

CRNA GORA  
OPŠTINA BUDVA  
Sekretarijat za urbanizam  
i održivi razvoj  
Broj: 06-062-U-836/73/3-2009.g./41  
Budva, 26.10.2017. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući u ponovnom postupku po rješenju Glavnog administratora Opštine Budva, broj 12-01-u-60/47, od 21.09.2017. godine, na osnovu člana 91 stav 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 51/08) i člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list RCG", broj 60/03 i "Službeni list CG", broj 32/11), d o n o s i

## R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev **LATKOVIĆ LJUBOMIRA iz Bečića**, broj 06-U-836/1, od 18.11.2009. godine, za izdavanje građevinske dozvole za rekonstrukciju u cilju dogradnje i nadogradnje dijela stambenog objekta, na dijelu urbanističke parcele br. 24.3, u okviru bloka br. 24, koji čini kat.parcela 1151/1 KO Bečići, u zahvatu DUP-a "Bečići".

## O b r a z l o ž e n j e

Postupajući po žalbi, izjavljenoj od strane punomoćnika Ljubomira Latkovića, advokata Nikole Martinović iz Podgorice, uložene zbog "ćutanja administracije", odnosno nepostupanja ovog Sekretarijata po rješenju Glavnog administratora Opštine Budva, broj 012-01-u-60/37, od 09.12.2016. godine, Glavni administrator donio je rješenje broj 012-01-u-60/47, od 21.09.2017. godine.

Predmetnim rješenjem naloženo je ovom Sekretarijatu da najkasnije u roku od 20 (dvadeset) dana od dana prijema rješenja odluči po zahtjevu žalioaca, broj 06-U-836/1, od 18.11.2009. godine, podnijetog za izdavanje građevinske dozvole za rekonstrukciju u cilju dogradnje i nadogradnje dijela stambenog objekta, na urbanističkoj parceli br. 24.3, u okviru bloka br. 24, koju čini kat.parcela 1151/1 KO Bečići, u zahvatu DUP-a "Bečići".

U rješenju Glavnog administratora, broj 012-01-u-60/37, od 09.12.2016. godine, koje je donijeto po presudi Upravnog suda Crne Gore, Ubr.1475/16, od 20.09.2016. godine, dato je uputstvo ovom organu za postupanje u ponovnom postupku.

Cijeneci navode iz prethodno donijetog rješenja, dana 07.02.2017. godine, ovaj organ je, shodno odredbama člana 142 stav 1 tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku, sproveo postupak usmene rasprave, kojoj su prisustvovali investitor i zamjenik punomoćnika, zainteresovana lica i sudski vještak građevinske struke, o čemu je sačinjen Zapisnik broj 06-062-U-836/73/3-2009.g./35, u kojem, po ocjeni ovog organa, od strane učesnika u istom, nisu iznijete nove činjenice niti su pribavljeni novi dokazi, koji bi bili od uticaja na drugačije donošenje odluke.

Izjava jednog od zainteresovanih, odnosno jednog od suvlasnika u postojećem objektu Mijušković Dragoslava je izuzetak, zbog čega isti nije potpisao zapisnik, već je svojeručno na istom upisao svoj prigovor. Imenovani je u aktu, broj 06-062-U-836/73/3-2009.g./36, od 10.02.2017. godine, iznio svoje nezadovoljstvo sačinjenim zapisnikom o usmenoj raspravi, s konstatacijom da nalaz i mišljenje vještaka da je predmetni objekat jedinstven je vrlo širokog značenja, pri tom obavještavajući da su temelji i krovna konstrukcija, projektovani i izvedeni kako je zahtjevalo činjenično stanje objekta i da mogu izdržati dodatna opterećenja kako to predračun pokaže.....Mišljenja je da Zapisnik sa usmene rasprave ne treba usvojiti, već organizovati novi sastanak, na kojem bi svako od prisutnih odgovorio na istovjetno postavljena pitanja.



