



Иновирана Информација о споровима у вези са земљиштем на полуострву Завала, у Општини Будва са предлогом начина рјешавања спорова који је доставио Заштитник имовинско правних интереса Црне Горе

Заштитник имовинско правних интереса Црне Горе, актом број:ЗУ број: 1401/24 од 04.05.2026.године, за примљен у овом Министарству 05.06.2026.године, доставио је Иновирану Информацију о споровима у вези са земљиштем на полуострву Завала, Будва са предлогом начина рјешавања спорова.

Наиме, у наведеној информацији је наведено против Државе Црне Горе у току су поступци пред стварно и мјесно надлежним судовима покренути од стране наследника бивших власника земљишта тзв. "Завала", које је по старом премјеру било означено као чест.зем.632/1 КО Кратњи Маини, и то:

У предмету по тужби тужилаца Рафаиловић Ратка из Будве и др., против тужених Државе Црне Горе, Општине Будва и др., ради утврђења права сувојине на непокретностима које одговарају дијелу кат. парц.797/1 КО Бечићи, која је по старом премјеру била означена као чест.зем. 632/1 КО Кратњи Маини, који се пред Основним судом у Котору води под посл. бр. П. 705/19/18 (ранија ознака П.бр. 543/18), рјешењем Основног суда у Котору П.бр.705/19/18 прекинут је поступак у предметној правној ствари, због смрти тужене Антељевић Будиславе. Предлог за наставак поступка је одбијен рјешењем П.бр.705/19/18 од 8.11.2022. године.

У предмету по тужби тужилаца Рафаиловић Милке из Будве и др., против против тужених Државе Црне Горе, Општине Будва и др., ради утврђења да је без правног дејства упис Државне својине РЦГ на кат.парц.797/2,3,4 и 1449 КО Бечићи и др., рјешењима П.бр.1286/17/12 од 7.11.2024. године и П.бр.1286/17/12 од 27.12.2024. године, одлучено је да се сматра да је тужба у предметној ствари повучена. Рјешењем П.бр.1286/17/12 од 14.1.2025. године није дозвољен повраћај у пређашње стање због пропуштања рочишта. Против рјешења од 14.1.2025. године, тужиоци су 4.2.2025. године изјавили жалбу другостепеном суду. Одлука по жалби Заштитнику није достављена.

У предмету по тужби Рафаиловић Филипа из Будве и других, против тужене Државе Црне Горе и Општине Будва и других ради утврђења права сувласништва на дијеловима кат.парцела 2922/2, 2922/3, 2922/4, 2922/5, 2922/9,2928, 3063 и 3075 КО Будва и кат.парц.797/1, 797/2, 797/3, 797/4, и 1449 КО Бечићи, а који се водио у Основном суду у Котору под П.бр. 1415/21/19, а сада је по жалби тужилаца у Вишем суду из разлога што је правни заступник Општине Будва изјавио приговор проширења тужбеног захтјева што је поступајући судија Крсто Пејовић усвојио, па су тужиоци изјавили жалбу из разлога да је тужбени захтјев прецизиран, а не проширен. У питању је жалба на рјешење не на пресуду. Предмет је тренутно пред Вишим судом у Подгорици по жалби, а носи пословну ознаку Гж.бр. 4691/23.

У предмету по тужби тужилаца Рафаиловић Крста из Будве и др., против тужених Државе Црне Горе и Општине Будва, ради утврђења сувласништва на дјеловима кат.парцелама број 3063, 2922/4, 2922/5, 2922/3, 2922/9, 3075, цјелокупне кат.парцеле 2928 све КО Будва, дијела кат.парцеле 797/2, 797/1, 797/4, цјелокупне кат.парцеле 797/3 све КО Бечићи,



рјешењем Вишег суда у Подгорици пословне ознаке Гж.бр.1000/21-07 од 27.05.2025. године прекинут је поступак услед смрти једне од тужиља Иванице Кентере, која је преминула 2015. године, међутим, исто није било предочено суду до рочишта које је одржано 27.05.2025. године. Током поступка је утврђено да је од стране пуномоћника тужиоца изостала информација о смрти тужиље иако су тужиоци уредно предали свом правном заступнику Петрашину Касалици доказе о смрти и оставинска рјешења. Тужиоци су промјенили правног заступника на рочишту на којем је донешено рјешење о прекиду и уредно суд обавијестили о овим чињеницама због којих је поступак и прекинут. Поступак ће бити настављен када тужиоци поднесу захтјев Вишем суду за наставак поступка и огласе законске насљеднике иза преминуле тужиље.

У предмету по тужби тужилаца Нада Рафаиловић и др. који се води под пословним бројем П.бр. 340/24 Основног суда у Котору против тужених Државе Црне Горе и Општине Будва ради утврђења својине на кат.парцелама 2922/2, 2922/3, 2922/4, 2922/5, 2922/9,2928, 3063 и 3075 КО Будва и кат.парц.797/1, 797/2 (која је у међувремену парцелисана на 797/5, 797/6, 797/7 и 797/8), 797/3, 797/4, и 1449 КО Бечићи, који дијелови одговарају ознаци некадашње чест.зем. 632/1 КО Кратњи Маини, предмет је још увијек у фази геодетског вјештачења због накнадно утврђене препарцелације кат.парцеле 797/2 КО Бечићи.

Врховни суд Црне Горе у Рјешењу пословне ознаке Рев.бр.124/22 од 06.06.2024. године, а у одлучивању по ревизији на одлуке нижестепених судова у поступку по тужби Рафаиловић Ратка из Будве и др., наводи „Стоји чињеница да након доношења рјешења о национализацији број 03-2911/1-1960 од 26.09.1960. године, чији предмет је било и овдје спорно земљиште, Општински народни одбор није доносио рјешење о предаји овог земљишта Општини или другом лицу ради изградње туристичких објекта или ради извођења других радова, у смислу одредби чл.38 ст.1 и 2 Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта (Сл. лист ФНРЈ бр.52/58), што би упућивало да тужиоцима право својине на истом није могло престати.“

Заштитник прати и предмет који је у току по тужби Ђура Рафаиловића и других, који је био у току пред Вишим судом у Подгорици, пословне ознаке Гж.бр.2772/24, који је покренут само у односу на Општину Будва и то обавезујући захтјев за исплату противвриједности, односно за исплату фактички експроприсаног земљишта, а у односу на идентичан предмет односно земљиште на полуострву Завала. Напомињем да је у катастру уписана својина Држава Црна Гора. Међутим, без обзира на наведено Основни суд у Котору је усвојио тужбени захтјев 14 тужилаца и обавезао Општину Будва да истима исплати цца 8.500.000€, иако је једна од тужиља преминула и то 2017. године. Након изјављене жалбе предмет је преотворио Виши суд у Подгорици, док активну легитимацију тужиоци од 6. до 14. реда нису доказали, што се догодило након мијешања у поступак директних наследника једног од првоуписаних претходних сувласника предметне непокретности, за које су тужиоци од 6. до 13. реда тврдили да не постоје. Виши суд у Подгорици донио је рјешење којим је укинуо пресуду Основног суда у Котору П.бр.494/21/07 од 04.03.2024. године, на начин што је тужиоцима од И до В реда усвојио тужбени захтјев у виду накнаде, укупно цца 5 милиона евра, док је тужиоцима од ВИ-ХИВ реда одбијен тужбени захтјев. Против ове пресуде изјављена је ревизија Врховном суду Црне Горе од стране пуномоћника тужилаца који нису доказали своју активну



легитимацију, а ревизија се сада бави другачијим чињеницама од оних које је тај пуномоћник тврдио у току поступка. У листовима непокретности, а у односу на парцеле из судских поступака, по захтјевима тужилаца катастар је извршио забиљежбу спора покренутог пред Основним судом из Котора, у одређеним већ од 25. децембра 2007. године. У одређеним предметима је тражено и доношење привремене мјере забране отуђења, оптерећења и изградње на предметним кат.парцелама из тужбеног захтјева.

У налазу и мишљењу вјештака грађевинске струке Станковић Татјане дипл.инг.грађ. сачињеног у поступку П.бр.1323/24-09, а по задатку суда да се у свом налазу изјасни да ли је земљиште које је предмет спора, а које је у свом налазу представио вјештак геодетске струке, приведено намјени, сходно планским документима за то подручје, односно што је сада по култури, вјештак налази да се предметне парцеле налазе у захвату урбанистичких парцела, да нису привредне намјени, а за изграђене објекте инфраструктуре на земљишту 797/6 не може да утврди да су изграђени сходно смјерницама планског документа јер исти нису ни планирани.

