.**

Podgorica, 04.12.2020. godine

Sudski vještak :

Radunović Marko, dipl. ing. građ.



предмет : П бр. 1668/18/18

ОСНОВНИ СУД
КОТОР

Судија: МИШО ЈАКШИЋ 04. 12. 2020

OSNOVNI SUD
U KOTORU

U ČASOVA

Opština Gora
OPŠTINA TIVAT

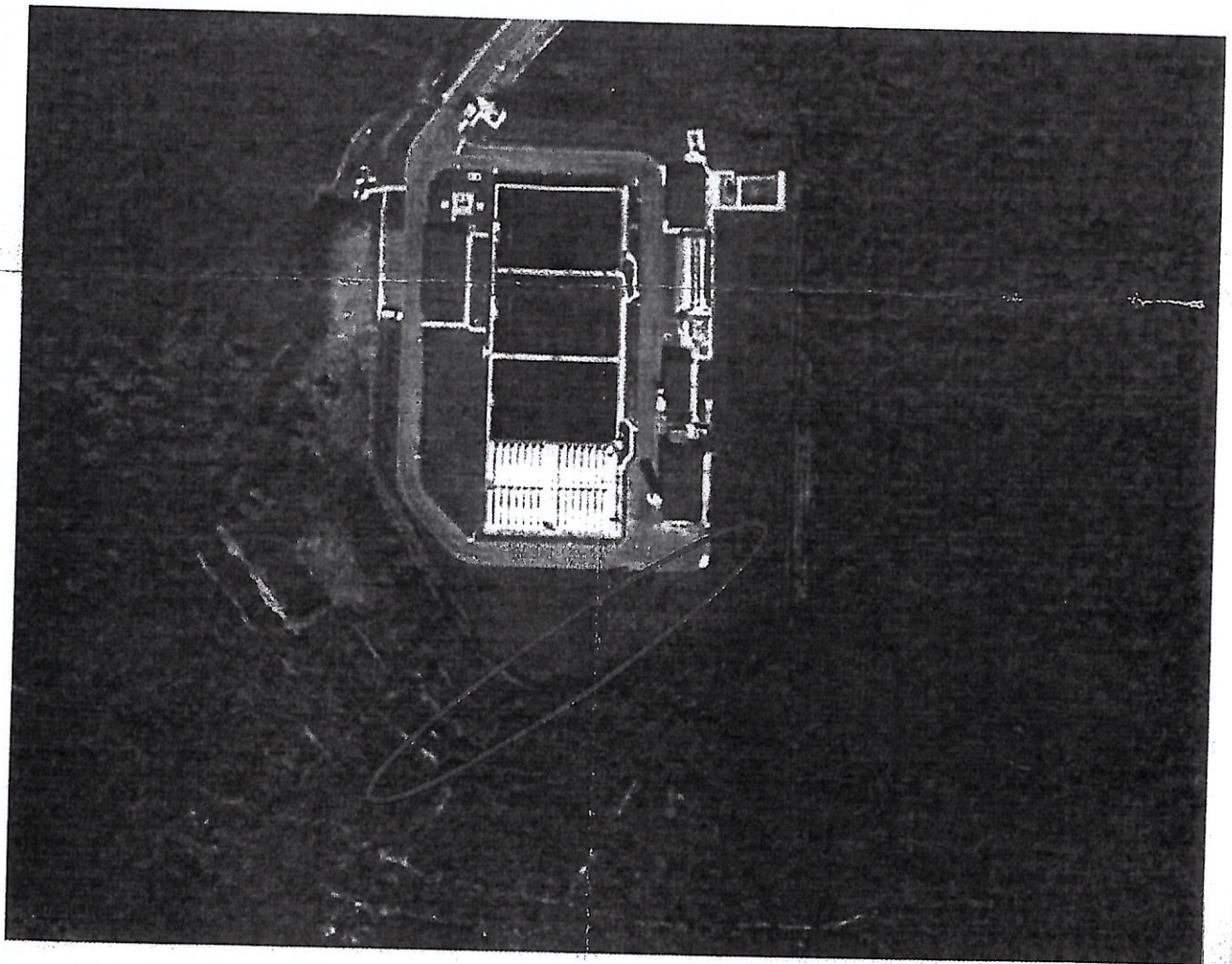
11-12-2020

Klasif./znak	Red.br.	Prilog	Vrijednost

УСАГЛАШАВАЊЕ ВЈЕШТАКА ГРАЂЕВИНСКЕ СТРУКЕ

ТУЖИЛАЦ: Гојко Јокић и др.

ТУЖЕНИ: ОПШТИНА ТИВАТ



Бар, 03. децембар 2020. год.

СУДСКИ ВЈЕШТАК

H. 

НЕБОЈША СТРУГАР дипл.инг.грађ.

Сагласно:

- усаглашеним ставовима вјештака грађевинске струке Марка Радуновића дипл.инг.грађ. и Небојше Стругара дипл.инг.грађ. казаним на рочишту суда од 06. новембра 2019. године у предмету П бр. 6/16, као и
 - усаглашеним ставовима ова два вјештака грађевинске струке казаним и у писаном Усаглашавању ова два вјештака достављеном суду 28. новембра 2019. године у истом предмету да тржишна вриједност земљишта на предметној локацији износи 124,46 €/м²,
- ова два вјештака су се усагласила да процијењена тржишна цијена предметних некретнина износи:

124,46 €/м²

НАПОМЕНА

Пандемија корона вируса, који хара у овој години, није утицала на смањење цијена некретнина генерално, него само на смањење обима продаје.

Бар, 03. децембар 2020. год.

**СУДСКИ ВЈЕШТАК
ГРАЂЕВИНСКЕ СТРУКЕ**

Небојша Стругар дипл.инг.грађ.



OPŠTINA TIVAT				
Primljeno:	17-03-2023			
Organ. jed.	Klasif. znak	Red. br.	Prilog	Vrijednost
06-422	122	122	122	122
Mašanović Boris, dipl.ing. građ.				
sudski vještak građevinske struke				

Predmet: P. 298/22/22

OSNOVNI SUD
U KOTORU

IZVJEŠTAJ

30.03.
Jovanić Branka

09.03.2023
O GRAĐEVINSKOM VJEŠTAČENJU I PROCJENI VRIJEDNOSTI
NEPOKRETNOSTI – ZEMLJIŠTA, KOJE ODGOVARA BIVŠIM Č.Z.
U 830/1 i 830/2 K.O. ĐURAŠEVIĆI PO STAROM PREMJERU, A KOJE
ODGOVARAJU DIJELU K.P. 1750/9 i 1757/2 K.O. ĐURAŠEVIĆI-PJ
TIVAT, PO NOVOM PREMJERU



Naručilac: Osnovni sud u Kotoru
Sudija: Narcisa Maja Bošković

Mašanović Boris, dipl.ing. građ.
Cetinje, ul. Jovana Tomaševića br. 5
kont.tel. 067-841-523
e-mail : boris.masanovic@gmail.com

Podgorica, 08.03.2023. godine

SADRŽAJ:

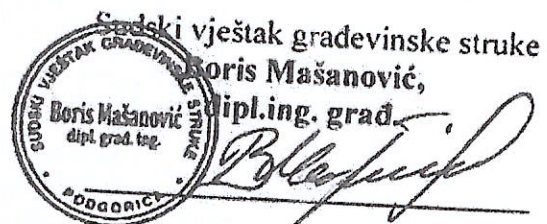
Izjava i ograničavajući uslovi.....	2
Rezime procjene.....	3
1. Uvod	4
2. Svrha vještačenja i procjene.....	4-5
3. Predmet vještačenja i procjene	5
4. Lokacija	5-7
Izvođenje nalaza.....	8
5. Tehnički opis nepokretnosti	8-12
6. Metode procjene	13-14
7. Procjena vrijednosti zemljišta.....	15-19
Mišljenje	20
Prilozi	21-35

IZJAVA I OGRANIČAVAJUĆI USLOVI

Ovim potvrđujem, u svom najboljem znanju i uvjerenju da:

1. Izjave o činjenicama sadržane u ovom Izvještaju su istinite i tačne.
2. Analize, mišljenja, pretpostavke i zaključci sadržani u ovom Izvještaju su izvedeni profesionalno, nezavisno i nepristrasno.
3. Procjenjivač nema trenutnog ili budućeg interesa vezanog za nepokretnost, koja je predmet ovog Izvještaja, kao ni trenutnih ili budućih naklonosti prema strankama uključenim u ovaj proces.
4. Angažovanje vještaka u ovom zadatku nije određeno na osnovu unaprijed pripremljenih i određenih rezultata.
5. Naknada za izradu ovog Izvještaja nije vezana za unaprijed pripremljene rezultate i nije vezana za favorizovanje neke od strana kojih se tiče ovaj Izvještaj.
6. Za ovaj Izvještaj, svi uporedni podaci i dokazi su izvučeni iz tržišta nekretnina i prema tome, trenutne vrijednosti predmetne nepokretnosti su prilagođene u skladu sa važećim standardima i empirijskom znanju.
7. Vještak je lično izvršio inspekciju predmetnih nepokretnosti i ima iskustvo u procjenjivanju istih ili sličnih nepokretnosti.

