



CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Trg sunca br. 3, 85310 Budva, Crna Gora, tel: +38233451287, e-mail: urbanizam.bd@budva.me

Broj: 06-062-U-529/92/30-2018.
Budva, 17.11.2021. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući u ponovnom postupku po rješenju Glavnog administratora Opštine Budva, broj UPII 12-042/19-147/13, od 16.08.2021. godine, a vezano za zahtjev »Modena Gradnja« d.o.o. Budva, broj 06-062-U-529/1, od 16.05.2018. godine za izdavanje upotrebne dozvole, na osnovu člana 118, 121 i 123 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list Crne Gore«, broj 51/08, 40/10, 34/11, 35/13, 33/14 i 64/17), a u vezi sa članom 227, stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list Crne Gore«, broj 64/17), člana 126, stav 8 i člana 116 Zakona o upravnom postupku (»Službeni list Crne Gore«, broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), d o n o s i

R J E Š E N J E

ODOBRAVA SE "MODENA GRADNJA" D.O.O. BUDVA, RAĐENović- IVKović, ANĐELIKI, PETROVIĆ KSENIJI, RAĐENović LJUBOMIRU, ĐURAŠKović LUCIJI, KUZNJECOV NADEŽDI, RAĐENović PETRU, JELUŠIĆ SINIŠI I RAĐENović-BUNETA ZLATI, upotreba objekta centralnih djelatnosti (ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista - apartmani) - I i II faza, na urbanističkoj parceli br. 6.11, u okviru bloka br. B6, koju čini katastarska parcela br. 2402/1 KO Budva, u zahvatu DUP-a "Budva Centar - Izmjene i dopune", bruto razvijene građevinske površine: 14.466,64 m² (Površina garaža i Podruma iznosi: 5.704,20 m² + Objekat - Nadzemne etaže: 8.762,44 m²). Ukupna spratnost objekta je: G2+G1+Po+P+XI.

O b r a z l o ž e n j e

»MODENA GRADNJA« D.O.O. BUDVA, obratili su se ovom Sekretarijatu zahtjevom, broj 06-062-U-529/1, od 16.05.2018. godine, za izdavanje upotrebne dozvole za izgrađeni objekat centralnih djelatnosti (ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista - apartmani) - I i II faza, na urbanističkoj parceli br. 6.11, u okviru bloka br. B6, koju čine katastarske parcele 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2402/1 i 3099/13, sve KO Budva, u zahvatu DUP-a "Budva Centar - Izmjene i dopune".

U postupku donošenja ovog rješenja utvrđeno je da su uz predmetni zahtjev imenovani dostavili sljedeću dokumentaciju:

- Pravosnažno rješenje Sekretarijata za urbanizam i zaštitu životne sredine, broj 06-062-U-611/126, od 07.08.2015. godine, kojim je odobrena "MODENA GRADNJA" D.O.O. BUDVA, RAĐENović- IVKović ANĐELIKI, PETROVIĆ KSENIJI, RAĐENović LJUBOMIRU, ĐURAŠKović LUCIJI, KUZNJECOV NADEŽDI, RAĐENović PETRU, JELUŠIĆ PETRU, JELUŠIĆ SINIŠI I RAĐENović- BUNETA ZLATI, izgradnja objekta centralnih djelatnosti (ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista - apartmani) - I faza, na urbanističkoj parceli br.



6.11, u okviru bloka br. B6, koju čine katastarske parcele br. 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2402/1 i 3099/13, sve KO Budva, u zahvatu DUP-a "Budva Centar - Izmjene i dopune", a u svemu prema Glavnom projektu, broj 601/04/15, od aprila 2015. godine, evidentiran u ovom Sekretarijatu pod brojem 51/2015, koji je izradio "AURA VITALIS" d.o.o. Budva i Izvještaju o reviziji glavnog projekta, broj 58/05/15, od maja 2015. godine, koji je izradio "KALOS" d.o.o. Budva, prema kojem ukupna bruto građevinska površina objekta - I faza, iznosi: 6.880,40 m² (Podzemne etaže - 2G+Po: 5.712,00 m² + Nadzemna etaža - prizemlje: 1.168,40 m²), spratnosti objekta - I faza: G2+G1+Po+P.