У налазу и мишљењу вјештака геодетске струке Радоњић Мирјане сачињеног у поступку П.бр.340/24, а по задатку суда да идентификује предметне непокретности, изврши преклоп старог и новог кат.премјера при чему је иста по старом премјеру означена као честица земље бр.632/1 КО Кратњи Маини, те да опис лица мјеста, вјештак налази да се предметне парцеле налазе на полуострву Завала које просторно захвата двије катастарске општине КО Бечићи и КО Будва, са јужне, западне и источне стране границе са Јадранским морем, са сјеверне стране има границу са копном. Идентификацијом и преклапањем планова новог премјера са картама аустроугарског премјера утврђује да су предметне парцеле дјелимично или у цјелини биле у саставу чест.земљишта бр.632/1, ЗУ 158 КО Кратњи Маини.

У цитираним парничним поступцима констатовано је да су спроведена вјештачења по вјештацима геодетских струка, као и да се сви налази поклапају у границама и идентификацији честице земље 632/1 КО Кратњи Маини, да се иста налазила на полуострву Завала, да је имала површину од цца 68 хиљада м², као и да је неспорно од првог аустроугарског уписа била уписана на 13 приватних лица из села Рафаиловићи, чији законски насљедници појединачно или заједно су водили или тренутно воде парничне поступке против Државе и или Општине Будва за утврђење својине или накнаду тржишне вриједности. Такође, изостају докази у корист Државе Црна Гора и Општине Будва о ваљаном основу стицања предметне имовине на полуострву Завала.

Министарство правде је прослиједило Заштитнику имовинско-правних интереса Црне Горе, Канцеларији у Котору, Допис који је Група грађана-Законити власници имовине на полуострву Завала упутила том министарству, заведен под бројем 01-074/24-5012/2 од 08.11.2024. године, ради израде документа којим ће се регулисати начин повраћаја бесправно одузете имовине законитим власницима на полуострву Завала. Такође, Одбор Скупштине Црне Горе за туризам, пољопривреду, екологију и просторно планирање је 25.10.2024. године одржао консултативно саслушање по Иницијативи Групе грађана-Законитих власника имовине на полуострву Завала, а у вези са питањем власничких односа на предметној имовини и донио ОЦЈЕНЕ и СТАВОВЕ: .Одбор је оцијенио неопходним да Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, сходно закону,



размотри и изађе у сусрет захтјевима грађана, на начин да исти не утичу на даље инвестиције и да им се омогући валоризација простора, 2. Одбор оцијењује неопходним да Министарство правде, сходно својим надлежностима, утиче на динамику окончања судских спорова пред основним судовима.

На предлог Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине одржан је састанак у канцеларији Заштитника имовинско-правних интереса 01.04.2025. године, којем су присуствовали представници Групе грађана Филипа Рафаиловића, Данице Греговић и Жељка Иванковић, државна секретарка мр Милене Живановић. Група грађана је предала акт Управе за некретнине-Пј Будва сачињен на тражење истих, предочили су ситуацију везану за предметно правно питање, након чега је у консултацији са државном секретарком мр Миленом Живановић одлучено да се од стране службеног лица из области геодезије изврши преклапање старог и новог премјера те утврди хронологија уписа права на предметним непокретностима.

Управа за некретнине је актом број 01-012/25-3559/1 од 30.07.2025. године утврдила детаљну хронологију уписа и извршила преклапање предметног локалитета са аустроугарским картама, посредством Велизара Фемића, са прилозима Скица лица мјеста по старом и новом премјеру. Из предметне ХРОНОЛОГИЈЕ произилази да је у питању непокретност обрасла различитом вегетацијом, преко којег се у једном дијелу простире асфалтни пут, а дијелом бетонирани пут, на којем се налазе објекти, као и они привременог карактера који нису евидентирани у катастарској евиденцији. Даље се наводи "Катастарску честицу број 632/1 уписану у ЗУ број 158 К.О. Кратњи Маини која је предмет вјештачења упоредио сам са стањем у важећој катастарској евиденцији. Упоређивање сам одрадио на основу контуре односно геометрије неких парцела из важеће катастарске евиденције тригонометра број 380 прилог број 1. Користећи софтверска рјешење упоредио сам честицу број 632/1 са важећом катастарском евиденцијом и све приказао на прилогу број 2 и 3. Спорна честица бр. 632/1 захвата дио катастарске општине Будва у површини од $P=35126 \text{ m}^2$ и дио катастарске општине Бечићи у површини од $P=33263 \text{ m}^2$ што укупно износи $P=68389 \text{ m}^2$. На прилогу број 1 односно скици лица мјеста гранична линија наведене честице према сјеверној страни је дефинисана детаљним тачкама 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 и 14 чије су координате приказане на прилогу број 2, а граница према источној, јужној и западној страни у црној боји. Како сам и предходно навео због техничких проблема граница честице према мору није се могла вјерно приказати па је неопходно узети границу према мору из важеће катастарске евиденције као што је и приказано на прилозима 2 и 3.

У катастарској општини Будва честица бр 632/1 (из прве евиденције) захвата слиедеће катастарске парцеле из важеће евиденције: Дио кат. парцеле бр. 2922/2 у површини $P=21 \text{ m}^2$, Дио кат. парцеле бр. 2922/3 у површини $P=23990 \text{ m}^2$, Дио кат. парцеле бр. 2922/4 у површини $P=367 \text{ m}^2$, цијела кат. парцеле бр. 2922/5 у површини $P=3262 \text{ m}^2$, цијела кат. парцеле бр. 2922/9 у површини $P=987 \text{ m}^2$, цијела кат. парцеле бр. 2928 у површини $P=296 \text{ m}^2$, Дио кат. парцеле бр. 3063 у површини $P=5618 \text{ m}^2$, Дио кат. парцеле бр. 3075 у површини $P=585 \text{ m}^2$, Укупно: $P=35126 \text{ m}^2$.



У катастарској општини Бечићи честица бр 632/1 (из прве евиденције) захвата сљедеће катастарске парцеле из важеће евиденције Дио кат. парцеле бр. 797/1 у површини $P=25214 \text{ m}^2$, Дио кат. парцеле бр. 797/2 у површини $P=1361 \text{ m}^2$, цијела кат. парцеле бр. 797/3 у површини $P=1002 \text{ m}^2$, цијела кат. парцеле бр. 797/4 у површини $P=1972 \text{ m}^3$, цијела кат парцеле бр. 1449 у површини $P=3714 \text{ m}^3$ Укупно: $P=33263 \text{ m}^3$.

У првој евиденцији (аустроугарског премјера) честица земљишта бр. 632/1 је била уписана у земљишном улошку бр. 158 КО Маини Кратњи, а први упис је извршен приликом оснивања земљишних књига на основу Записника бр. 68 и последњег фактичког посједа у корист сувласника: Рафаиловић Јока Миркова у обиму 1/13, Рафаиловић Луке Васова у обиму 1/13, Рафаиловић Бошка Мартинова у обиму 1/13, Рафаиловић Ника Мартинова у обиму 1/13, Рафаиловић Риста Пипова у обиму 1/13, Рафаиловић Марка Пипова у обиму 1/13, Рафаиловић Крста Пипова у обиму 1/13, Рафаиловић Ђура Васова у обиму 1/13, Рафаиловић Шпира Миланова у обиму 1/13, Рафаиловић Ђура Миланова у обиму 1/13, Рафаиловић Мила Филипова у обиму 1/13, Рафаиловић Јока Маркова у обиму 1/13 Рафаиловић Крста Андријина у обиму 1/13.

Хронологија уписа власништва по евиденцији катастра непокретност седамдесетих година прошлог вијека Републичка Геодетска Управа врши аерофотограмметријско снимање К.О. Будва и К.О. Бечићи гдје су имаоци прве непокретности били дужни да своја власништва обиљеже чврстим биљегама и бијелим фотосигналима. Након узетих теренских података и њихове техничке обраде и правне процедуре формира се катастар земљишта, а крајем осамдесетих година врши излагање података на јавни увид и формира се катастар непокретности гдје се геометрија парцела приказује на плановима $P = 1: 1000$ прилог број 4 уз налаз, а спорне парцеле се уписују као парцела бр. 2922/2 у Л.Н. бр.2821 К.О. Будва, парцела бр. 2922/3 у Л.Н. бр. 332 К.О. Будва, парцела бр. 2922/4 у Л.Н. бр.2821 К.О. Будва, парцела бр. 2922/5 у Л.Н. бр.2821 К.О. Будва, парцела бр. 2922/9 у Л.Н. бр.2821 К.О. Будва, парцела бр. 2928 у Л.Н. бр.13 К.О. Будва, парцела бр. 3063 у Л.Н. бр.2821 К.О. Будва, парцела бр. 3075 у Л.Н. бр.13 К.О. Будва, парцела бр. 797/1 у Л.Н. бр.550 К.О. Бечићи, парцела бр. 797/2 у Л.Н. бр.663 К.О. Бечићи, парцела бр. 797/3 у Л.Н. бр.663 К.О. Бечићи, парцела бр. 797/4 у Л.Н. бр.663 К.О. Бечићи, парцела бр. 1449 у Л.Н. бр.663 К.О. Бечићи.

