

CRNA GORA  
OPŠTINA BUDVA  
Sekretarijat za urbanizam  
i zaštitu životne sredine  
Broj: 06-062-U-927/195-2016.  
Budva, 16.02.2017. godine

Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Ivanović Bosiljke iz Bečića, broj 06-062-U-927/1, od 12.12.2016. godine, na osnovu člana 91, stav 1 i člana 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", broj 51/08, 40/10, 34/11, 35/13 i 33/14) i člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list RCG", broj 60/03 i "Službeni list Crne Gore", broj 32/11), d o n o s i

## R J E Š E N J E

1. ODOBRAVA SE **IVANOVIĆ BOSILJKI iz Bečića**, izgradnja stambenog objekta (**I faza**), na dijelu urbanističke parcele br. 80.4, u okviru bloka br. 80, koji čine katastarske parcele br. 602/1 i 602/2 KO Bečići, u zahvatu DUP-a »Bečići«, a u svemu prema Glavnom projektu, broj 06-IV-16/S-2, evidentiran u ovom Sekretarijatu pod brojem 90/2016, koji je izradio »Arhi Studio Dizajn« d.o.o. Budva i Izvještaja o reviziji glavnog projekta, broj 02-10/16, koji je izradio »Studio Faadu« d.o.o. Podgorica, prema kojim ukupna bruto građevinska površina objekta iznosi: Garaža: 289,97 m<sup>2</sup> + Nadzemne etaže: 1.554,10 m<sup>2</sup>, spratnosti objekta: G+P+V.

2. Investitor je dužan da građenje objekta započne u roku od dvije godine od dana izdavanja građevinske dozvole, jer mu u suprotnom prestaje pravo građenja objekta po izdatoj građevinskoj dozvoli.

3. Investitor mora završiti radove na objektu u roku od tri godine od dana pravosnažnosti građevinske dozvole.

4. Investitor je dužan da na mjesto izgradnje objekta istakne tablu sa podacima o izdatoj građevinskoj dozvoli (broj i datum rješenja, podaci o investitoru, izvođaču radova, licu koje je izradilo tehničku dokumentaciju, vodećem projektantu, nadzornom organu, roku završetka radova i dr.) u roku od sedam dana od dana izdavanja građevinske dozvole.

5. Investitor je dužan da sedam dana prije početka građenja objekta prijavi radove nadležnom inspeksijskom organu.

6. Investitor je dužan da prije početka građenja objekta obezbijedi obilježavanje lokacije, regulacionih, nivelacionih i građevinskih linija.

7. Investitor je dužan da, prije početka korišćenja objekta, podnese zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole, najkasnije u roku od sedam dana od dana završetka radova.

## O b r a z l o ž e n j e

Ivanović Bosiljka iz Budve, podnijela je zahtjev ovom Sekretarijatu, broj 06-062-U-927/1, od 12.12.2016. godine, da joj se odobri izgradnja stambenog objekta (I faza), na dijelu urbanističke parcele br. 80.4, u okviru bloka br. 80, koju čine katastarske parcele br. 602/1 i 602/2 KO Bečići, u zahvatu DUP-a »Bečići«.

Pregledom podnesenog zahtjeva i dostavljene dokumentacije, utvrđeno je da je imenovana, zahtjevom broj 06-062-U-852/1, od 13.10.2016. godine, pokrenula kod ovog Sekretarijata postupak za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju predmetnog objekta i da je u tom postupku pribavljen dio dokumentacije propisan članom 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, ali je zbog nepotpune dokumentacije, a po zahtjevu investitora, postupak za izdavanje građevinske dozvole, obustavljen zaključkom broj 06-062-U-852/146/5, od 30.11.2016. godine.

Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine, razmotrio je podneseni zahtjev broj 06-062-U-927/1, od 12.12.2016. godine, sa priloženom dokumentacijom, pa nalazi da se dokumentacija, saglasnosti i dokazi pribavljeni u prethodnom postupku, mogu smatrati kao dokazi i u ovom postupku, te se građevinska dozvola izdaje na osnovu iste i naknadno pribavljene dokumentacije, i to:

- urbanističko-tehnički uslovi, broj 06-061-620/3, od 16.05.2016. godine,
- izvod iz DUP-a »Bečići« (»Službeni list CG - opštinski propisi«, broj 01/09),
- Elaborat o geotehničkim svojstvima terena, broj 0830/016, od 30.08.2016. godine, koji je izradio »Geotehnika Montenegro« d.o.o. Nikšić,
- Elaborat originalnih terenskih podataka - parcelacija po DUP-u za kat. parcele br. 602/1, 602/2 i 582 KO Bečići, broj 38/16, od 25.03.2016. godine, koji je izradio »Geos« d.o.o. Podgorica,
- Idejno rješenje, broj 06-IV-16/S, od 18.04.2016. godine, koje je izradio »Arhi Studio Dizajn« d.o.o. Budva, a revidovao »Studio Fadu« d.o.o. Podgorica i rješenje Osnovnog suda u Kotoru, Posl.br. P 506/16/16, od 22.04.2016. godine,
- Idejno rješenje - faznost gradnje - dopuna; broj 06-IV-16/S/A, od 04.11.2016. godine, koje je izradio »Arhi Studio Dizajn« d.o.o. Budva, a revidovao »Studio Fadu« d.o.o. Podgorica i rješenje Osnovnog suda u Kotoru, Posl.br. P 506/16/16, od 15.11.2016. godine,
- Glavni projekat - faza arhitekture, uređenja terena i vodovoda i kanalizacije, broj 06-IV-16/5, od 10.10.2016. godine, evidentiran u ovom Sekretarijatu pod brojem 90/2016, od 18.10.2016. godine, koji je izradio »Arhi Studio Dizajn«; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-26700, od 06.02.2017. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,
- Glavni projekat - faza konstrukcije, broj 15/9-16, od 30.09.2016. godine, koji je izradio »Građevinsko preduzeće GSV« d.o.o. Podgorica; i polisa osiguranja, broj 0567770/5, od 15.06.2016. godine, izdata od »Lovćen Osiguranje« AD Podgorica,
- Glavni projekat - faza jake struje, broj 47, od 30.09.2016. godine, koji je izradio »Lines« d.o.o. Podgorica; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-25099, od 22.08.2016. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,
- Glavni projekat - faza slabe struje, broj 63, od 08.10.2016. godine, koji je izradio »Fil-Elektronics« d.o.o. Podgorica; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-26010, od 15.08.2016. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,
- Izvještaj o reviziji glavnog projekta, broj 02/10/16, od oktobra 2016. godine, koji je izradio »Studio Faadu« d.o.o. Podgorica; i polisa osiguranja, broj 0564114/3, od 07.03.2015. godine, izdata od »Lovćen Osiguranje« AD Podgorica,
- Ugovor o zajedničkoj izgradnji stambenog objekta, na kat. parcelama 602/1 i 602/2 KO Bečići, zaključen između »Grupa 219« d.o.o. Podgorica, kao investitora i Ivanović Bosiljke iz Bečice, kao suinvestitora, ovjeren kod notara Knežević Dalibora iz Budve, broj UZZ 865/16, od 14.12.2016. godine,



- list nepokretnosti – izvod: broj 263, od 16.02.2017. godine, izdat od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva, prema kojem je kao nosilac prava svojine na kat. parcelama 602/1 i 602/2 KO Bečići, upisana u cjelosti Ivanović Bosiljka iz Bečića, a u rubrici »podaci o teretima i ograničenjima« - »opis prava« upisana je zabilježba neposredne izvršnosti Notarskog zapisa Ugovora o zajedničkoj izgradnji UZZ broj 865/2016, od 14.12.2016. godine, zaključen između »Grupa 219« d.o.o. Podgorica, kao investitora i Ivanović Bosiljke, kao suinvestitora, kao i zabilježba spora pokrenutog pred Osnovnim sudom u Kotoru, Posl.br. 1736/16/16, po tužbi Kaladžurđević Sofije i Kažanegra Branka iz Svetog Stefana, protiv tuženih Ivanović Bosiljke, Ivanović Dijane i Ivanović Gorana iz Bečića, radi ništavosti i poništenja Sudskog poravnjanja, broj P. 506/16/16 i zabilježba spora koja se vodi pred Osnovnim sudom iz Nikšića, Posl.br. P 973/14, po tužbi Kažanegra Branka i Kaladžurđević Sofije, protiv tužene Ivanović Bosiljke, radi utvrđenja prava svojine,

- polisa za osiguranje od odgovornosti, za investitora, broj 6-26262, od 13.12.2016. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,

- saglasnost na tehničku dokumentaciju, izdata od "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Budva, broj 01-6710/2, od 24.10.2016. godine,

- saglasnost na mjere zaštite od požara, broj 228/16-5117/2, od 16.11.2016. godine, izdata od Ministarstva unutrašnjih poslova CG - Direktorat za vanredne situacije,

- akt Sekretarijata za gradsku infrastrukturu i ambijent Opštine Budva, broj 07-U-641/2, od 23.11.2016. godine, u kojem se konstatuje, između ostalog, da je investitor za predmetni objekat obezbijedio potreban broj parking mjesta predviđenih DUP-om »Bečići«,