- Pravosnažno rješenje Sekretarijata za urbanizam i zaštitu životne sredine, broj 06-062-U-693/164/2, od 15.12.2015. godine, kojim je odobrena "MODENA GRADNJA" D.O.O. BUDVA, RAĐENOVIĆ- IVKOVIĆ ANĐELIKI, PETROVIĆ KSENIJI, RAĐENOVIĆ LJUBOMIRU, ĐURAŠKOVIĆ LUCIJI, KUZNJECOV NADEŽDI, RAĐENOVIĆ PETRU, JELUŠIĆ PETRU, JELUŠIĆ SINIŠI I RAĐENOVIĆ- BUNETI ZLATI, izgradnja objekta centralnih djelatnosti (ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista - apartmani) - **II faza**, na urbanističkoj parceli br. 6.11, u okviru bloka br. B6, koju čine katastarske parcele br. 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2402/1 i 3099/13, sve KO Budva, u zahvatu DUP-a "Budva Centar - Izmjene i dopune", a u svemu prema Glavnom projektu, broj G 01-09/15, od septembra 2015. godine, evidentiran u ovom Sekretarijatu pod brojem 95/2015, koji je izradio "AURA VITALIS" d.o.o. Budva i Izvještaju o reviziji glavnog projekta, broj 60/11/15, od novembra 2015. godine, koji je izradio "KALOS" d.o.o. Budva, prema kojem ukupna bruto građevinska površina objekta - II faza, iznosi: 7.595,00 m², a ukupna spratnost, I i II faze, objekta je: 2G+Po+P+XI.

- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu, koji je izradio "GEO-ZENO" d.o.o. Podgorica, broj 03/04/2018, od 16.04.2018. godine, u kojem se konstatuje da ukupna bruto površina kompletnog objekta iznosi 14.466,64 m² (Površina garaža i Podruma iznosi: 5.704,20 m² + Objekat: 8.762,44 m²).

- Izjava vodećeg projektanta Nikole Dobrikovića, d.i.a. - »Aura Vitalis« d.o.o. Budva, od 13.03.2017. godine, u kojoj je konstatovao da je objekat izgrađen u skladu sa građevinskim dozvolama i revidovanim glavnim projektima;

- Izjava izvođača radova »A4« d.o.o. Bijelo Polje, od 10.05.2018. godine, u kojoj je konstatovao da je objekat izgrađen u skladu sa građevinskim dozvolama i revidovanim glavnim projektima.

- Izjava nadzornog organa »Continental Engineering« d.o.o. Podgorica, broj 207/18, od 10.05.2018. godine, odnosno izjava odgovornog inženjera za vođenje nadzora, Očokoljić Srađana, dipl.ing.arh., u kojoj je konstatovano da je objekat izgrađen u skladu sa građevinskim dozvolama i revidovanim glavnim projektima.

- Rješenje Uprave za nekretnine - Područna jedinica Budva, broj 954-104-U-5769/17, od 04.12.2017. godine, o snimanju i etažnoj razradi objekta u katastru nepokretnosti KO Budva, za katastarske parcele br. 2403, 2404, 2406, 2405, 2406, 2407 i 2402/1 sve KO Budva i u istom se konstatuje da se gase katastarske parcele br. 2406, 2403, 2404, 2405 i 2407 KO Budva;

- List nepokretnosti - prepis, broj 3623, od 26.06.2018. godine, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Budva i broj 3623, od 08.08.2021. godine, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu - PJ Budva, za katastarsku parcelu 2402/1 KO Budva, na kojoj je uknjižen predmetni objekat.



Nakon što je utvrđeno da su imenovani dostavili dokumentaciju propisanu članom 120 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Službeni list CG», broj 51/08, 40/10, 34/11, 35/13 i 33/14), a na prijedlog podnosioca zahtjeva, rješenjem ovog Sekretarijata, broj 06-062-U-529/2, od 30.05.2018. godine, kao vršilac tehničkog pregleda predmetnog objekta imenovan je »SEDAM- ING« d.o.o. Podgorica.

