



Crna Gora

Opština Budva

Sekretarijat za komunalno stambene poslove

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

Br. UPI 07-338/21-191/3
Budva, 25.05.2021. godine

Sekretarijat za komunalno stambene poslove Opštine Budva, na osnovu člana 18 i člana 116 Zakona o upravnom postupku (»Sl. list CG«, broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), postupajući u predmetu promjene organa upravljanja u stambenoj zgradi, po zahtjevu Ermolenko Svetlane iz Ruske Federacije, koju zastupa punomoćnik Radojka Popović, advokat iz Kotora, d o n o s i

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev Ermolenko Svetlane iz Ruske Federacije, za promjenu organa upravljanja u stambenoj zgradi »VILA EVA LUX«, Reževići I - Budva, broj UPI-07-338/21-191/1 od 12.04.2021. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Ermolenko Svetlana iz Ruske Federacije, koju zastupa punomoćnik Radojka Popović, advokat iz Kotora, podnijela je zahtjev za promjenu organa upravljanja u stambenoj zgradi »VILA EVA LUX«, Reževići I - Budva, br. UPI-07-338/21-191/1 od 12.04.2021. godine.

U postupku koji je prethodio donošenju rješenja utvrđeno je sljedeće:

- Da je podnosilac zahtjeva dostavio kompletnu dokumentaciju (poziv, zapisnik, odluke, ugovor, LN) za promjenu tj. konstituisanje organa upravljanja koja nije ovjerena pečatom stambene zgrade;
- Izvršen je uvid u list nepokretnosti br. 761- prepis od 09.04.2021. godine i utvrđeno da predmetna stambena zgrada ima 12 PD-a (8 stambenih, 2 poslovna i 2 nestambena prostora);
- Uvidom u Zapisnik sa sjednice SEV-a održane dana 09.04.2021. godine utvrđeno je da su sjednici prisustvovala i isti potpisala tri vlasnika (Ermolenko Svetlana, za Burlakova Mariju i Lukić Mašu punomoćnici) koja posjeduju 7 PD-a;
- Predsjednik SEV-a nije sazivao i vodio sjednicu SEV-a, već imenovani vlasnici;
- U LN br. 761 – Podaci o teretima i ograničenjima za PD 9 (nestambeni prostor) i PD10 (stambeni prostor) upisana je zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa Ugovora o prodaji UZZ br. 60/21 i UZZ br. 61/21 od 10.02.2021. godine

sa zabilježbom zabrane otuđenja i opterećenja u korist kupca, zaključen između Ermolenko Svetlane, odnosno Burlakove Eve-Marije kao prodavca i Džumhur Milatović Donizade kao kupca;

- Da je Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka br. UPI 07-338/21-191/3 od 04.05.2021. godine dostavljeno strankama i podnosilac zahtjeva Ermolenko Svetlana izjasnila se u ostavljenom roku;
- U Izjašnjenju na rezultate ispitnog postupka Ermolenko Svetlana se vezano za konstataciju da Skupštinu etažnih vlasnika nije sazvaao, niti vodio predsjednik pozvala na čl. 185 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima ("Sl. list CG", br. 19/09) i istakla da su inicijativu za održavanje dale vlasnice $\frac{3}{4}$ ukupnih posebnih djelova u zgradi, da su aktuelni upravnik i predsjednik uredno i blagovremeno obavješteni o održavanju SEV-a, ali se nisu odazvali na poziv.

Takođe, imenovana je navela da činjenica o potpisanim kupoprodajnim ugovorima za PD9 i PD10 ni na koji način u trenutku održavanja sjednice SEV-a ne mijenja ni titulare ni vlasničku strukturu na navedenim posebnim djelovima u LN obzirom da oba ugovora sadrže odredbe o odložnim uslovima od kojih zavisi njegova konačna realizacija tj. isplata ugovorenih kupoprodajnih cijena i uknjižba svojinskih prava kupca zavise od rezultata postupaka legalizacije PD9 i PD10.

Povodom navoda da prisustvo pet vlasnika nije dovoljno za kvorum imenovana smatra da su ispunjeni uslovi propisani čl. 7 stav 2 Zakona o održavanju stambenih zgrada, jer su organizovane tri sjednice SEV-a (08.02.2021, 19.03.2021 i 09.04.2021. godine) sa istim dnevnim redom i da su glasali svi prisutni vlasnici, što je dovoljno za usvajanje zahtjeva.