- rješenje o visini naknade za priključenje prilaznog puta na opštinski put, broj 043-U-06-643, od 16.11.2016. godine, izdato od Sekretarijata za privredu i finansije - Odjeljenja za utvrđivanje i naplatu lokalnih javnih prihoda. i uplatnica od 14.02.2017. godine,

- Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, zaključen sa Opštinom Budva, broj 01-372/1, od 14.02.2017. godine, kojim je utvrđena bruto građevinska površina predmetnog objekta na sljedeći način: Garaža: 289,27 m<sup>2</sup> + Prizemlje: 259,71 m<sup>2</sup> + I sprat: 256,66 m<sup>2</sup> + II sprat: 256,66 m<sup>2</sup> + III sprat: 256,66 m<sup>2</sup> + IV sprat: 262,22 m<sup>2</sup> + V sprat: 262,54 m<sup>2</sup>,

- potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 11-752/1, od 14.02.2017. godine.

- obračun JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", broj 85/16, od 01.11.2016. godine i potvrda, broj 01-17/12698/2, od 13.02.2017. godine, za iznos od 80%, o regulisanom doprinosu za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja, kao i potvrda Sekretarijata za privredu i finansije Opštine Budva, broj 043-9, od 18.01.2017. godine, za 20%.

Postupajući po predmetnom zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole, u smislu člana 93, stav 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, kojim je utvrđeno da dokaze iz stava 1, tačka 2 i 3 ovog člana, a isti se odnose, između ostalog, i na saglasnosti, mišljenja i druge dokaze, utvrđenih posebnim propisima, ako se građevinska dozvola izdaje na osnovu glavnog projekta, pribavlja organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole po službenoj dužnosti, ovaj Sekretarijat je, aktom broj 06-062-1951/1, od 17.10.2016. godine, tražio od Elektroprivrede CG - AD Nikšić, FC Distribucija - Region 4 (Bač), izdavanje elektroenergetske saglasnosti na revidovani glavni projekat. Kako u zakonom utvrđenom roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za dostavljanje traženih dokaza, od nadležnog organa, isti nije dostavljen (dostavnica sa datumom urednog dostavljanja - potpis od 19.10.2016. godine), to su se stekli uslovi za primjenu člana 93, stav 3 Zakona, odnosno da se smatra da je saglasna sa revidovanim glavnim projektom u predmetnoj stvari.

U postupku sprovedenom do donošenja ovog rješenja utvrđeno je sljedeće:

Rješavajući po zahtjevu Ivanović Bosiljke iz Budve i »Real« d.o.o. Budva, broj 06-062-U-852/1, od 13.10.2016. godine, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju stambenog objekta, na dijelu urbanističke parcele br. 80.4, u okviru bloka br. 80, u zahvatu DUP-a »Bečići«, ovaj Sekretarijat je zaključkom broj 06-062-U-852/3, od 21.11.2016. godine, priznao Kaladžurđević Sofiji i Kažanegra Branku, iz Svetog Stefana, svojstvo stranke u postupku izdavanja građevinske dozvole za izgradnju stambenog objekta na dijelu urbanističke parcele br. 80.4, u bloku 80, koji čine kat. parcele br. 602/1 i 602/2 KO Bečići, u zahvatu DUP-a »Bečići«.

Ivanović Bosiljka i »Real« doo Budva, su pismenim aktom br. 06-062-U-852/4, od 28.11.2016. godine, obavijestili ovaj Sekretarijat da, shodno Sporazumu o raskidu Ugovora o zajedničkoj izgradnji broj UZZ824/16, od 25.11.2016. godine, povlače zahtjev za izdavanje građevinske dozvole broj 06-062-U-852/1, od 13.10.2016. godine, na osnovu čega je ovaj Sekretarijat donio zaključak br. 06-062-U-852/146/5, od 30.11.2016. godine, o obustavi postupka za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju stambenog objekta, na dijelu urbanističke parcele br. 80.4, u okviru bloka br. 80, koji čine kat. parcele br. 602/1 i 602/2 KO Bečići.

Ivanović Bosiljka iz Bečića, ovom Sekretarijatu podnijela je novi zahtjev broj 06-062-U-927/1, od 12.12.2016. godine, za izdavanje građevinske dozvole na navedenoj lokaciji, pa je u ovom postupku shodno odredbama člana 131, stav 2 i člana 142 Zakona o opštem upravnom postupku, održana usmena rasprava, dana 23.12.2016. godine, kojoj su prisustvovali advokat Dimitrije Dapčević, punomoćnik Ivanović Bosiljke, advokat Vujović Marija, punomoćnik Kaladžurđević Sofije i Kažanegra Branka, Ivanović Željka i Mrdak Đorđe.

