



Република Србија
Влада

Савет за борбу против корупције,

Верица Бараћ, Председник

Датум, 14.05.2009. године

Даме и Господо,

Обавештавамо Савет, надлежне органе и организације Републике, Града, општине Палилула и Јавност, о правној несигурности у којој се налази луксембуршки инвестициони фонд БРИФ, који преко своје српске филијале, БРИФ-ТЦ, врши директно гринфилд страно улагање у износу од око 86.000.000 Евра - изградњу трговачког центра на Ада Хуји у Београду а који је до данас уложио око 25.000.000. у тај пројекат који треба да доведе до увећања конкуренције на тржишту крупне дистрибуције, да уведе нове робне марке, да непосредно запосли више од 800 радника и бројна домаћа произвођачка предузећа, да битно унапреди животну средину на подручју Ада Хује, ремедијацијом дивље депоније, као и да позитивно утиче на квалитет живота Београђана и грађана целе Републике, те стога износимо следеће чињенице:

1. 18. јануара 2007. године БРИФ је купио предузеће Монтмонтажа (које сада послује под називом БРИФ-ТЦ), са Уговором о закупу земљишта са Дирекцијом за грађевинско земљиште и изградњу Београда, ради изградње ТЦ, одобрењем за изградњу ТЦ и потврдом о пријему документације достављене уз пријаву припремних радова, који су делимично били обављени од стране бивших власника. Градња је блокирана услед неуредних грађевинских (А) и имовински питања (Б).

А. Грађевинска питања

2. 02.08.2007. године пријављени су главни грађевински радови. Упркос члану 114. Закона о планирању и изградњи, који прописује да се у року од 8 дана мора потврдити пријем приложене документације (што подразумева дозволу за отварање градилишта) или издати обавештење о недостатцима у документацији, Секретаријат за урбанизам града Београда тек 15.11.2007. године издаје обавештење о недостатцима у коме, поред додатног регулисања накнада и усклађивања Главног и Идејног пројекта, захтева достављање и решења о одобрењу за изградњу атомског склоништа, о чему није било речи у одобрењу за изградњу ТЦ. Притом, Секретаријат сам издаје такво одобрење.

3. 19.11.2007. године затражено је од Секретаријата издавање одобрења за изградњу атомског склоништа, које је Секретаријат, упркос року од 15 дана прописаног Законом о планирању и изградњи, издао тек 18.04.2008. године, вероватно стога што је у том тренутку као корисник земљишта била уписана Лука Београд (види доле, поступање општине Палилула, Дирекције и Другог општинског суда). Међутим, корисник не може имати правни интерес за поништај одобрења за изградњу стога што се оно, на основу члана 91 став 1 тачка 3 Закона о планирању и изградњи, не може издати кориснику који није стари власник.
4. Уместо да одмах по правноснажности одобрења за изградњу атомског склоништа омогући започињање градње ТЦ, Секретаријат 30.05.2008. године издаје ново обавештење о недостатцима у документацији, у коме тражи достављање одобрења за изградњу приступне саобраћајнице, које такође сам издаје, и анализу утицаја на животну средину.
5. Приступна саобраћајница није део пројекта ТЦ, као што се то изричито наводи у одобрењу за изградњу ТЦ, те не може бити тражена као услов за изградњу ТЦ. То се нарочито види на страни 4 одобрења за изградњу, у образложењу, став 3 под насловом « Локација » : « ... реализација саобраћајног приступа комплексу, првенствено зависе од реализације саобраћајнице Нова Дунавска - Панчевачки Мост - Роспи Ђуприја, која треба да се реализује по предлогу Дирекције, и није предмет овог одобрења»; то се такође види и на страни 5 одобрења за изградњу, у образложењу, став 1 под насловом « Саобраћајно решење » : « (Монтмонтажа) се упућује на Дирекцију да определи и регулише начин прикључења комплекса на постојеће саобраћајнице».
6. Приступна саобраћајница не може се ни изградити док се не изгради саобраћајница са којом ТЦ треба да буде прикључен (будућа улица Нова дунавска, паралелна са Вишњићевом), па је од Секретаријата затражено да размотри привремено повезивање са постојећом саобраћајницом (Вишњићева).
7. Поступак анализе утицаја на животну средину је у току а уобичајено траје између 3 и 12 месеци, и још увек није окончан. Она се мора обавити али се поставља питање зашто Секретаријат то није затражио у самом одобрењу за изградњу ТЦ, приликом потврде о пријему документације припремних радова или макар у првом обавештењу о недостатцима у документацији од 15.11.2007. године, чиме је повредио сва основна начела управног поступка.

