

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
PREDSJEDNIK

Broj: **01-1109/1**

Budva, 12. april 2017. godine

SPECIJALNO DRŽAVNO TUŽILAŠTVO

Na osnovu čl.256. Zakonika o krivičnom postupku Crne Gore, u ime Opštine Budva, podnosim

KRIVIČNU PRIJAVU

Protiv:

1. **mr Rajka Kuljače** iz Budve, bivšeg predsjednika Opštine Budva;
2. **Lazović Bora** iz Budve, JMBG 1203951232019;
3. **Lazović Jova** iz Budve, JMBG 150895223018;
4. NN lica iz Opštine Budva i Uprave za nekretnine – PJ Budva

zbog postojanja osnova sumnje da su izvršili krivično djelo zloupotreba službenog položaja iz čl. 416. st. 3. u vezi st.1 u vezi člana 24. KZCG

Obrazloženje

Iz dokumentacije priložene uz ovu krivičnu prijavu, kao dokaz osnova sumnje da su mr Rajko Kuljača, Lazović Boro, Lazović Jovo i NN lica, svi iz Budve, učinili krivično djelo za koja se terete, proizilazi sljedeće:

Naime, dana 25.12.2009.godine Lazović Boro i Jovo iz Budve, podnijeli su Opštini Budva- Sekretarijatu za zaštitu imovine zahtjev za formiranje urbanističke parcele 10.2., obzirom da su vlasnici katastarske parcele 2384/1 koja jednim dijelom zahvata urbanističku parcelu 10C, a drugim dijelom urbanističku parcelu 10.2.

Uz predmetni zahtjev, Lazović Boro i Jovo priložili su Sekretarijatu za zaštitu imovine parcelaciju po DUP-u, urađenu od strane geodetske organizacije "Geomont" iz Budve, izvod iz DUP-a sa tekstualnim tumačenjem i listove nepokretnosti.

Istog dana kada je predat zahtjev od strane Lazovića, pred Sekretarijatom za zaštitu imovine - Opština Budva, održana je rasprava u predmetu poslovne oznake R br.478/09. Tom prilikom na zapisniku je konstatovano da su prisutni vlasnici katastarskih parcela, koje čine urbanističku parcelu 10.2, saglasni da Sekretarijat za zaštitu imovine predloži Skupštini Opštine Budva da donese Odluku o prodaji nepokretnosti i to Lazović Boro i Jovu, kat.parcelu br. 2874/2, 2375 i 2373 na način i u površini kako je to precizirano u nalazu agencije "Geomont".

U vezi sa navedenim, Opština Budva je dana 29.12.2009. godine donijela odluku br. 0101-681/1 kojom, radi formiranja urbanističke parcele 10.2, prenosi pravo na djelovima kat.parcela: 2874/2, 2375, 2373 u korist Lazović Bora i Jova. Takođe, istog dana Opština Budva donosi i odluku br.0101-680/1 o prenosu prava na nepokretnostima radi formiranja urbanističke parcele 10C i to na djelovima katastarskih parcela br: 2376, 2384/2 i 2874/1 u korist Lazović Bora i Jova, **iako Lazovići nisu predali zahtjev Opštini Budva za formiranje urbanističke parcele 10C, već samo za formiranje urbanističke parcele 10.2.**

Indikativne su i ovakve odluke Opštine Budva za prodaju navedenih parcela baš ovim licima, obzirom na ekskluzivnost i vrijednost lokacije u centru Budve, gdje bi i opština imala interes da dokompletira manju površinu privatnih parcela za kompletno vlasništvo nad urbanističkom parcelom. Već i ovaj dio sumnjivog postupanja nadležnih iz Opštine Budva, ukazuje na dalje nezakonitosti koje su se dešavale u vezi prodaje tih parcela.

Nakon proteka pet mjeseci, od dana kada je Opština Budva donijela odluke o prenosu prava na nepokretnostima u korist Lazović Bora i Jova, dana 12.5.2010 godine mr Rajko Kuljača kao zastupnik Opštine Budva, zaključuje sa Lazović Borom i Jovom iz Budve, Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti Ov.br.3228/2010.

Predmet ovog ugovora su kat.parcele na kojima je po odluci Opštine Budva br.0101-680/1 od 29.12.2009. godine i br.0101-681/1 od 29.12.2009.godine, prenjeto pravo u korist Lazović Bora i Jova.

Članom 2. Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti od 12.5.2010.godine, ugovoreno je da: " Kupoprodajna cijena za nepokretnosti iz čl.1 ovog Ugovora iznosi 2.780.080,00 eura, pa se kupci obavezuju da iznos kupoprodajne cijene uplate na račun prodavca najkasnije u roku od 15 dana od dana zaključenja ovog ugovora. Ako kupci ne izvrše obavezu plaćanja u roku iz prethodnog stava, UGOVOR SE SMATRA RASKINUTIM PO SILI ZAKONA, shodno odredbama čl.125 Zakona o obligacionim odnosima".