Na predmetnoj raspravi o navodima Ivanković Vere iz zahtjeva broj 06-062-U-852/2, od 15.11.2016. godine, a na osnovu kojeg je ovaj Sekretarijat dozvolio da Kaladžurđević Sofija i Kažanegra Branko budu stranke u postupku izdavanja građevinske dozvole na dijelu urbanističke parcele 80.4 (kat. parcele br. 602/1 i 602/2 KO Bečići), advokat Dapčević Dimitrije, punomoćnik Ivanović Bosiljke izjavio je sledeće: »U odnosu na parcelu 604 KO Bečići, na kojoj je u ime evideniranog vlasnika Rafailović Đura, zaključeno sudsko poravnanje u kojem je između ostalog i data saglasnost na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta, na UP 80.4. DUP "Bečići", jer je u pitanju izvršna isprava koja proizvodi pravno dejstvo, što znači da se u sudskom ili u nekom drugom postupku ista ne stavi van snage, prigovori Kaladžurđević Sofije i Kažanegra Branka ne mogu biti od uticaja za ovaj upravi postupak iz razloga što je članom 39, stav 2 ZUP-a predviđeno da je pravni interes neposredan na zakonu ili drugom pravnom propisu zasnovan lični interes. U ovom slučaju bi bilo posredan i to samo ukoliko bi utvrdili ništavost navedenog poravnjanja. Drugo, u odnosu na kat. parcelu 602/1 i 602/2, takođe su iste predmet parničnog postupka, oznake P 506/16/16, koji se vodi pred Osnovnim sudom u Nikšiću, koji postupak se sudi još uvijek u prvom stepenu, što bi takođe značilo da dok tužioci Kaladžurđević Sofija i Kažanegra Branko ne dokažu drugačije, Ivanović Bosiljka je vlasnik navedene nepokretnosti koja istu može otuđivati i nesmetano raspolagati, a samo ukoliko bi sud presudio u korist Kaladžurđević Sofije i Kažanegra Branka, onda bi oni mogli eventualno isticati prigovor u pogedu osnovanosti izdavanja građevinske dozvole u upravnom postupku. Navedeni postupak traje od 2007. godine, koji je u prvom stepenu već jedanput odlučivan u korist Ivanović Bosiljke, s tim što je ista ukinuta i vraćena na ponovni postupak, a da je predmet spora dio kat. parcela 602/1 i 602/2, a ne kompletna parcela«.





Da je u svojstvu punomoćnika Kaladurđević Sofije i Kažanegra Branka, advokat Vujović Marija, između ostalog, izjavila: »Osporavam izdavanje predmetne građevinske dozvole i to: pod jedan zbog postojanja prethodnih pitanja bez čijeg rješavanja se ne može riješiti predmetna upravna stvar, a ta pitanja čine posebnu, odnosno samostalnu pravnu cjelinu za čije je rješavanje nadležan sud. Prvo prethodno pitanje odnosi se na postojanje parničnog postupka Posl.br. 1735/16/16 koji se vodi pred Osnovnim sudom u Kotoru, a kojim se traži da se utvrdi da je ništavost sudskog poravnjanja zaključeno pred tim sudom Posl.br. P. 506/16/16, od 22.04.2016. godine, kao i rješenje kojim se ispravlja to sudsko poravnanje od 15.11.2016. godine. Naime, tim sudskim poravnanjem i ispravkom istog se daje saglasnost na Idejno rješenje za građenje predmetnog objekta, a samim tim i na građenje predmetnog objekta, a Rafailović Vaso Đura, zastupa privremeni zastupnik iako je strankama koje su zaključile to poravnanje jako dobro poznato da je isti preminuo 1977. godine i da ima zakonskih nasljednika. Drugo prethodno pitanje predstavlja osporavanje prava svojine Ivanović Bosiljki na kat. parcelama 602/1 i 602/2, u površini od cca 307 m<sup>2</sup>, a koji postupak se vodi pred Osnovnim sudom u Nikšiću, pod poslovnim brojem P.1500/16 i u kojem je zatraženo izdavanje privremene mjere. Sem ovih prethodnih pitanja postoji osnov za prekid ovog postupka jer se ni jedan postupak ne može voditi ako je stranka umrla, a što je konkretno slučaj. Rafailović Vaso Đuro je preminuo 1977. godine i to znači da se ovaj postupak ne može voditi dok se pravni nasljednici istog ne uključe u ovaj postupak. Takođe, ističem i primjedbe na parametre, s obzirom da su iskorišćeni svi sa kat. parcele 604 u korist kat. parcele 602 KO Bečići. U prilogu dostavljam rješenje Osnovnog suda u Kotoru, Posl.br. P. 506/16/16, od 15.11.2016. godine; podnesak tužioca u predmetu koji se vodi pred Osnovnim sudom u Nikšiću Posl.br. P. 1500/16, tužbu sa predlogom za određivanje privremene mjere, od 19.12.2016. godine i izvod iz matične knjige umrlih za Rafailović Đura, ođ oca Vasa i majke Milice«.

