

Your World First

C/M/S/

Law . Tax

PRAVNA ANALIZA

CMS Podgorica

10. februar 2017. godine



SADRŽAJ

1.	UVOD	3
2.	UGOVOR O KUPOPRODAJI HOTELE GALEB	3
2.1.	PREDMET UGOVORA	3
2.2.	OBAVEZE PRODAVCA PO OSNOVU UGOVORA	3
	<i>Primopredaja Nepokretnosti</i>	3
	<i>Plaćanje troškova vezanih za Nepokretnosti do momenta primopredaje</i>	4
	<i>Podrška prilikom realizacije investicionog programa</i>	4
2.3.	OBAVEZE KUPCA PO OSNOVU UGOVORA	4
	<i>Isplata kupoprodajne cijene</i>	4
	<i>Dostavljanje sredstva obezbjeđenja za investicione obaveze</i>	4
	<i>Sprovođenje socijalnog programa</i>	5
	<i>Investiranje</i>	5
3.	REALIZACIJA UGOVORA	6
3.1.	ISPLATA KUPOPRODAJNE CIJENE	6
3.2.	DOSTAVLJANJE SREDSTVA OBEZBJEĐENJA ZA INVESTICIONE OBAVEZE	6
3.3.	SPROVOĐENJE SOCIJALNOG PROGRAMA	7
3.4.	INVESTIRANJE	7
4.	TRENUTNI STATUS NEPOKRETNOSTI	9
4.1.	STATUS NEPOKRETNOSTI PREMA EVIDENCIJI UPRAVE ZA NEKRETNINE CRNE GORE	9
4.2.	FAKTIČKO STANJE NEPOKRETNOSTI	12
5.	PRAVNE POSLEDICE RASKIDA	14
5.1.	SPORAZUMNI RASKID UGOVORA	14
5.2.	JEDNOSTRANI RASKID UGOVORA PRED SUDOM	15

Poštovani,

U skladu sa Projektnim zadatkom za angažovanje pravnog savjetnika u postupku raskida ugovora o kupoprodaji Hotela Galeb zaključenog između HTP Ulcinjska Rivijera AD u stečaju, Ulcinj, kao prodavca i Rokšped d.o.o. Podgorica, kao kupca dana 05. septembra 2006. godine (u daljem tekstu: **Projektni zadatak**), pripremili smo pravnu analizu (u daljem tekstu: **Analiza**) u vezi sa obavezama ugovornih strana i preuzetim aktivnostima obje ugovorne strane od dana zaključenja ugovora do dana izrade analize, kao i ocjenom realizacije ugovora, aneksa ugovora i Investicionog programa, u skladu sa aktivnostima i rokovima iz investicionog programa.

Zaključci iznijeti u Analizi, izuzev ako je drugačije navedeno, zasnovani su isključivo na dokumentaciji koja je dostavljena 25. novembra 2016. godine, 07. decembra 2016. godine, 15. decembra 2016. godine, 20. decembra 2016. godine, 19. januar 2017. godine, kao i 09. februara 2017. godine, pozitivnim propisima Crne Gore, kao i informacijama do kojih smo došli prilikom uvida u javno dostupne podatke, konkretno, registar nepokretnosti.

1. UVOD

Dana 26. aprila 2006. godine stečajni upravnik privrednog društva HTP Ulcinjska rivijera AD u stečaju Ulcinj je raspisao međunarodni tender za prodaju Hotela Galeb. Privredna društva Cape Resort International Ltd iz Nju Jorka i Rokšped d.o.o. Podgorica su podnijeli ponude za kupovinu Hotela Galeb. Komisija za ocjenu dostavljenih ponuda i izbora najpovoljnijeg ponuđača je analizirala dostavljene ponude i konstatovala da ponuđač Cape Resort International Ltd iz Nju Jorka ne zadovoljava formalne zahtjeve definisane Javnim pozivom imajući u vidu da nije dostavio relevantnu bankarsku garanciju. Nadalje, dana 21. avgusta 2006. godine, stečajni upravnik je donio odluku kojom je za pobjednika međunarodnog tendera za prodaju Hotela Galeb proglasio privredno društvo Rokšped d.o.o. Podgorica.

2. UGOVOR O KUPOPRODAJI HOTELA GALEB

Dana 05. septembra 2006. godine privredno društva HTP Ulcinjska rivijera AD u stečaju Ulcinj (u daljem tekstu: **HTP Ulcinjska rivijera** ili **Prodavac**) i pobjednik međunarodnog tendera Rokšped d.o.o. Podgorica (u daljem tekstu: **Rokšped** ili **Kupac**) potpisali su Ugovor o kupoprodaji Hotela Galeb. Dana 23. oktobra 2006. godine potpisan je Aneks Ugovora a dana 12. juna 2008. godine zaključen je Aneks I Ugovora (u daljem tekstu Ugovor o kupoprodaji Hotela Galeb, Aneks i Aneks I se zajednički označavaju kao: **Ugovor**).

2.1. Predmet Ugovora

Predmet Ugovora je prenos prava svojine na objektima i prava korišćenja na zemljištu koja čine kompleks Hotela Galeb, Renta Vile i terasu „Belvedere“ (u daljem tekstu: **Nepokretnosti** ili **Hotel Galeb**). Za trenutni status Nepokretnosti vidjeti tačku 4 dolje.

Napominjemo da je, u skladu sa zakonom, ugovor o kupoprodaji nepokretnosti neophodno ovjeriti kako bi bio pravno validan. Na osnovu dostavljene kopije Ugovora ne može se utvrditi da li je predmetni Ugovor ovjeren. Međutim, imajući u vidu da je izvršen upis promjene vlasnika u katastru nepokretnosti, može se zaključiti da su ugovorne strane ovjerile predmetni Ugovor.

2.2. Obaveze Prodavca po osnovu Ugovora

U nastavku navodimo najbitnije obaveze Prodavca po osnovu Ugovora.

Primopredaja Nepokretnosti

Prodavac je imao obavezu da Kupcu preda u posjed Nepokretnosti sa svim pratećim dijelovima i opremom i sitnim inventarom saglasno popisnoj listi od 31. decembra 2005. godine do 01. oktobra 2006. godine. S tim u vezi, ugovorne strane su dana 30. septembra 2006. godine sačinile Zapisnik o primopredaji, te je Prodavac ispunio svoju obavezu.