Na osnovu naprijed navedenog rješenja »SEDAM-ING« d.o.o. Podgorica, dostavio je Konačni izvještaj o tehničkom pregledu izvedenih radova na predmetnom objektu, broj 254/18, od 13.06.2018. godine (zaveden na pisarnici Opštine Budva pod brojem 06-062-U-529/3, od 20.06.2018. godine) i u zaključku istog navedeno je da je predmetni objekat izgrađen u skladu sa građevinskim dozvolama, te da je bezbjedan i podoban za upotrebu i predložili da se za isti **IZDA UPOTREBNA DOZVOLA.**

U postupku donošenja ovog rješenja, uvidom u podneseni zahtjev, kao i kompletne spise predmeta, utvrđeno je:

Postupajući po zahtjevu »Modena Gradnja« d.o.o. Budva, broj 06-062-U-529/1, od 16.05.2018. godine, ovaj Sekretarijat rješenjem broj 06-062-U-529/92, od 26.06.2018. godine, odobrio je upotrebu objekta centralnih djelatnosti (ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista - apartmani)- I i II faza, na urbanističkoj parceli br. 6.11, u okviru bloka br. B6, koju čini katastarska parcela br. 2402/1 KO Budva, u zahvatu DUP-a "Budva Centar - Izmjene i dopune", bruto razvijene građevinske površine: 14.466,64 m² (Površina garaža i Podruma iznosi: 5.704,20 m² + Objekat - Nadzemne etaže: 8.762,44 m²). Ukupna spratnost objekta je: G2+G1+Po+P+XI.

Upotrebna dozvola - rješenje broj 06-062-U-529/92, od 26.06.2018. godine, uručeno je podnosiocu zahtjeva »Modena Gradnja« d.o.o. Budva, dana 26.06.2018. godine, i isto je postalo pravosnažno dana 12.07.2018. godine.

Radenović Petar iz Budve, preko punomoćnika Ćirković Mirele, advokata iz Kotora, na predmetno rješenje uložio je, preko ovog Sekretarijata, žalbu Glavnom administratoru, broj 06-062-U-529/92/6-2018, od 15.04.2019. godine i ovaj organ je istu, rješenjem broj 06-062-U-429/92/7-2018, od 22.04.2019. godine, odbio kao neblagovremenu.

Na rješenje broj 06-062-U-429/92/7-2018, od 22.04.2019. godine, imenovani je preko punomoćnika Ćirković Mirele, advokata iz Kotora, izjavio žalbu Glavnom administratoru Opštine Budva, koji je svojim rješenjem broj 12-01-U-147/2, od 20.06.2019. godine, istu odbio kao neosnovanu.

Protiv predmetnog rješenja Glavnog administratora, Radenović Petar je preko punomoćnika Ćirković Mirele, advokata iz Kotora, pokrenuo upravni spor pred Upravnim sudom Crne Gore, koji je svojom Presudom U. broj 3456/19, od 14.04.2021. godine, istu usvojio i poništio rješenje Glavnog administratora Opštine Budva.

Postupajući po predmetnoj Presudi Upravnog suda Crne Gore, Glavni administrator svojim rješenjem broj UPII 12-042/19-147/10, od 11.05.2021. godine, usvojio je žalbu Radenović Petra i poništio rješenje ovog Sekretarijata, broj 06-062-U-529/92, od 26.06.2018. godine i predmet vratio na ponovni postupak i odlučivanje.



Kako je članom 125, stav 6 Zakona o upravnom postupku propisano da, ako prvostepeni javni organ ne zamijeni pobijanjo rješenje novim, dužan je da bez odlaganja dostavi žalbu sa spisima predmeta drugostepenom organu, to je shodno tome, ovaj organ nakon što je od Sekretarijata za lokalnu samoupravu dobio ovjerene fotokopije kompletnih spisa predmeta izdate upotrebne dozvole broj 06-062-U-529/92, od 26.06.2018. godine, iste sa žalbom broj 06-062-U-529/92/6-2018, od 26.06.2018. godine, dostavio Glavnom administratoru.

Rješavajući po predmetnoj žalbi, Glavni administrator Opštine Budva je donio rješenje broj UPII 12-042/19-147/13, od 16.08.2021. godine, kojim je usvojio žalbu Rađenović Petra i poništio pravosnažnu upotrebnu dozvolu- rješenje br. 06-062-U-529/92, od 26.06.2018. godine i predmet vratio prvostepenom organu na ponovni postupak i odlučivanje.

U predmetnom rješenju Glavnog administratora Opštine Budva, broj UPII 12-042/19-147/13, od 16.08.2021. godine kao razlog za poništaj, između ostalog, navedeno je da je članom 120 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Službeni list Crne Gore» br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14), propisana dužnost investitora da prije početka korišćenja objekta, podnese zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole, najkasnije u roku od sedam dana od dana završetka radova, a članom 9 istog zakona definisano je da se pod investitorom smatra lice na čije ime se izdaje građevinska dozvola. Dalje se konstatuje, da je navode iz žalbe koji se odnose na nepravilno utvrđeno činjenično stanje, prvostepeni organ trebao utvrditi u ispitnom postupku, u kojem je stranci, Rađenović Petru, shodno članu 14 Zakona o upravnom postupku («Službeni list Crne Gore» br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), trebalo omogućiti da učestvuje, da iznosi činjenice i okolnosti koje mogu biti od uticaja na rješavanje konkretne uprave stvari, da predlaže dokaze i pobija tačnost navoda koji se ne slažu sa njenim navodima, te da je shodno odredbama člana 111 istog Zakona, prvostepeni organ trebao prije donošenja rješenja obavijestiti stranku o rezultatima ispitnog postupka.

