На основу члана 27. става 10. и става 11, члана 28. става 2, члана 29. става 1, а у вези са ставом 4. Закона о јавној својини, члана 99. става 20. Закона о планирању и изградњи (,,Службени гласник РС број 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон и 92/2020“), и члана 40. Статута Општине Чајетина (,,Службени лист Општине Чајетина“ број 2/2019), Скупштина општине Чајетина, на седници одржаној дана 21. марта 2022. године, доноси

**ОДЛУКУ О ПРИБАВЉАЊУ НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ ОПШТИНЕ ЧАЈЕТИНА И ОТУЂЕЊУ НЕПОКРЕТНОСТИ ПУТЕМ РАЗМЕНЕ, НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ, ОД ПРИВРЕДНОГ ДРУШТВА ,,SD ROYAL WEST“ D.O.O. ИЗ НОВОГ САДА**

**1. ПРИБАВЉАЈУ СЕ**  у јавну својину Општине Чајетина, непосредном погодбом, непокретности-грађевинско земљиште, **од Привредног друштва ,, SD ROYAL WEST“ D.O.O“ из Новог Сада, Улица Руменачка број 43, Mатични број 21578991, ПИБ 111945678,** на основу процењене тржишне вредности непоркетности, и то:

**-катастарска парцела број 4578/294 КО Чајетина, површине 850 м2,** уписана у Лист непокретности број 3672 КО Чајетина, по врсти градско грађевинско земљиште, по култури и начину коришћења ливада 7. класе,

-**катастарска парцела број 4578/17 KO Чајетина, површине 1086 м2,** уписана у Лист непокретности број 3672 КО Чајетина, као градско грађевинско земљиште по врсти, а по култури земљиште под зградом и другим објектом,

- **катастарска парцела број 4578/304 КО Чајетина, површине 449 м2,** уписана у Лист непокретности број 3672 КО Чајетина, по врсти градско грађевинско земљиште, по култури ливада 7. класе, све укупне површине 2385 м2 **за износ накнаде од 59. 625. 000,00 (педесетдеветмилионашестстотинадвадесетпетхиљада).**

**2. ОТУЂУЈЕ СЕ** непокретност-грађевинско земљиште у јавној својини Општине Чајетина, и то катастарска парцела број 4578/318 КО Чајетина, површине 4020 м2 , у замену за прибављено грађевинско земљиште из става 1. изреке ове одлуке, за износ накнаде од 60.300.000,00 динара. Пошто у конкретном случају, постоји разлика између тржишне вредности непокретности која се отуђује из јавне својине Општине Чајетина и тржишне вредности непокретности која се прибавља у јавну својину Општине Чајетина, у износу од 675.000,00 динара (шестстотинаседамдесетпетхиљададинара), **ОБАВЕЗУЈЕ СЕ** привредно друштво **,, SD ROYAL WEST“ D.O.O“ из Новог Сада,** да Општини Чајетина, исплати поменути новчани износ од 675.000,00 динара, на име разлике тржишне вредности прибављеног грађевинског земљишта и тржишне вредности отуђеног грађевинског земљишта, у року од 20 дана од дана закључења уговора, из става 3. изреке ове одлуке.

3. На основу ове одлуке, закључиће се уговор о прибављању и отуђењу непокретности путем размене, између Општине Чајетина, са једне стране, и Привредног друштва,, SD ROYAL WEST“ D.O.O“ из Новог Сада, Улица Руменачка број 43, са друге стране, у року од 30 дана од дана ступања на снагу ове одлуке. Поменуто привредно друшто је дужно да приступи закључењу наведеног уговора у року од 30 дана од дана ступања ове одлуке на правну снагу. Уколико поменуто привредно друштво, не приступи закључењу наведеног уговора у поменутом року, сматраће се да је одустало од отуђења поменутог грађевинског земљишта, и ово ће се решење поништити.

4. Овлашћује се председник Општине Чајетина, Милан Стаматовић, да у име и за рачун ОпштинеЧајетина, закључи уговор из става 3. изреке ове одлуке.

5. Уговор из става 3. изреке ове одлуке, оверава се код надлежног јавног бележника, а трошкове овере, сносиће Општина Чајетина.