Plaćanje troškova vezanih za Nepokretnosti do momenta primopredaje

Prodavac se obavezao da snosi sve troškove na ime korišćenja i vlasništva predmetnih Nepokretnosti do momenta primopredaje. Prodavac se takođe obavezao da izmiri sve obaveze po osnovu utroška električne energije, vode, PTT usluga, komunalija, poreza na imovinu, naknade za gradsko građevinsko zemljište i slične dažbine nastale zaključno sa danom primopredaje Nepokretnosti.

Podrška prilikom realizacije investicionog programa

Vlada Crne Gore se obavezala da će preuzeti sve potrebne mjere kako bi pomogla Kupcu prilikom pribavljanja dozvola i odobrenja kao i saglasnosti državnih organa u vezi realizacije investicionog programa.

2.3. Obaveze Kupca po osnovu Ugovora

U nastavku navodimo najbitnije obaveze Kupca po osnovu Ugovora.

Isplata kupoprodajne cijene

Ugovorom je predviđena ugovorna cijena u ukupnom iznosu od 5.750.000,00 EUR koju je Kupac bio dužan da plati Prodavcu u dvije rate zaključno sa 30. septembrom 2006. godine.

Dostavljanje sredstva obezbjeđenja za investicione obaveze

U skladu sa Ugovorom, Kupac je bio dužan da Prodavcu dostavi 2 neopozive bankarske garancije I reda naplative na prvi poziv bez prava prigovora, izdate od strane renomirane banke prihvatljive za Vladu Crne Gore koja je beneficijar predmetnih bankarskih garancija.

Osnovnim Ugovorom je bilo predviđeno da prva bankarska garancija koja pokriva prvu godinu investicionog ulaganja u skladu sa Programom renoviranja i investicija, na iznos od 1.266.555,00 EUR bude predata do 30. septembra 2006. godine sa važnošću do 31. decembra 2007. godine, dok je druga bankarska garancija koja pokriva drugu godinu investicionog ulaganja u skladu sa Programom renoviranja i investicija, na iznos od 273.423,00 EUR trebalo da bude predata do 15. decembra 2007. godine sa važnošću do 31. decembra 2008. godine.

Aneksom I Ugovora, Ugovorne strane su se saglasile da Kupac ima obavezu da dostavi Prodavcu sledeće bankarske garancije: (i) bankarsku garanciju za prvu godinu investicionog ulaganja u iznosu od 650.000,00 EUR mjesec dana prije ispunjenja uslova za početak prve investicione godine; i (ii) bankarsku garanciju za drugu godinu investicionog ulaganja u iznosu od 1.100.000,00 EUR 11 mjeseci nakon početka računanja prve godine investicionog ulaganja. Napominjemo da je Aneksom I Ugovora izvršena izmijena početka i trajanja investicionih godina, te da je bilo predviđeno da prva investiciona godina traje od 01. novembra 2008. godine do 31. oktobra 2009. godine, a druga investiciona godina da traje od 01. novembra 2009. godine do 31. oktobra 2010. godine. S tim, da je početak investicione godine mogao da se odloži do 6 mjeseci ukoliko je došlo do kašnjenja u

dobijanju dozvola i saglasnosti od strane opštinskih i državnih organa, a koje se nije moglo pripisati Kupcu. Ukoliko se ni u ovom dodatnu roku ne stvore uslovi za dobijanje dozvola i saglasnosti od strane opštinskih i državnih organa, Ugovorne strane su se saglasile da zaključe Aneks I Ugovora u kome bi precizirali novi rok početka investicione godine. Prodavac je imao pravo da izvrši naplatu relevantnih bankarskih garancija ukoliko se utvrdi da Kupac nije ispunio obaveze investicionog ulaganja predviđene Programom renoviranja i investicija. Kontrolu ispunjenja obaveza Kupca u skladu sa biznis planom i investicionim programom je periodično moglo da vrši lice ovlašćeno od strane Prodavca i Vlade Crne Gore.

U skladu sa Ugovorom, dostavljanje gore navedenih bankarskih garancija predstavlja bitan element Ugovora, te bi se u slučaju da Kupac ne preda predmetne bankarske garancije u rokovima predviđenim Ugovorom, smatralo da je Ugovor raskinut. Pored toga, ukoliko Kupac ne dostavi blagovremeno bankarsku garanciju za drugu godinu sprovođenja Programa renoviranja i investicija, Vlada Crne Gore, kao beneficijar predmetnih bankarskih garancija, imala bi pravo da se naplati iz iznosa bankarske garancije koja pokriva prvu godinu investicionog ulaganja.

Sprovođenje socijalnog programa

Prema Ugovoru, Kupac je bio dužan da u roku od 5 godina od dana primopredaje Nepokretnosti ispuni sve obaveze navedene u biznis planu u dijelu socijalnog programa koji je priložen uz ponudu za kupovinu Nepokretnosti i koji je sastavni dio Ugovora. Kupac je posebno bio obavezan da od dana preuzimanja Nepokretnosti preuzme u radni odnos na neodređeno vrijeme sve zaposlene koji su navedeni u spisku zaposlenih koji je činio prilog br. 2 Ugovora kao i da zaposlenim radnicima do 15-og u mjesecu isplaćuje mjesečne zarade u iznosu koji nije mogao biti manji od iznosa koji je zaposleni primao prije prenosa Nepokretnosti u vlasništvo Kupca ili iznosa prosječne mjesečne plate u turističkoj privredi u Republici Crnoj Gori za period koji prethodi momentu prenosa Nepokretnosti. Kupac je takođe bio dužan da u roku od 60 dana od dana preuzimanja Nepokretnosti uskladi Pojedinačni kolektivni ugovor sa obavezama iz Ugovora.

Investiranje

Kupac se Ugovorom obavezao da investira 15.399.790 EUR u Hotel Galeb kao i da ga renovira u skladu sa Programom renoviranja i investicija koji je bio sastavni dio ponude na Međunarodnom tenderu za prodaju hotela i koji je takođe činio sastavni dio predmetnog Ugovora.