Procjena tržišne vrijednosti nepokretnosti izvršena je od strane preduzeća "Dreamy"d.o.o. Podgorica, koje u smislu Zakona o državnoj imovini u vrijeme sačinjavanja Ugovora o

kupoprodaji, nije bilo Statutom Opštine Budva određeno kao nadležni organ za procjenu nepokretnosti.

Uprkos činjenici što kupci Lazović Boro i Jovo nisu Opštini Budva u roku od 15 dana, od dana potpisivanja Ugovora o kupoprodaji, platili kupoprodajnu cijenu u iznosu od 2.780.080,00 eura, zastupnik Opštine Budva mr Rajko Kuljača, umjesto da ne preduzima nikakve pravne radnji u vezi sa predmetnim ugovorom, jer je ugovor raskinut po sili zakona zbog neplaćanja kupoprodajne cijene, on suprotno tome dana 25.6.2010.godine zaključuje sa Lazović Borom i Lazović Jovom Anex I Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti br. 001-1849/1 (Ov II 56/10).

Ovim Aneksom mr Rajko Kuljača u ime Opštine Budva daje saglasnost da se na osnovu Ugovora o kupoprodaji od 12.5.2010.godine Ov.br. 3228/2010 i garancije First Financijal bank iz Podgorice br. 2100/10-04 partija 00-425-0100077.10 (koja ne postoji), nepokretnosti iz ugovora uknjiže na Lazović Jova i Bora.

Dana 25.6.2010.godine, nakon što je prethodno potpisan ovaj Aneks I Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, Lazović Boro i Jovo iz Budve, kao hipotekarni dužnici, potpisuju sa d.o.o. "Alart Centar" - Budva, kao hipotekarnim povjeriocem, Ugovor o hipoteci Ov br. 3759/10, koji ugovor ovjeravaju kod Osnovnog suda na Cetinju.

Članom 2. ovog Ugovora "Alart Centar" d.o.o se obavezuje da isplati iznos od po 1.250.000,00 eura, dok se u članu 3. ugovora konstatuje sledeće." Ugovorne strane su saglasne da se radi obezbeđenja potraživanja hipotekarnog povjerioca iz čl.1 ovog Ugovora o hipoteci zasnuje hipoteka na nepokretnostima hipotekarnih dužnika koje se sastoje od zemljišta u Budvi, ukupne površine 5.863,26 m² prema urbanističkom planu Budva Centar i to kat.parceli br.2373, 2375, 2384/3, 2384/1, 2383/2 i 2874/2".

Međutim, katastarske parcele br.2373, 2375 i 2874/2, koje se navode u Ugovoru o hipoteci kao sredstvo obezbeđenja hipotekarnog povjerioca, nisu mogle biti založene od strane hipotekarnih dužnika Lazović Bora i Jova, jer oni nisu bili vlasnici istih.

Naime, katastarske parcele br.2373,2375 i 2874/2 su predmet Ugovora o kupoprodaji Ov. br.3228/2010 od 12.5.2010.godine, koji ugovor je mr Rajko Kuljača kao predstavnik Opštine Budva, potpisao sa Lazović Borom i Jovom iz Budve dana 12.5.2010.godine. U vrijeme potpisivanja Ugovora o hipoteci **dana 26.5.2010.godine, ne samo što kupci Lazović Boro i Jovo nisu platili kupoprodajnu cijenu, već isti nisu ni bili upisani kao vlasnici predmetnih parcela da bi ih mogli založiti kao sredstvo obezbeđenja. U stvari, zbog neplaćanja kupoprodajne cijene taj ugovor je raskinut po sili zakona I ne proizvodi pravno dejstvo.**

Na ovakav zaključak jasno upućuje ne samo Vansudsko poravnanje br.001-1930/1 od **2.7.2010.godine**, kojim se koriguje površina predmetnih nepokretnosti i kupoprodajna cijena, već i zahtjev Sekretarijata za zaštitu imovine - Opštine Budva **od dana 5.7.2010. godine**, kojim se od Uprave za nekretnine PJ Budva traži uknjižba nepokretnosti na Lazović Bora i Jova po osnovu Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti od

12.5.2010.godine, Aneksa I ugovora od 25.6.2010. godine, vanskodnog poravnaje od 5.7.2010.godine i Uvjerenje sekretarijata za zaštitu imovine R br. 3/10 od 2.7.2010.godine, kao i rješenje Uprave za nekretnine od 27.7.2010. godine br. 954-104-U-1679/10 i 1765/10, kojim dozvoljava uknjižbu prava sukorišćenja u korist Lazović Bora i Jova.