Rješavajući u ponovnom postupku, a po uputama iz rješenja Glavnog administratora, ovaj organ je dana 02.09.2021. godine, uputio pozive za održavanje usmene rasprave, za 14.09.2021. godine, advokatu Mireli Ćirković iz Kotora, kao punomoćniku Rađenović Petra, izvršnom direktoru „Modena Gradnja“ d.o.o. Budva, Ivković Anđeliki, Jelušić Siniši, Kuznjecov Nadeždi, Đurašković Luciji i Petrović Kseniji.

Postupajući po predmetnim pozivima za održavanje usmene rasprave, advokat Mirela Ćirković iz Kotora, u svojstvu punomoćnika Rađenović Petra, dostavila je podnesak, broj 06-062-U-529/92/20/2018, od 07.09.2021. godine, u kojem je navedeno da stranka nije u mogućnosti da prisustvuje usmenoj raspravi, kao ni njegov punomoćnik, zbog ranije preuzetih poslovnih obaveza, pa se u tom smislu pismeno izjašnjava i navodi:

„Predmet tog postupka je donošenje rješenja kojim se odobrava upotreba objekta centralnih djelatnosti I i II faza na UP 6.11 u okviru bloka B6, na kat. par. 2402/1 KO Budva, bruto površine 14.466,64 m², ukupne spratnosti objekta G2+G1+Po+P+XI.

Ranijim rešenjem prvostepenog organa je donijeta protivpravno upotrebna dozvola za koju je osnov upravo elaborat GEO ZENO broj 3/04/2018 od 16.04.2018. godine, koji nije pravosnažan jer je uložena žalba na rešenje kojim se dozvoljava upis prava svojine shodno navedenom elaboratu, koji je netačan.

Upis je izvršen na način da je sada upisano na ime učesnika i ugovarača i na ime Modena gradnja DOO Budva, na osnovu ugovora o zajedničkom ulaganju radi izgradnje objekta na UP 6.11 sve ovjereno kod notara Irene Polović UZZ 771/2013 od 09.08.2013. godine i aneksa istog ugovora UZZ. 436/2018 od 08.05.2018. godine i notarskog zapisa o izjavi za pravne radnje i činjenice UZZ. 1021/2018 od 28.08.2018. godine.



Nesporno je da je među strankama sačinjen ugovor i kasnije aneks kod notara Irene Polović i da su istima regulisana prava i obaveze, te kasnije upis prava svojine, te je u međuvremenu više puta mijenjan dogovor među strankama, zbog velikog kašnjenja u ispunjavanju svih ugovorenih obaveza, kako osnovnim ugovorom tako i aneksom, što je rezultiralo podnošenjem tužbe radi ispunjenja ugovora i naknade štete od strane podnosioca ove žalbe, kod Osnovnog suda Kotor dana 30.08.2018. godine.

Upis je izvršen na način da je sada upisano na ime učesnika i ugovarača i na ime Modena gradnja DOO Budva, na osnovu ugovora o zajedničkom ulaganju radi izgradnje objekta na UP 6.11 sve ovjereno kod notara Irene Polović UZZ 771/2013 od 09.08.2013. godine i aneksa istog ugovora UZZ. 436/2018 od 08.05.2018. godine i notarskog zapisa o izjavi za pravne radnje i činjenice UZZ. 1021/2018 od 28.08.2018. godine.

Takođe je nesporno da etažna razrada objekta nije stupila na snagu niti upis prava svojine na ime Modena gradnja, obzirom na izjavljene žalbe svih suvlasnika upisanih stanova i posebnih djelova zgrade, te je u toku postupak po žalbi pred drugostepenim organom.

Sve do rešavanja istog, nemoguće je izvršiti navedene promjene upis prava svojine na ime novog vlasnika u LN 3623 KO Budva na spornim nekretninama, obzirom na drugostepeni postupak.

