

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj

Broj: 06-02-U-836/73/3-2009.god./20

Budva, 16.06.2014. godine

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu LATKOVIĆ LJUBOMIRA iz Bečića, broj 06-U-836/1, od 18.11.2009. godine, u ponovnom postupku po rješenju Glavnog administratora Opštine Budva, broj 012-01-U-60/7, od 06.04.2013. godine, na osnovu člana 91, stav 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list Crne Gore«, broj 51/08, 40/10, 34/11 i 35/13) 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

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 urbanističkoj parceli br. 24.3, u okviru bloka br. 24, koju čini katastarska parcela br. 1151/1, KO Bečići, u zahvatu DUP-a "Bečići".

O b r a z l o Ź e n j e

Rješenjem Glavnog administratora Opštine Budva, br. 012-01-U-60/7, od 06.04.2014. godine, poništeno je rješenje Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj, broj 06-U-836/73/3, od 13.02.2014. godine i predmet vraćen prvostepenom organu na ponovni postupak.

U obrazloženju rješenja Glavnog administratora, kao razlog za poništenje rješenja ovog organa navodi se da iz obrazloženja "ožalbenog rješenja nije jasno na kojim zakonskim odredbama zakona prvostepeni organ temelji zaključak o potrebi saglasnosti vlasnika faze II, odnosno svih vlasnika katastarskih parcela koje čine urbanističku parcelu br. 24.3", kao i da se iz ožalbenog rješenja i spisa predmeta ne može utvrditi da li je potrebna samo saglasnost vlasnika faze II ili saglasnost svih vlasnika katastarskih parcela koje čine urbanističku parcelu. U obrazloženju, drugostepeni organ takođe navodi i da ne proizilazi zaključak prvostepenog organa da nije ispunjen uslov iz člana 93, stav 1, tačka 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, jer postoje ovjereni i idejni i glavni projekat.

Uvidomk u dokumentaciju kojom raspolaže ovaj Sekretarijat utvrđeno je:

- da je rješenjem Opštinskog komiteta za urbanizam, građevinarstvo i komunalno-stambene poslove, broj 06-U-7/179, od 09.11.1981. godine, odobrena izgradnja porodične stambene zgrade (**jednog objekta**) na građevinskoj parceli označenoj u katastru kao čest. zem. 841/1 KO Bečići (katastarska parcela br. 1151 KO Bečići), na ime Mijušković Dragoslava, Latković Ljuba, Latković Branka i Vučković Mirka, iz Cetinja;

- da su poslije izdavanja istog nosioci prava građenja iz građevinske dozvole svoja vlasnička prava, upisali i na zemljištu srazmjerno veličini dijela koji imaju na objektu, na osnovu rješenja Osnovnog suda u Kotoru, broj RS 189/98, od 14.12.2007. godine, kojim je izvršena dioba katastarske parcele br. 1151 KO Bečići i rješenja o parcelaciji Uprave za nekretnine PJ Budva, broj 954-104-U-2128/02-6, od 18.04.2008. godine;



- da je katastarska parcela br. 1151 KO Bečići, na kojoj se nalazi predmetni objekat (parcelisana na katastarske parcele br. 1151/1, 1151/2, 1151/3 i 1151/4, sve KO Bečići), kao i da su iste DUP-om „Bečići“ („Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi, broj 01/09) planirane kao jedna urbanistička parcela UP 24.3, u okviru bloka 24;

- da je rješenjem ovog organa, br. 06-1928/83, od 01.06.2009. godine, odbijen zahtjev Latković Ljubomira za dobijanje urbanističke saglasnosti na idejno rješenje i glavni projekat;

- da je predsjednik Opštine Budva, donio rješenje br. 001-3565/1, od 23.11.2009. godine, kojim je odobrena rekonstrukcija u cilju dogradnje i nadogradnje stambenog objekta, na urbanističkoj parceli br. 24.3, u bloku br. 24, koju čini katastarska parcela br. 1151/1 KO Bečići,

- da je ulaganjem žalbe na rješenje br. 001-3565/1, od 23.11.2009. godine, od strane Latković Branka, kao vlasnika susjednog dijela objekta na katastarskoj parceli br. 1151/2 KO Bečići, predmetno rješenje poništeno od strane Glavnog administratora Opštine Budva, broj 012-01-U-138/2, od 14.12.2009. godine;

- da je postupajući po zahtjevu Latković Ljubomira, ovaj organ donio rješenje br. 06-U-836/108, od 01.06.2010. godine, kojim je odbijen zahtjev imenovanog za izdavanje građevinske dozvole za izvođenje radova na rekonstrukciji pomenutog stambenog objekta,

- da je ulaganjem žalbe Latković Ljubomira, predmetno rješenje poništeno rješenjem Glavnog administratora Opštine Budva, br. 012-01-U-138/12, od 23.06.2010. godine i predmet vraćen na ponovni postupak;