Dakle, Lazović Boro i Jovo na dan potpisivanja Ugovora o hipoteci Ov br. 3759/10 od 26.5.2010.godine, nisu bili vlasnici katastarske parcele br.2373, 2375 i 2874/2 da bi ih mogli založiti kao sredstvo obezbjeđenja hipotekarnog povjerioca jer su ove parcele uknjižene na njih tek dana 27.7.2010. godine po osnovu rješenja Uprave za nekretnine PJ Budva br. 954-104-U-1679/10 i 1765/10 koje je nezakonito.

Nakon potpisivanja Ugovora o hipoteci, Lazović Boro i Jovo dana 6.7.2010.godine podnose načelnici Uprave za nekretnine - PJ Budva Mirjani Marović zahtjev za upis hipoteke br.954-104-u-1783 na nepokretnostima - katastarskim parcelama koje su navedene u Ugovoru o hipoteci Ov.br.3759/10 od 25.6.2010.godine.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Uprava za nekretnine PJ Budva donosi dva rješenja i to:

- dana 22.7.2010.godine djelimično rješenje br.954-104-u-1783/10 kojim vrši upis založnog prava-hipoteke u iznosu od 2.500.000,00 eura u korist d.o.o."Alart Centar" na kat.parceli br. 2384/7, 2384/4, 2384/1 i 2384/ 3 i
- dana 2.8.2010.godine rješenje br. 954-104-u-1783-2 kojim vrši upis založnog prava-hipoteke u iznosu od 2.500.000,00 eura u korist d.o.o."Alart Centar" na kat.parceli br.2373, 2375 , 2874/2 i 2376/1, iako ni nezakonito rješenje Uprave za nekretnine od 27.7.2010.godine nije postalo pravosnažno, pa se ni na osnovu njega sporne parcele nisu mogle upisati kao vlasništvo Lazović Bora i Jova.

Kada se ima u vidu da su kat.parcele br. 2874/2, 2375 i 2373, koje su bile predmet Ugovora o kupoprodaji Ov.br. 3228/10 od 12.5.2010. godine upisane na Lazović Bora i Jova iz Budve dana 27.7.2010. godine po osnovu rješenja Uprave za nekretnine br. 954-104-U-1679/10 i 1765/10, očigledno je da je Uprava za nekretnine PJ Budva, postupajući po zahtjevu Lazovića od 6.7.2010.godine za upis hipoteke, prvo donijela dopunsko rješenje dana 22.7.2010. godine o upisu hipoteku na dijelu kat.parcela a potom zastala sa odlučivanjem o preostalom dijelu zahtjeva, do donošenja rješenja br. 954-104-U-1679/10 i 1765/10 dana 27.7.2010. godine kojim se kat .parcele br. 2874/2, 2375 i 2373 upisuju u korist Lazović Bora i Jova, da bi mogla dana 2.8.2010.godine donijeti rješenje br. 954-104-u-1783/10-2 o upisu hipoteke u korist povjerioca i na ovim parcelama.

Dana 16.9.2015.godin, rješenjem Uprave za nekretnine PJ Budva br.954-104-u-3323/15 brisana je predmetna hipoteka na osnovu raskida Ugovora o hipoteci UZZ br.374/2015 od 4.8.2015.godine.

Kao što je i prethodno navedeno, Sekretarijat za zaštitu imovine - Opštine Budva je dana 5.7.2010.godine, podnio Upravi za nekretnine PJ Budva zahtjev za uknjižbu nepokretnosti na Lazović Bora i Jova po osnovu Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti od 12.5.2010.godine, Aneksa I ugovora od 25.6.2010. godine, Vansudskog poravnanje od 5.7.2010. godine i Uvjerjenje sekretarijata za zaštitu imovine R br. 3/10 od 2.7.2010.godine. Čudno je da prodavac podnese zahtjev za uknjižbu nepokretnosti na kupca, umjesto da kupac traži uknjižbu nepokretnosti na svoje ime.

