

Crna Gora
OPŠTINA BUDVA
**Sekretarijat za prostorno
planiranje i održivi razvoj**
Broj: 06-02-U-963/186/235
Budva, 14.02.2014. godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući u ponovnom postupku, po rješenju Glavnog administratora Opštine Budva, broj 012-01-U-239/2, od 14. januara 2014. godine, na osnovu člana 142 i 143 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list CG«, broj 51/08, 40/10, 34/11 i 35/13) i člana 237, stav 2 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 “LIGHTHOUSE” D.O.O. BUDVA, za izdavanje rješenja o rušenju objekta, koji se nalazi na urbanističkoj parceli br. 61, koju čini katastarska parcela 722 KO Sveti Stefan, u zahvatu DUP-a “Pržno-Kamenovo I” - dio “Pržno-Podičak”.

O b r a z l o ž e n j e

Rješenjem ovog Sekretarijata, broj 06-02-U-963/186, od 26.11.2013. godine, odbijen je zahtjev, broj 06-02-U-963/1, od 11.11.2013. godine, advokata Danijele Čeranić iz Beograda, punomoćnika “LIGHTHOUSE” D.O.O. BUDVA, za rušenje objekta na katastarskoj parceli 722 KO Sveti Stefan, zahvatu DUP-a “Pržno-Kamenovo I” - dio “Pržno-Podičak”.

Na predmetno rješenje “LIGHTHOUSE” D.O.O. BUDVA, preko punomoćnika advokata Daniele Čeranić iz Beograda, izjavili su žalbu Glavnom administratoru Opštine Budva, koji je svojim rješenjem, broj 012-01-u-239/2, od 14. januara 2014. godine, poništio naprijed navedeno rješenje i predmet vratio ovom Sekretarijatu na ponovni postupak i odlučivanje.

U obrazloženju rješenja Glavnog administratora, broj 012-01-u-239/2, od 14. januara 2014. godine, kao razlog poništenja rješenja ovog Sekretarijata, navedeno je:

“U postupku pokrenutom po zahtjevu za rušenje objekta br. 06-02-U-963/1, od 11. novembra 2013. godine, stranka je pravno lice po čijem zahtjevu je postupak pokrenut, tj. d.o.o. “LIGHTHOUSE” Budva. Advokat Čeranić Daniela, kao punomoćnik stranke koji u ime i za račun svog vlastodavca preuzima određene radnje u postupku, jeste podnijela zahtjev, ali prvostepeni organ je odlučio o pravu navedenog pravnog lica, pa je u slučaju nepostojanja uslova za rušenje, bilo potrebno oditi zahtjev “LIGHTHOUSE” d.o.o, a ne advokata Čeranić Daniele.

Kao jednu od osnovnih činjenica na kojoj se zasniva ožalbeno rješenje, prvostepeni organ navodi činjenicu da se radi o dvojnog objektu koji ima zajedničke temelje i zajednički zid, a da je navedeno utvrdio uvidom u glavne projekte za nadogradnju stambenih objekata na kat. parcelama 720 i 722 KO Sveti Stefan. Iz ove konstatacije dolazi do zeključka da se radi o zajedničkoj svojini, pa primjenjuje član 157 stav 1 Zakona o svojinsko pravnim odnosima, kojim je propisano da je za raspolaganje i opterećenje stvari u zajedničkoj svojini, potrebna saglasnost svih zajedničara. Međutim, žalilac u žalbi navodi da se do navedene činjenice nije moglo doći uvidom u projekte za nadogradnju, jer su navedeni projekti zasebni i odvojeni (na jednom projektu je jedna, a na drugom druga zgrada).