- da je u ponovnom postupku, ovaj organ donio rješenje br. 06-U-836/144, od 17.08.2010. godine, kojim je odbijen zahtjev imenovanog za izdavanje građevinske dozvole za izvođenje radova na rekonstrukciji pomenutog stambenog objekta,

- da je Latković Ljubomir uložio žalbu na predmetno rješenje, nakon čega je Glavni administrator Opštine Budva donio rješenje br. 012-01-U-138/17, od 04.10.2010. godine, kojim je predmetna žalba odbijena kao neosnovana;

- da je po tužbi advokata Martinović Nikole, punomoćnika Latković Ljubomira, Upravni sud donio presudu U.br. 2804/2010, od 10.05.2011. godine, kojom je poništeno rješenje Glavnog administratora br. 012-01-U-138/17, od 04.10.2010. godine,

- da je u ponovnom postupku, Glavni administrator donio rješenje br. 012-01-U-138/24, od 28.06.2011. godine, kojim je poništeno rješenje ovog Sekretarijata i predmet vraćen ovom organu na ponovni postupak;

- da je rješenjem ovog organa, br. 06-02-U-836/251/2, od 19.04.2013. godine, odbijen zahtjev Latković Ljubomira, za izdavanje građevinske dozvole br. 06-U-836/1, od 18.11.2009. godine,

- da je ulaganjem žalbe advokata Martinović Nikole, punomoćnika Latković Ljubomira, predmetno rješenje poništeno rješenjem Glavnog administratora Opštine Budva, br. 012-01-U-128/5, od 18.06.2013. godine i predmet vraćen na ponovni postupak

- da je rješenjem ovog organa, br. 06-02-U-836/73/2, od 13.08.2014. godine, odbijen zahtjev Latković Ljubomira, za izdavanje građevinske dozvole br. 06-U-836/1, od 18.11.2009. godine,

- da je ulaganjem žalbe advokata Martinović Nikole, punomoćnika Latković Ljubomira, predmetno rješenje poništeno rješenjem Glavnog administratora Opštine Budva, br. 012-01-U-199/4, od 08.11.2014. godine i predmet vraćen na ponovni postupak

- da je u ponovnom postupku, rješenjem ovog organa, br. 06-U-836/73/3, od 13.02.2014. godine, odbijen zahtjev Latković Ljubomira, za izdavanje građevinske dozvole br. 06-U-836/1, od 18.11.2009. godine,

- da je ulaganjem žalbe advokata Martinović Nikole, punomoćnika Latković Ljubomira, predmetno rješenje poništeno rješenjem Glavnog administratora Opštine Budva, br. 012-01-U-60/7, od 06.04.2014. godine i predmet vraćen prvostepenom organu na ponovni postupak;

- da su od strane ovog Sekretarijata izdati urbanističko-tehnički uslovi, br. 06-1014/3, od 29.12.2009. godine, kojim su prethodno izdati urbanističko-tehnički uslovi, br. 06-1014/2, od 22.02.2009. godine (na osnovu kojih je izdata sporna građevinska dozvola), stavljeni van snage.

1
Navedenim urbanističko- tehničkim uslovima su propisani radovi označeni kao faza I, za rekonstrukciju u cilju dogradnje i nadogradnje dijela objekta, nakon što je priloženo idejno rješenje cijelog objekta sa naznačenim fazama u skladu sa tekstualnim dijelom DUP-a „Bečići“, u kojem stoji: „Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izgrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz)...“

- da je urbanista ovog Sekretarijata, u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima, dao saglasnost na idejni projekat (sve IV faze) dana 29.12.2009. godine, kao i urbanističku saglasnost na glavni projekat, pod brojem 268/2009, dana 30.12.2009. godine, sa napomenom naznačenom na projektu: „**Do izdavanja građevinske dozvole pribaviti saglasnost vlasnika (faze II), na katastarskoj parceli br. 1151/2 KO Bečići, za predmetnu rekonstrukciju**“, koja do momenta donošenja ovog rješenja nije pribavljena od strane podnosioca zahtjeva;

- da opšti urbanističko-tehnički uslovi DUP-a „Bečići“ (poglavlje 5.2) propisiju sledeće: „U zoni rekonstrukcije i obnove moguća je izgradnja novih, kao i dogradnja i nadogradnja postojećih objekata u svemu prema uslovima datim ovim planom“, kao i da „Objekti u zoni rekonstrukcije i obnove mogu biti: slobodno- stojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu) i da površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300 m²“, kao i da je : „Izgradnja na ivici parcele moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim za slučajeve koji su Planom predviđeni da se gradi na ivici parcele“ (str. 396);