Ugovorom je navedeno da je Kupac dužan da ispuni svoje investicione obaveze u roku od dvije godine. Prva investiciona godina je trajala od 01. novembra 2008. godine do 31. oktobra 2009. godine, dok je druga investiciona godina trajala od 01. novembra 2009. godine do 31. oktobra 2010. godine.

Početak investicione godine je mogao da se odloži do 6 mjeseci ukoliko je došlo do kašnjenja u dobijanju dozvola i saglasnosti od strane opštinskih i državnih organa, a koje se nije moglo pripisati Kupcu.

U slučaju da se rok koji je predviđen Ugovorom nije realizovao, ugovorne strane su mogle da odrede novi početak investicione godine zaključenjem novog aneksa Ugovora. Prema dokumentaciji koja nam je dostavljena, ugovorne strane nisu zaključile novi aneks Ugovora.

U skladu sa Ugovorom, ukoliko se utvrdi da je Kupac, nakon isteka perioda od dvije godine za investiranje, investirao manje od 10% od Ugovorom predviđenih investicija, Ugovor će se smatrati raskinutim. Odluku o visini uložениh investicija donosi nadležni sud.

Izuzetno, Ugovor može ostati na snazi ukoliko je Kupac u roku od dvije godine predviđene za investiranje uložio više od 60% predviđenih investicija. Međutim, u ovom slučaju Kupac je obavezan da u roku od dodatnih 6 mjeseci ispuni navedenu obavezu i da za taj dodatni period dostavi odgovarajuću bankarsku garanciju.

U slučaju raskida Ugovora uslijed gore navedenog nedovoljnog investiranja, Prodavac je dužan da Kupcu vrati na ime naknade za primljeni iznos kupoprodajne cijene iznos jednak iznosu od 20% iznosa kupoprodajne cijene kao i iznos jednak 90% od stvarno investiranog iznosa u koji ne ulaze troškovi rušenja hotela, troškovi izrade plansko-projektne dokumentacije, kao i troškovi za intelektualne usluge-advokatske usluge i dr. u vezi sa navedenom transakcijom.

3. REALIZACIJA UGOVORA

Imajući u vidu dokumentaciju i informacije koje su nam dostavljene, u nastavku dajemo kratak pregled realizacije Ugovora od strane Kupca.

3.1. Isplata kupoprodajne cijene

U dostavljenoj dokumentaciji nema podataka koji potvrđuju ili opovrgavaju da je Kupac ispunio obavezu isplate kupoprodajne cijene. Pošli smo od pretpostavke da bi u slučaju da Kupac nije izvršio ovu svoju bitnu obavezu to sigurno bilo istaknuto u Aneksu I Ugovora (kao i u ostatku dokumentacije koja nam je dostavljena), te smo ovu analizu izvršili pod pretpostavkom da je Kupac isplatio Kupoprodajnu cijenu.

3.2. Dostavljanje sredstva obezbjeđenja za investicione obaveze

Kupac je dana 30. septembra 2006. godine dostavio neopozivu i bezuslovnu bankarsku garanciju Hipotekarna banke a.d. Podgorica u iznosu od 1.266.555,50 EUR sa rokom važenja do 31. decembra 2007. godine.

Nadalje, dana 13. decembra 2007. godine Kupac je dostavio drugu neopozivu i bezuslovnu bankarsku garanciju u iznosu od 273.423,00 EUR sa rokom važenja do 31. decembra 2008. godine.

Imajući u vidu gore navedeno, Kupac je postupio u skladu sa svojim obavezama iz Ugovora i blagovremeno je dostavio predviđena sredstva obezbjeđenja.

Kao što je navedeno u tački 2.3 gore, Ugovorne strane su se Aneksom I Ugovora saglasile u pogledu novih investicionih perioda i predvidjele su obavezu Kupca da dostavi nove bankarske garancije u skladu sa definisanim investicionim periodima. S tim da su se Ugovorne strane složile da ukoliko se ne ispune uslovi za realizaciju Ugovora u okviru definisanih investicionih perioda, da će strane zaključiti Aneks II Ugovora u okviru kog će definisati novi početak prve investicione godine.

U skladu sa priloženom dokumentacijom, Ugovorne strane nisu zaključile Aneks II Ugovora, te nisu definisale novi početak prve investicione godine. S tim u vezi, Kupac nije imao obavezu da dostavi nove bankarske garancije.

3.3. Sprovođenje socijalnog programa

U dostavljenoj dokumentaciji nema podataka koji potvrđuju ili osporavaju da je Kupac ispunio obavezu sprovođenja socijalnog programa.

3.4. Investiranje

Ugovorom je predviđeno da će periodični nadzor nad izvršenjem obaveza u skladu sa Ugovorom vršiti ovlašćeni kontrolor koga odredi Prodavac i Vlada Crne Gore, te da ukoliko Kupac ne ispoštuje predviđeni plan investiranja, Prodavac će imati pravo da se naplati iz dostavljenih bankarskih garancija.

Od strane predstavnika Ministarstva održivog razvoja i turizma nam je potvrđeno da nije imenovano lice za vršenje nadzora nad realizacijom Ugovora, te da nije vršen periodični nadzor nad realizacijom Ugovora.

Prema dostavljenoj dokumentaciji Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte Vlade Crne Gore (u daljem tekstu: Savjet) je 17. decembra 2012. godine zadužen od strane Vlade Crne Gore da dostavi Informaciju o statusu ugovora sa nerealizovanim investicionim obavezama iz oblasti turizma, što je Savjet i učinio dana 10. januara 2013. godine. U dostavljenoj informaciji Savjet je takođe dao prikaz statusa realizacije Ugovor o kupovini Hotela Galeb. Naime, Savjet je konstatovao da je objekat srušen 5 godina prije, a da investicija nije realizovana zbog nedostatka prostorno planske dokumentacije u Opštini Ulcinj. Savjet je izričito istakao da investicija nije realizovana zbog nefikasnosti nadležnih opštinskih službi, te da investitor, nijednom svojom aktivnošću, odnosno eventualnim propustom, nije doprinio nastanku takve situacije. Naglašeno je da je relevantni planski dokument - Urbanistički projekat za lokalitet Hotela „Galeb“ („Službeni list CG – opštinski propisi“ broj 40/12) (u daljem tekstu: Urbanistički projekat) - usvojen u decembru 2012. godine, te da su se stvorili uslovi da se realizuje investicioni program. S tim u vezi, Savjet je preporučio da se zaključi aneks Ugovora kojim bi se definisali precizni rokovi u okviru kojih je Kupac dužan da pribavi dozvole, otpočne sa realizacijom građevinskih radova, da realizuje investiciju i stavi hotel u funkciju. Savjet je dodatno predložio da se unese odgovarajući mehanizam obezbeđivanja urednog izvršenja investicione obaveze kao i mogućnost automatskog raskida ugovora u slučaju neispunjenja obaveza od strane Kupca.