Sudski vještak građevinske struke
Boris Mašanović,
dipl.ing. građ.
Boris Mašanović



Rezime procjene

KRATAK PRIKAZ RELEVANTNIH PODATAKA PROCJENE		
PREDMET PROCJENE	NEKRETNINE	Zemljište
	LOKACIJA	K.O. ĐURAŠEVIĆI – PJ TIVAT
NARUČILAC IZVJEŠTAJA	Osnovni sud Kotor, sudija Narcisa Maja Bošković	
PREDMET	P. 298/22/22	
STRANKE U SPORU	<p>TUŽIOCI :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Jokić Branko iz Tivta, Donja Lastva bb ; 2. Stjepčević Nada iz Tivta, II Dalmatinske 2D ; 3. Štebljaj Vjera iz Tivta, II Dalmatinske 3D ; 4. Menkadžiev Dimitar iz Hrvatske, Split, Dubrovačka 63 ; 5. Menkadžiev Nenad iz Hrvatske, E. Kvaternika 33A , <p>TUŽENA :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Opština Tivat, Trg Magnolija br.1; 	
PROCJENU IZVRŠIO I SAČINIO IZVJEŠTAJ	Boris Mašanović, dipl.ing.grad. Sudski vještak građevinske struke i procjenitelj-tehnička oblast	
KATASTARSKA IDENTIFIKACIJA	BIVŠE Č.Z. 830/1 i 830/2 K.O. ĐURAŠEVIĆI PO STAROM PREMJERU, A KOJE ODGOVARAJU DIJELU K.P. 1750/9 i 1757/2 K.O. ĐURAŠEVIĆI - PJ TIVAT, PO NOVOM PREMJERU	
UVID U NEKRETNINU	Identifikacija preglednih nepokretnosti obavljena prilikom obilaska nepokretnosti 07.10. 2022. god.	
<p>PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEPOKRETNOSTI NA DAN 07.10.2022. god.</p> <p>137.580,88 €</p>		

1. Uvod

Na osnovu Rješenja Osnovnog suda u Kotoru, sudije Narcise Maje Bošković, izvršeno je građevinsko vještačenje i procjena vrijednosti zemljišta u naselju Đuraševići, opština Tivat, potes Laćerci, koje se nalazi na dijelu K.P. 1750/9 i 1757/2, K.O. Đuraševići - PJ Tivat.

Dana 07.10.2022. godine, izvršena je identifikacija i obilazak predmetnih nepokretnosti, od strane postupajuće sudije, punomoćnika tužioca, sudskog vještaka geodetske struke i sudskog vještaka građevinske struke, Borisa Mašanovića.

2. Svrha vještačenja i procjene

Građevinsko vještačenje i procjena vrijednosti nepokretnosti – zemljišta, vrši se za potrebe Osnovnog Suda u Kotoru, u predmetu Posl.br. P. 298/22/22, između :

TUŽIOCI :

1. Jokić Branko iz Tivta, Donja Lastva bb ;
2. Stjepčević Nada iz Tivta, II Dalmatinske 2D ;
3. Štebljaj Vjera iz Tivta, II Dalmatinske 3D ;
4. Menkadžiev Dimitar iz Hrvatske, Split, Dubrovačka 63 ;
5. Menkadžiev Nenad iz Hrvatske, Eugena Kvaternika 33A ,

TUŽENA :

1. Opština Tivat, Trg Magnolija br.1 ;

a zadatak Vještaka je da izradi nalaz i mišljenje, na način što će :

1. Na osnovu nalaza i mišljenja vještaka geodetske struke i površina koje utvrdi, utvrditi tržišnu vrijednost predmetnih nepokretnosti.

Nalaz i mišljenje su važeći od 07.10.2022. godine, tj. od datuma obilaska nepokretnosti i predmet su Generalnih pretpostavki i Ograničavajućih uslova.

U procesu izrade ovog vještačenja, kao Sudski vještak građevinske struke sam:

- izvršio obilazak predmetnih nepokretnosti,
- provjerio dokumenta iz spisa predmeta P. 298/22/22,
- napravio foto dokumentaciju sa lica mjesta,
- na osnovu Zakona o slobodnom pristupu informacijama, pribavio ugovore o kupoprodaji, za realizovane cijene po m² zemljišta, koje se nalaze na predmetnom lokalitetu u K.O. Đuraševići – PJ Tivat,
- izvršio sva moguća istraživanja, vezana za zadatak i predmetne nepokretnosti,
- koristio Izvod iz PUP-a Tivat do 2020.godine,
- koristio DUP „Đuraševići“,
- koristio DUP „Gornji Đuraševići“,
- koristio Zakon o sudskim vještacima (Sl.list RCG br.54/16),
- koristio PRAVILNIK MINISTARSTVA FINANSIJA CRNE GORE O METODOLOGIJI ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI IMOVINE, broj 08-430/22-36/1, od 16.11.2022.godine, Sl.list Crne Gore, broj 126/2022, od 18.11.2022. godine.

3. Predmet vještačenja i procjene

Predmet vještačenja i procjene je nepokretnost-zemljište, koje se nalazi na dijelu čest.zem. 830/1 i 830/2 K.O. Đuraševići, starog plana, a u odnosu na dio K.P. 1750/9 i 1757/2, K.O. Đuraševići - Područna jedinica Tivat, novog plana.

4. Lokacija

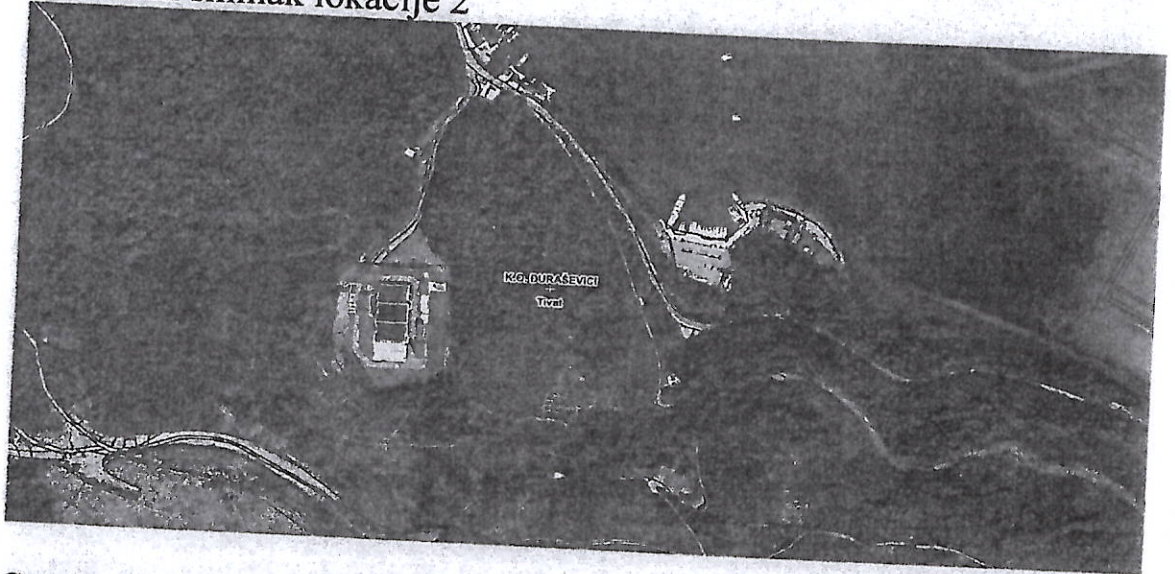
Predmetne nepokretnosti za koje se radi građevinsko vještačenje i procjena vrijednosti, se nalaze u Đuraševićima - opština Tivat, potes Laćerci, sa lijeve strane magistralnog puta, koji vodi od kružnog toka sa Jadranske magistrale i vodi prema Krašićima i Radovićima, a na udaljenosti od 3,6 km od kružnog toka.