6. Ова одлука ступа на правну снагу осмог дана од дана објављивања у Службеном листу Општине Чајетина.

***О б р а з л о ж е њ е***

Дана 13. децембра 2021. године, Општини Чајетина, преко пуномоћника-адвоката Синише Чолевића, из Новог Сада, Улица Синише Чолевића број 4/II, обратило се Привредно друштво ,, SD ROYAL WEST“ D.O.O“ из Новог Сада, предлог за мирно решење спора-закључење вансудског поравнања, у којем је предлогу у битном истакнуто да је поменуто привредно друтшво, на основу Уговора о отуђењу грађевинског земљишта, закљученог у форми јавнобележнички потврђене-солемнизоване исправе-ОПУ:681-2020, код јавног бележника Виолете Александрић, из Ужица, од Општине Чајетина, стекло у својину део катастарске парцеле број 4578/3 КО Чајетина, који је део припојен катастарској парцели број 4578/17 КО Чајетина, у својини поменутог привредног друштва, ради формирања грађевинске парцеле, као и да је на основу Уговора о отуђењу грађевинског земљишта, закљученог у форми јавнобележнички потврђене-солемнизоване исправе-ОПУ:1296-2020, код јавног бележника Милке Средојевић, из Ужица, такође од Општине Чајетина, поменуто привредно друштво, стекло у својину непокретност-грађевинско земљиште, означено као катастарска парцела број 4578/294 КО Чајетина, површине 850 м2, У поднетом предлогу се истиче и да се пред Вишим судом у Ужицу, под пословним бројевима П број 246/2020, и П број 8/2021, воде парнични поступци по тужби тужиље Мирјане Кастратовић, из Београда, Улица Војводе Барне број 36, а против тужене Општине Чајетина, и Привредног друштва ,, SD ROYAL WEST“ D.O.O“ из Новог Сада,. ради утврђивања ништавости поменутих уговора, и успостављања ранијег земљишнокњижног стања. У парничном предмету П број 8/2021, суд је одредио привремену меру и забранио је поменутом привредном друштву да отуђи, располаже или на било који начин оптерети непокретност-катастарску парцелу број 4578/294 КО Чајетина, као и да ступи у посед исте и на истој изводи грађевинске радове. Због свега наведеног, у предлогу за вансудско поравнање, Привредно друштво ,, SD ROYAL WEST“ D.O.O, истиче да нема правни интерес да користи поменуте катастарске парцеле број 4578/294 КО Чајетина и 4578/17 КО Чајетина, као и катастарску парцелу број 4578/304 КО Чајетина, која катастарска парцела са остале две чини целину, због чега је поменуто привредно друштво претрпело огромну материјалну штету, и предложило да Општина Чајетина стекла у јавну својину путем размене поменуте непокретности-катастарске парцеле број 4578/294 КО Чајетина, 4578/17 КО Чајетина и 4578/304 КО Чајетина, у замену за катастарску парцелу број 4578/318 КО Чајетина, која је у јавној својини Општине Чајетина.

Поступајући по поднетом захтеву, утврђено је следеће чињенично стање.

Општина Чајетина је власник непокретности-грађевинског земљишта, означеног као катастарска парцела број 4578/318 КО Чајетина, површине 4020 м2, уписане у Лист непокретности број 6330 КО Чајетина.

Након спроведеног поступка прикупљања понуда јавним огласом, Решењем Скупштине Општине Чајетина број 463-66/2020-02 од 28. јула 2020. године, и Уговором број 418-53/2020-05 о отуђењу грађевинског земљишта, између Општине Чајетина, и Привредног друштва ,, SD ROYAL WEST“ D.O.O“ из Новог Сада, јавнобележнички потврђеним-солемнизованим, код јавног бележника Милке Средојевић, из Ужица, под бројем ОПУ:1296-2020, дана 31. јула 2020. године, Привредно друштво ,, SD ROYAL WEST“ D.O.O“ стекло је право својине на грађевинском земљишту-катастарској парцели број 4578/294 КО Чајетина, површине 850 м2, за износ накнаде од 11.734.000,00 динара, а у циљу изградње објекта према условима из Плана генералне регулације насељеног места Чајетина-седиште Општине, са насељеним местом Златибор. Након закључења овог уговора, у Катастру непокретности, као јавној књизи о евиденцији о непокретностима и правима на њима, је спроведено прекњижавање и на поменутој непокретности, уписано је право приватне својине поменутог привредног друштва.