Kako se u spisima predmeta ne nalaze ni projekti na osnovu kojih su izgrađeni objekti, ni projekti za nadogradnju, niti bilo kakva konstatacija stručnog lica, ovaj organ nije mogao nesporno utvrditi da li se zaista radi o dvojnog objektu sa zajedničkim zidom i zajedničkim temeljima, ili o potpuno dva objekta koji nemaju zajedničke dijelove, kako se navodi u žalbi. Dakle, ovaj organ nije mogao utvrditi pravilnost činjeničnog stanja utvrđenog u ožalbenom rješenju, a samim tim ni osnovanost žalbenih navoda, kao ni pravilnost primjene materijalnog prava.

Zbog svega naprijed navedenog, dispozitiv ožalbenog rješenja je u suprotnosti sa obrazloženjem, pa je valjalo poništiti ožalbena rješenja i predmet vratiti na ponovni postupak i odlučivanje."

Postupajući po uputama iz naprijed navedenog rješenja Glavnog administratora, ovaj organ je, u ponovnom postupku, pored dokumentacije koja je bila dostavljena u prethodnom postupku pribavio i nove dokaze, a koji jasno i nedvosmisleno ukazuju da se radi o dvojnog stambenom objektu sa zajedničkim temeljima i zidom, i to:

- glavni projekat na koji je dana 05.06.1980.godine, data urbanistička saglasnost za izgradnju dvojne porodične stambene zgrade u Pržnom i na istom su kao investitori označeni Mitrović Blažo, Milorad i Vlado;

- građevinsku dozvolu, broj 042-U-7/46, od 10.06.1980.godine, kojom je odobreno Mitrović Blažu iz Svetog Stefana, izgradnja porodične stambene zgrade, bruto razvijene površine 188,89 m², na građevinskoj parceli označenoj u katastru kao čest.zem. 252 KO Sveti Stefan i **izgradnja se odnosi na fazu "A"**;

- građevinska dozvola, broj 06-U-7/117, od 02.07.1982. godine, kojom je Mitrović Blažu, odobrena **izgradnja 1/2 dvojne porodične stambene zgrade**, bruto razvijene površine 188,89m², na građevinskoj parceli,označenoj u katastru kao čest.zem. broj 722, 713/3, 711/1 KO Sveti Stefan;

- Ugovor za uređivanje gradskog građevinskog zemljišta, broj 06-525/2, od 02.03.1988.godine, zaključen između SIZ-a za komunalno-stambenu djelatnost Budva i Mitrović Vlada i u istom je u članu 1 navedeno, da investitor plaća komunalije za kuću u Pržnom, a za razliku površine između projekta izvedenog stanja koja iznosi 331,29 m² i glavnog projekta iz 1980. godine, prema kojem je projektovana površina 195,85 m², a razlika iznosi 135,44 m²;

- građevinska dozvola, broj 06-061-U-508/39, od 21.03.1988. godine, kojom je odobreno Mitrović B. Miloradu i Mitrović B.Vladu, dogradnja-legalizacija postojeće stambene zgrade, na kat.parcelama 721, 713/2 i 711/2 KO Sveti Stefan, veličine gabarita u osnovi 106,00 m², spratnosti objekta S+P+1+Pk i ista je izdata na osnovu naprijed navedenog ugovora (06-525/2, od 02.03.1988. godine), a odnosi se na objekat za koji je izdata građevinska dozvole broj 06-U-7/117, od 02.07.1982.godine, na ime Mitrović Blaža;

- Ugovor za uređivanje gradskog građevinskog zemljišta, broj 06-526/2, od 02.03.1988.godine, zaključen između SIZ-a za komunalno - stambenu djelatnost Budva i Mitrović Blaža, i u istom je u članu 1 navedeno da investitor plaća komunalije za kuću u Pržnom, a za razliku površine između projekta izvedenog stanja iznosi 384,82 m² i glavnog projekta iz 1980. godine, prema kojem je projektovana površina iznosila 195,85 m², a razlika iznosi 188,97 m²;