Na usmenoj raspravi investitor je tražio da izvrši uvid u Glavni projekat koji se nije nalazio u spisima predmeta u posjedu ovog Sekretarijata, tako da je na zahtjev ovog organa, broj 06-062-316/3, od 08.03.2017. godine, sudija Osnovnog suda u Kotoru Špiro Pavićević, u prilogu akta Posl.br.Ki.118/11, od 14.03.2017. godine, vratio Glavni projekat dogradnje i nadogradnje postojećeg stambenog objekta, investitora Latković Ljubomira, koji se nalazio u spisima, gornji Poslovni broj zbog podnijete krivične prijave od strane imenovanog po kojoj je obustavljen postupak istrage, rješenjem od 29.11.2013. godine, tako da isti čini dio dokumentacije kojom raspolaže ovaj Sekretarijat.

Uzimajući u obzir sve činjenice i prikupljene dokaze iz prethodno vođenih postupaka, ovaj organ zasniva donijetu odluku na osnovu sljedećeg:

- od strane ovog Sekretarijata izdati su urbanističko-tehnički uslovi, broj 06-U-1014/2, od 22.02.2009. godine, na osnovu kojih je započet postupak donošenja sporne građevinske dozvole - rješenja broj 001-3565/1, od 23.11.2009. godine, izdatog od strane nenadležnog organa, predsjednika i potpredsjednika opštine Budva, koji su prethodno, dana 21.10.2009. godine, u znak saglasnosti potpisali Glavni projekat dogradnje i nadogradnje postojećeg stambenog objekta, za kat.parcelu 1151/1 KO Bečići;

- postupak nakon izdate građevinske dozvole, rješenja broj 001-3565/1, od 23.11.2009. godine, nastavljen je ulaganjem žalbe od strane Latković Branka, jednog od suvlasnika postojećeg izgrađenog objekta, na kat.parceli 1151 KO Bečići, zbog čega je rješenjem Glavnog administratora broj 012-u-11-138/2, od 14.12.2009. godine, poništeno sporno rješenje;

- u postupku koji je prethodio donošenju sporne građevinske dozvole, od strane urbaniste ovog Sekretarijata Latković Ljubomiru je dostavljeno mišljenje, broj 06-1928/2, od 07.05.2009. godine, u kojem su navedeni razlozi zbog kojih se ne može izdati urbanistička saglasnost za nadogradnju dijela objekta, već se vlasnici dijelova objekata upućuju na izradu zajedničkog projekta nadogradnje, iz razloga što DUP "Bečići", tretira integralno urbanističku parcelu na kojoj se objekat nalazi, a za koji je izdata jedinstvena građevinska dozvola - rješenje, broj 06-U-7/189, od 09.11.1981. godine, na ime Latković Ljubomira, Latković Branka, Vujačić Radovana i Mijušković Dragoslava;

- u spisima predmeta je i rješenje Uprave za nekretnine - Područna jedinica Budva, broj 954-104-U-2128/02-6, od 18.04.2008. godine, na osnovu kojeg je izvršena fizička dioba katastarske parcele 1151 KO Bečići i samog objekta, tako da je Latković Ljubomir korisnik kat.parcele 1151/1 KO Bečići i dijela objekta na istoj, Latković Branko korisnik kat.parcele 1151/2 KO Bečići i dijela objekta na istoj, Mijušković Dragoslav korisnik kat.parcele 1151/3 KO Bečići i dijela objekta na istoj i Vujačić Radovan, korisnik kat.parcele 1151/4 KO Bečići i dijela objekta na istoj, ukupne bruto razvijene površine objekta 220,50 m<sup>2</sup> i spratnosti P+1, što nije bilo od uticaja na predmetnu upravnu stvar iz razloga što je građevinska dozvola za postojeći objekat iz 1981. godine izdata za jedinstven stambeni objekat, a DUP Bečići predmetni objekat tretira kao jedinstven, zbog čega planiranu nadogradnju urbanistički nije moguće pojedinačno odobriti bez saglasnosti svih vlasnika;

- ovaj Sekretarijat je dana 29.12.2009. godine, u cilju donošenja građevinske dozvole zasnovane na Zakonu, izdao nove urbanističko-tehničke uslove, broj 06-U-1014/3 kojima su stavljeni van snage urbanističko tehnički uslovi, broj 06-U-214/2, od 22.09.2009. godine.