Uprava za nekretnine PJ Budva je i u ovom slučaju, kao i u prethodno navedenom, postupala nezakonito kada je dana 27.7.2010.godine donijela rješenje br. 954-104-U-1679/10 i 1765/10 kojim se dozvoljava uknjižbu prava sukorišćenja u korist Lazović Bora i Jova **jer iz dokaza, priloženih uz zahtjev za uknjižbu nepokretnosti, nesporno proizilazi da kupci –Lazović Boro i Jovo nisu platili kupoprodajnu cijenu, niti im je od strane Opštine Budva izdata potvrda u tom pravcu, a što je po predmetnom ugovoru bilo osnov za uknjižbu nepokretnosti na njih.**

Ovakvim nezakonitim postupanjem, kako od strane mr.Rajka Kuljače, tako i službenika Uprave za nekretnine PJ Budva, Lazović Boru i Jovu iz Budve je omogućeno da se uknjiže na nepokretnostima za koje po osnovu Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti Ov.br.3228/10 od 12.5.2010. godine, nisu platili kupoprodajnu cijenu, a potom te iste nepokretnosti po osnovu Ugovora o hipoteci založe radi obezbjeđenja vraćanja kredita u iznosu od 2.500.000,00 eura, čime nesporno sebi pribavljaju protivpravnu imovinsku korist.

Nakon proteka tri mjeseca od dana zaključenja Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti Ov. Br. 3228/10 od 12.5.2010.godine, mr.Rajko Kuljača dana **19.8.2010.godine** zaključuje Ugovor o preuzimanju duga sa Stankom Kneževićem iz Budve i Lazović Borom i Jovom.

U članu 1. ugovora konstatuje se sledeće:

- da postoji dugovanje Opštine Budva prema Knežević Stanku iz Budve, a na osnovu neisplaćenih obaveza po Ugovoru o cesiji broj 001-2260/1 od 28.7.2010. godine u iznosu od 2.789.197,83;
- da postoji dugovanje Lazović Bora i Jova prema Opštini Budva po osnovu Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti Ov.br.3228/2010 od 12.5.2010.godine ;

Takođe, u članu 2.ugovora se konstatuje :

- da Opština Budva ustupa Knežević Stanku svoje potraživanje prema Lazović Boru Jovu iz Budve u iznosu od 2.789.197,83 eura;

- Lazović Boro i Jovo su dužni da iznos preuzetog duga uplate povjeriocu na žiro račun br. 535-0500200095580-92;
- **Uplatom iznosa iz prethodnog stav preuzimaoci duga izmiruju svoju obavezu prema dužniku po osnovu Ugovora o kupoprodaji Ov.br.3228/10 od 12.5.2010.godine.**

Indikativno je da po Ugovoru o cesiji Opština Budva preuzima dug private firme koji je nastao po osnovu zajma novca koji je Stanko Knežević dao privatnoj firmi.

Imajući u vidu niz prethodno navedenih nezakonitih postupanja, kao i činjenicu da Lazović Boro i Jovo nisu prodavcu - Opštini Budva dostavili dokaz da su prethodno navedeni iznosa uplatili na žiro račun Knežević Stanka, i na taj način izmirili svoja dugovanja po osnovu Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti Ov.br.3228/2010 od 12.5.2010.godine, postoje osnovi sumnje da su Lazović Boro i Jovo na nezakonit način stekli pravo svojine na nepokretnostima Opštine Budva.

Iz svega navednog proizilazi da se od strane prijavljenih u njihovim radnjama stiču sva bitna obilježja krivičnog djela zloupotreba službenog položaja iz čl. 416. st. 3. u vezi st.1. u vezi člana 24. KZCG.

Prilog:

Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti br.001-1310/1 od 12.5.2010. godine, Ov.br.3228/2010 zaključen između Opštine Budva i Lazović Bora i Jova iz Budve; Vansudsko poravnanje u vezi Ugovora o kupoprodaji br.001-1930/1 od 2.7.2010.godine; Anex Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti Ov.br. 3228/2010 od 25.6.2010.godine, br.001-1849; Odluka Opštine Budva o prenosu prava na nepokretnostima br. 0101-681/1 od 29.12.2009.godine; Odluka o prenosu prava na nepokretnostima radi formiranja urbanističke parcele od 29.12.2009.godine br.0101-680/1; Statut Opštine Budva iz 2010.godine; Zahtjev za formiranje urbanističke parcele br. 9627/1 od 29.12.2009. godine; Rješenje Uprave za nekretnine br.954.104-U-1679/10 i 1765/10 od 27.7.2010. godine; Ugovor o preuzimanju duga od 19.8.2010.godine; Ugovor o hipoteci Ov br. 3759/10 od 25.6.2010. godine; Rješenje Uprave za nekretnine br.954-104-u-3323/15 od 16.9.2015.godine; Zahtjev za uknjižbu nepokretnosti br.954-104-u-1783 od 6.7.2010.godine; Rješenje uprave za nekretnine br.954-104-u-1783/10-2 od 2.8.2010.godine; Rješenje uprave za nekretnine br.954-104-u-1783/10 od 22.7.2010.godine.

PREDSJEDNIK OPŠTINE BUDVA

Dragan Krapović