Savjet je nadalje dana 24. januara 2013. godine formirao radni tim sa zaduženjem da prati, između ostalog, realizaciju Ugovora od strane Kupca. Dana 31. januara 2013. godine u izveštaju radnog tim je konstatovano da je organizovan sastanak sa Kupcem te da je Kupac obavijestio radni tim o problemima u pogledu realizacije ugovora uslijed činjenice da nisu doneti relevantni planski dokumenti od strane lokalne samouprave kao i da u datom trenutku nije imao obezbeđena sredstva za realizaciju Ugovora. Kupac je naglasio da je zainteresovan za realizaciju Ugovora i da pregovara sa potencijalnim partnerima. Imajući u vidu navedeno, radni tim je predložio zaključenje aneksa Ugovora u kome bi se definisala prava i obaveze i unijele posebne odredbe o raskidu ugovora.

U periodu od 03. oktobra 2013. godine do 19. juna 2015. godine, Savjet i Kupac su razmijenili nekoliko podnesaka kojima je Kupac informisao Savjet o trenutnim statusima pregovora sa potencijalnim partnerima, međutim do dana današnjeg Kupac nije obavijestio Savjet da je postigao dogovor sa partnerom. Dodatno, do današnjeg dana nije zaključen Aneks II Ugovora u skladu sa preporukom Savjeta.

Imajući u vidu informaciju navedenu u izvještaju Savjeta da investicija nije mogla biti realizovana zbog nedostatka prostorno planske dokumentacije u Opštini Ulcinj, odnosno da Kupac nije bio u mogućnost da na osnovu postojećih planskih dokumenata započne rekonstrukciju Nepokretnosti, odnosno izgradnju novog kompleksa nakon rušenja objekata Hotela Galeb, kontaktirali smo Direktorat za građevinarstvo Ministarstva održivog razvoja i turizma (u daljem tekstu: **Direktorat**) koje nas je obavijestilo o sljedećem:

- u periodu od 2006. godine, kada je ugovor zaključen, do kraja 2012. godine, kada je Opština Ulcinj usvojila Urbanistički projekat bilo je moguće dobiti urbanističko-tehničke uslove jedino za objekat Hotela Galeb (razumjeli smo da Direktorat pod objektom Hotela Galeb podrazumjeva glavnu zgradu Hotela Galeb površine 3.423m², u tabeli pod tačkom 4.1 dole opisanom kao Objekat br. 1 na katastarskoj parceli 3524) i to za rekonstrukciju objekta u postojećem gabaritu koja je neophodna za održavanje i korišćenje objekta do privođenja te lokacije namjeni prema odgovarajućem planskom dokumentu (tj. Urbanističkom projektu);
- do usvajanja Urbanističkog projekta nije bilo moguće izdati urbanističko-tehničke uslove za rekonstrukciju ili izgradnju Hotela Galeb, s obzirom da su tada postojeći planski dokumenti višeg reda po prirodi bili opšteg karaktera i zahtijevali su dalju razradu kroz detaljniji planski dokument – Urbanistički projekat;
- usvajanjem Urbanističkog projekta stekli su se uslovi za izdavanje urbanističko tehničkih uslova za izgradnju hotelskog kompleksa na zemljištu koje čini kompleks Hotela Galeb.

Pored toga, Direktorat nas je obavijestio i da su Kupcu, u dva navrata, izdati urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju Hotela Galeb. Prvi put, urbanističko-tehnički uslovi su izdati 05. aprila 2013. godine i odnosili su se na izgradnju hotelskog kompleksa na urbanističkoj parceli UP1 (koju čine dijelovi katastarskih parcela 3618 i 3524, obe KO Ulcinj). Drugi put, urbanističko-tehnički uslovi su izdati 27. maja 2016. godine i obuhvatili su mogućnosti izgradnje

hotelskog kompleksa na urbanističkim parcelama UP1 i UP2 (koje dijelovi katastarskih parcela 3565 i 3562 i katastarske parcele 3564, 3563, 3561 i 3560, sve KO Ulcinj).

Dakle, iz dopisa Direktorata razumjeli smo da je Kupac do usvajanja Urbanističkog projekta krajem 2012. godine imao mogućnost da rekonstruiše objekat Hotela Galeb u postojećem gabaritu, ali da nije postojala mogućnost rekonstrukcije koja bi podrazumijevala bilo kakvu nadogradnju, dogradnju objek(a)ta ili kakvu drugu izmjenu postojećih gabarita. Međutim, nakon što je Kupac porušio objekte koji čine kompleks Hotela Galeb (videti tačku 4.2. dole), započinjanje izgradnje novog hotelskog kompleksa nije bilo moguće sve do usvajanja Urbanističkog projekta decembra 2012. godine. U vezi sa mogućnostima rekonstrukcije, treba uzeti u obzir i dole spomenuti nalaz Komisije (*videti tačku 4.2 dole*) po kome u slučaju rekonstrukcije „*postojeća konstrukcija ne bi izdržala bilo kakva probijanja te da bi dodatna sanacija bila ekonomski neisplativa*“. Da li je stanje postojeće konstrukcije zaista bilo takvo da rekonstrukcija u okvirima postojećeg gabarita (kakva je bila dozvoljena prije usvajanja Urbanističkog projekta) nije bila moguća, moralo bi da bude analizirano od strane veštaka građevinske struke. Međutim, svakako treba imati u vidu da se Prodavac zaključenjem Aneksa I Ugovora saglasio sa rušenjem hotelskog kompleksa, a da je, nakon toga, kako smo obaviješteni od Direktorata, uslijed nepostojanja detaljnog planskog dokumenta izgradnja novog kompleksa bila nemoguća.