Б. Имовинска питања

8. У тренутку објављивања јавног огласа ради давања у закуп грађевинског земљишта, 1. априла 2004. године, као корисник земљишта датог у закуп Монтмонтажи било је укњижено предузеће Еко зона Ада Хуја. Стога што у том тренутку, а ни данас, ни Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда ни Град нису коначно уписани како корисници тог земљишта или, прецизније, стога што давнашњи корисник, Лука Београд, није до данас коначно „раскњижена“ као корисник, купац још увек није укњижио своје право закупа, што омогућава Луци да води поступке против одобрења за изградњу ТЦ и Уговора о закупу. До тога је дошло услед неажурности Града (1) и неприхватљивог поступања општине Палилула, Дирекције за грађевинско земљиште и Другог општинског суда у Београду (2).

1. Неажурност Града

9. Одлукама Народног одбора општине Палилула из 1961. године формирано је предузеће Лука Београд. Оснивачким актом Луци је део београдског приобаља додељен као „основна средства“ а делом на коришћење, у складу са Законом о искоришћавању лука и пристаништа, ради обављања делатности предузећа, која се састоји у одржавању и изградњи пристаништа укрцавању, искрцавању и ускладиштавању робе.
10. Пристаниште је изграђено тамо где се и данас налази, узводно од Панчевачког моста. 1972. године је донет урбанистички план Београда, којим је прецизно утврђена намена земљишта на приобаљу, тако да пристаниште треба да буде тамо где и јесте а не треба да буде тамо где није. Конкретније, земљишту тридесетак година касније датом у закуп Монтмонтажи 1972. године била је одређена намена „зелена површина“. Стога је, 1975. године, Лука Београд, у складу са урбанистичким планом из 1972. године, на Град пренела право коришћења практично свог земљишта ван лучког подручја.
11. На основу Уговора из 1975. године, Град је право коришћења укњижио на једном делу земљишта ван лучког подручја али га није укњижио на земљишту низводно од Панчевачког моста, укључујући и на оном које је данас у закупу ради изградње ТЦ Ада Хуја. Прецизније, Град је поступак укњижбе на том земљишту започео тек 2003. године.
12. На захтев Града поднет тек 15.02.2003. године, Други општински суд у Београду укњижио је право коришћења 09.12.2004. године (тек по обављеном јавном поступку давања у закуп). По жалби Луке Београд, због неуредне документације, Окружни суд у Београду поништио је ту укњижбу, 30.10.2006. године. Град је 13.02.2008. године поднео нови захтев за укњижбу и поново је укњижен као корисник, 26.03.2008. године. По жалби Луке Београд, поново због неуредне документације, Окружни суд је укинуо (не и поништио) укњижбу и наложио првостепеном суду да боље образложи своју одлуку, указујући на конкретне недостатке у документацији које треба исправити. Град је поново допунио документацију и првостепени суд је трећи пут укњижио право коришћења Града, 03.04.2009. године. Лука се поново жалила и тај поступак је у току.
13. Чланом 86 ст. 1-3, 5 и 8 Закона о планирању и изградњи, који укида право коришћења почев од маја 2003. године прописано је да право коришћења додељено према ранијим прописима престаје ако корисник није, најкасније до маја 2006. године, изградио објекте ради чије изградње му је земљиште додељено, односно ако земљиште није привео којој другој намени најкасније до маја 2003. године а намена је битно промењена изменама у планској документацији. Како у овом случају, на земљишту низводно од Панчевачког моста, Лука није изградила пристаниште, ради чега јој је право коришћења било додељено 1961. године, то јест нити је изградила објекте нити је земљиште привела којој другој намени, те како је намена тог земљишта битно промењена три пута за цео потез (урбанистичким плановима 1972, 1991 и 2003. године) и, посебно, 2004. године (Урбанистичким пројектом за изградњу ТЦ Ада Хуја) за земљиште дато у закуп ради изградње ТЦ, право коришћења Луке Београд је на свом том земљишту до данас престало непосредно на основу Закона о планирању и изградњи. Град до данас није донео решење о престанку права коришћења на земљишту низводно од Панчевачког моста а никако да поднесе пуну документацију за укњижбу на основу Уговора из 1975. године.