Takođe, garaže koje su upisane na ime podnosioca žalbe upravo bile naknada i namjera Modena Gradnje da kompenzira propuste u kašnjenju, koje je sama i predložila i usvojila.

Navodi i ispravke notara su bez osnova, te kao takve ne predstavljaju stvarnu volju ugovarača, te su protivne njihovom dogovoru i stvarno postignutom dogovoru za upis prava svojine.

Matematička razlika u površinama je 109 m², dok je povećana površina pod objektom i isto je određeno istovjetno za svih 11 spratova.

Dopunom građevinske dozvole iz 2015. godine, koji se pominje u upotrebnoj dozvoli jasno ističe da je površina pod objektom 1168 m², dok je u važećem LN upisano 1216 m² pod objektom.

U elaboratima predatima u katastru koji se provodi kroz LN nema uvjerenja o etaloniranju aparata, te je isto protivzakonito.

Takođe isti katastar je odbio ovjeru elaborata od 08.03.2019. godine, koji je potpuno tačno i precizno prikazao stanje na terenu i postojeću površinu objekta sa površinom od 1329 m², koji je predala „Mediteran Group“ d.o.o. kao vlasnik Perle, radi odvajanja od glavnog objekta i provođenja kroz katastar, shodno rješenju istog, broj 954-104-U-372/19, od 22.01.2019. godine, odnosno ugovora o kupoprodaji istog dijela objekta, UZZ 203/18, od 13.03.2018. godine.

Sada je sve upisano na „Mediteran Group“ d.o.o. kao da se radi o prizemlju površine 672 m², dok je u pitanju djelimično suteran, što se vidjelo iz priloženih elaborata i samog katastarskog operata, koji ne posjeduje iste podatke koji su identični bilo po spratnosti bilo po površinama koje su upisane po pojedinim etažama.

Potrebno je da taj organ prije donošenja rješenja o upotrebnoj dozvoli provede dokazni postupak.

Prvostepeni organ je dužan provjeriti sve činjenice te nakon toga odlučiti u postupku uz učešće svih stranaka u postupku.

Posebno se ističe da je među strankama u toku spor radi propusta u gradnji i upravo spornih površina koje su bez osnova sagrađene, i koji se vodi pred Osnovnim sudom u Kotoru P. 1127/18 i P.1448/18.

Predlaže se da se prekine upravni postupak u ovoj pravnoj stvari do pravosnažnog okončanja parnice P. 1127/18 i P. 1448/18 Osnovnog suda u Kotoru, obzirom da je isto prethodno pitanje za odlučivanje u ovoj pravnoj stvari, sve u svrhu legitimnosti gradnje i spornih površina za koje je oštećen sam Petar Rađenović, pa bi dalje ponovno donošenje ovog rješenja, protivno zakonu taj organ omogućio drugom učesniku „Modena Gradnja“ d.o.o. da postupa protivno zakonu i nanosi ogromnu materijalnu štetu Žaliocu.

U vezi svega naprijed navedenog, predlaže se kao u toku postupka.”



Takođe, kako su naveli, zbog nemogućnosti da prisustvuju zakazanoj usmenoj raspravi, pisana izjašnjenja dostavili su i: Petrović Ksenija, u svoje ime i u ime svoje sestre Rađenović Buneta Zlate, broj 06-062-U-529/92/21/2018, od 09.09.2021. godine, Ivković Anđelka, broj 06-062-U-529/92/22/2018, od 09.09.2021. godine, Jelušić Siniša, broj 06-062-U-529/92/24/2018, od 14.09.2021. godine, Đurašković Lucija, broj 06-062-U-529/92/25/2018, od 14.09.2021. godine i Kuznjecov Nadežda, broj 06-062-U-529/92/26/2018, od 14.09.2021. godine, u kojima, između ostalog, navode da su bili upoznati sa izdatom upotrebnom dozvolom, te da je "Modena Gradnja" d.o.o. Budva, bila u obavezi, shodno Ugovoru o zajedničkom gradnji iz 2013. godine, da pribavi, kako građevinsku, tako i upotrebnu dozvolu i zatražili od ovog organa.

Postupajući po pozivu ovog Sekretarijata, broj 06-062-U-529/92/14-2018, od 02.09.2021. godine, Rađenović Ljubomir, preko punomoćnika Bajković Dušana, advokata iz Kotora, podnio je zahtjev za uvid i kopiranje spisa predmeta, s obzirom da njegov klijent nije upoznat sa okolnostima upravnog postupka koji je u toku, te da im se nakon uvida ostavi rok za izjašnjenje.