Do predmetnih nepokretnosti se dolazi novoizgrađenim putem za potrebe Postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda, a od skretanja sa magistralnog puta do početka predmetnih nepokretnosti je cca 280 m. Na udaljenosti od 480-500 m v.l. nalaze se Marina Solila i restoran „Movida“.

Satelitski snimak lokacije 1



Satelitski snimak lokacije 2



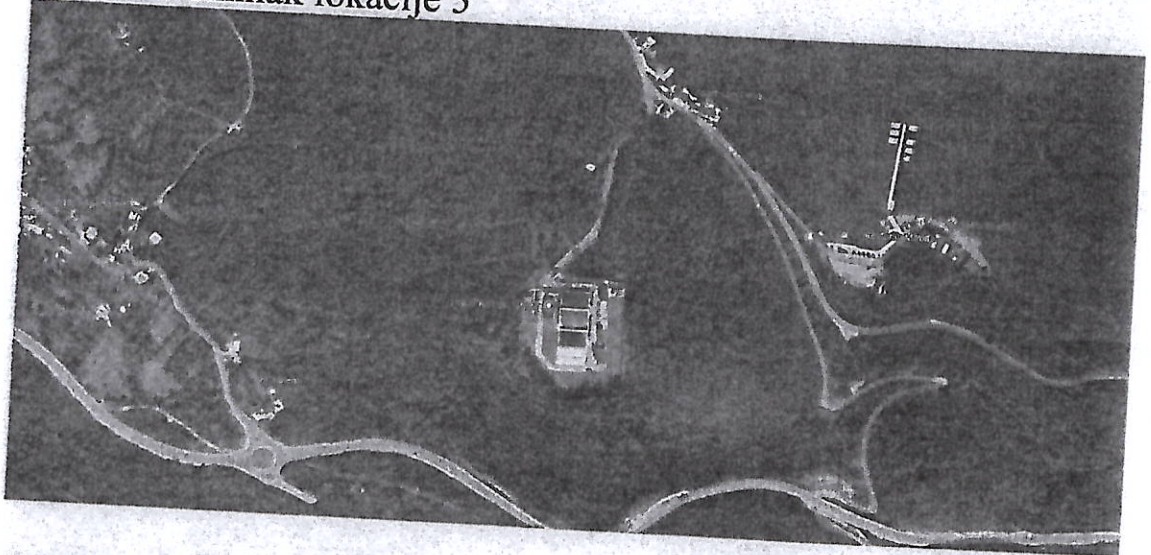
Satelitski snimak lokacije 3



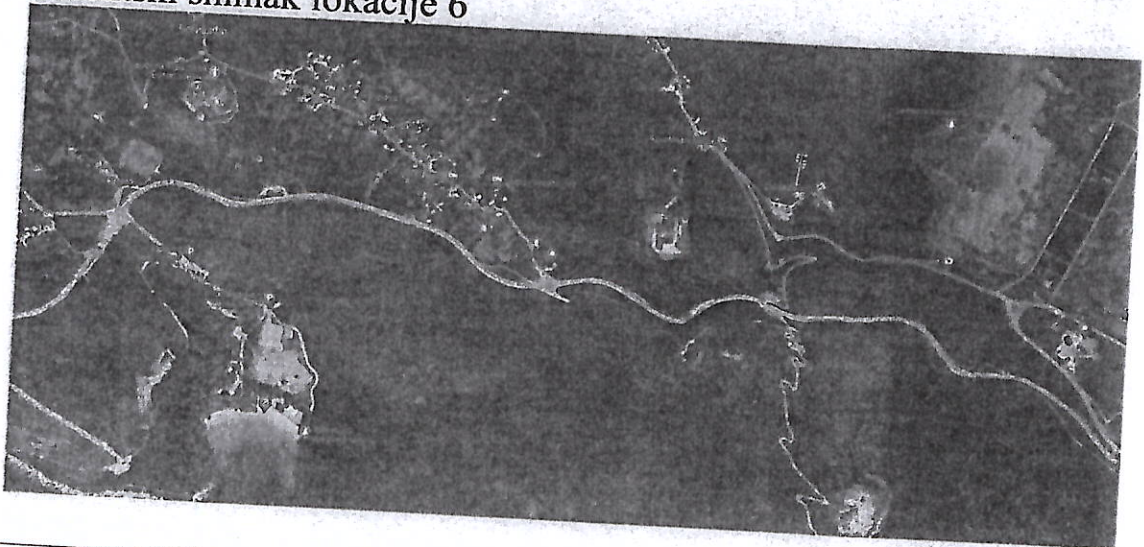
Satelitski snimak lokacije 4



Satelitski snimak lokacije 5



Satelitski snimak lokacije 6



IZVOĐENJE NALAZA

6. Tehnički opis nepokretnosti

Predmetne nepokretnosti koje se procjenjuju – zemljište, na licu mjesta predstavljaju dio saobraćajnice unutar ograđenog kompleksa na samom ulazu u isti, kao i zemljište ispod objekta portirnice kompleksa koji je izgrađen za potrebe Postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda, a koje je izgrađeno na osnovu Građevinske dozvole Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj : UP I 0503-742/21 od 24.12.2014. godine, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Tivat.

Predmetne nepokretnosti se nalaze na udaljenosti cca 280-300 m od glavnog puta i od mora.

Kat.parcele 1750/9 i 1757/2 K.O. Đuraševići, se nalaze u zahvatu PUP-a Tivat do 2020.godine u zoni zaštitnih šuma i šuma sa posebnom namjenom i zoni agrikulturnih pejzaža.

Na osnovu nalaza vještaka geodetske struke, izvršena je identifikacija i upoređenje starog i novog kat. plana predmetnih nepokretnosti, određenih kao čest.zem. 830/1 i 830/2 K.O. Đuraševići.

Na osnovu snimljenog stanja na terenu i izvršenog upoređenja starog i novog katastarskog premjera utvrđeno je da :

- Čest.zem. 830/1 K.O. Đuraševići, starog premjera, odgovara dijelu kat.parc. 1750/1 K.O. Đuraševići, novog premjera, sa površinom od 4044 m² koja je definisana graničnim linijama od tačke 1 do tačke 2 sa dužinom od 9.04m, od 2 do 3 sa 31.83m, od 3 do 4 sa 18.51m, od 4 do 5 sa 11.57m, od 5 do 6 sa 8.00m, od 6 do 7 sa 165.32m, od 7 do 8 sa 9.26m, od 8 do 9 sa 21.53m, od 9 do 1 sa 134.83m,
- dijelu kat.parc. 1750/9 K.O. Đuraševići, novog premjera, sa površinom od 579 m² koja je definisana graničnim linijama od tačke 7 do tačke 8 sa dužinom od 9.26m, od 8 do 9 sa 21.53m, od 9 do 10 sa 2.41m, od 10 do 11 sa 25.39m, od 11 do 12 sa 16.91m, od 12 do 7 sa 26.82m, i sa površinom od 144 m² koja je definisana graničnim linijama od tačke 13 do tačke 14 sa dužinom od 12.74m, od 14 do 15 sa 3.26m, od 15 do 17 sa 2.78m, od 17 do 18 sa 14.38m, od 18 do 19 sa 10.18m, od 19 do 13 sa 11.60m, kao i dijelu kat.parc. 1757/2 K.O. Đuraševići, novog premjera, sa površinom od 74 m² koja je definisana graničnim linijama od tačke 11 do tačke 12 sa dužinom od 16.91m, od 12 do 13 sa 5.51m, od 13 do 14 sa 12.74m, od 14 do 15 sa 3.26m, od 15 do 11 sa 5.16m.

