



**Mreža za afirmaciju nevladinog sektora
MANS**

Južni Jadran

studija slučaja



Ova publikacija je sačinjena uz podršku Evropske unije. Za sadržaj ove publikacije odgovorna je isključivo Mreža za Afirmaciju Nevladinog Sektora – MANS, a stavovi iznijeti u ovoj publikaciji se ne mogu smatrati stavovima Evropske unije.

STUDIJA SLUČAJA “JUŽNI JADRAN”

I: UVOD

Slučaj “Južni Jadran” odnosi se na privatizaciju istoimenog turističko-ugostiteljskog preduzeća u Herceg Novom, koje je posjedovalo vrijedne nekretnine, od preko 100.000 kvadrata na najljepšem dijelu crnogorske obale, sa velikim brojem objekata na njima.

Slučaj pokazuje kako je podgoričko preduzeće “Carine”, koje se pojavilo kao kupac prvog paketa akcija, a za koji je izdvojilo zanemarljivo nisku cijenu, umjesto prave privatizacije, firmu “Južni Jadran” gurnulo u dugove i likvidaciju, oduzimajući joj pri tome vrijedne nepokretnosti.

Ovaj slučaj prikazuje i jedan od modela ponašanja privatizacionih tajkuna, koji su se pojavili kao kupci nekada bogatih firmi upravo zbog njihovih nekretnina, i ukazuje na zloupotrebu službenog poslovanja u privredi, na račun javnog i naročito interesa manjinskih akcionara.

II: ULAZAK “CARINA” U “JUŽNI JADRAN”

Podgorička kompanija “Carine” doo, u vlasništvu Čedomira Popovića, kupila je u januaru 2001. godine 30 odsto akcija Turističko-ugostiteljskog preduzeća “Južni Jadran”, koje je posjedovalo veliki broj nepokretnosti u Herceg Novom. “Carine” su kupile akcije tadašnjeg Fonda PIO i Zavoda za zapošljavanje za ukupnu cijenu od 247.632 njemačkih maraka. Popović je na specijalnoj aukciji, za jednu akciju plaćao dvije marke, iako je nominalna vrijednost jedne akcije iznosila 40 maraka.

Naime, na javnoj aukciji u decembru 2000. godine nije bilo zainteresovanih, pa je Savjet za privatizaciju organizovao u januaru naredne godine specijalnu aukciju na kojoj je vrijednost akcija pala sa 40 na dvije marke i gdje se kao kupac pojavio upravo Popović.

Komisija za aukciju, Savjeta za privatizaciju Vlade RCG, uputila je javni poziv za učešće na javnoj aukciji pod šifrom 0039240101 (i u dnevnom listu “Pobjeda”, izdatom na dan 12.12.2000.god. i za dane 30. i 31.2000.god. i 1. i 2.01.2001.god.) za prodaju 123.816 akcija odnosno dionica (od toga 92.862 akcija Republičkog Fonda PIO i 30.954 akcija Zavoda za zapošljavanje Crne Gore), izdatih od TUP Južni Jadran d.d. iz Herceg Novog, bliže označenih u čl. 1. ovog Ugovora, nakon čega je na javno održanoj aukciji, održanoj dana 24.01.2001.god. u Podgorici, u skladu sa važećom Uredbom o prodaji akcija i imovine preduzeća putem javne aukcije, obzirom da na početku odnosno nominalnu cijenu akcija nije bilo ponuda, u novom nadmetanju putem specijalne aukcije postignuta je konačno ukupna prodajna cijena svih akcija (dionica) za iznos od 247.632 DM odnosno 2 DM, za jednu akciju, po kojoj cijeni je Popović Čedomir, kao direktor učesnika u aukcije D.O.O. “Carine” iz Podgorice, ponudio kupovinu predmetnih akcija, te proglašen njihovim Kupcem, sve kao u zapisniku komisije sa javne aukcije br. 03-56 od 24.01.2001.god.

Iz ugovora kojim su “Carine” kupile akcije “Južnog Jadrana” za cijenu od dvije marke po akciji

Ulazak Čedomira Popovića u hercegnovsku firmu nije joj donio pozitivno poslovanje. Novinska informacija iz aprila 2004. godine, sa sjednice Skupštine akcionara “Južnog Jadrana”, ukazuje da je u tom periodu kapital firme, koji je procijenjen na osam miliona eura, umanjen za milion koliko je iznosio trogodišnji gubitak iz poslovanja. Na sjednici su akcionari protestovali zbog finansijskog izvještaja koji je urađen na samo jednoj stranici i u kome je za 2003. godinu iskazan gubitak od pola miliona eura.