Након овог уписа извршеног на основу Записника о формирању премјера и последњег фактичког стања, вршиле су се промјене у земљишно књижним евиденцијама и законски наслеђиници ових лица су се уписивали на имовину темељем наслеђа и купопродајних уговора, које чињенице су биле биљежене у земљишно књижној евиденцији.

Даном ступања на снагу Закона о национализацији иста непокретност је била национализована и о томе је донијето Рјешење број 03-2911/1-1960 од 26.9.1960. године Народног одбора Општине Будва, Одсјека за привреду и финансије, а на основу наведеног Рјешења извршен је упис плombe, Дн.бр. 159/65 од 22.02.1965. године, на основу којег је предметно земљиште имало терет друштвене својине. Међутим, предметно земљиште никада није изузето из посједа бивших власника, нити је извршено проглашење јавног интереса за наведено земљиште, па самим није било ни експропријације земљишта од бивших власника уз исплату правичне надокнаде за изузето земљиште. Ово из разлога што наведено земљиште никада није било у обухвату урбанистичких планова, па самим тиме није имало своју грађевинску намјену. Не постоје докази да је проведена процедура која је морала претходити изузимању из посједа власницима, такође, прописана децидно



Законом о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта, док у прилог томе и чињеница да није била ријеч о грађевинском земљишту, још мање о зградама.

Група грађана "Законити власници полуострва Завала" је доставила Заштитнику докуменат у виду Одлуке о утврђивању јавног интереса од 25.09.1987. године у којој Одлуци се наводи да се утврђује јавни интерес за експропријацију дијела честице земље 632/1 са навођењем у том моменту власника (Рафаиловића), правних претходника тужиоца у парничним поступцима, а за потребе изградње радио телевизијске мреже на Завали. Не постоје докази о евентуално склопљеним уговорима о накнади за потребе те експропријације, нити доказ да је евентуално Држава или Општина Будва обештетила бивше власнике односно правне претходнике овдје тужиоца међутим, произилази су да правни претходници и 1987. године егзистирали као власници спорних непокретности на Завали.

Приликом увођења новог катастра и пописивањем стварних права власништва на основу јавног излагања за катастарске Општине Бечићи и Будва, Држава Црна Гора је извршила упис својине на 12 катастарских парцела које у цјелини или дијелом одговарају некадашњој честици земље 632/1 КО Кратњи Маини са позивом на Закон о морском добру, а у корист Општине Будва је предметно земљиште уписано са правом располагања.

У парници П.1323/24, на захтјев суда, Управа за некретнине ПЈ Будва је дописом бр.467-104-991/15 од 06.07.2015. године, обавијестила суд да поступајући по захтјеву суда, а који се односи на доставу хронологије уписа за кат. парцеле 797/1, 797/2, 797/3 и 797/4 све КО Бечићи, као и за кат. парцеле 2922/3, 2922/4, 2922/5, 2922/9, 1449 И 3063 све КО Будва, а након увида у евиденцију тог органа, обавјештава да су исте приликом излагања података на јавне увид катастарског класирања земљишта и утврђивања стварних права на непокретностима за КО Будва од 01.07.1996 године ("Сл. лист РЦГ" бр. 20/96) била уписана као коришћење Општине Будва у обиму 1/1, те да наведене списе са излагања не посједује.

Из хронологије уписа за предметне непокретности, достављене у свим парничним поступцима од стране катастра у Будви, као и ново достављене документације коју је Група грађана запримила дана 8.03.2025. године, произилази да се Држава Црна Гора неосновано уписала на јавном премјеру 1995-1996. године позивајући се на одредбе Закона о морском добру, док нису све катастарске парцеле на које претендују наследници претходних власника у захвату морског добра. Међутим, у том правцу пресуда Европског суда за људска права у Стразбуру Нешић против Државе и Начелни правни став Врховног суда Црне Горе по којем: 1. Власници земљишта које је законом проглашено морским добром, а који су право својине стекли на правно ваљан начин до дана ступања на снагу Закона о морском добру ("Сл. лист РЦГ", бр. 14/92 и 27/94 и "Сл. лист ЦГ", бр. 51/2008, 21/2009 и 40/2011) и њихови правни сљедбеници задржавају право својине до његовог изузимања и исплате накнаде по прописима о експропријацији; 2. Држава се може укњижити као власник земљишта које је законом проглашено морским добром након што дотадашњем власнику исплати накнаду у складу са Законом о експропријацији; 3. Власници земљишта из става 1 који су у катастарском оперативном упису уписани као носиоци права коришћења имају право ако су испуњени услови из чл. 419 и 420 Закона о својинско-правним односима да се упишу као носиоци права својине.



У односу на једну од катастарских парцела које су предмет тражења наследника ранијих власника и то к.п.3063 КО Будва, Јавно предузеће за управљање морским добром је закључило са Дуцклеу хотел доо из Будве Уговор о закупу и коришћењу морског добра 13.10.2020. године, купалиште 11А, на кат. парц.2920, 3062 и 3063 КО Будва. Обавеза закупца је инвестиционо улагање према усвојеној понуди и Инвестиционом програму износа од 660.000,00€, у року од 5 година од дана закључења уговора, а са периодом закупа од 25 година, почев од 01.11.2020-31.10.2045. године. Ни након упућене ургенције 25.02.2026. године ЈП за управљање морским добром није Заштитнику доставило документацију у вези са предметним правним послом те да ли је купац испоштовао инвестиционо улагање у року одређеном уговором. Напомињем да је у Г листу предметно листа непокретности евидентирана забиљежба спора од 15.01.2008. године.

Протокол 1 у члану 1 уз Конвенцију о људским правима и основним слободама гарантује да свако физичко и правно лице има право на неометано уживање своје имовине, нико не може бити лишен своје имовине, осим у јавном интересу и под условима предвиђеним законом и општим начелима међународног права.

Уставом Црне Горе ("Службени лист Црне Горе", бр. 001/07 од 25.10.2007, 038/13 од 02.08.2013) у члану 58 јемчи се право својине, те да нико не може бити лишен или ограничен права својина, осим када то захтијева јавни интерес уз правичну накнаду. Одредбом члана 60 Устава Црне Горе јемчи се право наслеђивања.

Сходно важећем Закону о својинско-правним односима Својина је најпотпунија власт на ствари, па власник има право да своју ствар држи, да је користи и да њоме располаже у границама одређеним законом и свако је дужан да се уздржава од повреде права својине другог лица. Све предходно изложено, а базирано на материјалним доказима, те документацији у виду хронологије уписа и осталих доказа прибављених у цитираним судским поступцима, несумњиво потврђују да Држава Црне Горе није имала ваљан правни основ за упис права својине, као и да је катастар у Будви приликом јавног излагања различито поступао у односу на исте ситуације, те у одређеним случајевима преписивао раније фактичко и власничко стање (упис породице Медин) док у конкретном то није био случај.

Надаље, јасно је да не постоје докази да су стварни власници обештећени, као ни докази да је икада предметно земљиште изузето из посједа власницима, нити њиховим наследницима, након доношења Рјешења број 03-2911/1-1960 од 26.9.1960. године Народног одбора Општине Будва, Одсјека за привреду и финансије.

У питању је неизграђено земљиште сада у захвату планског документа Урбанистички пројекат туристички комплекс Завала усвојен и на снази 2008. године, док објекти који се налазе на истом нису у функцији, нису препознати планским документима, нити су уписани у катастарски операт, па самим тим не представљају сметњу за уклањање са лица мјеста. Говоримо о бесправно саграђеним објектима, а што је било и предмет кривичног поступка окончан осуђујућом пресудом у односу на тадашњег председника Општине Будва Рајка Куљаче и др.