Решењем Скупштине општине Чајетина број 463-50/2020-02 од 4. јуна 2020. године, и уговором о отуђењу грађевинског земљишта, закљученог у форми јавнобележнички потврђене-солемнизоване исправе-ОПУ:681-2020, код јавног бележника Виолете Александрић, из Ужица, дана 8. јуна 2020. године, између Општине Чајетина и Привредног друштва ,, SD ROYAL WEST“ D.O.O“ из Новог Сада, поменуто привредно друштво, стекло је непосредном погодбом, право својине на грађевинском земљишту-делу катастарске парцеле број 4578/3 КО Чајетина, у површини од 486 м2, ради изградње грађевинског објекта, за износ накнаде од 11. 178. 000,00 динара.

Решењем Скупштине општине Чајетина број 463-275/1992-02 од 29. октобра 1992. године, Мирјани Кастратовић, из Београда, Улица Војводе Барне број 36, и уговором закљученим на основу поменутог решења, отуђена је непокретност-грађевинско земљиште у јавној својини Општине Чајетина, и то катастарска парцела број 4578/3 КО Чајетина, ради исправке граница суседих катастарских парцела. Међутим, у том периоду, судови опште надлежности, у чијој су надлежности биле и овере уговора о промету непокретности, као ни Општина Чајетина, као органи са јавноправним овлашћењима, нису имали обавезу подношења захтева Катастру непокретности, као јавној евиденцији о непокретностима и правима на њима, за провођење промене на грађевинском зем љишту отуђеном из јавне својине. У конкретном случају, ни Општина Чајетина, нити Мирјана Кастратовић, нису након донетог решења СО Чајетина број 463-275/1992-02 од 29. октобра 1992. године, и уговора закљученог на основу тог решења, нису поднели захтев Катастру непокретности за прекњижавање-упис права својине на катастарској парцели број 4578/3 КО Чајетина, у корист Мирјане Кастратовић, тако да је катастарска парцела број 4578/3 КО Чајетина, остала у потпуној јавној својини Општине Чајетина, и поред постојања Решења Скупштине општине Чајетина број 463-275/1992-02 од 29. октобра 1992. године, и уговора о отуђењу грађевинског земљишта, закљученог на основу тог решења. Општина Чајетина је тако исту непокретност два пута прометовала, у овом случају поменутом Привредном друштву ,, SD ROYAL WEST“ D.O.O“ из Новог Сада, које у моменту стицања права својине на поменутим катастарским парцелама број 4578/3 КО Чајетина, и 4578/294 КО Чајетина, није знало нити је морало да зна, да је део непокретности-катастарске парцеле број 4578/3 КО Чајетина, који је истом привредном друштву отуђен, раније отуђен и Мирјани Кастратовић, без уписа права својине на делу поменуте непокретности у Катастру непокретности, у корист Мирјане Кастратовић.

Увидом у Лист непокретности број 3672 КО Чајетина, утврђено је да је за катасатарску парцелу број 4578/294 КО Чајетина, дана 8. фебруара 2021. године, уписана забележба забране отуђења непокретности, а на основу одлуке Вишег суда у Ужицу П број 8/2021, која забележба забрањује поменутом привредом друштву да на било који начин располаже поменутом непокретношћу-катастарском парцелом број 4578/294 КО Чајетина. Из наведеног произлази да Привредно друштво ,, SD ROYAL WEST“ D.O.O“ из Новог Сада, нема мирну државину непокретности-катастарске парцеле број 4578/294 КО Чајетина, а у смислу члана 508. Закона о облигационим односима, јер постоји право трећег лица-Мирјане Кастраовић, које искључује, умањује или ограничава право стицаоца, у овом случају поменутог привредног друштва, а о постојању којег права купац-Привредно друштво ,, SD ROYAL WEST“ D.O.O“ из Новог Сада, није обавештен, нити је могао да зна за постојање права трећег лица, нити је пристао да узме оптерећену непокретност.