- građevinska dozvola broj 06-061-U-544/38, od 21.03.1988.godine, kojom je Mitrović Blažu, odobrena dogradnja (legalizacija) postojeće stambene zgrade, na građevinskoj parceli označenoj u katastru kao čest.zem. 252 KO Pržno, odnosno po novom katastru parcele 722, 713/3 i 711/1 KO Sveti Stefan, veličinu gabarita u osnovi 140,12m², spratnost objekta S+P+1+Pk i sastavni dio iste je građevinska dozvola, broj 042-U-7/46, od 7.10.1980.godine i naprijed navedeni Ugovor , broj 06-526/2, od 02.03.1988.godine;

- Zapisnik o premjeravnju, broj 06-2020/125, od 22.01.1988. godine, o izvedenom objektu Mitrović Vlada i u istom je napisano da **objekat ima zajednički zid sa susjedom**;

- Elaborat za rušenje - uklanjanje objekta, broj 106/13, od 06.11.2013. godine, u kojem je kao napomena istaknuto da je prije početka rušenja temelja potrebno izvršiti kampadiranje temelja koji se ruši, a koji je povezan sa objektom koji se ne ruši, kao i da djelovi zidova kao i međuspratne i krovne konstrukcije koji se nalaze uz objekat koji se ne ruši, moraju se rušiti ručno da se ne ugrozi funkcionalna i konstruktivna stabilnost objekta i u istom je na strani 11 - Tehnički opis objekta za rušenje, prikazana "Fotografija br. 1 - objekat koji se ruši lamelno povezan sa objektom koji se ne ruši";

- Mišljene urbaniste ovog Sekretarijata, broj 06-sl, od 12.02.2014.godine, koji je izdao urbanističko-tehničke uslove u kojem je navedeno:

"Na katastarskim parcelama broj 720 i 722 KO Sveti Stefan vlasništvo katastarske parcele 720 Mitrović Danka, Danko i Marija iz Budve i katastarske parcele 722 "LIGHTHOUSE" d.o.o. iz Budve. Planskom dokumentacijom DUP Pržno-Podličak predviđena je izgradnja novog objekta na katastarskoj parceli 722 KO Sveti Stefan. Urbanističko-tehničkim uslovima pod brojem 06-01-3940/3, od 06.09.2013.godine, data je izgradnja stambenog objekta i rušenje starog.

U toku obrade urbanističko-tehnički uslova iz priloga planske dokumentacije nije bilo moguće konstatovati da su objekti na parcelama 720 i 722 KO Sveti Stefan spojeni temeljima. Uvidom u projektnu dokumentaciju na kojoj je data saglasnost od 05.06.1980.godine, na parcelama 720 i 722 KO Sveti Stefan, predviđena je izgradnja dvojne porodične stambene zgrade sa zajedničkim temeljima.

Mišljenja sam da se objekat na dijelu katastarske parcele 722 KO Sveti Stefan (urbanistička parcela 61, DUP Pržno-Podličak) ne može rušiti bez predhodne saglasnosti vlasnika sa katastarske parcele 720 KO Sveti Stefan (urbanistička parcela 62, DP Pržno-Podličak)".

Na osnovu svega naprijed navedenog jasno je i nedvosmisleno utvrđeno da se radi o dvojnomo stambenom objektu koji ima zajedničke temelje i zid, a nalazi se na kat. parcelama 720 i 722 KO Sveti Stefan, te ovaj organ cijeneći sve dokaze i činjenice koje su naprijed navedene, smatra da se podnosiocu zahtjeva, iako su ispunjeni uslovi iz člana 143, stav 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Službeni list CG», broj 51/08, 40/10, 34/11 i 35/13), **ne može udovoljiti bez pribavljene saglasnosti vlasnika objekta koji se nalazi na kat. parceli 720 KO Sveti Stefan**, a shodno članu 157, stav 1 Zakona o svojinsko pravnim odnosima ("Službeni list CG", broj 19/09), te je valjalo i odlučiti 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 5.00 €. uplatom na žiro račun Opštine br. 510-8176777-39, a predaje se preko ovog Sekretarijata.

DOSTAVLJENO:

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

OBRADIVAČ,
Desa Simović



SEKRETAR,
Danijela Marotić