Advokat Marija Vujović je, nakon što je upoznata sa činjenicom da postoji Idejno rješenje za faznu gradnju objekata na urbanističkoj parceli br. 80.4, u nbloku 80, u zahvatu DUP-a »Bečići«, na koje je zaključeno poravnanje u Osnovnom sudu u Kotoru, zatražila uvid u predmetno Idejno rješenje, kao i dostavljanje ovjerene kopije istog i Anexa poravnanja zaključenog u Osnovnom sudu u Kotoru, dana 15.11.2016. godine. Ovaj Sekretarijat joj je tražena akta dostavio uz ostavljanje roka od 8 dana od dana prijema dokumentacije da se o istim izjasni.

Vera Ivanković, punomoćnik Kaladurđević Sofije i Kažanegra Branka, dostavila je ovom Sekretarijatu, izjašnjenje broj 06-062-U-927/2-2016, od 04.01.2017. godine, vezano za Idejno rješenje za faznu gradnju na urbanističkoj parceli br. 80.4, pa je u ovom Sekretarijatu održana nova usmena rasprava dana 05.01.2017. godine, na kojoj je Ivanković Željka, u svojstvu punomoćnika naprijed imenovanih, zatražila da se na predmeto izjašnjenje Ivanković Vere od 04.01.2017. godine izjasne vodeći projektant i revident i dostave pisana izjašnjenja, kao i da vodeći projektant prisustvuje narednoj sledećoj usmenoj raspravi.

Advokat Dapčević Draško, po zamjениčkom punomoćju advokata Dapčević Dimitrija, izjavio je da nema osnova za izjašnjenje vodećeg projektanta i revidenta i da se protivni zakazivanju nove usmene rasprave.

Nakon što je dostavljeno pisano izjašnjenje vodećeg projektanta broj 06-062-U-927/6-2016, od 13.01.2017. godine i izjašnjenje revidenta broj 06-062-U-927/7/2016, od 19.01.2017. godine, zakazana je nova rasprava koja je održana u prostorijama ovog Sekretarijata dana 01.02.2017. godine. Trećoj usmenoj raspravi prisustvovali su advokat Dimitrije Dapčević - punomoćnik Ivanović Bosiljke, Ivanković Željka, punomoćnik Kaladurđević Sofije i Kažanegra Branka, Mrdak Đorđe kao budući investitor i Tomislav Jović, vodeći projektant.



Na predmetnoj usmenoj raspravi, Ivanković Željka izrazila je nezadovoljstvo vezano za pisana izjašnjenja projektanta i revidenta, konstatujući da su ista nepotpuna, i zatražila od vodećeg projektanta Jović Tomislava da na raspravi odgovori »Da li je tehnička dokumentacija, odnosno Glavni projekat i revizija istoga za izgradnju objekta na katastarskim parcelama br. 602/1 i 602/2 KO Bečići, rađena u skladu sa Idejnim rješenjem faznosti izgradnje objekata, na urbanističkoj parceli 80.4 i da li su svi parametri iz toga Idejnog rješenja ostali isti u Glavnom projektu, kao i sva kolska i pješačka saobraćajna rješenja i razdaljina planiranog objekta od drugih katastarskih parcela, odnosno da li je došlo u izradi Glavnog projekta do bilo kakvih promjena u odnosu na idejno rješenje?«.

Na postavljena pitanja vodeći projektant Tomislav Jović, izjavio je: »U okviru knjige I tehničke dokumentacije - opšta dokumentacija Glavnog projekta priložen je i obrazac 4, odnosno izjava vodećeg projektanta o usaglašenosti svih faza tehničke dokumentacije, na osnovu koje treba da se izda građevinska dozvola, a to se odnosi i na Idejno rješenje za faznu gradnju objekata na urbanističkoj parceli 80.4.«.