U svakom slučaju, imajući u vidu gore navedeno, nesporno je da Kupac nije ispunio svoju obavezu investiranja u skladu sa Ugovorom iako su uslovi za realizaciju Ugovora stekli prije najmanje 4 godine, odnosno najkasnije decembra 2012. godine kada je donet relevantni planski dokument (Urbanistički projekat).

4. TRENUTNI STATUS NEPOKRETNOSTI

4.1 Status Nepokretnosti prema evidenciji Uprave za nekretnine Crne Gore

Uvidom u elektronsku evidenciju o nepokretnostima Uprave za nekretnine Crne Gore, utvrdili smo da su Nepokretnosti koje su bile predmet Ugovora, a na kojima Kupac ima pravo svojine, odnosno pravo korišćenja po osnovu Ugovora sada upisane u list nepokretnosti broj 4488, katastarska opština Ulcinj.

U nastavku je tabela sa podacima o trenutnom statusu Nepokretnosti, kao i podaci o teretima upisanim na njima.

Ulcinj	3524	Objekat br. 1 - Hotel	3.423	Svojina 1/1
Ulcinj	3524	Objekat br. 2 - Hotel	225	Svojina 1/1

Ulcinj	3524	Objekat br. 3 – Hotel	111	Svojina 1/1
Ulcinj	3524	Objekat br. 4 - Hotel	297	Svojina 1/1
Ulcinj	3524	Objekat br. 5 - Hotel	109	Svojina 1/1
Ulcinj	3524	Objekat br. 6 - Hotel	295	Svojina 1/1
Ulcinj	3524	Objekat br. 7 – Pomoćni objekat u vanprivredi	148	Svojina 1/1
Ulcinj	3524	Zemljište – Šuma 4. klase	500	Pravo korišćenja 1/1
Ulcinj	3524	Zemljište – Livada 3. klase	15.210	Pravo korišćenja 1/1
Ulcinj	3563	Objekat br. 1 – Poslovne zgrade u vanprivredi	77	Svojina 1/1
Ulcinj	3563	Objekat br. 2 – Poslovne zgrade u vanprivredi	48	Svojina 1/1
Ulcinj	3563	Objekat br. 3 – Poslovne zgrade u vanprivredi	57	Svojina 1/1
Ulcinj	3563	Objekat br. 4 – Pomoćni objekat u vanprivredi	28	Svojina 1/1
Ulcinj	3563	Zemljište uz vanprivrednu zgradu	500	Pravo korišćenja 1/1
Ulcinj	3563	Neplodna zemljišta	3.271	Pravo korišćenja 1/1

Na gore opisanim Nepokretnostima postoje sledeći tereti:

- Hipoteka I reda u korist NLB Montenegro Banka AD Podgorica - upisana na osnovu Rješenja br. 060-4/15 od 12. januara 2015. godine i založne izjave UZZ.br.733/14 od 31. decembra 2014. godine, a radi obezbjeđenja potraživanja prema Kupcu u iznosu od 29.530.000,00 EUR;
- Zabrana otuđenja i opterećenja upisana na osnovu Rješenja br. 060-4/15 od 12. januara 2015. godine i gore navedene založne izjave od 31. decembra 2014. godine;

- Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa upisana na osnovu Rješenja 060-4/15 od 12. januara 2015. godine i gore navedene založne izjave od 31. decembra 2014. godine;
- Hipoteka II reda u korist Nove Ljubljanske Banke DD Ljubljana - upisana na osnovu Rješenja br. 060-1740/15 od 15. decembra 2015. godine i založne izjave UZZ.Br.984/15 od 9. decembra 2015. godine, a radi obezbjeđenja potraživanja prema Kupcu kao tražiocu garantnog pisma iz Ugovora za izdavanje plative garancije br. MD.1532203764 u iznosu od 3.500.000,00 EUR i sporednih potraživanja sa rokom važenja do 31. decembra 2016. godine;
- Zabrana otuđenja i opterećenja upisana na osnovu Rješenja br. 060-1740/15 od 15. decembra 2015. godine i gore navedene založne izjave od 09. decembra 2015. godine;
- Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa upisana na osnovu Rješenja br. 060-1740/15 od 15. decembra 2015. godine i gore navedene založne izjave od 09. decembra 2015. godine;

Pored toga, djelovi katastarske parcele 3563 (u katastru opisani kao „neplodna zemljišta“ i „zemljište uz vanprivrednu zgradu“) u ukupnoj površini od 3.771m² i objekat br. 1 poslovna zgrada u vanprivredi površine 77m², na istoj parceli, nalaze se pod teretom morskog dobra.

Napominjemo da su gore navedene hipoteke i zabilježbe upisane ne samo na objektima u svojini Kupca, već i na zemljištu, iako je zemljište u državnoj svojini, a Kupac ima samo pravo korišćenja na njemu. Kako, sudeći po raspoloživoj dokumentaciji, Kupac nije izvršio upis prava svojine na predmetnom zemljištu u skladu sa članom 420 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima, smatramo da ne postoji osnov za upis tih hipoteka na zemljištu koje je u državnom vlasništvu, a na kome Kupac ima pravo korišćenja. Pored Aneksa I, dostavljen nam je i aneks zaključen između Prodavca i Kupca 23. oktobra 2006. godine kojim je navedeno da se „radi upisa vlasništva na kupljenim objektima i zemljištu“ mijenjaju odredbe člana 1 Ugovora. Član 1 je izmijenjen tako da je katastarska parcela 3563 koja je u Ugovoru navedena kao jedinstvena parcela bez navođenja njenih posebnih dijelova, u aneksu opisana onako kako je registrovana u katastru nepokretnosti, odnosno precizirajući svaki njen posebni dio (kao što je navedeno u tabeli gore). Iako aneks sugeriše da je izmjena Ugovora izvršena „radi upisa vlasništva“ smatramo da je u pitanju samo jezička nepreciznost i da cilj aneksa nije bio prenos prava svojine na zemljištu već samo preciziranje predmeta Ugovora kako bi Kupac mogao da registruje svoje pravo korišćenja na zemljištu i pravo svojine na objektima Hotela Galeb. Čak i da su ugovorne strane imale namjeru da prenesu pravo svojine na zemljištu, takvo raspolaganje ne bi bilo u skladu sa tada važećim propisima, te nadležni katastar ne bi mogao da postupi po njemu. Imajući u vidu sve naprijed navedeno, mišljenja smo da Kupac nije mogao steći pravo svojine na zemljištu, te da nema prepreka da javni pravobranilac već sada zatraži brisanje hipoteka sa zemljišta.