Nakon završenog ispitnog postupka i razmatranja svih dokaza utvrđeno je da prilikom održavanja konstitutivne sjednice SEV-a predmetne stambene zgrade nije bilo kvoruma za odlučivanje čime nisu ispunjeni uslovi za promjenu tj. konstituisanje organa upravljanja shodno članu 7 stav 1 i 2 Zakona o održavanju stambenih zgrada.

Kako su PD9 i PD12 nestambeni prostori to su potpisi vlasnika istih nevažeći shodno članu 6 stav 5 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Sl. list CG", br. 41/16 i 84/18), kojim je propisano da ako je etažni vlasnik nosilac prava svojine ili susvojine samo na garažnom, podrumskom ili drugom posebnom dijelu stambene zgrade koji nije stambeni, odnosno poslovni prostor, glasa samo o odlukama koje se odnose na upravljanje i održavanje tog prostora stambene zgrade.

Članom 7 stav 1 i 2 propisano je da Skupština odlučuje ako je prisutno više od polovine članova skupštine, a ako se ni nakon dva poziva za održavanje konstitutivne sjednice skupštine i/ili sjednice skupštine sa istim dnevnim redom, ne postigne kvorum za odlučivanje, Skupština odlučuje većinom glasova prisutnih članova.

U ovoj upravnoj stvari nema mjesta primjeni čl. 7 stav 2 Zakona o održavanju stambenih zgrada iz razloga što na navedenim sastancima nije zapisnički konstatovan nedostatak kvoruma i nemogućnost donošenja odluka SEV-a, već suprotno.

U Zapisnicima sa sjednica SEV-a od 08.02.2021, 19.03.2021 i 09.04.2021. godine konstatovano je da su održane na inicijativu više od $\frac{1}{4}$ vlasnika posebnih djelova, da su na svakoj sjednici glasali svi prisutni vlasnici (7 potpisa) i da su usvojene sve odluke iz dnevnog reda.

Ističemo da Pozivi i Zapisnici nijesu označeni kao prvi, drugi i treći što je neophodno kada se sjednice sazivaju ponovo zbog nedostatka kvoruma.

Osim toga, Rješenjem ovog organa br. UPI 07-338/21-104/5 od 14.04.2021. godine obustavljen je postupak konstituisanja/promjene organa upravljanja u predmetnoj stambenoj zgradi zbog odustanka stranke od zahtjeva br. UPI 07-338/21-104/1 od 12.02.2021. godine i nema pravnog osnova za pozivanje podnosioca zahtjeva na sjednicu SEV-a i zapisnik od 08.02.2021. godine.

Dakle, kako prisustvo pet vlasnika nije dovoljno za kvorum, odnosno pet potpisa za validnost odluka donijetih dana 09.04.2021. godine, a navedene činjenice demantuju navode podnosioca zahtjeva o postojanju osnova za primjenu čl. 7 stav 2 Zakona, to nijesu ispunjeni uslovi za usvajanje zahtjeva.

Dalje, kompletna dokumentacija stambene zgrade nije ovjerena pečatom stambene zgrade i kao takva nije validna, odnosno etažni vlasnici ne mogu izvršiti promjene u organima upravljanja stambene zgrade na osnovu iste.

Konstatuje se da predsjednik stambene zgrade nije sazivao, niti vodio sjednicu SEV-a održanu dana 09.04.2021. godine, već imenovane prisutne vlasnice, iako je čl. 184 stav 3 Zakona o svojinsko pravnim odnosima propisano da predsjednik skupštine saziva i vodi sjednice.

Podnosilac zahtjeva poistovjećuje pravo $\frac{1}{4}$ etažnih vlasnika na inicijativu za održavanje skupštine sa obavezom predsjednika što nije u skladu sa citiranim odredbom.

Takođe, činjenica o potpisanim kupoprodajnim ugovorima za PD9 i PD 10 nije od uticaja na kvorum za održavanje SEV-a dana 09.04.2021. godine, odnosno na drugačije rješenje ove pravne stvari.

Članom 116 Zakona o upravnom postupku propisano je da kad je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ zahtjev može usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

U skladu sa navedenim, a na osnovu člana 116 Zakona o upravnom postupku odlučeno je kao u dispozitivu.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Budva, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se predaje Sekretarijatu za komunalno stambene poslove sa taksom u iznosu od 5,00 € na račun Opštine Budva br. 510-8176777-39.

Dostavljeno:

- Imenovanima
- Arhivi



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE,
DUBRAVKA RADUNOVIĆ