Takođe, nakon datog odgovora od strane Jović Tomislava, Ivanković Željka je, između ostalog, izjavila: »Obzirom da u sudskom poravnanju je riješeno Idejno rješenje faznosti izgradnje na urbanističkoj parceli br. 80.4, za potrebe izgradnje objekta na kat.parceli 602/1 i 602/2 KO Bečići i obzirom da isto Idejno rješenje predstavlja dio tehničke dokumentacije bez koje nije moguće izdati građevinsku dozvolu, a stranke Sofija Kaladžurđević i Branko Kažanegra su pokretanjem tužbe pod brojem P1735/16/16 pred Osnovnim sudom u Kotoru učinili vjerovatno da će isto sudsko poravnanje biti poništeno, odnosno da će se utvrditi ništavnim. Obzirom da je Idejno rješenje preduslov za izradu glavnog projekta i dobijanje građevinske dozvole, to tražimo od voditelja postupka i starješine ovog Sekretarijata da postupe shodno Zakonu o opštem upravnom postupku Crne Gore, posebno prema članovima 104 rješavanju prethodnog pitanja, stav 1, koji kaže da ako rješavanje upravne stvari zavisi od prethodno rješavanja nekog pravnog pitanja za čije je rješavanje nadležan sud ili drugi organ, ovlašćeno službeno lice može pod uslovima propisano ovim Zakonom samo riješiti to pitanje ili upravni postupak prekinuti dok nadležni organ to pitanje ne riješi«.

Advokat Dimitrije Dapčević, punomoćnik Ivanović Bosiljke, na predmetnoj raspravi dao je svoje izjašnjenje: »Zabilježba spora ne predstavlja teret već samo obavještenje i ne ograničava vlasnika u nesmetanom raspolaganju svojom nekretninom. Dok umješaci ne ponište sporazum po poravnanju P506/16/16 pravosnažno i dok ne dokažu neko drugo svojinsko pravo svaki njihov navod je samo u domenu pretpostavke, ali ne i činjenice koja bi uticala na izdavanje građevinske dozvole u ovom postupku«.

Na kraju usmene rasprave, Ivanković Željka je zatražila od sekretara Sekretarijata za urbanizam i zaštitu životne sredine izuzeće voditelja ovog upravnog postupka, u vezi sa čime je doneseno rješenje sekretara ovog Sekretarijata br. 06-062-U-927/2, od 07.02.2017. godine, kojim se odbija zahtjev za izuzeće voditelja postupka.

U postupku rješavanja ove upravne stvari razmotreni su svi navodi, primjedbe, kao i dokazi koje su iznijeli i dostavili advokat Marija Vujović, Vera Ivanković i Željka Ivanković, kao punomoćnici Kaladžurđević Sofije i Kažanegra Branka, a odnose se na Idejno rješenje za urbanističku parcelu 80.4 i tehničku dokumentaciju (Glavni projekat i revizija istog), kao i utvrđivanje prava svojine, na kat. parcelama 602/1, 602/2 i 604, sve KO Bečići, za čije dokazivanje se vode postupci u osnovnim sudovima, ovaj organ iste cijeni kao neosnovane, a iz sljedećih razloga:



Članom 93, stav 1, tačka 2a propisano je da je u slučaju kada se građevinska dozvola izdaje na dijelu urbanističke parcele, neophodno uraditi revidovano Idejno rješenje za faznu izgradnju i na isto pribaviti saglasnost svih vlasnika građevinskog zemljišta obuhvaćenog urbanističkom parcelom.

U konkretnom slučaju urađeno je revidovano Idejno rješenje, broj 06-IV-16/S, od 18.04.2016. godine, na koje je pred Osnovnim sudom u Kotoru zaključeno Poravnanje, Posl.br. P 506/16/16, od 22.04.2016. godine.

Nakon uvida u dostavljeno Idejno rješenje, investitor je obaviješten od strane ovog Sekretarijata, da se mora uraditi izmjena i dopuna istog u smislu definisanja fazne gradnje u skladu sa članom 60 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata. Zatim je ovom Sekretarijatu dostavljeno revidovano Idejno rješenje za faznost gradnje (dopuna) br. 06-IV-16/S/A, od 04.11.2016. godine, na osnovu koga je Osnovni sud u Kotoru donio rješenje o ispravci Sudskog poravnjanja P. 506/16/15, od 15.11.2016. godine.

Činjenica da u listu nepokretnosti postoji zabilježba spora radi ništavosti i poništenja sudskog poravnjanja, broj P 506/16/16, po tužbi Kažanegra Branka i Kaladurđević Sofije, protiv tužene Ivanović Bosiljke, po mišljenju ovog organa nije prethodno pitanje iz razloga što je valjanost istog utvrđena u sudskom postupku i predstavlja jedan od dokaza u postupku izdavanja predmetne građevinske dozvole.