Обзиром да је Држава тужена у поступцима који трају од 2007. године, а покренути само од стране дијела наследника власника спорне непокретности, којих сада има цца 124, да је намјера осталих наследника да покрену тужбе, да је у питању неизграђено земљиште па као такво подобно за враћање/признање захтјева за утврђење права својине наследника, да је у питању квадратура од 68.389 м², вриједност квадратног метра цца 620,00€, у предмету који се води пред Вишим судом у Подгорици само против Општине Будва Гж.бр.2772/24 чак 1.010,42€, Заштитник предлаже да Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине размотри ову Информацију, а уколико исто буде сагласно предложи Влади Црне Горе да донесе следеће закључке којим се усваја Информација о споровима у вези са земљиштем на полуострву Завала, Будва и овлашћује се Заштитник имовинско-правних интереса Црне Горе да не спори правни основ тужбених захтјева тужилаца-правних наследника у висини тужбеног захтјева "искључиво утврђење права својине" у координатама сходно Прилогу 2 геодетског налаза Управе за некретнине од 30.07.2025. године, у поступцима који се воде пред Основим судом у Котору пословних ознака П.бр.1323/24, П.бр.1415/21-19 и П.бр.340/24, те у поступку који је у току по жалби пред Вишим судом у Подгорици пословне ознаке Гж.бр.1000/21-07, као и поступцима убудуће покретаним за утврђење права својине на кат. парцелама:дио кат.парцеле бр. 2922/2 у површини П=21 м²,дио кат.парцеле бр. 2922/3 у површини П=23990 м, дио кат.парцеле бр. 2922/4 у површини П=367 м²цијела кат.парцеле бр. 2922/5 у површини П=3262 м², цијела кат.парцеле бр. 2922/9 у површини П=987 м², цијела кат.парцеле бр. 2928 у површини П=296 м², дио кат.парцеле бр. 3063 у површини П=5618 м², дио кат.парцеле бр. 3075 у површини П=585 м², дио кат.парцеле бр. 797/1 у површини П=25214 м², дио кат.парцеле бр. 797/2 у површини П= 1361 м², цијела кат.парцеле бр. 797/3 у површини П=1002 м², цијела кат. парцеле бр. 797/4 у површини П=1972 м³, цијела кат парцеле бр. 1449 у површини П= 3714 м³



Crna Gora
Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa
ZU broj: 1401/24
Podgorica, 04.06.2026. godine.

**MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA
I DRŽAVNE IMOVINE**

G-din Slaven Radunović, ministar

INFORMACIJA o sporovima u vezi sa zemljištem na poluostrvu Zavala, Budva, sa predlogom načina rešavanja sporova

I.

Protiv Države Crne Gore u toku su postupci pred stvarno i mjesno nadležnim sudom pokrenuti od strane nasljednika bivših vlasnika zemljišta tzv. "Zavala", koje je po starom premjeru bilo označeno kao čest.zem.632/1 KO Kratnji Maini, i to:

U predmetu po tužbi tužilaca Rafailović Ratka iz Budve i dr. protiv tuženih Države Crne Gore i Opštine Budva, radi utvrđenja prava susvojinine na nepokretnostima koje odgovaraju dijelu kat. parc.2922/3 KO Budva, a sukorisnici u istom obimu prava na nepokretnostima koje predstavljaju dio kat.par. 2922/4, 2922/5, 2922/9, 3063 KO Budva i kat.parc. 797/8, 797/6, 797/3, 797/4 i 1449 KO Bečići, koji djelovi odgovaraju oznaci nekadašnje čest.zem. 632/1 KO Kratnji Maini, koji se pred Osnovnim sudom u Kotoru vodi pod posl. br. P. br.1323/24 (ranija oznaka P. 938/09/09), Vrhovni sud Crne Gore je rješenjem Rev.br.124/22 od 6.6.2024. godine, usvojio revizije tuženih i ukinuo presude Višeg suda u Podgorici Gž.br.1637/20 od 12.11.2021. godine i presudu Osnovnog suda u Kotoru P.br.253/19 od 24.12.2019. godine i predmet vratio prvostepenom sudu na ponovno suđenje. Ukinutim nižestepenim presudama je bilo utvrđeno da su tužioci suvlasnici na predmetnim nepokretnostima u obimu prava od 1/26, odnosno 1/104 idealnog dijela. Vrhovni sud je ukazao na nužnost razjašnjenja šta su sporne nepokretnosti po kuturi, tj. da li je vršeno privođenje namjeni istih, shodno planskim dokumentima za predmetno područje. U skladu sa navedenim, sudski vještak građevinske struke Stanković Tatjana je izradio nalaz i mišljenje, prema kojem zemljište nije privedeno namjeni, osim izgrađenih objekata infrastrukture na zemljištu kat. parcele 797/6, koji objekti nijesu planirani, niti je vještak mogao utvrditi da su isti izgrađeni shodno smjernicama planskog dokumenta, ali da pripadaju objektima od javnog interesa. Osnovni sud u Kotoru je zaključio raspravu 13.03.2026. godine i donio presudu u ovoj pravnoj stvari 23.03.2026. godine, kojom je utvrdio da su tužioci u odnosu na tužene Državu crnu Goru i Opštinu Budva suvlasnici u određenom obimu idealnih djelova na predmetnim nepokretnostima. Sud se pozvao na provedene dokaze, naročito hronologiju upisa po starom premjeru shodno ZU 158 KO Kratnji Maini koji evidentira čest.zem632/1 kao jedno zemljišno knjižno biće. Da je na

temelju zapisnika br.68 učinjenih izvada za osnivanje kat.općine Kratnji maini i faktičkog posjeda uknjiženo pravo vlasnosti na predmetnoj čest.zem pored ostalih i na Rafailović Boška martinova, pravnog prethodnika ovdje tužilaca, za 1/13 dijela te čest.zem. dalje sud navodi ostavinska rješenja iz kojih proizilaze dokazi o nasljeđivanju pravnih sledbenika na predmetnoj čest.zem, zaključno sa rješenjem suda od 30.07.1962. godine.

U predmetu po tužbi tužilaca Rafailović Ratka iz Budve i dr., protiv tuženih Države Crne Gore, Opštine Budva i dr., radi utvrđenja prava susvojine na nepokretnostima koje odgovaraju dijelu kat. parc.797/1 KO Bečići, koja je po starom premjeru bila označena kao čest.zem. 632/1 KO Kratnji Maini, koji se pred Osnovnim sudom u Kotoru vodi pod posl. br. P. 705/19/18 (ranija oznaka P.br. 543/18), rješenjem Osnovnog suda u Kotoru P.br.705/19/18 prekinut je postupak u predmetnoj pravnoj stvari, zbog smrti tužene Anteljević Budislave. Predlog za nastavak postupka je odbijen rješenjem P.br.705/19/18 od 8.11.2022. godine.

U predmetu po tužbi tužilaca Rafailović Milke iz Budve i dr., protiv protiv tuženih Države Crne Gore, Opštine Budva i dr., radi utvrđenja da je bez pravnog dejstva upis Državne svojine RCG na kat.parc.797/2,3,4 i 1449 KO Bečići i dr., rješenjima P.br.1286/17/12 od 7.11.2024. godine i P.br.1286/17/12 od 27.12.2024. godine, odlučeno je da se smatra da je tužba u predmetnoj stvari povučena. Rješenjem P.br.1286/17/12 od 14.1.2025. godine nije dozvoljen povrćaj u pređašnje stanje zbog propuštanja ročišta. Protiv rješenja od 14.1.2025. godine, tužioci su 4.2.2025. godine izjavili žalbu drugostepenom sudu. Odluka po žalbi Zaštitniku nije dostavljena.

U predmetu po tužbi Rafailović Filipa iz Budve i drugih, protiv tužene Države Crne Gore i Opštine Budva i drugih radi utvrđenja prava suvlasništva na dijelovima kat.parcela 2922/2, 2922/3, 2922/4, 2922/5, 2922/9,2928, 3063 i 3075 KO Budva i kat.parc.797/1, 797/2, 797/3, 797/4, i 1449 KO Bečići, a koji se vodio u Osnovnom sudu u Kotoru pod P.br. 1415/21/19, a sada je po žalbi tužilaca u Višem sudu iz razloga što je pravni zastupnik Opštine Budva izjavio prigovor proširenja tužbenog zahtjeva što je postupajući sudija Krsto Pejović usvojio, pa su tužioci izjavili žalbu iz razloga da je tužbeni zahtjev preciziran, a ne proširen. U pitanju je žalba na rješenje ne na presudu. Predmet je trenutno pred Višim sudom u Podgorici po žalbi, a nosi poslovnu oznaku Gž.br. 4691/23.