Zakazanoj usmenoj raspravi odazvao se samo Bajković Ivan iz Budve, ovlašćeni predstavnik "Modena Gradnja" d.o.o. Budva. Nakon što je upoznat sa naprijed navedenim izjašnjenjima, kao i zahtjevom advokata Bajković Dušana, punomoćnika Rađenović Ljubomira, da mu se omogući uvid u spise predmeta kako bi se naknadno izjasnio, Bajković Ivan je dao izjavu, o čemu je sačinjen zapisnik broj 06-062-U-529/92/27-2018, od 14.09.2021. godine:

»Navodi iz podneska advokata Mirele Ćirković, odnose se isključivo na parnični postupak koji imenovani vodi sa »Modena Gradnja« d.o.o. Budva, u Osnovnom sudu u Kotoru i nema nikakvih dokaza da je predmetna upotrebna dozvola izdata mimo zakonskih normi. Takođe ističem da je u rješenju Glavnog administratora kojim je poništena izdata pravosnažna upotrebna dozvola navedeno da shodno članu 120 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata je dužnost investitora da prije početka korišćenja objekta podnese zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole najkasnije u roku od sedam dana od dana završetka radova, a shodno Ugovoru o zajedničkoj gradnji UZZ 771/2013, od 09.08.2013. godine, zaključenom između vlasnika zemljišta na parcelama na kojima je izgrađen objekat, a među kojim je i Petar Rađenović, kao jedini investitor označena »Modena Gradnja« d.o.o. Budva i kao takvi ugovorom smo obavezani da prikupimo kompletnu dokumentaciju za izdavanje, kako građevinske, tako i upotrebne dozvole. Takođe ističem, da je »Modena Gradnja« d.o.o. Budva zaključila Aneks I ugovora o zajedničkom ulaganju radi izgradnje objekta sa Rađenović Petrom, ovjeren kod notara Irene Polović, UZZ br. 436/2018, od 08.05.2018. godine, znači neposredno prije podnošenja zahtjeva za izdavanje upotrebne dozvole od strane »Modena Gradnje«, prema kojem je kao investitor, takođe, označena »Modena Gradnja« d.o.o. Budva, te da u istom je navedeno da potpisom ovog Aneksa ugovora Ulagač daje neopozivu saglasnost od Investitora d.o.o. »Modena Gradnja« pribavi dozvolu za upotrebu predmetnog objekta (upotrebna dozvola) kod nadležnog organa i izvrši registraciju predmetne dozvole u Upravi za nekretnine - PJ Budva, bez bilo kakve naknade (novčane i nenovčane) na teret ulagača.

Imajući u vidu naprijed navedeno, kao i izjašnjenja navedenih ulagača, zahtjevam, kao i oni, da ovaj Sekretarijat, ne usvoji navod iz podneska advokata Mirele Ćirković, punomoćnika Rađenović Petra, kojim traži da prekinete postupak u ovoj pravnoj stvari do pravosnažnog okončanja parnice P.1127/18 i P.1448/18 Osnovnog suda u Kotoru, te da u ponovnom postupku, razmotrite sva izjašnjenja, kao i moju izjavu i donesete rješenje kojim će biti odobrena upotreba objekta na katastarskoj parceli br. 2402/1 KO Budva.

Na kraju napominjem da je »Modena Gradnja« d.o.o. Budva, shodno naprijed navedenom Ugovoru i Aneksu postupila u skladu sa zakonom i kao investitor podnijela zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole, te da je nakon dobijanja iste svim ulagačima dostavljena putem mejla, što znači da su bili obaviješteni, što se vidi i iz izjašnjenja ostalih ulagača zemljišta.

Takođe ističem, da su građevinske dozvole iz 2015. godine, izdate na »Modena Gradnja« d.o.o. Budva i imena svih ulagača shodno listu nepokretnosti, a da su iste dostavljene na isti način kao i predmetna upotrebna dozvola samo »Modena Gradnja« d.o.o. Budva, koja je kao investitor, bila i jedini podnosilac zahtjeva za izdavanje građevinskih dozvola, u skladu sa Ugovorom o zajedničkoj gradnji, UZZ br. 771/2013, od 09.08.2013. godine, ovjeren od strane notara Polović Irene iz Budve.