Takođe je saopšteno da je Popović nastavio da otkupljuje vaučere od građana, tako da je u tom trenutku raspolagao sa 67 odsto kapitala “Južnog Jadrana”.

III: PRVI POKUŠAJ KNJIŽENJA NEKRETNINA

U decembru 2006. godine "Južni Jadran" šalje zahtjev, koji potpisuje izvršni direktor Ranko Vujović, kojim od Uprave za nekretnine traži da se na to društvo upiše pravo svojine na nepokretnosima u Baošićima, ukupne površine 22.344 kvadrata, na kojima se nalazilo 11 objekata, sa površinom od 4.744 kvadrata.

U zahtjevu se Vujović pozvao na Zakon o državnom predmjeru, katastru i upisima nepokretnosti, kao i na Pravilnik o izradi i održavanju katastra nepokretnosti, navodeći da u našem pravnom sistemu postoje samo dva oblika svojine – državna i privatna. Shodno tome, prema tumačenju Vujovića, na "Južni Jadran" je trebalo, umjesto prava korišćenja, upisati pravo svojine.

Članom 83 istog Pravilnika je određeno da se „ na nepokretnostima u državnoj svojini upisuje pored imaoaca prava državne svojine i korisnik nepokretnosti" (st.1),- što znači da uvijek za svaku nepokretnost mora biti unesen podatak čija je svojina ta nepokretnost , a evidentno je da u svojinskom režimu našeg pravnog sistema postoje samo dva oblika svojine „državna svojina" i „ privatna svojina" .

Prvi zahtjev za upisom nekretnina, koje je podnio "Južni Jadran"

Uprava za nekretnine Herceg Novog je u februaru 2007. godine odbila taj zahtjev, uz obrazloženje da "Južni Jadran" nije dostavio niti jedan pravno valjan dokaz na osnovu kojeg može da se utvrdi da je pravnim poslom steklo pravo svojine na nepokretnostima. Istovremeno, Uprava je, shodno Zakonu o imovini, izvršila upis na državu, dok je "Južni Jadran" upisala kao nosioca prava korišćenja.

Ocjenom svih dokaza, utvrđeno je da su djelimično ispunjeni uslovi iz člana 88. a u vezi sa članom 72. Zakona o državnom predmjeru, katastru i upisima prava na nepokretnostima za ispravku upisa u listu »B« lista nepokretnosti 387 K.O. Bošići, na način što se JUŽNI JADRAN" AD Herceg Novi iz Bijele briše kao nosioc prava korišćenja na nepokretnostima označenim kao katastarska parcela 415, 417, 418, 419, 420, 421 i 422, sve K.O. Baošići, te da se istovremeno iste nepokretnosti upisuju kao svojina Republike Crne Gore sa 1/1 i pravom korišćenja "JUŽNI JADRAN" AD Herceg Novi iz Bijele bb sa 1/1, kako je regulisano i odredbom člana 7. Zakona o imovini Republike Crne Gore.

Iz odluke hercegnovske Uprave za nekretnine kojim se odbija zahtjev za upisom

IV: KONTROVERZNI UGOVOR O DUGU

Par mjeseci kasnije, odnosno u junu 2007. godine firma "Carine" doo šalje zahtjev Upravi za nekretnine Herceg Novog kojim traži upis svojinskih prava na tu firmu, sa ukupnom površinom od 99.813 kvadrata, koje su pripadale "Južnom Jadranu". Riječ je o lokacijama u Sutorini, Meljinama, Kumboru, Đenovićima i Baošićima, zajedno sa svim zgradama koje se nalaze na toj zemlji.

Zahtjevom se direktor i vlasnik Čedomir Popović, pozvao na Ugovor o izmirenju duga prenosom prava svojine na nepokretnostima, koji je zaključen 14. juna 2006. godine između "Južnog Jadrana" i "Carina". Prema ugovoru, čiji su potpisnici Čedomir Popović i Ranko Vujović, "Južni Jadran" je na kraju 2006. godine prema "Carinama" imao dug od 4.844.056 eura. Osnov duga nije poznat, a u ugovoru se navodi da su procjenjivači Vukašin Đuričković i Andrija Pavličević utvrdili da sveukupna tržišna vrijednost blizu 100.000 kvadrata nepokretnosti, zajedno sa objektima na njima, iznosi 3.488.877 eura.