Чланом 509. Закона о облигационим односима, прописано је да у случају када се покаже да треће лице полаже неко право на ствар, обавеза је куцца-стицаоца да позове продавца-преносиоца, да у разумном року ослободи ствар од права и претензија трећег лица, или да, кад су предмет уговора ствари одређене по роду, да купцу испоручи другу ствар без правног недостатка.

У конкретном случају, купац-стицалац-Привредно друштво ,, SD ROYAL WEST“ D.O.O“ из Новог Сада, није обавестио Општину Чајетина о правном узнемиравању од стране Мирјане Кастратовић, јер је Општина Чајетина друготужена у поменутим парничним поступцима који се воде пред Вишим судом у Ужицу, а по тужби тужиље Мирјане Кастратовић.

Потврдом Министарства финансија-Пореске управе-Одељења за контролу издвојених активности великих локација у Ужицу број 100-464-08-0069/2022-0000 од 16. марта 2022. године, за катастарске парцеле број 4578/294 КО Чајетина, 4578/317 КО Чајетина и 4578/304 КО Чајетина, а које се непокретности налазе у другој зони, у насељеном месту Златибор, утврђена је тржишна вредност у износу од 25.000,00 динара по 1 м2, односно у укупном износу од 59.625.000,00 динара. Истом потврдом, за непокретност-катастарску парцелу број 4578/318 КО Чајетина, која се непокретност налази у трећој зони у насељеном месту Златибор, утврђена је тржишна вредност у износу од 15.000,00 динара по 1 м2, односно у укупном износу од 60.300.000,00 динара.

На основу поменуте Потврде Министарства финансија-Пореске управе-Одељења за контролу издвојених активности великих локација у Ужицу, утврђено је да постоји разлика у тржишној вредности непокретности које се прибављају у јавну својину и тржишне вредности непокретности која се овим путем отуђује из јавне својине путем размене.

На основу напред наведеног чињеничног стања и важећих законских прописа, одлучено је као у изреци ове одлуке, а из следећих разлога.

Чланом 99. ставом 1. Закона о планирању и изградњи, предвиђено је да се отуђење неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини врши прикупљањем понуда јавним огласом, или јавним надметањем, по тржишним условима, по условима предвиђеним Законом о планирању и изградњи.

Чланом 29. ставом 4. Закона о јавној својини, прописано је да се непокретне ствари могу прибавити у јавну својину или отуђити из јавне својине, непосредном погодбом, али не испод, од стране надлежног органа процењене тржишне вредности непокретности-код отуђења, или не изнад процењене тржишне вредности непокретности-код прибављања, ако то у конкретном случају представља једино могуће решење. Предлог акта, односно акт о оваквом располагању мора да садржи образложење разлога из којих произлази постојање таквих околности.

Чланом 30. Закона о јавној својини, предвиђено је да, изузетно од члана 29. става 1. Закона о јавној својини, непокретне ствари могу да се прибаве у јавну својину непосредном погодбом, путем размене, под следећим условима:

1) ако је таква размена у интересу Републике Србије, аутономне покрајине или јединице локалне самоуправе, односно ако се тиме обезбеђују већи приходи за носиоца права јавне својине или бољи услови за ефикасно вршење његових права и дужности;

2) ако се непокретности размењују под тржишним условима;

3) ако се, у случају кад је тржишна вредност непокретности у јавној својини већа од тржишне вредности непокретности која се прибавља у јавну својину на име размене, уговори доплата разлике у новцу у року до 20 дана од дана закључења уговора.

Предлог акта, односно акт о прибављању непокретности из става 1. овог члана мора да садржи образложење из кога се може утврдити постојање околности из става 1. тачка 1) овог члана.