U predmetu po tužbi tužilaca Rafailović Krsta iz Budve i dr., protiv tuženih Države Crne Gore i Opštine Budva, radi utvrđenja suvlasništva na djelovima kat.parcelama broj 3063, 2922/4, 2922/5, 2922/3, 2922/9, 3075, cjelokupne kat.parcele 2928 sve KO Budva, dijela kat.parcele 797/2, 797/1, 797/4, cjelokupne kat.parcele 797/3 sve KO Bečići, rješenjem Višeg suda u Podgorici poslovne oznake Gž.br.1000/21-07 od 27.05.2025. godine prekinut je postupak usled smrti jedne od tužilja Ivanice Kentere, koja je preminula 2015. godine, međutim, isto nije bilo predočeno sudu do ročišta koje je održano 27.05.2025. godine. Tokom postupka je utvrđeno da je od strane punomoćnika tužioca izostala informacija o smrti tužilje iako su tužioci uredno predali svom pravnom zastupniku Petrašinu Kasalici dokaze o smrti i ostavinska rješenja. Tužioci su promijenili pravnog zastupnika na ročištu na kojem je donešeno rješenje o prekidu i uredno sud obavijestili o ovim činjenicama zbog kojih je postupak i prekinut. Postupak će biti nastavljen kada tužioci podnesu zahtjev Višem sudu za nastavak postupka i oglase zakonske nasljednike iza preminule tužilje.

U predmetu *po tužbi tužilaca* Nada Rafailović i dr. koji se vodi pod poslovnim brojem P.br. 340/24 Osnovnog suda u Kotoru protiv tuženih Države Crne Gore i Opštine Budva radi utvrđenja svojine na kat.parcelama 2922/2, 2922/3, 2922/4, 2922/5, 2922/9,2928, 3063 i 3075 KO Budva i kat.parc.797/1, 797/2 (koja je u međuvremenu parcelisana na 797/5, 797/6, 797/7 i 797/8), 797/3, 797/4, i 1449 KO Bečići, koji dijelovi odgovaraju oznaci nekadašnje čest.zem. 632/1 KO Kratnji Maini, predmet je još uvijek u fazi geodetskog vještačenja zbog naknadno utvrđene preparcelacije kat.parcele 797/2 KO Bečići.

Vrhovni sud Crne Gore u Rješenju poslovne oznake Rev.br.124/22 od 06.06.2024. godine, a u odlučivanju po reviziji na odluke nižestepenih sudova u postupku po tužbi *Rafailović Ratka iz Budve i dr.*, navodi „*Stoji činjenica da nakon donošenja rješenja o nacionalizaciji broj 03-2911/1-1960 od 26.09.1960. godine, čiji predmet je bilo i ovdje sporno zemljište, Opštinski narodni odbor nije donosio rješenje o predaji ovog zemljišta Opštini ili drugom licu radi izgradnje turističkih objekta ili radi izvođenja drugih radova, u smislu odredbi čl.38 st.1 i 2 Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta (Sl. list FNRJ br.52/58), što bi upućivalo da tužiocima pravo svojine na istom nije moglo prestati.*“

Zaštitnik prati i predmet koji je u toku po tužbi Đura Rafailovića i drugih, koji je bio u toku pred Višim sudom u Podgorici, poslovne oznake Gž.br.2772/24, koji je pokrenut samo u odnosu na Opštinu Budva i to obavezujući zahtjev za isplatu protivvrijednosti, odnosno za isplatu faktički ekspropisanog zemljišta, a u odnosu na identičan predmet odnosno zemljište na poluostrvu Zavala. Napominjem da je u katastru upisana svojina Država Crna Gora. Međutim, bez obzira na navedeno Osnovni sud u Kotoru je usvojio tužbeni zahtjev 14 tužilaca i obavezao Opštinu Budva da istima isplati cca 8.500.000€, iako je jedna od tužilja preminula i to 2017. godine. Nakon izjavljene žalbe predmet je preotvorio Viši sud u Podgorici, dok aktivnu legitimaciju tužiocima od 6. do 14. reda nisu dokazali, što se dogodilo nakon miješanja u postupak direktnih nasljednika jednog od prvoupisanih prethodnih suvlasnika predmetne nepokretnosti, za koje su tužiocima od 6. do 13. reda tvrdili da ne postoje. Viši sud u Podgorici donio je rješenje kojim je ukinuo presudu Osnovnog suda u Kotoru P.br.494/21/07 od 04.03.2024. godine, na način što je tužiocima od I do V reda usvojio tužbeni zahtjev u vidu naknade, ukupno cca 5 miliona evra, dok je tužiocima od VI-XIV reda odbijen tužbeni zahtjev. Protiv ove presude izjavljena je revizija Vrhovnom sudu Crne Gore od strane punomoćnika tužilaca koji nisu dokazali svoju aktivnu legitimaciju, a revizija se sada bavi drugačijim činjenicama od onih koje je taj punomoćnik tvrdio u toku postupka.

U listovima nepokretnosti, a u odnosu na parcele iz sudskih postupaka, po zahtjevima tužilaca katastar je izvršio zabilježbu spora pokrenutog pred Osnovnim sudom iz Kotora, u određenim već od 25. decembra 2007. godine. U određenim predmetima je traženo i donošenje privremene mjere zabrane otuđenja, opterećenja i izgradnje na predmetnim kat.parcelama iz tužbenog zahtjeva.

U nalazu i mišljenju vještaka građevinske struke Stanković Tatjane dipl.ing.građ. sačinjenog u postupku P.br.1323/24-09, a po zadatku suda da se u svom nalazu izjasni da li je zemljište koje je predmet spora, a koje je u svom nalazu predstavio vještak geodetske struke, privedeno namjeni, shodno planskim dokumentima za to područje, odnosno što je sada po kulturi, vještak nalazi da se predmetne parcele nalaze u zahvatu urbanističkih parcela, da nisu privredne

namjeni, a za izgrađene objekte infrastrukture na zemljištu 797/6 ne može da utvrdi da su izgrađeni shodno smjernicama planskog dokumenta jer isti nisu ni planirani.

U nalazu i mišljenju vještaka geodetske struke Radonjić Mirjane sačinjenog u postupku P.br.340/24, a po zadatku suda da identifikuje predmetne nepokretnosti, izvrši preklap starog i novog kat.premjera pri čemu je ista po starom premjeru označena kao čestica zemlje br.632/1 KO Kratnji Maini, te da opis lica mjesta, vještak nalazi da se predmetne parcele nalaze na poluostrvu Zavala koje prostorno zahvata dvije katastarske opštine KO Bečići i KO Budva, sa južne, zapadne i istočne strane granice sa Jadranskim morem, sa sjeverne strane ima granicu sa kopnom. Identifikacijom i preklapanjem planova novog premjera sa kartama austrougarskog premjera utvrđuje da su predmetne parcele djelimično ili u cjelini bile u sastavu čest.zemljišta br.632/1, ZU 158 KO Kratnji Maini.

U citiranim parničnim postupcima konstatovano je da su sprovedena vještačenja po vještacima geodetskih struka, kao i da se svi nalazi poklapaju u granicama i identifikaciji čestice zemlje 632/1 KO Kratnji Maini, da se ista nalazila na poluostrvu Zavala, da je imala površinu od cca 68 hiljada m², kao i da je nesporno od prvog austrougarskog upisa bila upisana na 13 privatnih lica iz sela Rafailovići, čiji zakonski nasljednici pojedinačno ili zajedno su vodili ili trenutno vode parnične postupke protiv Države i ili Opštine Budva za utvrđenje svojine ili naknadu tržišne vrijednosti. Takođe, izostaju dokazi u korist Države Crna Gora i Opštine Budva o valjanom osnovu sticanja predmetne imovine na poluostrvu Zavala.

II.