Ugovorne strane saglasno opredjeljuju da nepokretnosti (zemljište i objekti) označene u članu 1 tačka c) ovog Ugovora , prema procjeni izvršenoj dana 07.05.2007.godine od strane stručnjaka (sudskog vještaka dipl.ing Vukašina Đuričkovića iz Podgorice ujedno i vodećeg procjenjivača i dipl.ing. Andrije Pavličevića iz Podgorice takođe vodećeg procjenjivača) da sveukupna tržišna vrijednost tih nepokretnosti iznosi 3.488.877,00 € (tri miliona četrsto osamdeset osam hiljada osamstosedamdeset sedam eura) i to :

Određba Ugovora o izmirenju duga koja se odnosi na procjenu vještaka

U trenutku zaključenja ovog ugovora, kako proizilazi iz jedne od ugovornih odredbi, stvarno vlasništvo nad 94,59 odsto akcijskog kapitala "Južnog Jadrana" posjedavale su upravo "Carine", što znači da je to preduzeće samo sa sobom prebijalo dug.

Takođe je zanimljivo da su se ugovorne strane sporazumjele da će troškove poreza na promet, kao i ostale troškove snositi prenosilac, tj "Južni Jadran".

U smislu određenja Zakona o privrednim društvima, prenosilac, kao akcionarsko društvo, odgovara za sve svoje obaveze cjelokupnom svojom imovinom i njegov kapital je na dan zaključenja ovog Ugovora, podijeljen na 1.161.565 akcija izdatih i upisanih kod „Centralne depozitarne agencije” AD u Podgorici, od kojih sticalac ima u vlasništvu 1.098.832 akcije (od toga upisanih kod „Centralne Depozitarne Agencije” AD Podgorica na njegovo ime 596.398 akcija, i još 502.434 akcije koje mu je u svojinu prenio Čedomir Popović, po osnovu Ugovora o prenosu svojine nad akcijama, ovjerenog kod Osnovnog suda u Podgorici pod Ov.br. 15215/2007 od 04.05.2007.god.) tj. stvarno vlasništvo nad 94,59% od ukupnog broja upisanih akcija odnosno akcionarskog kapitala prenosioca, s tim što su prava i odgovornost svakog akcionara pojedinačno ograničeni do visine njegovog uloga odnosno srazmjerni broju akcija koje posjeduje.

Odredba Ugovora o izmirenju duga koja pokazuje koliko "Carine" imaju vlasništva u "Južnom Jadranu"

Uprava za nekretnine Herceg Novog je u julu 2007. godine donijela djelimično rješenje, kojim je na osnovu pomenutog Ugovora o izmirenju duga, kao nosioce prava korišćenja nad nepokretnostima uz "Južni Jadran" upisala i "Carine", osim na tri katastarske parcele u Baošićima. Podgorička firma je, nezadovoljna ovakvim epilogom, u avgustu uputila novu urgenciju Upravi za nekretnine Herceg Novog, kojom je ponovo tražila upis prava svojine. Istog mjeseca, hercegnovski katastar donosi dopunsko rješenje kojim "Carine" upisuje kao nosioca prava korišćenja i nad tri parcele u Baošićima.

V: UKLJUČIVANJE MANJINSKIH AKCIONARA

Početkom 2009. godine manjinski akcionari "Južnog Jadrana" obratili su se Poreskoj upravi Herceg Novog, nakon što su saznali za Ugovor o izmirenju duga prenosom prava svojine. Oni su od Poreske uprave zatražili da se utvrdi da li je plaćen porez na promet nepokretnosti.

Postupajući po zahtjevu, Poreska uprava je utvrdila da joj nije prijavljena poreska obaveza, zbog čega je angažovala vještace da utvrde vrijednost nepokretnosti. U svom nalazu vještaci Vladimir Gardašević i Đorđe Nikezić procijenili su da tržišna vrijednost nepokretnosti po Ugovoru o izmirenju duga na dan 14.06.2007. (kada je taj ugovor potpisan) iznosi čak 22.574.225 eura. Shodno tome, utvrđeno je da poreska obaveza iznosi 451.484 eura.

Na osnovu svega gore izloženog smatram da cjelokupna prometna vrijednost građevinskih objekata na dan 14.06.2007. godine, po ovom Ugovoru iznosi ukupno 11.761.900,00 €

Ukupna procijenjena tržišna vrijednost po Ugovoru o izmirenju duga prenosom prava svojine na nepokretnostima sačinjenog između "Južnog Jadrana" AD iz Herceg Novog i "Carine" Doo iz Podgorice, na dan 14.06.2007. godine utvrđena je na iznos od (10.812.325,00 € + 11.761.900,00 €) 22.574.225,00 €.