14. У поступцима поводом укњижбе Града, земљишно-књижни судови, по жалбама Луке Београд која истиче да је корисник земљишта стога што сматра да Уговор из 1975. године није ваљано закључен, не постављају „претходно питање“ могућности постојања таквог права у корист Луке Београд, у складу са законима о парничном и ванпарничном поступку и чланом 86 Закона о планирању и изградњи, а такво питање не поставља ни Град. Указујемо да су судови дужни да одлучују на основу Устава и закона, да су сви органи власти такође дужни да примењују закон, као и да је члан 86 Закона о планирању и изградњи – закон.
15. Како Град до данас није коначно укњижен, Лука је затражила поништај решења о додели и Уговора о закупу земљишта. Поступак је у току.

2. Неприхватљиво поступање општине Палилула, Дирекције за грађевинско земљиште и Другог општинског суда у Београду

16. Упркос постојању Уговора из 1975. године, општина Палилула је 1997. године од Луке Београд одузела право коришћења, које она тада на основу Уговора већ није имала, и доделила га Еко зони.
17. Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда 27.01. 2004. године тражи од општине Палилула да донесе решење о престанку права коришћења Еко зоне, на основу члана 86 ЗПИ (дакле, тај члан се примењује, управо од стране градских органа и организација, упркос супротним тврдњама Градоначелника Драгана Ђиласа изнетим у емисији „Инсајдер“ на ТВ Б92,). Општина такво решење доноси 05.03.2004. године. Дирекција тек 01.11.2005. године, на основу тог решења, тражи укњижбу, мада је Град у том тренутку већ био укњижен! Суд о захтеву Дирекције не одлучује до 29.10.2007. године, када га одбија стога што нису приложене одговарајуће исправе.
18. У међувремену, 02.04.2007. године, Дирекција од Општине тражи да „исправи грешку“ у решењу од 05.03.2004. године тако што ће га допунити тиме да се укњижба изврши у корист Града Београда, за потребе Дирекције, што Општина и чини закључком од 10.04.2007. године.
19. 10.05.2007. године Дирекција подноси још један захтев за укњижбу, на основу општинског решења од 05.03.2004. године и закључка од 10.04.2007. године али Суд и тај захтев одбија истога дана, 29.10.2007. године, с образложењем да „сходно члану 86 Закона о планирању и изградњи право коришћења... може припасти само лицу са кога је то право пренето на лице коме је утврђен престанак права коришћења наведеним решењем“... „поготову из разлога што је иста општина... поништила решење Општине Палилула... од 19.12.1997. године и то у делу којим су између осталог изузете наведене катастарске парцеле од предузећа Лука Београд...“, чиме се земљишно-књижно стање „враћа“ на 1961. годину, то јест на корисника Луку Београд. Притом, Суд се није запитао да ли је на основу истог члана 86 самој Луци престало право коришћења, те да то реши у виду „претходног питања“.
20. Истога дана, 29.10.2007. године, Суд одлучује да донесе и треће решење, на основу кога издаје изводе из земљишних књига на корисника Луку Београд.
21. Ту укњижбу Луке, на штету Града, односно Дирекције и закупца, омогућила је општина Палилула. На захтев Луке поднет, преко адвоката Милана Перовића који је данас

председник Управног одбора Дирекције а који је 2004. године био заменик председника Комисије ИО Скупштине града Београда за давање у закуп земљишта ради изградње ТЦ Ада Хуја, Општина је 07.06.2007. године поништила своја решења из 1997. године којима је већ тада непостојеће право коришћења на том земљишту изузела од Луке Београд и доделила Еко зони Ада Хуја. Решења од 07.06.2007. године о поништају решења из 1997. године Општина је донела упркос истеку објективног и субјективног рока из Закона о општем управном поступку и упркос томе што Дирекцији, Граду и закупцу тих парцела, није омогућила учешће у поступку, мада је неколико месеци раније (10.04.2007.године), на захтев Дирекције, исправила решење донето на њен захтев 2004. године, у вези истих тих парцела.

22. На основу тако омогућене укњижбе Лука је напала одобрење за изградњу ТЦ, што је Министарство за инфраструктуру коначно одбило. Министарство финансија је Општини наложила и да понови поступак у коме је поништила своја решења из 1997. године али она до данас не реагује мада је, по ЗУП-у, морала донети решење у року од месец од дана од дана достављања решења Министарства финансија.

За БРИФ-ТЦ
Горан Павловић



A handwritten signature in black ink is written over a blue circular stamp. The stamp contains the text "BRIF-TC DOO BEOGRAD" in blue capital letters.