Ministarstvo pravde je prosljedilo Zaštitniku imovinsko-pravnih interesa Crne Gore, Kancelariji u Kotoru, *Dopis* koji je Grupa građana-Zakoniti vlasnici imovine na poluostrvu Zavala uputila tom ministarstvu, zaveden pod brojem 01-074/24-5012/2 od 08.11.2024. godine, radi izrade dokumenta kojim će se regulisati način povraćaja bespravno oduzete imovine zakonitim vlasnicima na poluostrvu Zavala. Takođe, Odbor Skupštine Crne Gore za turizam, poljoprivredu, ekologiju i prostorno planiranje je 25.10.2024. godine održao konsultativno saslušanje po Inicijativi Grupe građana-Zakonitih vlasnika imovine na poluostrvu Zavala, a u vezi sa pitanjem vlasničkih odnosa na predmetnoj imovini i donio sledeće OČJENE i STAVOVE:

1.Odbor je ocijenio neophodnim da Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, shodno zakonu, razmotri i izađe u susret zahtjevima građana, na način da isti ne utiču na dalje investicije i da im se omogući valorizacija prostora;

2. Odbor ocijenjuje neophodnim da Ministarstvo pravde, shodno svojim nadležnostima, utiče na dinamiku okončanja sudskih sporova pred osnovnim sudovima.

Na predlog Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine održan je sastanak u kancelariji Zaštitnika imovinsko-pravnih interesa 01.04.2025. godine, kojem su prisutvovali predstavnici Grupe građana Filipa Rafailovića, Danice Gregović i Željka Ivanković, državna sekretarka mr Milene Živanović. Grupa građana je predala akt Uprave za nekretnine-Pj Budva sačinjen na traženje istih, predočili su situaciju vezanu za predmetno pravno pitanje, nakon čega je u konsultaciji sa državnom sekretarkom mr Milenom Živanović odlučeno da se od strane službenog lica iz oblasti geodezije izvrši preklapanje starog i novog premjera te utvrdi hronologija upisa prava na predmetnim nepokretnostima.

Uprava za nekretnine je aktom broj 01-012/25-3559/1 od 30.07.2025. godine utvrdila detaljnu hronologiju upisa i izvršila preklapanje predmetnog lokaliteta sa austrougarskim kartama, posredstvom Velizara Femića, sa prilogima Skica lica mjesta po starom i novom premjeru. Iz predmetne **HRONOLOGIJE** proizilazi da je u pitanju nepokretnost obrasla različitom vegetacijom, preko kojeg se u jednom dijelu prostire asfaltni put, a dijelom betonirani put, na kojem se nalaze objekti, kao i oni privremenog karaktera koji nisu evidentirani u katastarskoj evidenciji. Dalje se navodi "Katastarsku česticu broj 632/1 upisanu u ZU broj 158 K.O. Kratnji Maini koja je predmet vještačenja uporedio sam sa stanjem u važećoj katastarskoj evidenciji. Upoređivanje sam odradio na osnovu konture odnosno geometrije nekih parcela iz važeće katastarske evidencije trigonometra broj 380 *prilog broj 1*. Koristeći softverska rješenja uporedio sam česticu broj 632/1 sa važećom katastarskom evidencijom i sve prikazao na *prilogu broj 2 i 3*. Sporna čestica br. 632/1 zahvata dio katastarske opštine Budva u površini od $P=35126\text{ m}^2$ i dio katastarske opštine Bečići u površini od $P=33263\text{ m}^2$ što ukupno iznosi $P=68389\text{ m}^2$. Na prilogu broj 1 odnosno skici lica mjesta granična linija navedene čestice prema sjevernoj strani je definisana detaljnim tačkama 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 i 14 čije su koordinate prikazane na prilogu broj 2, a granica prema istočnoj, južnoj i zapadnoj strani u crnoj boji. Kako sam i predhodno naveo zbog tehničkih problema granica čestice prema moru nije se mogla vjerno prikazati pa je neophodno uzeti granicu prema moru iz važeće katastarske evidencije kao što je i prikazano na prilogima 2 i 3.

U katastarskoj opštini Budva čestica br 632/1 (iz prve evidencije) zahvata sljedeće katastarske parcele iz važeće evidencije:

- Dio kat. parcele br. 2922/2 u površini $P=21\text{ m}^2$
- Dio kat. parcele br. 2922/3 u površini $P=23990\text{ m}^2$
- Dio kat. parcele br. 2922/4 u površini $P=367\text{ m}^2$
- cijela kat. parcele br. 2922/5 u površini $P=3262\text{ m}^2$
- cijela kat. parcele br. 2922/9 u površini $P=987\text{ m}^2$
- cijela kat. parcele br. 2928 u površini $P=296\text{ m}^2$
- Dio kat. parcele br. 3063 u površini $P=5618\text{ m}^2$
- Dio kat. parcele br. 3075 u površini $P=585\text{ m}^2$

Ukupno: $P=35126\text{ m}^2$

U katastarskoj opštini Bečići čestica br 632/1 (iz prve evidencije) zahvata sljedeće katastarske parcele iz važeće evidencije:

- Dio kat. parcele br. 797/1 u površini $P=25214\text{ m}^2$
- Dio kat. parcele br. 797/2 u površini $P=1361\text{ m}^2$
- cijela kat. parcele br. 797/3 u površini $P=1002\text{ m}^2$
- cijela kat. parcele br. 797/4 u površini $P=1972\text{ m}^3$
- cijela kat. parcele br. 1449 u površini $P=3714\text{ m}^3$

Ukupno: $P=33263\text{ m}^3$

U prvoj evidenciji (austrougarskog premjera) čestica zemljišta br. 632/1 je bila upisana u zemljišnom ulošku br. 158 KO Maini Kratnji, a prvi upis je izvršen prilikom osnivanja zemljišnih knjiga na osnovu Zapisnika br. 68 i posljednjeg faktičkog posjeda u korist suvlasnika:

1. Rafailović Joka Mirkova u obimu 1/13
2. Rafailović Luke Vasova u obimu 1/13
3. Rafailović Boška Martinova u obimu 1/13
4. Rafailović Nika Martinova u obimu 1/13
5. Rafailović Rista Pipova u obimu 1/13
6. Rafailović Marka Pipova u obimu 1/13
7. Rafailović Krsta Pipova u obimu 1/13
8. Rafailović Đura Vasova u obimu 1/13
9. Rafailović Špira Milanova u obimu 1/13
10. Rafailović Đura Milanova u obimu 1/13
11. Rafailović Mila Filipova u obimu 1/13
12. Rafailović Joka Markova u obimu 1/13
13. Rafailović Krsta Andrijina u obimu 1/13."

Dalje proizilazi,

Na osnovu dosudnica (rješenja o nasljeđivanju) donesenih 21.04.1898. godine, 21.04.1898. godine, 20.12.1891. godine, 18.08.1934. godine, 30.03.1937. godine, 16.12.1918. godine, 20.01.1943. godine, 20.10.1958. godine, 30.07.1962. godine vršene su promjene u korist naslednika.

Rješenjem narodnog odbora Opštine Budva-odsjek za privredu i finansije br.03-2911/1-1960 (*doneseno na osnovu Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta*) jedino biće iz predmetnog Zemljišnoknjižnog uloška je upisano na ime Društvene svojine.

Prema podacima evidentiranim u ZU 158 KO Kratnji Maini prije upisa društvene svojine poslednje stanje upisa je bilo u korist suvlasnika:

1. Rafailović Joka Mirkova u obimu 1/13
2. Rafailović Luke Vasova u obimu 1/13
3. Rafailović Nika Martinova u obimu 1/13
4. Rafailović Krsta Pipova u obimu 1/13
5. Rafailović Đura Vasova u obimu 1/13
6. Rafailović Mila Filipova u obimu 1/13
7. Rafailović Joka Markova u obimu 1/13
8. Rafailović Krsta Andriiina u obimu 1/13
9. Rafailović Boška pok. Špira u obimu 1/39
10. Rafailović Jele pok. Špira u obimu 1/39
11. Rafailović Stane žene Ilije u obimu 1/39
12. Rafailović Todora pok. Marka u obimu 1/26
13. Rafailović Jova pok. Marka u obimu 1/26
14. Rafailović Filipa pok. Mila u obimu 1/13
15. Rafailović Pera pok. Ilije u obimu 5/28 od 1/13 + 1/28
16. Rafailović Martina pok. Ilije u obimu 5/28 od 1/13 + 1/28
17. Rafailović Iva pok. Ilije u obimu 5/28 od 1/13 + 1/28
18. Rafailović Anđelije pok. Ilije u obimu 9/28 od 1/13+1/28

Hronologija upisa vlasništva po evidenciji katastra nepokretnost

Sedamdesetih godina prošlog vijeka Republička Geodetska Uprava vrši aerofotogrametrijsko snimanje K.O. Budva i K.O. Bečići gdje su imaooci prve nepokretnosti bili dužni da svoja

vlasništva obilježe čvrstim biljegama i bijelim fotosignalima. Nakon uzetih terenskih podataka i njihove tehničke obrade i pravne procedure formira se katastar zemljišta, a krajem osamdesetih godina vrši izlaganje podataka na javni uvid i formira se katastar nepokretnosti gdje se geometrija parcela prikazuje na planovima R = 1: 1000 prilog broj 4 uz nalaz, a sporne parcele se upisuju:

- parcela br. 2922/2 u L.N. br.2821 K.O. Budva
- parcela br. 2922/3 u L.N. br. 332 K.O. Budva
- parcela br. 2922/4 u L.N. br.2821 K.O. Budva
- parcela br. 2922/5 u L.N. br.2821 K.O. Budva
- parcela br. 2922/9 u L.N. br.2821 K.O. Budva
- parcela br. 2928 u L.N. br.13 K.O. Budva
- parcela br. 3063 u L.N. br.2821 K.O. Budva
- parcela br. 3075 u L.N. br.13 K.O. Budva
- parcela br. 797/1 u L.N. br.550 K.O. Bečići
- parcela br. 797/2 u L.N. br.663 K.O. Bečići
- parcela br. 797/3 u L.N. br.663 K.O. Bečići
- parcela br. 797/4 u L.N. br.663 K.O. Bečići
- parcela br. 1449 u L.N. br.663 K.O. Bečići

Službenik Uprave za nekretnine navodi da je snimio lice mjesta i objekte koji nisu evidentirani u katastarskoj evidenciji.

Kao Prilog br.2 Uprava je odredila koordinatne tačke predmetnih katastarskih parcela.

III.

Pravni okvir

Predmet prethodno citiranih sudskih postupaka čestica zemlje 632/1 KO Kratnji Maini, je od prvog upisa u zemljišne knjige i zapisnika o formiranju Austrugarskog katastra sačinjenog dana **12. avgusta 1886. godine** bila privatno suvlasništvo 13 lica iz sela Rafailovići, u naravi pašnjak, površine 67.804 m² i kao takva upisana je u zemljišno knjižni uložak 158 KO Kratnji Maini na idealne dijelove i to vlasnicima:

1. Rafailović Joku Mirkovu za 1/13
2. Rafailović Luki Vasovu za 1/13
3. Rafailović Krstu Andrijinom 1/13
4. Rafailović Bošku Martinovu 1/13
5. Rafailović Niku Martinovu 1/13
6. Rafailović Ristu Pipovom 1/13
7. Rafailović Marku Pipovom 1/13
8. Rafailović Krstu Pipovom 1/13
9. Rafailović Gjuru Vasovu 1/13
10. Rafailović Špiro Milanov 1/13
11. Rafailović Gjuru Milanovu 1/13
12. Rafailović Milu Filipovu 1/13
13. Rafailović Joku Markovu 1/13

Nakon ovog upisa izvršenog na osnovu Zapisnika o formiranju premjera i poslednjeg faktičkog stanja, vršile su se promjene u zemljišno knjižnim evidencijama i zakonski nasljednici ovih lica su se upisivali na imovinu temeljem nasljeđa i kupoprodajnih ugovora, koje činjenice su bile bilježene u zemljišno knjižnoj evidenciji.

Danom stupanja na snagu Zakona o nacionalizaciji ista nepokretnost je bila nacionalizovana i o tome je donijeto Rješenje broj 03-2911/1-1960 od 26.9.1960. godine Narodnog odbora Opštine Budva, Odsjeka za privredu i finansije, a na osnovu navedenog Rješenja izvršen je upis plombe, Dn.br. 159/65 od 22.02.1965. godine, **na osnovu kojeg je predmetno zemljište imalo teret društvene svojine.** Međutim, predmetno zemljište nikada nije izuzeto iz posjeda bivših vlasnika, niti je izvršeno proglašenje javnog interesa za navedeno zemljište, pa samim nije bilo ni eksproprijacije zemljišta od bivših vlasnika uz isplatu pravične nadoknade za izuzeto zemljište. Ovo iz razloga što navedeno zemljište nikada nije bilo u obuhvatu urbanističkih planova, pa samim time nije imalo svoju građevinsku namjenu. Ne postoje dokazi da je provedena procedura koja je morala prethoditi izuzimanju iz posjeda vlasnicima, takođe, propisana decidno Zakonom o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta, dok u prilog tome i činjenica da nije bila riječ o građevinskom zemljištu, još manje o zgradama.

Grupa građana "Zakoniti vlasnici poluostrva Zavala" je dostavila Zaštitniku dokumenat u vidu Odluke o utvrđivanju javnog interesa od 25.09.1987. godine u kojoj Odluci se navodi da se utvrđuje javni interes za eksproprijaciju dijela čestice zemlje 632/1 sa navođenjem u tom momentu vlasnika (Rafailovića), pravnih prethodnika tužioca u parničnim postupcima, a za potrebe izgradnje radio televizijske mreže na Zavali. Ne postoje dokazi o eventualno sklopljenim ugovorima o naknadi za potrebe te eksproprijacije, niti dokaz da je eventualno Država ili Opština Budva obeštetila bivše vlasnike odnosno pravne prethodnike ovdje tužioca.

međutim, proizilazi su da pravni prethodnici i 1987. godine egzistirali kao vlasnici spornih nepokretnosti na Zavali.

Dalje, RTV repeterator prema vještačenjima zauzima površinu od cca 100m², isti nije uknjižen u katastru nepokretnosti, u te svrhe nije vršena parcelacija (a što bi bilo navedeno u nalazu Uprave za nekretnine), dok urbanističkim planovima koji su na snazi isti nije obuhvaćen.

U predmetnoj Odluci se navodi da se radi o utvrđivanju interesa na dijelu čes.zem., kao što je Zaštitnik prethodno pojasnio, dok se imovina na koju pretenduju tužioci kao nasljeđe iz svojih pravnih prethodnika odnosi na cijeli južni dio Rt-a Zavala, koji ima površinu bivše čes.zem. 632/1 KO Kratnji Maini od 68 393m² prema nalazu vještaka Uprave za nekretnine Velizara Femića.

Iz Uvjerenja Republičkog zavoda za geodetske i imovinsko-pravne poslove PJ Budva broj 02-1628 od 10.11.1995. godine proizilazi da rješavajući po zahtjevu Službe pravne zaštite Budva, a uvidom u zemljišne knjige za KO Bečići, taj Zavod između ostalog utvrđuje: "Da se na čes.zem. 632/1 ZU 158 KO Kratnji Maini vode kao nosioci prava korišćenja:

1. Rafailović Joko Mirkov u obimu 1/13
2. Rafailović Luka Vasov u obimu 1/13
3. Rafailović Niko Martinov u obimu 1/13
4. Rafailović Krsto Pipov u obimu 1/13
5. Rafailović Đuro Vasov u obimu 1/13

6. Rafailović Milo Filipov u obimu 1/13
7. Rafailović Stane žena Ilije u obimu 1/39
8. Rafailović Todor pok. Marka u obimu 1/26
9. Rafailović Jovo pok. Marka u obimu 1/26
10. Rafailović Filip pok. Mila u obimu 1/13
11. Rafailović Pero pok. Ilije u obimu 5/28 od 1/3 + 1/28
12. Rafailović Martin pok. Ilije u obimu 5/28 od 1/3 + 1/28
13. Rafailović Ivo pok. Ilije u obimu 5/28 od 1/3 + 1/28
14. Rafailović Petar za 4/20 od (9/28 od 1/3 + 1/28)
15. Rafailović Boško za 6/20 od (9/28 od 1/3 + 1/28)
16. Rafailović Ratko zvani Rade za 6/20 od (9/28 od 1/3 + 1/28)
17. Pavlović Vidosava za 4/20 od (9/28 od 1/3 + 1/28), ..."

Prilikom uvođenja novog katastra i popisivanjem stvarnih prava vlasništva na osnovu javnog izlaganja za katastarske Opštine Bečići i Budva, Država Crna Gora je izvršila upis svojine na 12 katastarskih parcela koje u cjelini ili dijelom odgovaraju nekadašnjoj čestici zemlje 632/1 KO Kratnji Maini sa pozivom na Zakon o morskom dobru, a u korist Opštine Budva je predmetno zemljište upisano sa pravom raspolaganja.