Iz procjene vještaka Poreske uprave o vrijednosti zemljišta

VI: KUPOVINA HOTELA DELFIN

Čedomir Popović i Ranko Vujović u septembru 2008. godine zaključili su još jedan ugovor, ovog puta o kupoprodaji blizu 8.000 kvadrata zemljišta u Bijeloj, zajedno sa objektima na lokaciji. Radi se o popularnom hotelu "Delfin", kojeg je Popović kupio prodajom u javnom nadmetanju. Interesantno je da je oglas o javnom nadmetanju objavljen u nekadašnjoj "Republici", listu koji je imao zanemarljiv broj čitalaca.

Prema ugovoru, "Carine" su kupile ove nekretnine za 7.450.000 eura. Odredbama je precizirano da je dug "Južnog Jadrana" prema podgoričkoj firmi u tom trenutku iznosio 2.985.556 eura, zbog čega su ugovorne strane dogovorile njegovo prebijanje. "Carine" su bile obavezne da "Južnom Jadranu" ostatak od 4.464.443 eura uplate uplate u roku od sedam dana. Drugim riječima, Popović je kupovao sam sa sobom.

Zanimljivo je pomenuti da je svega nekoliko dana po zaključenju ovog kupoprodajnog ugovora, tačnije 6. novembra 2008. godine pokrenut postupak dobrovoljne likvidacije AD "Južni Jadran".

PRODAVAC i KUPAC utvrđuju cijenu imovine navedenu u članu 2 ovog Ugovora u ukupnom iznosu od 7.450.000,00 (sedam miliona četiri stotine pedeset hiljada eura) koju je KUPAC ponudio na javnom nadmetanju, a PRODAVAC prihvatio, kao najpovoljniju, odlukom Odbora direktora od 29.09.2008.godine .

Ugovorne strane saglasno utvrđuju da KUPAC prema PRODAVCU ima dospjela potraživanja sa kamatom, kako je utvrđeno u međusobnom sravnjenju na dan 29.09.2008.godine u ukupnom iznosu od 2.985.556,16 eura, skladno kojim činjenicama saglasno prihvataju i utvrđuju da je KUPAC, u visini tih potraživanja, izmirio PRODAVCU dio od ukupnog iznosa utvrđene kupoprodajne cijene, a KUPAC namirio dugovanja u istom iznosu, tj. iznos od 2.985.556,16 eura, što će se, kao gašenje međusobnih obaveza evidentirati u poslovnim knjigama ugovornih strana .

Iz Ugovora o prodaji hotela "Delfin"

VII: KNJIŽENJE SVOJINE PO ZAKONU O SVOJINSKO-PRAVNIM ODNOSIMA

U odnosu na nepokretnosti koje su nekada pripadale "Južnom Jadranu", režim prava korišćenja "Carine" su zadržale do 2010. godine. U februaru te godine uputile su zahtjev Upravi za nekretnine Herceg Novog da im se na pomenutim nekretninama upiše pravo svojine po sili zakona.

Ovog puta podgorička firma se pozvala na novousvojeni Zakon o svojinsko-pravnim odnosima i Zakon o državnoj imovini, iz kojih je Uprava za nekretnine donijela uputstva da su "sva privredna društva na koja je u katastru nepokretnosti zemljište upisano u režimu prava "korišćenja", stupanjem na snagu Zakona o svojinsko-pravnim odnosima, stekla su pravo svojine na tom zemljištu, ukoliko neko treće lice ne dokaže da je već steklo pravo svojine na tom zemljištu."

Počev od 21.03.2009. godine (kada je stupio na snagu novi Zakon o svojinsko-pravnim odnosima), po sili člana 419 tog zakona, sa nadnaslovom Pravo pretvaranja iz društvene svojine " svi dotadašnji imaoци prava upravljanja, korišćenja, odnosno trajnog korišćenja i raspolaganja na zemljištu u društvenoj svojini, sada državnoj svojini, - postali vlasnici tog zemljišta, u skladu sa čim je odredbom člana 420 istog zakona, sa nadnaslovom Upis prava svojine, da je utvrđena obaveza organu uprave za vođenje katastra nepokretnosti da na zahtjev dosadašnjih imaoца navedenih prava „dozvoliti brisanje društvene, sada državne svojine prava upravljanja, korišćenja, odnosno trajnog korišćenja i raspolaganja zemljištem i upisati pravo svojine u korist imaoца tih prava“.

Iz zahtjeva "Carina" da im se uknjiži svojina po novom zakonskom propisu

Postupajući po ovom zahtjevu, Uprava za nekretnine Herceg Novog je u martu 2010. godine promijenila svojinski režim i firmu "Carine" upisala kao nosioca prava svojine nad blizu 100.000 kvadrata nepokretnosti, koje su nekada bile društvena svojina firme "Južni Jadran". Ovakva odluka bila je bazirana upravo na Zakonu o svojinsko-pravnim odnosima.