Na zahtjev Latković Ljubomira iz Bečića, urbanista ovog Sekretarijata, je dana 29.12.2009. godine, dao saglasnost na Idejno rješenje, kojim je planirana nadogradnja dvije etaže tj. III i IV sprata kompletnog objekta sa četiri faze, a dana 30.12.2009. godine, data je urbanistička saglasnost na Glavni projekat, broj 268/2009, s naznakom ( I faza) uz napomenu da " **do izdavanja građevinske dozvole pribaviti saglasnost vlasnika faze II, na kat.parceli 1151/2 KO Bečići za predmetnu rekonsrukciju**", s tim da potrebna saglasnost od strane vlasnika faze II nikada nije pribavljena.





Na zahtjev Osnovnog državnog tužilaštva u Kotoru, obavljena je Inspeksijska kontrola od strane Inspektora za urbanizam izdate građevinske dozvole o čemu je sačinjen Zapisnik o inspeksijskoj kontroli, broj 1002-BD-34, od 15.03.2011. godine, kojim je konstatovano da je Sekretarijat postupio u skladu sa Zakonom, kada je odbio da izda građevinsku dozvolu, za rekonstrukciju u cilju dogradnje i nadogradnje dijela stambenog objekta ( I faza), na urbanističkoj parceli broj 24.3, u okviru bloka br. 24, koju čini kat.parcele 1151/1 KO Bečići, u zahvatu DUP-a "Bečići", iz razloga koji su navedeni u zapisniku: " DUP-om je na urbanističkoj parceli broj 24.3. planirana izgradnja jedinstvenog stambenog objekta sa zadatim parametrima. **Građevinska dozvola za rekonstrukciju u cilju dogradnje i nadogradnje dijela stambenog objekta ( I faza), na urbanističkoj parceli broj 24.3, u okviru bloka br. 24, koji čini vlasnička kat.parcela broj 1151/1 KO Bečići, a koja je dio urbanističke parcele UP24.3. nije se mogla izdati, jer je Plan urbanističku parcelu UP24.3, posmatrao kao jedinstvenu sa jednim objektom, bez saglasnosti ostalih vlasnika kat.parcela koje čine urbanističku parcelu. "**

Ovaj organ je na zahtjev urbanističkog inspektora dana 08.02.2013. godine, dostavio obavještenje o toku ovog postupka.

U postupcima vođenim u proteklom periodu, od strane žalioca Latković Ljubomira, pribavljeno je izjašnjenje obrađivača plana dr.Miodraga Ralevića, iznijeto u aktu broj 011-1098/1, od 20.04.2010. godine, u kome se navodi da nije neophodno tražiti saglasnost susjeda iz razloga što kalkanski zid nema nikakvih otvora prema susjedima, što nije prihvaćeno od strane ovog organa.

U postupku je prethodno pribavljen nalaz i mišljenje vještaka građevinske struke, imenovanog na osnovu zaključka ovog organa, broj 06-02-U-836/73/3-2009.g./26, od 12.05.2015. godine, u kom se navodi da se predmetni nalaz zasniva na uvidu u tehničku dokumentaciju - glavni projekat na osnovu kojeg je izdata građevinska dozvola za izgradnju porodične stambene zgrade, na čest.zemlje 841/1 KO Bečići, od 09.11.1981. godine, što je vještak potvrdio na usmenoj raspravi ostajući u svemu pri iznijetom u nalazu i mišljenju od 18.05.2015. godine, navodeći da je nadogradnja predmetnog objekta moguća samo uz odobrenje nadležnog opštinskog organa za poslove urbanizma, što znači da nije dovoljno individualno mišljenje obrađivača DUP-a sa akcenom da u raspoloživoj projektnoj dokumentaciji iz 1981. godine, **nije zapazio da su planirani dupli zidovi između stambenih cjelina.**