U parnici P.1323/24, na zahtjev suda, Uprava za nekretnine PJ Budva je dopisom br.467-104-991/15 od 06.07.2015. godine, obavijestila sud da postupajući po zahtjevu suda, a koji se odnosi na dostavu hronologije upisa za kat. parcele 797/1, 797/2, 797/3 i 797/4 sve KO Bečići, kao i za kat. parcele 2922/3, 2922/4, 2922/5, 2922/9, 1449 I 3063 sve KO Budva, a nakon uvida u evidenciju tog organa, obavještava da su iste prilikom izlaganja podataka na javne uvid katastarskog klasiranja zemljišta i utvrđivanja stvarnih prava na nepokretnostima za KO Budva od 01.07.1996 godine ("*Sl. list RCG*" br. 20/96) bila upisana kao korišćenje Opštine Budva u obimu 1/1, te da navedene spise sa izlaganja ne posjeduje.

Iz hronologije upisa za predmetne nepokretnosti, dostavljene u svim parničnim postupcima od strane katastra u Budvi, kao i novo dostavljene dokumentacije koju je Grupa građana zaprimila dana 8.03.2025. godine, proizilazi da se Država Crna Gora neosnovano upisala na javnom premjeru 1995-1996. godine pozivajući se na odredbe Zakona o morskom dobru, dok nisu sve katastarske parcele na koje pretenduju naslednici prethodnih vlasnika u zahvatu morskog dobra. Međutim, u tom pravcu presuda Evropskog suda za ljudska prava u Strazburu Nešić protiv Države i Načelni pravni stav Vrhovnog suda Crne Gore po kojem: 1. Vlasnici zemljišta koje je zakonom proglašeno morskim dobrom, a koji su pravo svojine stekli na pravno valjan način do dana stupanja na snagu Zakona o morskom dobru ("*Sl. list RCG*", br. 14/92 i 27/94 i "*Sl. list CG*", br. 51/2008, 21/2009 i 40/2011) i njihovi pravni sljedbenici zadržavaju pravo svojine do njegovog izuzimanja i isplate naknade po propisima o eksproprijaciji; 2. Država se može uknjižiti kao vlasnik zemljišta koje je zakonom proglašeno morskim dobrom nakon što dotadašnjem vlasniku isplati naknadu u skladu sa Zakonom o eksproprijaciji; 3. Vlasnici zemljišta iz stava 1 koji su u katastarskom operatu upisani kao nosioci prava korišćenja imaju pravo ako su ispunjeni uslovi iz čl. 419 i 420 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima da se upišu kao nosioci prava svojine.

U odnosu na jednu od katastarskih parcela koje su predmet traženja naslednika ranijih vlasnika i to k.p.3063 KO Budva, Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom je zaključilo sa

Duckley hotel doo iz Budve Ugovor o zakupu i korišćenju morskog dobra 13.10.2020. godine, kupalište 11A, na kat. parc.2920, 3062 i 3063 KO Budva. Obaveza zakupca je investiciono ulaganje prema usvojenoj ponudi i Investicionom programu iznosa od 660.000,00€, u roku od 5 godina od dana zaključenja ugovora, a sa periodom zakupa od 25 godina, počev od 01.11.2020-31.10.2045. godine. Ni nakon upućene urgencije 25.02.2026. godine JP za upravljanje morskim dobrom nije Zaštitniku dostavilo dokumentaciju u vezi sa predmetnim pravnim poslom te da li je zakupac ispoštovao investiciono ulaganje u roku određenom ugovorom. Napominjem da je u G listu predmetno lista nepokretnosti evidentirana zabilježba spora od 15.01.2008. godine.

Zaključak

Protokol 1 u članu 1 uz Konvenciju o ljudskim pravima i osnovnim slobodama *garantuje da svako fizičko i pravno lice ima pravo na neometano uživanje svoje imovine, niko ne može biti lišen svoje imovine, osim u javnom interesu i pod uslovima predviđenim zakonom i opštim načelima međunarodnog prava.*

Ustavom Crne Gore ("*Službeni list Crne Gore*", br. 001/07 od 25.10.2007, 038/13 od 02.08.2013) u članu 58 *jemči se pravo svojine, te da niko ne može biti lišen ili ograničen prava svojina, osim kada to zahtijeva javni interes uz pravičnu naknadu.* Odredbom člana 60 Ustava Crne Gore *Jemči se pravo nasljeđivanja.*

Shodno važećem Zakonu o svojinsko-pravnim odnosima Svojina je najpotpunija vlast na stvari, pa vlasnik ima pravo da svoju stvar drži, da je koristi i da njome raspolaže u granicama određenim zakonom i svako je dužan da se uzdržava od povrede prava svojine drugog lica.

Sve predhodno izloženo, a bazirano na materijalnim dokazima, te dokumentaciji u vidu hronologije upisa i ostalih dokaza pribavljenih u citiranim sudskim postupcima, nesumnjivo potvrđuju da Država Crne Gore nije imala valjan pravni osnov za upis prava svojine, kao i da je katastar u Budvi prilikom javnog izlaganja različito postupao u odnosu na iste situacije, te u određenim slučajevima prepisivao ranije faktičko i vlasničko stanje (*upis porodice Medin*) dok u konkretnom to nije bio slučaj.

Nadalje, jasno je da ne postoje dokazi da su stvarni vlasnici obeštećeni, kao ni dokazi da je ikada predmetno zemljište izuzeto iz posjeda vlasnicima, niti njihovim naslednicima, nakon donošenja Rješenja broj 03-2911/1-1960 od 26.9.1960. godine Narodnog odbora Opštine Budva, Odsjeka za privredu i finansije.

U pitanju je neizgrađeno zemljište sada u zahvatu planskog dokumenta Urbanistički projekat turistički kompleks Zavala usvojen i na snazi 2008. godine, dok objekti koji se nalaze na istom nisu u funkciji, nisu prepoznati planskim dokumentima, niti su upisani u katastarski operat, pa samim tim ne predstavljaju smetnju za uklanjanje sa lica mjesta. Govorimo o bespravno sagrađenim objektima, a što je bilo i predmet krivičnog postupka okončan osuđujućom presudom u odnosu na tadašnjeg predsjednika Opštine Budva Rajka Kuljače i dr.

Obzirom da je Država tužena u postupcima koji traju od 2007. godine, a pokrenuti samo od strane dijela naslednika vlasnika sporne nepokretnosti, kojih sada ima cca 124, da je namjera

ostalim nasljednika da pokrenu tužbe, da je u pitanju neizgrađeno zemljište pa kao takvo podobno za vraćanje/priznanje zahtjeva za utvrđenje prava svojine nasljednika, da je u pitanju kvadratura od 68.389 m², vrijednost kvadratnog metra cca 620,00€, u predmetu koji se vodi pred Višim sudom u Podgorici samo protiv Opštine Budva Gž.br.2772/24 čak 1.010,42€, Zaštitnik predlaže da Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine razmotri ovu Informaciju, a ukoliko isto bude saglasno predloži *Vladi Crne Gore da donese sledeće zaključke:*

1. Usvaja se Informacija o sporovima u vezi sa zemljištem na poluostrvu Zavala, Budva;
2. Ovlašćuje se Zaštitnik imovinsko-pravnih interesa Crne Gore da ne spori pravni osnov tužbenih zahtjeva tužilaca-pravnih nasljednika u visini tužbenog zahtjeva **“isključivo utvrđenje prava svojine”** u koordinatama shodno Prilogu 2 geodetskog nalaza Uprave za nekretnine od 30.07.2025. godine, u postupcima koji se vode pred Osnovnim sudom u Kotoru poslovnih oznaka P.br.1323/24, P.br.1415/21-19 i P.br.340/24, te u postupku koji je u toku po žalbi pred Višim sudom u Podgorici poslovne oznake Gž.br.1000/21-07, kao i postupcima ubuduće pokretanim za utvrđenje prava svojine na kat. parcelama:

- dio kat.parcele br. 2922/2 u površini P=21 m²
- dio kat.parcele br. 2922/3 u površini P=23990 m²
- dio kat.parcele br. 2922/4 u površini P=367 m²
- cijela kat.parcele br. 2922/5 u površini P=3262 m²
- cijela kat.parcele br. 2922/9 u površini P=987 m²
- cijela kat.parcele br. 2928 u površini P=296 m²
- dio kat.parcele br. 3063 u površini P=5618 m²
- dio kat.parcele br. 3075 u površini P=585 m²
- dio kat.parcele br. 797/1 u površini P=25214 m²
- dio kat.parcele br. 797/2 u površini P= 1361 m²
- cijela kat.parcele br. 797/3 u površini P=1002 m²
- cijela kat. parcele br. 797/4 u površini P=1972 m³
- cijela kat parcele br. 1449 u površini P= 3714 m³

Zaštitnik
imovinsko-pravnih interesa Crne Gore
Bojana Ćirović



[Handwritten signature]