Takođe, imajući u vidu dole opisane promjene u faktičkom stanju objekata Hotel Galeb tj. rušenje objekata od strane Kupca, nejasno je kako je došlo do situacije da gore navedene banke, hipotekarni povjerioci, odobre kredite u vrijednosti od preko 30 miliona EUR za koje su kao obezbjeđenje date hipoteke na objektima koji više ne postoje. S obzirom da, kako je ukazano od strane Uprave za

nekretnine Crne Gore u dopisu od 01. juna 2016. godine, promjene na Nepokretnostima (nastale rušenjem) nisu prijavljene nadležnom katastru od strane Kupca kao vlasnika nepokretnosti, potrebno je da se takva promjena sprovede u katastru te da se po tom osnovu izvrši i brisanje hipoteka upisanih na objektima. U skladu sa Zakonom o državnom premjeru i katastru nepokretnosti, prijavu promjene na nepokretnosti može podnijeti imalac prava nepokretnosti, odnosno u ovom konkretnom slučaju Kupac. Međutim, kako je HTP Ulcinjska rivijera kao Prodavac objekata i dalje zainteresovana za sudbinu istih, a naročito imajući u vidu vrlo izvesnu mogućnost raskida Ugovora, smatramo da bi Uprava za nekretnine Crne Gore trebalo da postupi i po zahtjevu HTP Ulcinjske rivijere pod uslovom da prezentuje svoj pravni interes.

4.2 Faktičko stanje Nepokretnosti

U skladu sa informacijama koje smo dobili od Ministarstva, objekti koje čine kompleks Hotela Galeb su uklonjeni tj. porušeni od strane Kupca. Da su objekti srušeni konstatovano je i u nekoliko dopisa, kao i novijih prostornih i planskih dokumenata u koje smo izvršili uvid. Međutim, imajući u vidu dopis JP Morsko dobro od 10. januara 2017. godine kojim nas to javno preduzeće obavijestilo da nema saznanja da su na katastarskoj parceli 3563 - koja pripada kompleksu Hotela Galeb a koja se nalazi u zoni morskog dobra - srušeni/uklonjeni bilo kakvi objekti, razumjeli smo da su na terenu uklonjeni samo objekti koji se nalaze na katastarskoj parceli 3524. Dalje, u vezi sa objektom na katastarskoj parceli 3563 pod teretom morskog dobra, JP Morsko dobro nas je obavijestilo da je sa Kupcem, kao vlasnikom objekta, zaključen Ugovor o korišćenju morskog dobra – predmet ugovora je korišćenje predmetnog objekta za obavljanje ugostiteljske djelatnosti u periodu od 11. jula do 31. decembra 2016. godine. S tim u vezi, JP Morsko dobro je zamolilo da bude blagovremeno upoznato sa stavovima Ministarstva, kako bi postupanje javnog preduzeća pratilo aktivnosti Ministarstva.

Napominjemo da nijedan od dokumenata, pa ni dopis Opštine Ulcinj kojim nam je dostavljeno rješenje o odobravanju rušenja objekata kompleksa Hotela Galeb, ne sadrži informaciju o konkretnom periodu u kome je rušenje objekata sprovedeno.

Prema dokumentaciji koju je, po našoj molbi, dostavila Opština Ulcinj, Kupcu je dana 12. februara 2009. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i uređenje prostora Opštine Ulcinj (u daljem tekstu: Sekretarijat) izdato rješenje kojim se odobrava rušenje postojećih objekata kompleksa Hotela Galeb. Predmetno rješenje doneto je u ponovnom postupku nakon što se na prvobitno doneto rješenje o rušenju od 03. marta 2008. godine žalio autor glavnog izvođačkog projekta Hotela Galeb.

Kako smo utvrdili iz dostavljene dokumentacije, rješenje o rušenju doneto je na osnovu zahtjeva Kupca predatog Sekretarijatu 10. septembra 2007. godine kojim je zatraženo donošenje rješenja o rušenju i određivanje lokacije za deponovanje otpada, odnosno materijala sa gradilišta. Nakon prijema zahtjeva predsjednik Opštine Ulcinj formirao je komisiju čiji je zadatak bio da razmotri zahtjev Kupca za rušenje objekata, analizira stanje na terenu i upozna se sa elaboratom za izvođenje radova na rušenju objekata (u daljem tekstu: Komisija). Takođe, Komisija je zadužena da sačini

zapisnik, da svoje mišljenje i predloži potrebne mjere poštujući propise koji regulišu materiju rušenja objekata.

Komisija je dana 26. novembra 2007. godine održala sastanak na kome je konstatovala da „*postojeća konstrukcija ne bi izdržala bilo kakva probijanja te da bi dodatna sanacija bila ekonomski neisplativa*“. Dalje, Komisija je „*stala na stanovištu da postoji ekonomska opravdanost uklanjanja postojeće konstrukcije, tim prije što bi dovođenje postojećeg objekta na viši nivo usluge iziskivao i dodatna unutrašnja rušenja konstruktivnih elemenata, što bi imalo za posledicu dodatna sanaciona ulaganja*“. Imajući u vidu naprijed navedeno, Komisija je dala predlog da se usvoji zahtev Kupca i dozvoli uklanjanje objekata Hotela Galeb.

Napominjemo i da je iz dokumentacije koju nam je dostavila Opština Ulcinj vidljivo da se dana 13. marta 2008. godine Sekretarijat obratio Ministarstvu za ekonomski razvoj sa molbom da, uslijed nejasnosti relevantnih propisa, Ministarstvo izda saglasnost na elaborat o rušenju postojećih objekata. U istom dopisu spomenut je i trojni sastanak održan u prostorijama Ministarstva za ekonomski razvoj dana 11. februara 2008. godine o pronalaženju mogućnosti skraćenja vremenskih aktivnosti za obezbjeđenje građevinske dozvole za izgradnju Hotela Galeb, te se stiče utisak da je Ministarstvo bilo upoznato sa planovima Kupca za rušenje objekata. Ministarstvo je na naprijed pomenuti dopis Opštine Ulcinj odgovorilo dopisom kojim je ukazalo na članove Zakona o izgradnji objekta kojim je nadležni organ jedinice lokalne samouprave (u ovom slučaju Opština Ulcinj) ovlašćen da odlučuje o rušenju objekata uslijed dotrajalosti ili većih oštećenja.