• Čest.zem. 830/2 K.O. Đuraševići, starog premjera, odgovara dijelu kat.parc. 1750/9 K.O. Đuraševići, novog premjera, sa površinom od 285 m² koja je definisana graničnim linijama od tačke 10 do tačke 11 sa dužinom od 25.39m, od 11 do 16 sa 7.91m, od 16 do 15 sa 12.13m, od 15 do 17 sa 2.78m, od 17 do 18 sa 14.38m, od 18 do 20 sa 14.43m, od 20 do 21 sa 9.89m, od 21 do 10 sa 33.06m, kao i dijelu kat.parc. 1757/2 K.O. Đuraševići, novog premjera, sa površinom od 14 m² koja je definisana graničnim linijama od tačke 11 do tačke 15 sa dužinom od 5.16m, od 15 do 16 sa 12.13m, od 16 do 11 sa 7.91m.

Kat.parc. 1750/1 upisana je u LN 982 K.O. Đuraševići, sa kulturom šume 3.klase površine 197.463 m², u svojini Crne Gore sa upisom prava raspolaganja na vladu Crne Gore.

Kat.parc. 1750/9 upisana je u LN 1223 K.O. Đuraševići, sa kulturom šume 3.klase površine 43.757 m², u svojini Crne Gore sa upisom prava raspolaganja na Opštinu Tivat.

Kat.parc. 1757/2 upisana je u LN 157 K.O. Đuraševići, sa kulturom nekategorisani putevi površine 106 m², u svojini Crne Gore sa upisom prava raspolaganja na Opštinu Tivat.

Na osnovu nalaza vještaka geodetske struke, ukupna površina bivših čest.zem. 830/1 i 830/2 K.O. Đuraševići, koje se nalaze na dijelu kat.parc.1750/9 i 1757/2 K.O. Đuraševići i za koje se vrši procjena vrijednosti, iznosi :

$$PN=579,00 \text{ m}^2+ 74,00 \text{ m}^2+144,00 \text{ m}^2+285,00 \text{ m}^2+14,00 \text{ m}^2=1.096,00 \text{ m}^2$$

$$PN = 1.096,00 \text{ m}^2$$

Prilog : Skica vještaka geometra :

Skica uporedjenja starog i novog premjera
 K.O. Đuraševići čest.zem. 830/1 i 830/2 ~ kat.parc. 1750/1, 1750/9 i 1751/2
 R=1:1000

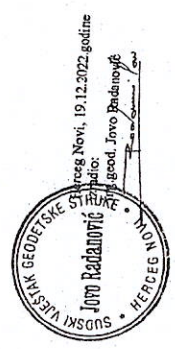
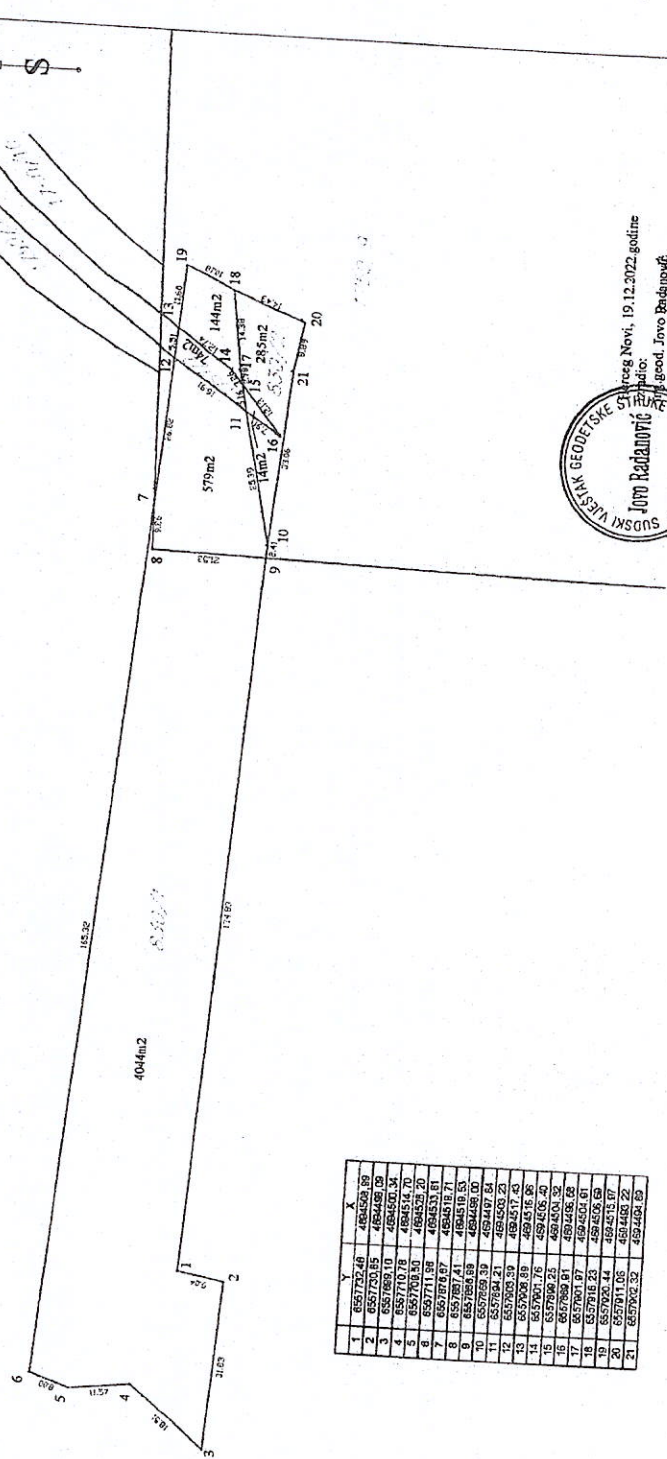
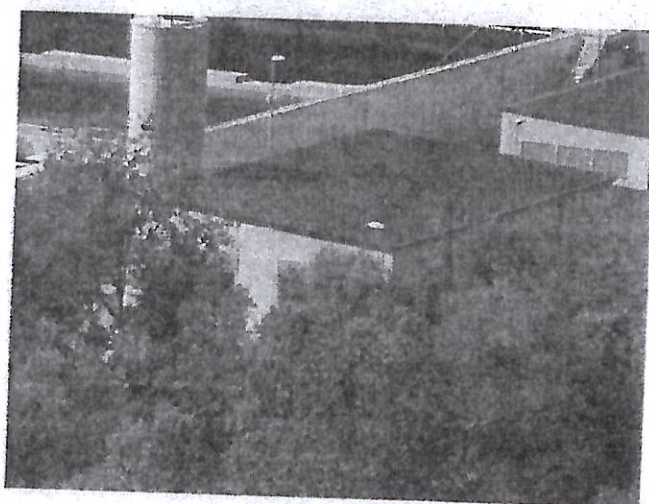
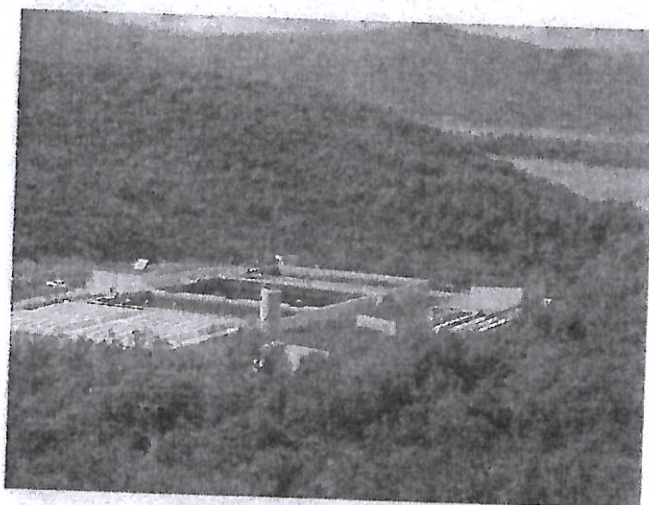
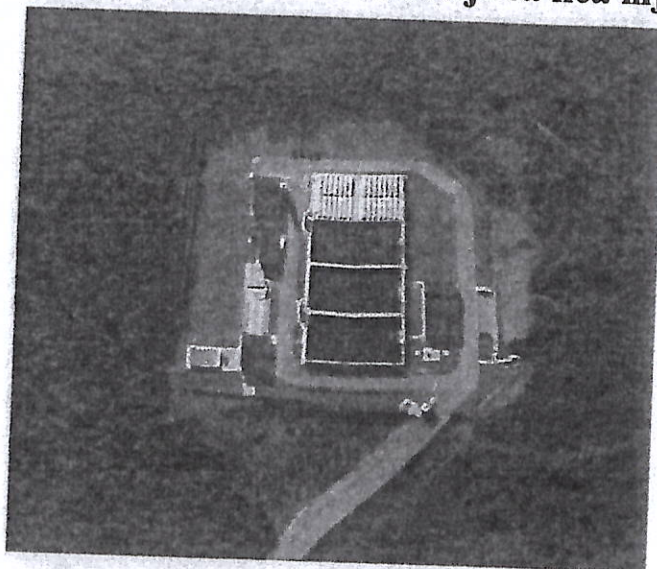
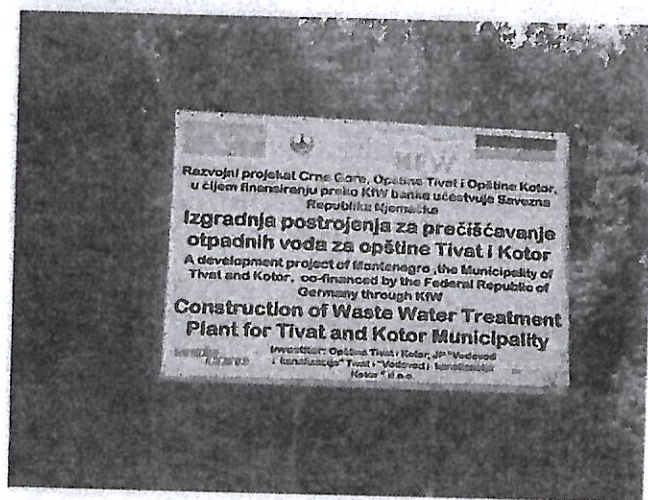
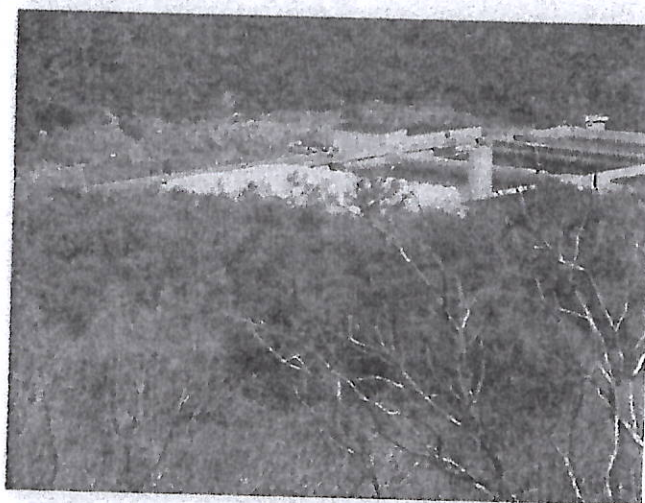
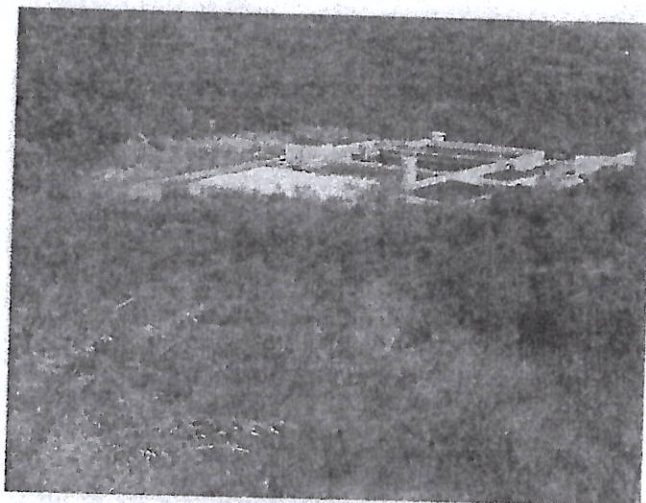


