



Crna Gora
Opština Budva

Sekretarijat za komunalno stambene poslove

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon: +382 33 475 823, www.budva.me

**Broj: 07-u-156/7
Budva, 30.10.2019.godiina**

Sekretarijat za komunalno stambene poslove Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu "Beppele & Jacobson Montenegro" D.O.O. – Budva, koje zastupa Advokatsko ortačko društvo "Otašević & Ilinčić" - Podgorica, na osnovu člana 636 Zakona o obligacionim odnosima ("Sl. list CG", broj 47/08 i 04/11) i člana 18. Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG", broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E N J E

1. Nalaže se Katarini Peković iz Budve da isprazni od lica i stvari prostoriju br. 4, površine 14 m², na prvom spratu zgrade br.1, tzv. "Kajina kuća", Gospoština u Budvi (k.p. 2468 KO Budva), u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, jer će se u protivnom sprovesti prinudno administrativno izvršenje.
2. Troškovi prinudnog izvršenja padaju na teret imenovane.
O troškovima postupka ovaj organ donijeće posebno rješenje.

O b r a z l o ž e n j e

Privredno društvo "Beppele & Jacobson Montenegro" D.O.O. – Budva, koje zastupa Advokatsko ortačko društvo "Otašević & Ilinčić" iz Podgorice, podnijelo je ovom organu zahtjev za iseljenje Katarine Peković iz Budve, iz prostorije bliže opisane u tački 1 dispozitiva.

U postupku koji je prethodio donošenju rješenja utvrđeno je sljedeće:

- Da je stambena zgrada br. 1, tzv. "Kajina kuća" površine 77m², na k.p. 2468 KO Budva, Gospoština u Budvi, u kojoj se na prvom spratu nalazi prostorija br. 4 površine 14 m², svojina "Beppele & Jacobson Montenegro" D.O.O. – Budva, u

obimu 1/1 , prema Izvodu iz lista nepokretnosti br. 1048 izdatom dana 04.02.2019. godine od strane Uprave za nekretnine – PJ Budva;

- Dopisom punomoćnika "Beppler&Jacobson LTD" iz Londona od 26.07.2005.godine imenovanoj je otkazan zakup prostorije br. 4 sa otkaznim rokom od tri mjeseca i obavještenje dostavljeno 10.08.2005.godine.
- Punomoćnik Katarine Peković, Radomir Milić iz Budve , pravna kancelarija Sindikata turizma i ugostiteljstva Crne Gore, saslušan je dana 13.03.2019.godine i u izjavi dato na zapisnik naveo je da se imenovana Katarina Peković nalazi u nesmetanoj državini kao zakupac prostora koji je predmet postupka od 01.04.2002.godine na osnovu Rješenja HTP "Budvanska rivijera"AD br. 04/1-726 od 01.04.2002.godine, da je od dana useljenja niko nije ometao u korištenju prostora i da je samim tim stekla prava da ga i dalje koristi, jer se radi o zakupu na neodređeno vrijeme.
- Takođe , istakao je da je imenovana bila dugogodišnji radnik "Budvanske rivijere" i sadašnji vlasnik nepokretnosti zatekao je u posjedu nužnog smještaja i da bi trebao da joj omogući zasnivanje zakupa na drugom odgovarajućem mjestu, u skladu sa članom 57 Zakona o etažnoj svojini,ukoliko se promjeni namjena predmetnog stambenog objekta .
- Uvidom u Rješenje HTP "Budvanska rivijera" AD br. 04/1-726 od 01.04.2002. godine utvrđeno je da se radniku Katarini Peković daje u zakup prostorija br. 4 površine 14 m² (prvi sprat) u "Kajinoj kući", na neodređeno vrijeme, da imenovani radnik ovo pravo ne može prenijeti na treće lice po bilo kom osnovu, kao i da će se visina zakupa i ostale obaveze utvrditi posebnim ugovorom koji će radnik zaključiti sa Povjeriništvom sindikata preduzeća najkasnije do 15.03.2002.godine.
- Dana 03.09.2019. godine održana je usmena rasprava u odsustvu Katarine Peković, imenovana nije imala punomoćnika u daljem toku postupka, a zbog nemogućnosti lične dostave poziva imenovanoj izvršeno je dostavljanje javnim obavještavanjem u skladu sa čl. 87 Zakona o upravnom postupku.
- Punomoćnik "Beppler&Jacobson Montenegro"D.O.O., advokat Ivan Otašević je na usmenoj raspravi izjavio da Katarina Peković u predmetnom prostoru boravi bez pravnog osnova, da su se ispunili uslovi iz člana 636 Zakona o obligacionim odnosima za donošenje odluke o iseljenju imenovane, kao I da je predmetno rješenje HTP "Budvanska rivijera" donijeto dana 01.04.2002.godine. da se član 57 Zakona o etažnoj svojini (" Sl.list CG"br.71/04) ne može primjeniti u konkretnom slučaju , jer je zakon donijet nakon donošenja navedenog rješenja.
- Dalje, istakao je da je na osnovu člana 51 Zakona o etažnoj svojini(»Sl. list RCG« br. 21/95 i 23/95) pravni prethodnik podnosioca zahtjeva kompanija "Beppler&Jacobson LTD" iz Londona dana 26.07.2005.godine pisanim putem imenovanoj otkazala zakup predmetne prostorije.