Dakle, iz svega naprijed navedenog, čini se da je Kupac pribavio dozvolu za rušenje objekata Hotela Galeb. Međutim, u vezi sa dostavljenom dokumentacijom i informacijama javljaju se sledeća pitanja koja mogu biti relevantna prilikom odmjeravanja odgovornosti Ugovornih strana prilikom raskida Ugovora pred sudom:

- 1) da li su objekti uklonjeni tek po pribavljanju pravosnažnog rješenja kojim se dozvoljava rušenje objekata kompleksa Hotel Galeb ili ranije – imajući u vidu da nismo dobili informaciju o konkretnom periodu u kome je rušenje objekata sprovedeno, ne može sa sigurnošću biti potvrđeno da objekti nisu uklonjeni i ranije;
- 2) da li je zaista postojala ekonomska opravdanost uklanjanja postojeće konstrukcije objekata Hotela Galeb – kako se vidi iz zapisnika Komisije, Komisija je smatrala da je postojeća konstrukcija ne bi izdržala sanaciju, te da postoji ekonomska opravdanost uklanjanja iste. Da li je to zaista tako i da li Kupac zaista ne bi mogao, imajući u vidu stanje objekata u trenutku zaključenja Ugovora i, kasnije, u trenutku podnošenja zahtjeva za rušenje, da sprovede rekonstrukciju Hotela Galeb može potvrditi samo vještak građevinske struke; i
- 3) konačno, da li je Ministarstvo za ekonomski razvoj bilo upoznato sa planovima Kupca za rušenje objekata - imajući u vidu sadržinu gore navedenog dopisa Opštine Ulcinj od 13. marta 2008. godine, kao i protokol sa sastanka održanog u prostorijama Ministarstva 11. januara 2008. godine (moguće da se protokol odnosi na sastanak koji Opština Ulcinj spominje u svom

dopisu) kome su prisustvovali predstavnici Ministarstva, Sekretarijata i Kupca a na kome je dogovoreno da Sekretarijat Kupcu izda rješenje o rušenju objekata Hotela Galeb, čini se da je Ministarstvo u potpunosti bilo svjesno, te i pružilo podršku Kupcu u njegovim planovima za rušenje objekata Hotela Galeb. Povrh toga, rušenje objekata, kao opcija koja stoji na raspolaganju Kupcu, ozvaničena je Aneksom I Ugovora potpisanim 12. juna 2008. godine.

5. PRAVNE POSLEDICE RASKIDA

Imajući u vidu sve gore navedeno, mišljenja smo da Prodavac ima osnova da raskine Ugovora sa Kupcem s obzirom da Kupac nije izvršio svoju obavezu investiranja u skladu sa Ugovorom.

Članom 10 Ugovora je predviđeno da u slučaju da Kupac ispuni obaveze u skladu sa Programom renoviranja i investicija u iznosu manjem od 10% obaveza predviđenim Ugovorom, Ugovor će se smatrati raskinutim. Ovim članom se nadalje navodi da će konačnu odluku o visini investicija, koja će predstavljati osnov za raskid ugovora donijeti nadležni sud.

Uzimajući u obzir gore navedeno, u nastavku dajemo kratak pregled mogućih postupaka raskida Ugovora:

5.1 Sporazumni raskid Ugovora

Najefikasniji i najbrži način da se raskine Ugovor jeste da Ugovorne strane zaključe sporazumni raskid; naravno, ukoliko je odnos između strana takav da su obe Ugovorne strane saglasne da se isti zaključi. S tim u vezi, a pod pretpostavkom da su obe Ugovorne strane saglasne, predlažemo da se pristupi pregovorima o sporazumnom raskidu sa Kupcem i da se zaključi sporazum u kome bi Ugovorne strane uredile svoja prava i obaveze u pogledu raskida Ugovora.

Smatramo da bi sporazumni raskid, pored vraćanja Nepokretnosti Prodavcu, svakako trebalo da predvidi i zadržavanje cjelokupnog iznosa Kupoprodajne cijene od strane Prodavca na ime naknade štete. S tim u vezi, trebalo bi angažovati veštaka ekonomske struke radi utvrđivanja cjelokupnog iznosa naknade štete koju je Kupac dužan da nadoknadi Prodavcu. Po osnovu takvog sporazumnog raskida, Prodavac bi bio u mogućnosti da pred nadležnim katastrom nepokretnosti zatraži ponovni upis prava svojine, odnosno prava korišćenja na Nepokretnostima.

Radi zaključenja sporazumnog raskida, savjetujemo da se preduzmu sljedeće radnje:

- angažovanje veštaka građevinske struke koji bi dao odgovore na gore navedena sporna tehnička pitanja, kao i vještaka ekonomske struke koji bi utvrdio iznos naknade štete koju Kupac duguje Prodavcu uslijed neizvršenja Ugovora;
- sprovođenje postupka pregovaranja sa Kupcem;
- zaključenje ugovora o sporazumnom raskidu koji bi detaljno regulisao prava i obaveze Ugovornih strana po osnovu raskida; i

- ponovnu registraciju prava svojine, odnosno prava korišćenja Prodavca na Nepokretnostima na osnovu ugovora o sporazumnom raskidu.

5.2 Jednostrani raskid Ugovora pred sudom

Ukoliko sporazumni raskid nije moguće postići, Prodavac može pokrenuti postupak pred nadležnim sudom kojim bi zatražio od suda da utvrdi sljedeće: (i) da Kupac nije izvršio svoju obavezu u skladu sa Ugovorom te (ii) da se Ugovor smatra raskinutim i (iii) da je Kupac dužan da plati naknadu štete Prodavcu.