Članom 93, stav 7 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, propisano je da u postupku izdavanja građevinske dozvole, svaki posebni dio idejnog, odnosno glavnog projekta, ovjerava se štambiljem na kojem je upisan broj, datum i potpis ovlašćenog lica, kao i pečatom na svakom listu.

Tumačeći član 93 Zakona, a vezano za pitanje da li ovjera idejnog, odnosno glavnog projekta od strane nadležnog organa u postupku izdavanja građevinske dozvole, istovremeno znači i odgovornost tog organa sa sadržinom navedene dokumentacije, Ministarstvo održivog razvoja i turizma u svom aktu broj 05-01-101/14, od 07.05.2012. godine, između ostalog, navodi: "Provjera tehničke dokumentacije od strane organa uprve, odnosno lokalne uprave, u sistemu izgradnje objekata (član 93) predstavlja suvišnu administrativnu proceduru, imajući u vidu da se kontrola obavila nakon izvršene revizije tehničke dokumentacije od strane Privrednog društva."

Polazeći od naprijed navedenog, jasno je da za sadržaj tehničke dokumentacije, na osnovu koje se, između ostalog, izdaje građevinska dozvola, odgovara isključivo projektant i revident, a da je u ovom postupku odgovorni projektant Tomislav Jović, dipl.ing.arh., dao svoje pisano izjašnjenje, broj 06-062-U-927/6-2016, od 13.01.2017. godine, kao i usmeno izjašnjenje na zapisnik u toku usmene rasprave, od 01.02.2017. godine, kao i revident koji je dostavio pisano izjašnjenje, broj 06-062-U-927/7/2016, od 19.01.2017. godine. Isti su sastavni dio Zapisnika sa usmene rasprave, od 01.02.2017. godine.

Vezano za zahtjeve punomoćnika Kaladurđević Sofije i Kažanegra Branka, da se postupak za izdavanje građevinske dozvole prekine do donošenja pravosnažnih odluka o pravu svojine na kat. parcelama na kojima se predviđa gradnja stambenog objekta, investitora Ivanović Bosiljke, ovaj organ smatra neosnovanim iz sljedećih razloga:

Članom 136, tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku, propisano je da ako organ koji vodi postupka naiđe na pitanje bez čijeg se rješavanje ne može riješiti sama upravna stvar, a isto čini samostalnu pravu cjelinu, a za čije rješavanje je nadležan sud ili drugi organ (prethodno pitanje), on može pod uslovom ovog Zakona sam raspraviti to pitanje ili postupak prekinuti dok nadležni organ to pitanje ne riješi.

U listu nepokretnosti – izvod, broj 263. od 16.02.2017. godine, izdat od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva, kao nosilac prava svojine na kat. parcelama 602/1 i 602/2 KO Bečići, upisana je u cjelosti Ivanović Bosiljka iz Bečića, a u rubrici »podaci o teretima i ograničenjima« - »opis prava« upisana je zabilježba neposredne izvršnosti Notarskog zapisa Ugovora o zajedničkoj izgradnji UZZ broj 865/2016. od 14.12.2016. godine, zaključen između »Grupa 219« d.o.o. Podgorica, kao investitora i Ivanović Bosiljke, kao suinvestitora, kao i zabilježba spora pokrenutog pred Osnovnim sudom u Kotoru, Posl.br. 1736/16/16, po tužbi Kaladurđević Sofije i Kažanegra Branka iz Svetog Stefana, protiv tuženih Ivanović Bosiljke, Ivanović Dijane i Ivanović Gorana iz Bečića, radi ništavosti i poništenja Sudskog poravnjanja, broj P. 506/16/16 i zabilježba spora koja se vodi pred Osnovnim sudom iz Nikšića, Posl.br. P 973/14, po tužbi Kažanegra Branka i Kaladurđević Sofije, protiv tužene Ivanović Bosiljke, radi utvrđenja prava svojine.

Članom 8 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti (»Službeni list CG«, broj 29/07, 32/11 i 43/15), propisano je da se upisom u katastar nepokretnosti stiču, prenose, ograničavaju i prestaju prava na nepokretnosti, dok je članom 10 istog Zakona propisano da se podaci upisani u katastar nepokretnosti smatraju tačnim. Takođe, članom 55 pomenutog Zakona propisano je da je list nepokretnosti javna isprava. Iz navedenih odredbi proizilazi da se vlasnikom nepokretnosti ima smatrati ono lice koje je upisano u listu nepokretnosti, u konkretnom slučaju Ivanović Bosiljka.