Na kraju izjavljujem da sam saglasan sa zahtjevom advokata Dušana Bajkovića, punomoćnika Rađenović Ljubomira, da može izvršiti uvid u spise predmeta, te da mu se isti kopiraju i da naknadno da svoju izjavu, a da usmena rasprava ne može biti odložena iz razloga što se imenovani nije pojavio u zakazanom terminu.

Zbog svega što sam naveo, smatram da je neosnovano poništena upotrebna dozvola od strane Glavnog administratora, tim prije što na predmetnom rješenju, u dispozitivu istog, nije navedeno kome se odobrava, već je ista izdata za upotrebu objekta na kat. parceli br. 2402/1 KO Budva, a s ozbirom da je »Modena Gradnja« d.o.o. Budva, kao investitor, bila podnosilac zahtjeva, te je iz tog razloga predmetno rješenje i dostavljeno nama, a isto je putem mejla, kako sam i ranije naveo, proslijeđeno svim ulagačima.

Posebno ističem, ukoliko, prekinete postupak do okončanja parničnog postupka i ne donesete rješenje kojim će biti odobrena upotreba predmetnog objekta, bićemo prinuđeni da pokrenemo postupak protiv Opštine Budva i tražimo odštetu zbog već nanesene štete i eventualno buduće.”

Punomoćnik Rađenović Ljubomira, advokat Bajković Dušan iz Kotora, dana 17.09.2021. godine, izvršio je u prostorijama ovog Sekretarijata uvid u kompletne spise predmeta, nakon čega je dao izjavu kod ovog organa, o čemu je sačinjen zapisnik broj 06-062-U-529/92/28-2018, u kojem je navedeno: »Nemamo primjedbe na postupanje predmetnog organa u ovom upravnom postupku. Samim tim izražavamo svoju saglasnost da se u ponovljenom postupku donese isto rješenje t.j. upotrebna dozvola za konkretni objekat.«

Uvidom u kompletne spise predmeta, kao i dostavljena izjašnjenja i zapisnike sa usmenih rasprava, ovaj organ zaključuje da su svi ulagači zemljišta, osim Rađenović Petra, potvrdili da je predmetna upotrebna dozvola izdata u skladu sa zakonom, kao i da su bili obaviješteni o izdavanju iste i zatražili od ovog organa da se u ponovnom postupku donese isto rješenje, odnosno izda upotrebna dozvola za predmetni objekat.

Razmatrajući navode iz dostavljenog izjašnjenja advokata Ćirković Mirele, broj 06-062-U-529/92/20/2018, od 07.09.2021. godine, u kojem ističe, da je ovaj Sekretarijat donio protivpravnu upotrebnu dozvolu za koju je osnov bio, kako je navela, upravo elaborat "GEOZENO" d.o.o. Podgorica, broj 3/04/2018, od 16.04.2018. godine, te da isti nije pravosnažan, jer je uložena žalba na rješenje kojim se dozvoljava upis prava svojine shodno navedenom elaboratu koji je netačan, ovaj organ smatra da se ne može prihvatiti iz razloga što se predmetni elaborat odnosi na premjeravanje kompletnog objekta sa iskazanim bruto površinama i na osnovu tog elaborata ne može se vršiti knjiženje objekta, već se koristi u postupku izdavanja upotrebne dozvole. U svom izjašnjenju imenovana i sama navodi da je knjiženje urađeno na osnovu elaborata etažne razrade i na osnovu Ugovora o zajedničkom ulaganju, zaključen između "Modena Gradnja" d.o.o. Budva i ostalih ulagača zemljišta, UZZ 771/2013, od 09.08.2013. godine i Aneksa istog UZZ 436/2018, od 08.05.2018. godine, kao i notarskog zapisa o izjavi za pravne radnje i činjenice UZZ 1021/2018, od 28.08.2018. godine. Takođe je utvrđeno da se svi navodi iz predmetnog izjašnjenja odnose na parnični spor koji se vodi pred Osnovnim sudom u Kotoru, između Rađenović Petra i "Modena Gradnja" d.o.o. Budva, vezano za raspodjelu površina u objektu i da je netačno navedeno da i ostali ulagači vode parnični postupak protiv "Modena Gradnja" d.o.o. Budva, što se jasno vidi iz njihovih dostavljenih izjašnjenja.