- Neispunjenje obaveza od strane Kupca

Tužbom za utvrđenje je najpre potrebno istaći zahtev da se utvrdi da Kupac nije izvršio svoje obaveze po osnovu Ugovora. Na osnovu Ugovora, Kupac je bio u obavezi da investira 15.399.790 EUR u Hotel Galeb kao i to u rokovima koji su predviđeni samim Ugovorom kao i da ispuni socijalni program. Ugovorom je predviđeno da ukoliko se utvrdi da je Kupac, nakon isteka perioda od dvije godine za investiranje, investirao manje od 10% od Ugovorom predviđenih investicija, Ugovor će se smatrati raskinutim.

Imajući u vidu gore navedeno, sud treba da utvrdi da je istekao investicioni period od dvije godine kao i da je Kupac investirao manje od 10% ugovorene investicije.

S tim u vezi, najprije je potrebno utvrditi kada je istekao period od dvije godine za investiranje. Napominjemo da se iz Ugovora ne može pouzdano zaključiti kada je počeo da teče rok od dvije godine za ispunjenje investicione obaveze. Ugovorom je inicijalno predviđeno da će prva investiciona godina početi 01. januara 2007. godine i da će trajati do 31. decembra 2007. godine, a će druga investiciona godina početi 01. januara 2008. godine i da će trajati do 31. decembra 2008. godine. Aneksom I Ugovora je dana 12. juna 2008. godine produžen rok za izvršenje obaveza po osnovu Ugovora, naime predviđeno je da će prva investiciona godina početi 01. novembra 2008. godine i trajati do 31. oktobra 2009. godine, dok će druga investiciona godina početi 01. novembra 2009. godine i trajati do 31. oktobra 2010. godine. Nadalje je previđeno da se početak investicione godine može odložiti do 6 mjeseci ukoliko je došlo do kašnjenja u dobijanju dozvola i saglasnosti od strane opštinskih i državnih organa, a koje se nije moglo pripisati Kupcu.

Ugovorom je prvobitno bilo predviđeno da Kupac izvrši rekonstrukciju Hotela Galeb, što je kako smo obaviješteni od Direktorata na osnovu tada važećih planskih dokumenata bilo moguće u okvirima postojećih gabarita Hotela Galeb. Međutim, Ugovorne strane su dana 12. juna 2008. godine zaključile Aneks I Ugovora na osnovu koga je Kupcu dozvoljeno da sruši objekte Hotela Galeb i da izgradi novi objekat i to u okviru novo utvrđenog investicionog perioda. Imajući u vidu da je Direktorat potvrdio nemogućnost pribavljanja potrebnih dozvola i izgradnje novog kompleksa Hotela Galeb sve do usvajanja Urbanističkog projekta, smatramo da nema osnova da se tvrdi da je Kupac mogao da izvrši svoju obavezu investiranja pre usvajanja Urbanističkog projekta u decembru 2012.

godine. Međutim, od trenutka donošenja Urbanističkog projekta, odnosno od decembra 2012. godine, Kupac je imao uslove da izvrši svoje obaveze po osnovu Ugovora. Šta više, kako je navedeno u tački 3.4. gore, Ministarstvo održivog razvoja i turizma je dana 05. aprila 2013. godine izdalo urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju Hotela Galeb, te je ovo još jedna činjenica koja ukazuje da je Kupac od trenutka donošenja relevantnog prostorno planskog dokumenta imao sve preduslove da izvrši svoje investicione obaveze po osnovu Ugovora.

Nakon što utvrdi da je istekao investicioni period od dvije godine (a imajući u vidu da je proteklo više od dvije godine od dana donošenja Urbanističkog projekta kada su se stekli uslovi za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, izradu tehničke dokumentacije i pribavljanje dozvola potrebnih za izgradnju novog hotelskog kompleksa), sud bi morao utvrditi koliko je Kupac investirao u projekat u prethodnom periodu, odnosno da li je Kupac investirao manje od 10% ugovorene investicije. Takva procjena ukupne uložene investicije bila bi sprovedena od strane sudskog vještaka koga imenuje sud.

- Raskid Ugovora

Nakon što sud utvrdi da Kupac nije izvršio svoje obaveze u skladu sa Ugovorom tj. da su ispunjeni uslov za raskid predviđeni Ugovorom, sud bi trebalo da donese odluku kojom konstatuje da je Ugovor raskinut.

Ova odluka suda (odnosno, sudska odluka o raskidu Ugovora) neophodan je kako bi Prodavac bio u mogućnosti da se uknjiži kao nosilac prava na Nepokretnostima u nadležnom katastru nepokretnosti.

- Naknada štete

Nakon donošenja odluke o raskidu Ugovora, sud bi trebalo da donese odluku o naknadi štete. U skladu sa crnogorskim propisima, Prodavac može da zahtjeva naknadu obične štete i izmakle koristi. U tom slučaju, sud bi odluku o iznosu naknade štete doneo, između ostalog, na osnovu izvještaja sudskog vještaka ekonomske struke koga imenuje nadležni sud.

Napominjemo da je po osnovu Ugovora dogovoreno da je Prodavac dužan da Kupcu na ime naknade za primljeni iznos kupoprodajne cijene vrati iznos jednak 20% iznosa kupoprodajne cijene kao i iznos jednak 90% od stvarno investiranog iznosa (u koji ne ulaze troškovi rušenja hotela, troškovi izrade plansko-projektne dokumentacije, kao i troškovi za intelektualne usluge-advokatske usluge i dr. u vezi sa navedenom transakcijom). U skladu sa Zakonom o obligacionim odnosima, ukoliko Prodavac bude u obavezi da vrati novac uslijed raskida Ugovora, dužan je platiti zateznu kamatu od dana kad je primio isplatu. Naravno, ukoliko je iznos naknade štete koju Kupac duguje Prodavcu veći od kamate za primljeni iznos kupoprodajne cijene koju Prodavac duguje Kupcu, Prodavac neće biti u obavezi da plati novčani iznos Kupcu već će se samo iznos naknade štete koju je Kupac dužan da plati umanjiti za relevantni iznos.

CMS Reich-Rohrwig Hainz d.o.o.

Bulevar Džordža Vasiingtona 3/22

Entrance V, Unit 9

81000 Podgorica, Montenegro

T +382 20 416070

F +382 20 416071

W www.cms-rrh.com