У конкретном случају, грађевинско земљиште у јавној својини Општине Чајетина-катастарске парцеле број 4578/794 КО Чајетина и 4578/3 КО Чајетина, отуђене су поменутом привредном друштву ,, SD ROYAL WESТ D.O.O“ из Новог Сада, на основу поступка предвиђеног Законом о јавној својини, Законом о планирању и изградњи и Одлуком Скупштине општине Чајетина о отуђењу и давању у закуп грађевинског земљишта (,,Службени лист Општине Чајетина број 7/2010 и други, 5/2021). Поменуто привредно друштво, у моменту закључења уговора, није знало, није могло да зна нити је било дужно да зна да је катастарска парцела број 4578/294 КО Чајетина, 1992. године, отуђена Мирјани Кастратовић, јер је у том моменту, на дан закључења уговора, у Листу непокретности број 6330 КО Чајетина, носилац права јавне својине на поменутој непокретности, била Општина Чајетина. Забележба забране отуђења, у поменутом листу непокретности, уписана је тек у фебруару месецу 2021. године.

У овом случају, Општина Чајетина прибавља непокретност у јавну својину и отуђује непокретност из јавне својине непосредном погодбом путем размене, ради заштите поменутог привредног друштва од евикције, тачније правног узнемиравања истог од стране Мирјане Кастратовић, чије право умањује, искључује или ограничава право савесног стицаоца грађевинског земљишта у јавној својини Општине Чајетина. Чињеница да је у Листу непокретности број 6330 КО Чајетина, уписана забележба забране отуђења поменуте непокретности,а по тужби тужиље Мирјане Кастратовић, указује на то да је право стицаоца поменутог грађевинског земљишта, искључено, јер исти нема права да током трајања поменуте привремене забране отуђења на било који начин располаже поменутом непокретношћу нити има право да истој приступи.Поменуте катастарске парцеле-део катастарске парцеле број 4578/3 КО Чајетина и 4578/294 КО Чајетина, заједно са катастарском парцелом број 4578/17 КО Чајетина, чине део целине катастарских парцела које су у власништву поменутог привредног друштва, и исто не може да их користи, због поменуте забране располагања, уписане у Катастру непокретности.

Чланом 20. ставом 1. тачка 10. Закона о локалној самоуправи, прописано је да се општина, као јединица локалне самоуправе, преко својих органа, на основу Устава и закона, стара о остваривању и заштити људских и мањинских права, родној равноправности и јавном информисању у општини.

На основу напред наведеног, утврђено је да је Привредном друштву ,, SD ROYAL WEST“ D.O.O , одговорношћу Општине Чајетина, због двоструког промета исте непокретности различитим лицима, ускраћено право на мирно уживање својине и других имовинских права, на основу закона, зајемчено чланом 58. Устава Републике Србије.

Пошто Општина Чајетина не може да ослободи право својине поменутог привредног друштва, на катастарској парцели број 4578/294 КО Чајетина, јер је најпре уписана забележба забране отуђења поменуте непокретности у Катастру непокретности, а затим и што није извесно који ће бити исход судског спора, покренутог тужбом Мирјане Кастратовић, Општина Чајетина, као преносилац права, Привредном друштву ,, SD ROYAL WEST“ D.O.O отуђује непокретност у јавној својини Општине Чајетина, катастарску парцелу број 4578/318 КО Чајетина, која нема ни један правни недостатак, тачније уступа ствар без правног недостатка, чиме су испуњени услови из члана 509. Закона о облигационим односима.

Потврдом Минстарства финансија-Пореске управе-Одељења за контролу издвојених активности великих локација у Ужицу број 100-464-08-0069/2022-0000 од 16. марта 2022. године,утврђена је тржишна вредност у износу од 25.000,00 динара по 1 м2, за катастарске парцеле које Општина Чајетина прибавља у јавну својину, а и утврђена је тржишна вредност у износу од 15.000,00 динара по 1 м2, за катастарску парцелу број 4578/318 КО Чајетина, коју Оппштина Чајетина отуђује из јавне својине овом разменом, чиме су испуњени услови из члана 29. и члана 30. Закона о јавној својини.

На основу напред наведног чињеничног стања и важећих законских прописа, утврђено је да се овом разменом остварује јавни интерес, јер су испуњени сви услови из члана 509. Закона о облигационим односима, члана 20. Закона о локалној самоуправи, члана 29. и члана 30. Закона о јавној својини, и члана 58. Устава Републике Србије, и одлучено је као у изреци овог решења.

**СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ЧАЈЕТИНА**

**Број: 464-2/2022-02 од 21. марта 2022. године**

**ПРЕДСЕДНИК**

**СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ**

*Арсен Ђурић*