Zabilježba spora upisana u listu nepokretnosti, predstavlja evidentiranje određenih pravno-relevantnih činjenica, kako bi bile vidljive, a od značaja su za pravni promet, odnosno kako bi izvršni opis opomenuo potencijalne sticaoce prava da se uknjižba osporava. Njihov cilj nije, niti može biti ograničavanje imaoća knjižnog prava da raspolaže knjižnim pravom na koje se odnosi zabilježba, već ima dejstvo da pravosnažna presuda donijeta povodom tužbe djeluje i protiv onih lica koja su stekla knjižna prava nakon upisa spora. Dakle, zabilježba spora ne može ograničiti bilo koje pravo upisanog vlasnika, pa ni pravo da gradi, a čak ni pravo otuđenja, ako potencijalni sticalac na to pristane.

Po mišljenju ovog organa, a u vezi sa članom 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, kojim je propisano da se građevinska dozvola, između ostalog, izdaje i na osnovu dokaza o pravu svojine, utvrđeno je da je prema listu nepokretnosti - izvod br. 263. KO Bečići, koji služi kao javna isprava, Ivanović Bosiljka iz Bečića, u cjelosti, nosilac prava svojine na kat. parcelama 602/1 i 602/2 KO Bečići. Činjenica da je od strane Kaladurđević Sofije i Kažanegra Branka podnijeta tužba za utvrđivanje prava svojine na naprijed navedenim parcelama, ne predstavlja prethodno pitanje u postupku izdavanja građevinske dozvole, a rizik eventualne buduće promjene knjižnog vlasnika, kao i sve posljedice vezane za navedene nepokretnosti, snosi podnosilac zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, kao savjesni imalac nepokretnosti, te iz tih razloga prigovor punomoćnika Kaladurđević Sofije i Kažanegra Branka, nije uvažan.

Članom 91, stav 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", broj 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), propisano je da građevinsku dozvolu za građenje objekta izdaje organ lokalne uprave.

Članom 93 istog Zakona, propisano je da se građevinska dozvola izdaje rješenjem na osnovu sljedeće dokumentacije: idejnog projekta, odnosno glavnog projekta, sa izvještajem o izvršenoj reviziji, izrađenih u 10 primjeraka, od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi: dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu, ako se radi o rekonstrukciji objekta i kopije plana: saglasnosti svih vlasnika građevinskog zemljišta obuhvaćenog urbanističkom parcelom ako se objekat gradi na dijelu urbanističke parcele; saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih







posebnim propisima ako se objekat gradi na osnovu glavnog projekta; dokaza o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje i dokaza u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja na teritoriji opština Crnogorskog primorja; i dokaza o osiguranju od odgovornosti investitora i privrednog društva, pravnog lica, odnosno preduzetnika koje je izradilo, odnosno revidovalo idejni, odnosno glavni projekat, u skladu sa članom 71 ovog Zakona.

Stavom 2 istog člana Zakona, utvrđeno je da dokaze iz stava 1, tačka 2, 3 i 4 ovog člana, pribavlja organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole po službenoj dužnosti, a stavom 3 istog člana je utvrđeno da za izdavanje dokaza iz stava 1, tačka 2 i 3 ovog člana ne plaća se taksa, naknada, odnosno drugi troškovi izdavanja. Ukoliko nadležni organi, odnosno institucije ne dostave dokaze iz stava 1, tačka 3 ovog člana, u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće se da su saglasni sa revidovanim idejnim, odnosno glavnim projektom.

Rješavajući po zahtjevu Ivanović Bosiljke, broj 06-062-U-927/1, od 12.12.2016. godine, a na osnovu uvida u spise predmeta, održane tri usmene rasprave i sprovedenog upravnog postupka, u skladu sa odredbama Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list RCG", broj 60/03 i "Službeni list Crne Gore", broj 32/11), ovaj Sekretarijat nalazi da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu člana 91, stav 1 i člana 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 35/13 i 33/14), te je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

Administrativna taksa u iznosu od 5,00 €. uplaćena je Opštini Budva, na žiro račun br. 510-8176777-39, po tarifnom broju 4 Zakona o administrativnim taksama.

**PRAVNA POUKA:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se taksira sa 5,00 €, uplatom na žiro račun br. 510-8176777-39, a predaje se preko ovog Sekretarijata.

**DOSTAVLJENO:**

- Ivanović Bosiljki
- »Grupa 219«  
d.o.o. Podgorica
- adv. Dapčević Dimitriju
- adv. Vujović Mariji
- Ivanković Veri i Željki
- Građ. inspekciji
- Urban. inspekciji
- Arhivi

**RJEŠENJE OBRADILA,**  
Desa Simović, dipl. pravnik

**TEHNIČKA OBRADA UTU,**  
mr Mladen Ivanović, dipl.ing.arh.



**SEKRETAR,**  
Danijela Marotić