- Ukazuje na činjenicu da nikada nije zaključen bilo kakav ugovor ili odluka na osnovu kojih bi navedene kompanije preuzele bilo kakvu obavezu da predmetnu prostoriju daju imenovanoj u zakup, te da imenovana predmetni prostor koristi bez pravnog osnova.
- Da je Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka br. 07-u-156/6 od 24.09.2019. godine dostavljeno strankama i podnositac zahtjeva "Beppele & Jacobson Montenegro" D.O.O. se izjasnio o istom.
- U Izvještaju o rezultatima ispitnog postupka punomoćnik podnosioca zahtjeva "Beppele & Jacobson Montenegro" D.O.O. – Budva je naveo da nema primjedbi na rezultate ispitnog postupka u ovoj pravnoj stvari i predlaže da nadležni Sekretarijat doneše rješenje o iseljenju Katarina Peković iz predmetne prostorije.

Kako je na osnovu navedenog utvrđeno da Katarina Peković nije zaključila ugovor o zakupu sa Povjereništvom sindikata preduzeća i da predmetnim rješenjem nije određena zakupnina koja je jedan od bitnih elemenata ugovora o zakupu, kao ni ostale obaveze vezano za zakup, to predmetno rješenje nije valjan pravni osnov za zasnivanje zakupodavnog odnosa imenovane sa HTP "Budvanska rivijera" AD Budva i kao takvo ne može proizvoditi pravno dejstvo.

Naime, članom 44 Zakona o etažnoj svojini ("Sl.list RCG" br. 21/95 i 23/95) propisano je da ugovor o zakupu stana mora biti zaključen u pismenoj formi i ovjeren od strane nadležnog organa jedinice lokalne samouprave, a članom 43 da ugovorom o zakupu obavezuje se zakupodavac da preda stan zakupcu na upotrebu, a ovaj se obavezuje da mu za to plaća određenu zakupninu.

Neosnovano je pozivanje punomoćnika imenovane na odredbe Zakona o etažnoj svojini ("Sl. list RCG" br. 71/04), jer navedeni zakon nije bio na snazi u vrijeme donošenja rješenja od 01.04.2002. god. , već Zakon o etažnoj svojini svojini ("Sl. list RCG" br. 21/95 i 23/95), na osnovu kog zakona tj odredbe člana 51 istog je pravni prethodnik podnosioca zahtjeva Katarini Peković otkazao zakup.

Naime, odredba Zakona o etažnoj svojini iz 2004. godine se odnosi na upravne postupke započete do dana stupanja na snagu tog zakona, a nesporna činjenica je da se postupak za iseljenje pokreće zahtjevom koji nije podnijet za vrijeme važenja Zakona o etažnoj svojini iz 2004.godine, već dana 07.02.2019. god. kada nije bio na snazi navedeni zakon.

Kako je odredbom čl. 636 stav 1 Zakona o obligacionim odnosima propisano »da ako se neko lice useli u posebne ili zajedničke djelove stambene zgrade bez pravnog osnova ili ako taj osnov prestane, svako lice koje ima pravni interes može kod organa lokalne uprave da zahtjeva njegovo iseljenje«, a obavještenje o otkazu zakupa predmetne prostorije Katarina Peković je primila dana 10.08.2005. godine, to je imenovanoj prestao pravni osnov korišćenja predmetne prostorije istekom otkaznog roka i u ostavljenom roku istu mora isprazniti od lica i stvari.

Članom 151 Zakona o upravnom postupku propisano je »da ako se obaveza izvršenika sastoji u izvršenju radnje koju može izvršiti i drugo lice, a izvršenik je ne izvrši uopšte ili je ne izvrši u cijelini, ta radnja će se izvršiti preko drugog lica, na trošak izvršenika. Izvršenik na to mora biti prethodno opomenut«.

Iz navedenih razloga, a u skladu sa članom 636 stav 1 Zakona o obligacionim odnosima (»Sl. list CG«, broj 47/08, 04/11 i 22/17) i člana 18 Zakona o upravnom postupku (»Sl. list CG«, broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), odlučeno je kao u dispozitivu.

UPUTSTVO O PRAVNOM SREDSTVU: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Budva, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se taksira sa 5,00 €, a predaje se preko ovog Sekretarijata.

Dostavljeno:
- Imenovanim
- Arhivi

Sam. savjetnik I,
Dubravka Radunović
D. Radunović