Takođe, ostali navodi advokata Ćirković Mirele, punomoćnika Rađenović Petra, a koji se odnose na elaborat etažne razrade, kao i na utvrđenu razliku u površini pod objektom tj. "matematička razlika u površinama je 109 m², dok je povećana površina pod objektom, i isto je određeno za svih 11 spratova objekta", ne može se prihvatiti u ovom postupku kao predlog imenovane za prekid postupka do okončanja parničnog postupka pred Osnovnim sudom u Kotoru, tim prije što je imenovana u svom izjašnjenju navela da je katastar odbio ovjeru elaborata od 08.03.2019. godine, koji je potpuno tačno i precizno prikazao stanje na terenu i postojeću površinu objekta sa površinom od 1329 m², koji je predala „Mediteran Group“ d.o.o. kao vlasnik Perle, radi odvajanja od glavnog objekta i provođenja kroz katastar, shodno rješenju istog, broj 954-104-U-372/19, od 22.01.2019. godine, odnosno ugovora o kupoprodaji istog dijela objekta, UZZ 203/18, od 13.03.2018. godine, iz čega ovaj Sekretarijat zaključuje da je kompletan objekat u Upravi za nekretnine - PJ Budva, na osnovu elaborata etažne razrade, knjižen prije izdavanja upotrebne dozvole, broj 06-062-U-529/92, od 26.06.2018. godine, a da je naknadno urađen novi elaborat etažne razrade kompletnog objekta sa dograđenim dijelom bez građevinske dozvole i da je isti Uprava za nekretnine - PJ Budva, odbila.

Shodno članu 111 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG", broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), stranke su aktom ovog Sekretarijata, broj 06-062-U-529/92/29-2018, od 22.10.2021. godine, obavještene o rezultatima ispitnog postupka i data im je mogućnost da se u roku od 5 (pet) dana od dana prijema istog izjasne (dokaz: povratnice o urednom uručenju od 26.10.2021. godine).

U predmetnom obavještenju o rezultatima ispitnog postupka, navedeno je da je prvostepeni organ nakon sprovedenih svih procesnih radnji u ovom ponovnom postupku zaključio:

"Uvidom u kompletne spise predmeta, kao i dostavljena izjašnjenja i zapisnike sa usmenih rasprava, ovaj organ zaključuje da su svi ulagači zemljišta, osim Rađenović Petra, potvrdili da je predmetna upotrebna dozvola izdata u skladu sa zakonom, kao i da su bili obaviješteni o izdavanju iste i zatražili od ovog organa da se u ponovnom postupku donese isto rješenje, odnosno izda upotrebna dozvola za predmetni objekat.

Činjenica da je parnični postupak pokrenuo Rađenović Petar pred Osnovnim sudom u Kotoru 30.08.2018. godine, nakon dva mjeseca od izdate upotrebne dozvole, broj 06-062-U-529/92, od 26.06.2018. godine i da je imenovani jedini od ulagača zemljišta koji vodi parnični postupak sa "Modena Gradnja" d.o.o. Budva, kao i to da je objekat nakon izdate upotrebne dozvole dograđen, ne može se udovoljiti zahtjevu advokata Ćirković Mirele iz Kotora, punomoćnika Rađenović Petra, za prekid postupka do okončanja parničnog postupka pred Osnovnim sudom u Kotoru, već će u ponovnom postupku biti doneseno rješenje kojim će biti odobrena upotreba objekta na kat. parceli br. 2402/1 KO Budva".

Na predmetno obavještenje o rezultatima ispitnog postupka u ostavljenom, kao ni u produženom roku, stranke se nijesu izjasnile.

Imajući u vidu sve naprijed navedeno, shodno odredbama člana 126, stav 8 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i člana 118, 121 i 123 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Službeni list Crne Gore», broj 51/08, 40/10, 34/11, 35/13, 33/14 i 64/17), a u vezi sa članom 227, stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", broj 64/17), to je u ponovnom postupku nakon utvrđivanja svih činjenica od značaja, odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.



PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Budva, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se taksira sa 4,00 €, uplatom na žiro račun Opštine Budva br. 510-8176777-39, a predaje se preko ovog Sekretarijata.

SAMOSTALNI SAVJETNIK I,
Desa Simović, dipl. pravnik

v.d. SEKRETAR,
Filip Popović



DOSTAVLJENO:

- Adv. Ćirković Mireli, pun. Radenović Petra
- Adv. Bajković Dušanu, pun. Radenović Ljubomira
- "Modena Gradnja" d.o.o. Budva
- Ivković Anđelki
- Jelušić Siniši
- Kuznjecov Nadeždi
- Đurašković Luciji
- Petrović Kseniji
- Ⓞ Arhivi