Foto snimci predmetne lokacije sa lica mjesta





6. Metode procjene

U skladu sa PRAVILNIKOM MINISTARSTVA FINANSIJA CRNE GORE O METODOLOGIJI ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI IMOVINE, broj 08-430/22-36/1, od 16.11.2022.godine, Sl.list Crne Gore, broj 126/2022, od 18.11.2022. godine, a koji je zasnovan na Metodologiji procjene vrijednosti koja je usklađena sa Međunarodnim standardima za procjenu vrijednosti, odnosno Evropskim standardima za procjenu vrijednosti, u pitanju su nepokretnosti – zemljište za koje se radi procjena po Metodi uporedivih cijena.

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje se cijenom koja bi se mogla postići na tržištu u onom trenutku u kojem se sprovodi procjena, u uobičajenom poslovnom prometu nekretnina saglasno pravnim odredbama, činjeničnim svojstvima i naročitim osobitostima, a isključujući uticaje posebnih, tržišno nemjerljivih odnosa.

Pri proračunu se koriste podaci objavljeni od mjerodavnih institucija, podaci o trenutnim kretanjima vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju i ekvivalent, te vlastita iskustva.

Utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine izvršeno je na temelju pregleda nekretnine na licu mjesta i prikupljenih podataka od strane naručitelja. Zbog nesređenosti zemljišnih knjiga i katastra naročitu pažnju potrebno je pokloniti provjeri vlasničke dokumentacije, jer njena sređenost odnosno nesređenost je bitni element za određivanje tržišne vrijednosti.

Procjene vrijednosti nepokretnosti se najčešće vrše korištenjem tri pristupa i tri metodologije procjene.

- a. Prvi pristup naziva se **statički**, a metoda koja se koristi za izračunavanje vrijednosti nepokretnosti je troškovna metoda ili metoda utvrđivanja stvarne vrijednosti.
- b. Drugi pristup naziva se **komparativni**, a metoda izračunavanja uporedna metoda ili metoda upoređivanja vrijednosti.
- c. Treci pristup je **dinamički**, a metoda izračunavanja je metoda kapitalizacije dobiti ili metoda vrijednovanja prihoda.

6.1. Troškovna metoda ili metoda utvrđivanja stvarne vrijednosti

Troškovna metoda je bazirana na izračunavanju troškova gradnje. Polazi se od pretpostavke da kupac neće nikada platiti nekretninu više nego što bi ga koštala izgradnja iste takve nekretnine na istoj lokaciji.

Kod izračunavanja ukupne vrijednosti nekretnine troškovima gradjenja odbija se iznos amortizacije, a dodaje se cijena zemljišta koja pripada toj nekretnini, troškovi komunalnih doprinosa i ostali troškovi.

Ova metoda pogodna je za one slučajeve gdje ne postoje podaci o cijenama postignutim kod kupoprodaje sličnih nekretnina ili za one nekretnine za koje je teže vrijednovati prihode od zakupa.

6.2. Uporedna metoda ili metoda upoređivanja vrijednosti

Drugi pristup naziva se komparativni, a metoda izračunavanja uporedna metoda ili metoda upoređivanja vrijednosti.

Uporedna metoda koristi se za procjenu nekretnina koje su često u prometu, posebno za stambene objekte. Upoređuje se stan ili kuća, koji je predmet procjene s jednim ili više sličnih stanova ili kuća, čija obilježja već poznajemo. Lokacija, odnosno položaj nekretnine najčešće je jedan od najvažnijih faktora vrijednosti.