Međutim, krajem marta se u čitav slučaj uključilo Vrhovno državno tužilaštvo koje je uložilo žalbu Ministarstvu finansija, jer u rješenju nije navedeno na koga su bile prethodno uknjižene nepokretnosti i po kom osnovu. Takođe, tužilac je ukazao da mu nije bilo omogućeno da se izjasni o ovoj stvari, s obzirom da se radi o državnoj imovini koju on zastupa.

Imajući u vidu sadržinu navedene zakonske odredbe, prvostepeni organ je bio dužan, da o pokretnju i vodjenju postupka obavijesti Vrhovnog državnog tužioca, i na taj način mu omogući da se izjasni u ovoj upravnoj stvari. Jer, u konkretnom slučaju radi se o državnoj imovini tj. imovini Države Crne Gore, čija prava i interese, a u skladu sa članom 20 Zakona o državnom tužiocu zastupa Vrhovni državni tužilac.

Zahtjev državnog tužioca koji osporava upis

Ministarstvo finansija je u septembru 2010. godine uvažilo žalbu Vrhovnog državnog tužilaštva, ocjenjujući da mu nije omogućeno da učestvuje kao zainteresovana strana u postupku, pa je činjenično stanje pogrešno utvrđeno. Ovo rješenje je potpisao tadašnji ministar Igor Lukšić.

Osnovano se žalbom ukazuje na bitne povrede pravila upravnog postupka iz člana 226. stav 2. tačka 3. Zakona o opštem upravnom postupku, jer Državnom tužiocu, kao stranki, nije omogućeno da učestvuje u ispitnom postupku i štiti svoja prava i zakonom zaštićen interese, zbog čega nije moguće utvrđivanje zakonitosti u žalbenom postupku. Zbog bitnih povreda pravila upravnog postupka, činjenično stanje je nepotpuno utvrđeno i na isto pogrešno primijenjena materijalno pravna odredba iz člana 84. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti na štetu žalitelja.

Ministarstvo finansija uvažilo je žalbu Vrhovnog državnog tužioca

U novembru 2010. godine se u čitav slučaj uključuje Zaštitnik imovinsko-pravnih odnosa, saopštavajući da je dokumentacija koja mu je dostavljena nepotpuna, te da će se o svemu izjasniti kada Uprava za nekretnine Herceg Novog zakaže usmenu raspravu. Međutim, hercegovačka Uprava u decembru ponovo donosi rješenje kojim potvrđuje upis prava svojine na "Carine", da bi Zaštitnik imovinsko-pravnih odnosa odmah uložio žalbu Ministarstvu finansija, navodeći da nije jasno na osnovu kojih dokaza je utvrđena osnovanost zahtjeva podgoričke firme.

Međutim, Ministarstvo finansija je u februaru 2011. godine odbilo je tu žalbu, sada ocjenjujući da su pravilno primijenjene odredbe Zakona o svojinsko-pravnim odnosima. Ovo rješenje je potpisao ministar Milorad Katnić.

Rješenjem Uprave za nekretnine – Područna jedinica Herceg Novi od 18.11.2008. godine "Carine" DOO su upisane kao korisnik predmetnih nepokretnosti, te je u smislu imperativne odredbe člana 419. Zakona o svojinsko pravnim odnosima ("Sl list RCG", br.19/09) pravilno prvostepeni organ izvršio pretvaranje navedenog prava korišćenja u pravo svojine, shodno citiranoj zakonskoj odredbi.

Ministarstvo finansija drugi put odlučuje u korist "Carina"

Protiv ovog rješenja je Zaštitnik imovinsko-pravnih odnosa u aprilu 2011. godine pokrenuo spor pred Upravnim sudom, koji je 1. jula iste godine usvojio tužbu. Upravni sud je presudom poništio rješenje Ministarstva finansija, ocjenjujući da su u konkretnom slučaju povrijeđena pravila postupka, te naročito da nije pribavljeno mišljenje nadležnog državnog organa da je za predmetno zemljište plaćena tržišna naknada.

Firma "Carine" podnijela je Vrhovnom sudu zahtjev za vanredno preispitivanje sudske odluke, ali je on odbačen. Naime, Vrhovni sud je 23. septembra 2011. godine utvrdio da je zahtjev nedozvoljen, jer presuda Upravnog suda nije imala karakter pravosnažnosti, već se predmet vraća u prethodno stanje i nadležni organ je dužan da donese drugi akt, umjesto poništenog.