- da je u predmetnom upravnom postupku vršena kontrola od strane urbanističkog inspektora Hajdarpašić Hajra, o čemu je sačinjen Zapisnik, 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 br. 24.3, u okviru bloka br. 24, koju čini katastarska parcela br. 1151/1, KO Bečići, u zahvatu DUP-a „Bečići“, iz razloga koji su navedeni u Zapisniku: „DUP-om je na urbanističkoj parceli 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 UP 24.3, u okviru bloka br. 24, koji čini vlasnička katastarska parcela br. 1151/1 (Latković), a koja je dio urbanističke parcele UP 24.3, nije se mogla izdati, jer je Plan urbanističku parcelu UP 24.3 posmatrao kao jedinstvenu sa jednim objektom, bez saglasnosti ostalih vlasnika katastarskih parcela koje čine urbanističku parcelu.** Iz ovih razloga je Sekretarijat i odbio da izda takvu dozvolu.“

Na osnovu zahtjeva urbanističkog inspektora Hajra Hajdarpašića dana 08.02.2013. godine, ovaj organ je dostavio obavještenje o toku ovog postupka.

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj, nadležan po osnovu člana 91, stav 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, razmotrio je predmetni zahtjev i spise predmeta i cijenio sve dokaze u postupku nakon čega je kao odlučne razloge za donošenje odluke u dispozitivu našao:

Članom 68 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, (»Službeni list CG«, broj 51/08), propisano je da se izgradnja objekata može obavljati samo u skladu sa zakonom i drugim propisima, tehničkim normativima i normama kvaliteta.

U postupku je nesporno utvrđeno da podnosilac zahtjeva traži izgradnju na objektu koji, u smislu člana 162, a u vezi člana 168 Zakona o svojinsko pravnim odnosima (»Službeni list CG«, broj 19/09), **ima tretman stambene zgrade** jer se radi o jedinstvenom građevinskom objektu, sa zajedničkim posebnim djelovima, (zajednički temelji, zajednički krov), koji je podijeljen zajedničkim zidovima po vertikalni na četiri dijela sa zasebnim ulazima, tako da se u konkretnom slučaju, po mišljenju ovog organa, moraju primjeniti i odrebe navedenog Zakona o svojinsko pravnim odnosima. Činjenica da je jedinstveni objekat upisan u katastarskoj evidenciji na četiri različite katastarske parcele, ne mijenja tretman istog i ne znači da se radi o četiri zasebna objekta te ne može uticati na drugačiju odluku u ovoj pravnoj stvari.

Članom 177 Zakona o svojinsko pravnim odnosima propisano je pravo nadogradnje stambene zgrade, međutim, stavom 4 istog je propisano da imalac prava nadogradnje i stambena zgrada svoje međusobne odnose uređuju ugovorom.

Imajući, u vidu navedene odredbe zakona, ovaj organ cijeni da sva četiri vlasnika zajedničke stambene zgrade koja je izgrađena na jednoj urbanističkoj parceli, imaju pravo nadogradnje u skladu sa DUP-om "Bečići", ali im je za realizaciju nadogradnje odnosno za dobijanje odobrenja za građenje neophodan ugovor kao dokaz o saglasnosti volja i međusobno regulisanom pravu na građenje.

U postupku je nesporno utvrđeno da se jedan od četiri vlasnika stambene zgrade Latković Branko izričito protivi izvođenju radova rekonstrukcije u cilju dogradnje i nadogradnje dijela stambenog objekta, na urbanističkoj parceli br. 24.3, u okviru bloka br. 24, čiji dio čini i katastarska parcela br. 1151/1, KO Bečići, u zahvatu DUP-a "Bečići", te da podnosilac zahtjeva za izdavanje odobrenja u ovom postupku Latković Ljubomir, nije priložio neophodan dokaz - ugovor ili saglasnost svih vlasnika postojećeg objekta, kojim bi dokazao svoje pravo na građenje u konkretnom slučaju.

S obzirom da je članom 93 stav 1 tačka 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata propisano da se građevinska dozvola, pored ostalog, izdaje na osnovu dokaza o pravu građenja, koji podnosilac zahtjeva nije dostavio, ovaj organ nalazi da se u ovoj upravnoj stvari nijesu stekli uslovi za izdavanje građevinske dozvole u skladu sa članom 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, zbog čega je u skladu sa članom 196 Zakona o opštem upravnom postupku, odlučeno kao u dispozitivu.

Ovaj organ je cijenio tehničku dokumentaciju i sve ostale dokaze u spisima predmeta ali je ocijenio da su zbog nedostatka dokaza o pravu građenja (što je razlog za odbijanje zahtjeva), bez uticaja na donijetu odluku.

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:

- Strankama u postupku
- Rep. građ. inspekciji
- Rep. urb. inspekciji
- Arhivi



**SEKRETAR,
Danijela Marotić**

D. Marotić