Mogu se koristiti samo informacije iz transakcija koje su se odvijale u nedavnoj prošlosti jer bi nas stari podaci mogli uputiti na pogrešne zaključke.

U Crnoj Gori ne postoje službeni izvori podataka koji bi se mogli koristiti kao pouzdani izvori podataka prilikom korištenja uporedne metode. Procjenitelji moraju stvarati vlastitu bazu podataka izvršenih transakcija ili koristiti parcijalne podatke koji se pojavljuju u pisanim i elektronskim medijima.

6.3. Metoda kapitalizacije dobiti ili metoda vrijednovanja prihoda

Godišnje ostvareni prihodi od nekretnine daju godišnji bruto prihod. Kada se od toga dijela odbije dio za troškove, amortizaciju, poreze, održavanje i rizik od izostanka najamnine, preostali iznos predstavlja godišnji neto prihod. Odnos godišnjeg prihoda i vrijednosti investicije izražen u % zove se stopa prihoda.

Kapitalizacija dobiti je izračunavanje svih predviđenih prihoda umanjениh za moguće rizike. Ukoliko se stvarno postignuti prihodi uslijed nedostatka podataka ne može utvrditi, tada se polazi od prihoda koji su mogli biti postignuti uslijed urednog poslovanja, ali i od troškova koji bi proizašli iz ovog poslovanja; za ovo se mogu koristiti prihodi uporedivih nekretnina ili uopšte prihvaćeni statistički podaci.

Jedan od kriterijuma za odabir stope kapitalizacije je rizik kojem je izložen prihod iz realnog posjeda. Porodične kuće i nekretnine podliježu manjem riziku od poslovnih ili industrijskih objekata.

Metoda kapitalizacije je metoda kojom se vrijednost najamnine ili zakupnine pretvara u tržišnu vrijednost neke nekretnine. Kapitalizacija dobiti je izračunavanje svih predviđenih prihoda umanjениh za moguće troškove i rizike.

7. Procjena vrijednosti zemljišta

Procjenu vrijednosti zemljišta, vršićemo komparativnim pristupom, a metoda izračunavanja je **uporedna metoda ili metoda upoređivanja vrijednosti**.

Na osnovu Zakona o slobodnom pristupu informacijama, pribavio sam ugovore o kupoprodaji za realizovane cijene po m² zemljišta, koje se nalazi na predmetnom lokalitetu u K.O. Đuraševići – PJ Tivat :

1.Ugovor UZZ 55/2022 od 02.02.2022.godine, za kat.parc. 290 K.O. Đuraševići, površine 56 m², po kulturi livada 1.klase. Ugovorom utvrđena ukupna cijena za površinu od 56 m² je 6.000,00 €, što znači da je postignuta jedinična cijena zemljišta po m² = **107,14 €/m²**.

Predmetna parcela se nalazi u obuhvatu DUP-u „Gornji Đuraševići”.

2.Ugovor UZZ 140/2022 od 28.02.2022.godine, za kat.parc. 1837/4 K.O. Đuraševići, površine 1.014,00 m², po kulturi livada 2.klase. Ugovorom utvrđena ukupna cijena za 676 m² iznosi 63.375,00 €, što znači da je postignuta jedinična cijena zemljišta po m² = **93,75 €/m²**.

Predmetna parcela se nalazi u obuhvatu DUP-u „Gornji Đuraševići”.

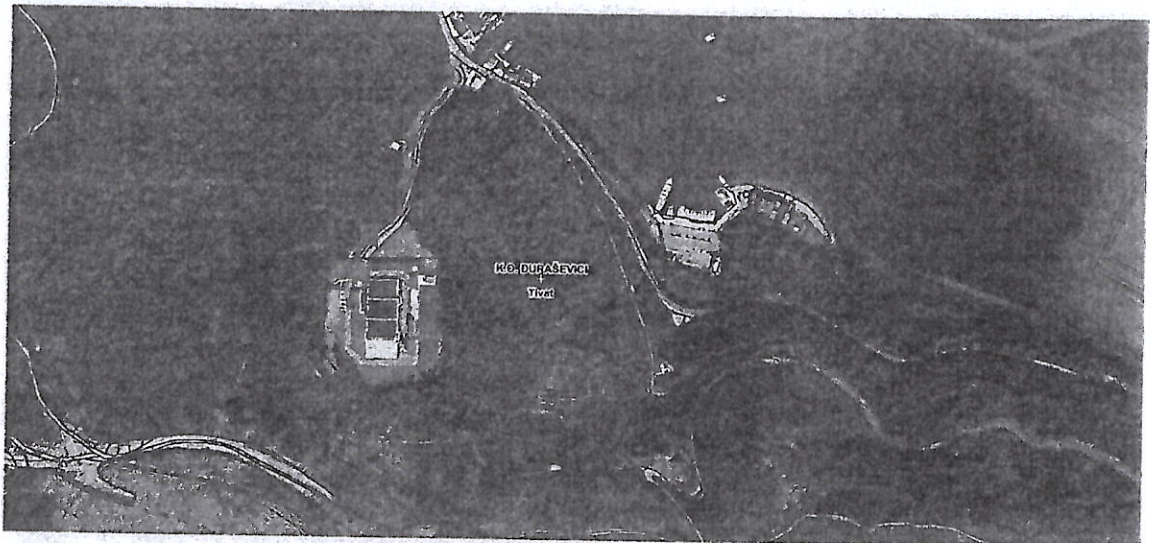
3. Ugovor UZZ 667/2020 od 09.11.2020.godine, za kat.parc. 287, K.O. Đuraševići, površine 142 m², po kulturi razne ruševine. Ugovorom utvrđena ukupna cijena za površinu od 142 m² je 20.022,00 €, što znači da je postignuta jedinična cijena zemljišta po m² = **141,00 €/m²**. (urbanizovano zemljište)

Predmetna parcela se nalazi u obuhvatu DUP-u „Gornji Đuraševići”.

4. Ugovor UZZ 136/2019 od 12.03.2019.godine, za kat.parc.358, K.O. Đuraševići, površine 332 m², po kulturi pašnjak 2.klase i kat.parc.517. K.O. Đuraševići, površine 187 m², po kulturi pašnjak 2.klase. Ugovorom utvrđena ukupna cijena za ukupnu površinu od 519 m² je 55.000,00 €, što znači da je postignuta jedinična cijena zemljišta po m² = **105,97 €/m²**.