Sve gore iznijeto od strane vještaka odnosi se i na prigovor upućen od strane advokata Nikole Martinovića, koji je još u tužbi broj 012-01-u-60/34, od 03.06.2016. godine, prigovorio na nalaz i mišljenje vještaka građevinske struke i naveo:" Naime ovaj vještak nikada nije izašao na lice mjesta kako bi utvrdio stvarno stanje na terenu, već je na osnovu projekta iz 1981. godine uradio nalaz. **Naime, ovaj projekat iz 1981. godine, nikad nije primjenjen na licu mjesta, već su zasebni objekti izgrađeni na osnovu potpuno drugog projekta. Samim uvidom na licu mjesta od strane stručnog lica, pa čak i laika može se utvrditi da se radi o posebnim objektima. Sve ovo je vještak građevinske struke Marko Radunović da je izašao na lice mjesta mogao utvrditi."**

Međutim, po ocjeni ovog organa, advokat je u tužbi iznio niz nepravilnosti tj. nepostupanja investitora po izdatoj građevinskoj dozvoli, koje ne obavezuju vještaka, kao ni ovaj Sekretarijat za postupanje u predmetnoj upravnoj stvari.

Upravni sud Crne Gore presudom U.br.1728/2015, od 10.02.2016. godine, poništio je rješenje Glavnog administratora, broj 012-01-u-60/26, od 19.05.2016. godine, zbog činjenice da nalaz i mišljenje vještaka građevinske struke, nisu dostavili strankama i žalioцу da bi se o istim izjasnili. U obrazloženju rješenja Glavnog administratora, broj 012-01-u-60/37, od 09.12.2016. godine, predmetno je pojašnjeno na način što je navedeno da je nalaz i mišljenje vještaka dostavljeno žalioцу koji je na isti izjavio Prigovor, a navodi iz prigovora su obrazloženi, ali ih taj organ nije smatrao osnovanim.



Podnosilac zahtjeva tražio je dogradnju i nadogradnju na objektu, koji u smislu člana 162, a u vezi sa članom 168 Zakona o svojinjsko pravnim odnosima ("Službeni list CG", broj 19/09), **ima tretman stambene zgrade tj. porodične stambene zgrade u etažnoj svojini**, jer se radi o jedinstvenom građevinskom objektu sa zajedničkim posebnim dijelovima (zajednički temelji, zajednički krov) koji je podjeljen zajedničkim zidovima po vertikali na četiri dijela sa zasebnim ulazima. Činjenica je da je objekat upisan u katastarskoj evidenciji na četiri različite kat.parcele što ne mijenja tretman istog i ne znači da se radi o četiri zasebna objekta. Članom 177 istog Zakona propisano je pravo nadogradnje i stambene zgrade, a u stavu 4 istog člana je propisano da imalac prava nadogradnje i stambena zgrada svoje međusobne odnose uređuju ugovorom, tako da sve navedeno je po ocijeni ovog organa bilo od uticaja da se ne može donijeti drugačija odluka u ovoj upravnoj stvari.

Nesporno je, da je podnosilac zahtjeva za dogradnju i nadogradnju dijela postojećeg objekta Ljubomir Latković, pribavio sporazum - saglasnosti vlasnika dijela objekta - faze III i faze IV, ali da isti nije pribavio saglasnost vlasnika dijela objekata, na kat.parceli 1151/2 - faze II, koji se graniči sa podnosiocem zahtjeva koji se izričito protivi dogradnji i nadogradnji dijela postojećeg objekta, a što je bilo neophodno pribaviti za dokazivanje prava na građenje, tj. u konkretnom slučaju pribaviti saglasnosti svih vlasnika kat.parcela koje čine urbanističku parcelu, odnosno stambeni objekat.

Sve navedeno, propisano članom 93 stav 1 tačka 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08) u kome se navodi da se građevinska dozvola izdaje na osnovu dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu, ako se radi o rekonstrukciji objekta i propisano članom 68 istog Zakona u kom se navodi da se izgradnja objekta može obavljati samo u skladu sa Zakonom i drugim propisima, tehničkim normativima i normativima kvaliteta, bilo je od uticaja da je ovaj organ ocijenio, da se u ovoj upravnoj stvari **nijesu stekli uslovi za izdavanje građevinske dozvole**, zbog čega je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

**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:**

- Imenovanim
- Grad. inspekciji
- Urban. inspekciji
- Arhivi

**RJEŠENJE OBRADILA,**  
**Vesna Ivanović**