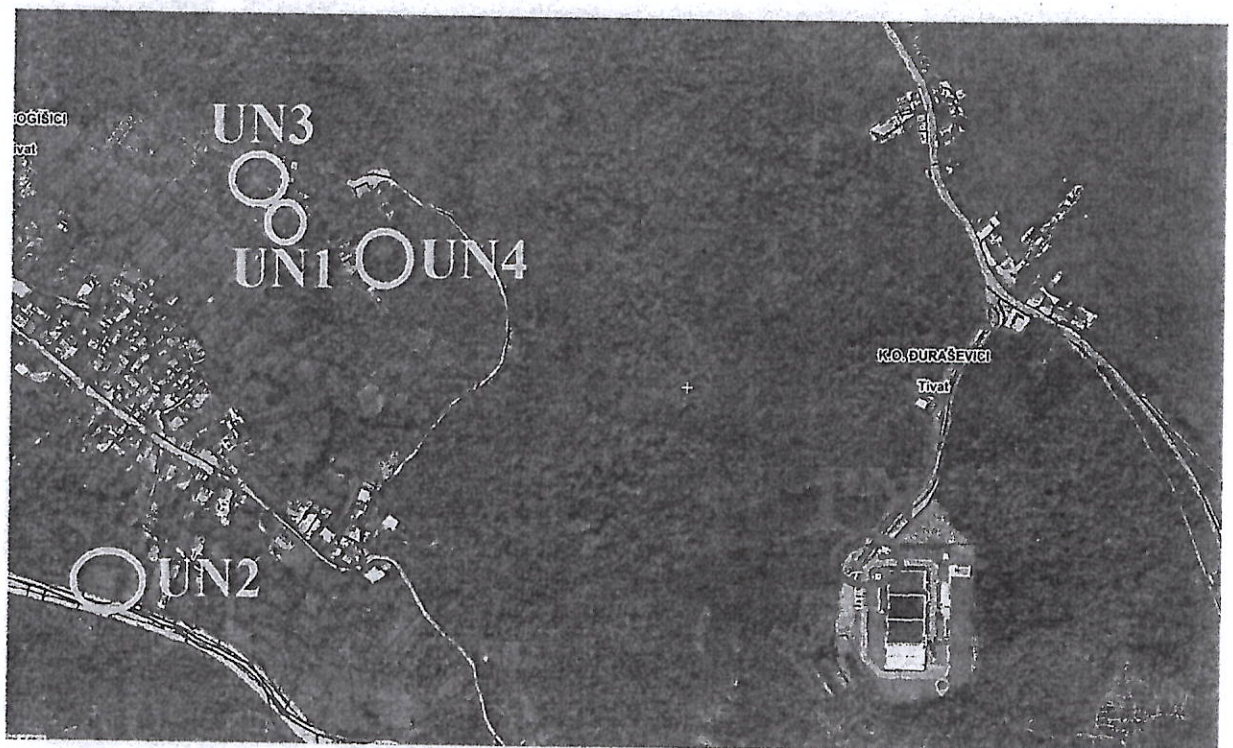
Predmetna parcela se nalazi u obuhvatu DUP-u „Gornji Đuraševići”.

PREDMETNE NEPOKRETNOSTI - PN



Predmetna nepokretnost PN , se nalazi na udaljenosti 300 m, vazdušnom linijom od mora.

Međusobni položaj predmetne nepokretnosti i uporednih nepokretnosti



PN - Predmetna nepokretnost (crvena boja)

UN 1 - Uporedna nepokretnost (Ugovor br.1 - žuta boja)

UN 2 - Uporedna nepokretnost (Ugovor br.2 – žuta boja)

UN 3 - Uporedna nepokretnost (Ugovor br.3 – žuta boja)

UN 4 - Uporedna nepokretnost (Ugovor br.4 - žuta boja)

Međusobno rastojanje vazdušnom linijom između predmetne nepokretnosti PN i uporednih nepokretnosti i udaljenost od mora :

Predmetna nepokretnost PN , se nalazi na udaljenosti 300 m, vazdušnom linijom od mora.

Međusobno rastojanje vazdušnom linijom između predmetne nepokretnosti PN i uporedne nepokretnosti UN1 iznosi 650 m.

Uporedna nepokretnost UN1 se nalazi na udaljenosti 640 m, vazdušnom linijom od mora.

Međusobno rastojanje vazdušnom linijom između predmetne nepokretnosti PN i uporedne nepokretnosti UN2 iznosi 720 m.

Uporedna nepokretnost UN2 se nalazi na udaljenosti 930 m, vazdušnom linijom od mora.

Međusobno rastojanje vazdušnom linijom između predmetne nepokretnosti PN i uporedne nepokretnosti UN3 iznosi 680 m.

Uporedna nepokretnost UN3 se nalazi na udaljenosti 650 m, vazdušnom linijom od mora.

Međusobno rastojanje vazdušnom linijom između predmetne nepokretnosti PN i uporedne nepokretnosti UN4 iznosi 530 m.

Uporedna nepokretnost UN4 se nalazi na udaljenosti 560 m, vazdušnom linijom od mora.

PROCJENA ZEMLJIŠTA PO PROSJEČNOJ CIJENI za djelove K.P. 1750/9 i 1757/2, K.O. ĐURAŠEVIĆI - PJ TIVAT.

Pozicija	C1		C2		C3		C4	
Lokacija	KO ĐURAŠEVIĆI		KO ĐURAŠEVIĆI		KO ĐURAŠEVIĆI		KO ĐURAŠEVIĆI	
Prodajna cijena koja je realizovana	107.14		93.75		141		105.97	
Vrsta transakcije	Ugovor		Ugovor		Ugovor		Ugovor	
Korekcija po vrsti transakcije	1	107.14	1	93.75	1	141.00	1	105.97
Površina m ²	56		676		142		519	
Korekcija površine	0.95	101.78	0.975	91.41	0.965	136.07	0.975	103.32
Datum ponude	2022		2022		2020		2019	
Korekcija po datumu	0.995	101.27	0.995	90.95	0.985	134.02	0.98	101.25
Jedinična cijena	101.27		90.95		134.02		101.25	

Korekcija za uporedno zemljište C1 (€/m ²)		101.27	
Lokacija	40%	120	48.61
Pristup zemljištu	15%	120	18.23
Koeficijent izgrađenosti	25%	120	30.38
Izloženost	15%	110	16.71
Parking	5%	120	6.08
	100%		120.00

Korekcija za uporedno zemljište C2 (€/m ²)		90.95	
Lokacija	40%	130	47.29
Pristup zemljištu	15%	100	13.64
Koeficijent izgrađenosti	25%	110	25.01
Izloženost	15%	120	16.37
Parking	5%	100	4.55
	100%		106.87

Korekcija za uporedno zemljište C3 (€/m ²)		134.02	
Lokacija	40%	120	64.33
Pristup zemljištu	15%	120	24.12
Koeficijent izgrađenosti	25%	120	40.21
Izloženost	15%	110	22.11
Parking	5%	120	8.04
	100%		158.82

Korekcija za uporedno zemljište C4 (€/m ²)			101.25
Lokacija	40%	120	48.60
Pristup zemljištu	15%	120	18.23
Koeficijent izgrađenosti	25%	110	27.84
Izloženost	15%	110	16.71
Parking	5%	100	5.06
	100%		116.44

Prosječna vrijednost za djelove K.P. 1750/9 i 1757/2, K.O. Đuraševići - PJ Tivat, opština Tivat, po uporednim podacima je:

lokacija	m ²	Cijena/m ²
Br.1	56,00	120.00
Br.2	676,50	106.87
Br.3	142,00	158.82
Br.4	519,00	116.44

Ukupna prosječna :	125.53
--------------------	---------------

Ukupna prosječna vrijednost po m², za predmetnu nepokretnost :

$$PN = 125,53 \text{ €/m}^2$$

Ukupna procijenjena tržišna vrijednost predmetnog zemljišta, za bivše čest.zem. 830/1 i 830/2 K.O. Đuraševići, koje se nalaze na dijelu kat.parc. 1750/9 i 1757/2 K.O. Đuraševići, ukupne površine P=1.096,00 m², iznosi :

$$PN = 1.096,00 \text{ m}^2 \times 125,53 \text{ €/m}^2 = 137.580,88 \text{ €}$$

Predmetne nepokretnosti koje se procjenjuju – zemljište, na licu mjesta predstavljaju dio saobraćajnice unutar ograđenog kompleksa na samom ulazu u isti, kao i zemljište ispod objekta portirnice kompleksa, koji je izgrađen za potrebe Postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda, a koje je izgrađeno na osnovu Građevinske dozvole Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj : UP I 0503-742/21 od 24.12.2014. godine, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Tivat.

MIŠLJENJE

Građevinsko vještačenje i procjena vrijednosti nepokretnosti – zemljišta, vrši se za potrebe Osnovnog Suda u Kotoru, u predmetu Posl.br. P. 298/22/22, između :

TUŽIOCI :

1. Jokić Branko iz Tivta, Donja Lastva bb ;
2. Stjepčević Nada iz Tivta, II Dalmatinske 2D ;
3. Štebljaj Vjera iz Tivta, II Dalmatinske 3D ;
4. Menkadžiev Dimitar iz Hrvatske, Split, Dubrovačka 63 ;
5. Menkadžiev Nenad iz Hrvatske, Eugena Kvaternika 33A ,

TUŽENA :

1. Opština Tivat, Trg Magnolija br.1 ;

a zadatak Vještaka je da izradi nalaz i mišljenje, na način što će :

1. Na osnovu nalaza i mišljenja vještaka geodetske struke i površina koje utvrdi, utvrditi tržišnu vrijednost predmetnih nepokretnosti.

Na osnovu svega prethodno navedenog, izvodim sledeće mišljenje :

Ukupna prosječna vrijednost po m², za predmetnu nepokretnost :
PN = 125,53 €/m²

Ukupna procijenjena tržišna vrijednost predmetnog zemljišta, za bivše čest.zem. 830/1 i 830/2 K.O. Đuraševići, koje se nalaze na dijelu kat.parc. 1750/9 i 1757/2 K.O. Đuraševići, ukupne površine P=1.096,00 m², iznosi :

$$PN = 1.096,00 \text{ m}^2 \times 125,53 \text{ €/m}^2 = 137.580,88 \text{ €}$$

Predmetne nepokretnosti koje se procjenjuju – zemljište, na licu mjesta predstavljaju dio saobraćajnice unutar ograđenog kompleksa na samom ulazu u isti, kao i zemljište ispod objekta portirnice kompleksa, koji je izgrađen za potrebe Postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda, a koje je izgrađeno na osnovu Građevinske dozvole Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj : UP I 0503-742/21 od 24.12.2014. godine, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Tivat.

Podgorica, 08.03.2023. godine

PROCJENJIVAČ :
Sudski vještak građevinske struke
Boris Mašanović dipl.ing. građ.

Procjenjivač i Sudski vještak građevinske struke : Mašanović Boris dipl.ing.građ.

IZVJEŠTAJ O SPROVEDENOJ ANALIZI PROCJENE UTICAJA PROPISA

PREDLAGAČ	Predsjednik Opštine
NAZIV PROPISA	Predlog Odluke o davanju saglasnosti za odustajanje od žalbe izjavljene na presudu Osnovnog suda u Kotoru P.br.298/22

1. Definisanje problema

- Da li je propis posljedica zahtjeva (propisa) na državnom nivou?
- Navesti zakonski, odnosno strateški ili drugi osnov za donošenje propisa?
- Da li se propisom utvrđuju sopstvene nadležnosti ili preneseni, odnosno povjereni poslovi lokalne samouprave?
- Koje probleme treba da riješi predloženi akt?
- Da li problem ima rodnu dimenziju? (ima posebni uticaj na žene)
- Koji su uzroci problema?
- Koje su posljedice problema?
- Koji su subjekti oštećeni, na koji način i u kojoj mjeri?
- Kako bi problem evoluirao bez promjene propisa ("status quo" opcija)?

Pravni osnov za izradu Predloga naslovljene Odluke nalazi se u odredbama Zakona o državnoj imovini koje određuju da imovinska prava i ovlaštenja u pogledu državne imovine vrši organ jedinice lokalne samouprave određen zakonom i statutom opštine, da opština, između ostalog, raspolaže novčanim sredstvima stečenim po osnovu javnih prihoda, te da kada se radi o imovinskim sporovima od naročitog značaja za lokalnu samoupravu ili o sporovima povodom stvari i drugih dobara čija je tržišna vrijednost iznad 30.000,00 €, a treba se odreći tužbenog zahtjeva, priznati zahtjev protivne strane, zaključiti poravnanje ili odustati od pravnog lijeka o tome treba obavijestiti nadležni organ jedinice lokalne samouprave i postupiti u skladu sa njegovim stavom. To su i odredbe Statuta Opštine Tivat koje određuju da Skupština raspolaže opštinskom imovinom i da u vršenju poslova iz svog djelokruga donosi, između ostalih akata, i odluke.

Bez navedenog akta, odnosno opcije "status quo" samo bi se odugovlačio postupak te stvarali dodatni troškovi.

2. Ciljevi

- Koji ciljevi se postižu predloženim propisom?
- Da li bilo koji od ciljeva unapređuje rodnu ravnopravnost?

Osnovni cilj koji se postiže ovim propisom jeste taj da se odustajanjem od izjavljene žalbe kao redovnog pravnog lijeka, a kako je to navedeno u odredbama Zakona o državnoj imovini, doprinosi samoj ekonomičnosti postupka.

3. Opcije

- Zašto je propis neophodan?
- Koje su moguće opcije za ispunjavanje ciljeva i rješavanje problema? (uvijek treba razmatrati "status quo" opciju i preporučljivo je uključiti i neregulatornu opciju, osim ako postoji obaveza donošenja predloženog propisa).
- Obrazložiti preferiranu opciju? (prilikom obrazlaganja opcije uključiti i rodnu dimenziju te opcije-kako preferirana opcija unapređuje rodnu ravnopravnost

:status žena i odnose među ženama i muškarcima)

Odluka je neophodna jer se istom omogućava okončanje predmetnog spora, kod činjenice da povodom sličnog činjeničnog i pravnog osnova u ranijim presudama već isplaćena naknada, a istom se stvaraju uslovi za dobrovoljnu isplatu.

4. Analiza uticaja

- Na koga će i kako će najvjerojatnije uticati rješenja u propisu - nabrojati pozitivne i negativne uticaje, direktne i indirektne, kao i rodno-senzitivne uticaje propisa?
- Koje troškove ili uštede će primjena propisa izazvati građanima i privredi (naročito malim i srednjim preduzećima)?
- Da li pozitivne posljedice donošenja propisa opravdavaju troškove koje će on stvoriti?
- Da li se propisom podržava stvaranje novih privrednih subjekata na tržištu i tržišna konkurencija?
- Uključiti procjenu administrativnih opterećenja i biznis barijera.

Odluka će imati samo pozitivne efekte budući da ista ne proizvodi štetne posledice po Opštinu Tivat, upravo doprinosi smanjenju daljih troškova.

5. Procjena fiskalnog uticaja

- Da li je potrebno obezbjeđenje finansijskih sredstava iz budžeta lokalnih samouprava odnosno budžeta Crne Gore za implementaciju propisa i u kom iznosu?
- Da li je obezbjeđenje finansijskih sredstava jednokratno, ili tokom određenog vremenskog perioda? Obrazložiti.
- Da li su neophodna finansijska sredstva obezbijedena u budžetu lokalnih samouprava odnosno u budžetu Crne Gore za tekuću fiskalnu godinu, odnosno da li su planirana u budžetu za narednu fiskalnu godinu?
- Da li će se implementacijom propisa ostvariti novi prihodi za budžet jedinice lokalne samouprave, odnosno za budžet Crne Gore?
- Ko su potencijalni korisnici budžeta za implementaciju propisa (u kojem procentu bi korisnici mogli biti muškarci a u kojem žene? da li implementacija budžeta može biti uzrok neravnopravnosti između muškaraca i žena)?

Po donošenju ove odluke, stvaraju se uslovi za ispunjenje obaveza po presudi, iz budžetskih sredstava opredijeljenih za tekuću godinu.

6. Konsultacije zainteresovanih strana

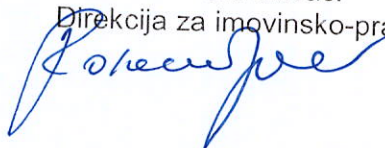
- Naznačiti da li je korišćena eksterna ekspertska podrška i ako da, kak.;
- Naznačiti koje su grupe zainteresovanih strana konsultovane, u kojoj fazi RIA procesa i kako (javne ili ciljane konsultacije).
- Da li su predstavnice ženskih udruženja bile uključene u konsultacije ?
- Naznačiti glavne rezultate konsultacija, i koji su predlozi i sugestije zainteresovanih strana prihvaćeni odnosno nijesu prihvaćeni. Obrazložiti.

7. Monitoring i evaluacija

- Koje su potencijalne prepreke za implementaciju propisa?
- Koji su glavni indikatori prema kojima će se mjeriti ispunjenje ciljeva?
- Ko će biti zadužen za sprovođenje monitoringa i evaluacije primjene propisa?

Ne postoje prepreke za implementaciju odluke. Za sprovođenje monitoringa i evaluaciju iste zaduženi su Direkcija za imovinsko-pravne poslove i Sekretarijat za finansije.

Obrađivač:
Direkcija za imovinsko-pravne poslove



Tivat, 24 oktobar 2023. godine