

VLADA CRNE GORE

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma  
Odjeljenje za licenciranje, registar i drugostepeni postupak  
Broj UP II 14-042/23-76/2  
Podgorica, 28.04.2023.godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma rješavajući po žalbi Anđelić Predraga iz Podgorice, izjavljenoj na rješenje urbanističko-građevinskog inspektora, broj: UPI 12133-042/23-210/1 od 27.02.2023.godine, na osnovu člana 199 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18,11/19, 82/20 i 4/23), čl.18,46 stav 1, 126 stav 4 i 128 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17) i člana 12 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list Crne Gore", br. 49/22, 52/22, 56/22 i 82/22), donosi

## R J E Š E N J E

Žalba se odbija.

Odbija se zahtjev za naknadu troškova postupka.

## O b r a z l o ž e n j e

Ožalbenim rješenjem stavom I, zabranjeno je subjektu nadzora Anđelić Predragu iz Podgorice i naređeno vraćanje rekonstrukcije dijela objekta, nadogradnje nad pozicijom ravnog krova u površini dimenzija cca 45m<sup>2</sup>, u ulici Bratstva i jedinstva br.11, kat.parcela br.2656 KO Podgorica III, u nivou etaže potkrovlja izlaz na ravni krov iz stambene jedinice, stan PD 13.

Na navedeno rješenje žalitelj je ovom ministarstvu, neposredno izjavio žalbu (09.03.2023.godine), iz svih zakonom propisanih razloga. U žalbi u bitnom navodi, da nadogradnja nad pozicijom ravnog krova nije u površini 45m<sup>2</sup> već isključivo 25m<sup>2</sup>, jer suštinski je krovnu ploču i stanove ispod zaštiti podizanjem lagane metalne konstrukcije gotovo upola manje od one površine koja je navedena u pobijanoj oduci. Ukazuje, da zbog zaštite krovnog pokrivača, bio prinuđen da urgentno postupa posebno zbog pritiska drugih vlasnika stanova. Ističe, da članom 183 stav 2 tačka 10 Zakona o svojinsko pravnim odnosima propisuje da skupština vlasnika donosi odluku o raspolaganju zajedničkim djelovima stambene zgrade na kojima se vrši nadogradnja ili koji se pretvara u stan, dok je članom 184 stav 1 tačka 4 istog zakona, propisano da odluke koje prevazilaze okvire redovnog održavanja stambene zgrade pretvaranje posebnih ili zajedničkih djelova stambene zgrade u poslovne prostorije, nužni radovi i dr.skupština donosi saglasnošću članova skupštine kojima pripada više od polovine ukupne površine posebnih djelova zgrade te stavom 6 istog člana predviđa da se smatra da je glasanje obavljeno i u slučaju kada vlasnici daju pisanu saglasnost a prema kriterijumima za donošenje odluka utvrđenim ovim članom i s tim u vezi napominje da je pribavio saglasnost stanara stambene zgrade ovjerenu od strane upravnika zgrade te skupštine etažnih vlasnika. Navodi, da razlog zbog čega nije mogao da čeka pribavljanje dokumentacije je rizik koji je prijetio predmetnoj zgradi, zbog obilnih kiša. Smatra da je prvostepeni organ povrijedio i odredbu člana 36 Zakona o inspeksijskom nadzoru jer je trebao subjektu nadzora da ukaže na utvrđene nepravilnosti a ne da donese osporeno rješenje. Traži troškove postupka, shodno članu 94 stav 3 Zakona o upravnom postupku za sastav žalbe po AT-u, uz uvećanje za iznos PDV-a.

Predlaže, da drugostepeni organ, uvaži žalbu žalitelja, pobijano rješenje poništi i predmet vrati prvostepenom organu na ponovni postupak i odlučivanje.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, razmotrilo je ožalbeno rješenje, žalbu i spise predmeta, pa je odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Odredbom člana 5 stav 1 tačka 24 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18,11/19 i 82/20), propisano je da je

rekonstrukcija izvođenje radova na postojećem objektu, kojima se vrši: nadogradnja; dogradnja; sanacija oštećenog objekta; ojačanje konstrukcije; zamjena instalacija, uređaja, postrojenja i opreme, izmjena tehnološkog procesa i drugi radovi kojima se utiče na stabilnost i sigurnost objekta; mijenjaju konstruktivni elementi; mijenja spoljni izgled zgrade u odnosu na glavni projekat; utiče na životnu sredinu i na bezbjednost susjednih objekata i saobraćaja; mijenja režim voda; mijenjaju uslovi zaštite prirodne i nepokretne kulturne baštine, dobra koja uživaju prethodnu zaštitu i zaštitu njihove zaštićene okoline.

Član 67 istog zakona propisuje da je građenje objekta izvođenje radova (pripremni radovi, radovi na izradi građevinskih konstrukcija, građevinsko- instalaterski radovi, radovi na ugradnji građevinskih proizvoda, ugradnji postojenja i opreme i drugi radovi), radi građenja novog objekta, rekonstrukcije objekta ili radi promjene stanja u prostoru.

Odredbom člana 91 st. 1 i 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 4/23), propisano je da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom. Investitor je lice koje podnosi prijavu i dokumentaciju za građenje odnosno postavljanje objekta, propisanu ovim zakonom. Članom 92 stav 1 ovog zakona propisano je da prijavu građenja i dokumentaciju iz člana 91 ovog zakona, investitor je dužan da podnese nadležnom inspekcijskom organu, u roku od 15 dana prije početka građenja.

Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), propisano je da kada u postupku inspekcijskog nadzora, ocijeni da je povrijeđen zakon ili drugi propis, urbanističko građevinski inspektor dužan je da zabrani dalje izvođenje radova i/ili naredi vraćanje dijela objekta u prvobitno stanje kod rekonstrukcije djelova objekta kada nije moguće sprovesti rušenje, a rekonstrukcija se vrši mijenjanjem spoljnog izgleda objekta.

Iz spisa predmeta proizilazi da je postupajući inspektor po službenoj dužnosti, urbanističko građevinski inspektor dana 13.02.2023.godine, izvršio inspekcijski pregled izvođenja radova na krovu zgrade u Ulici Bratstva jedinstva br.11 na kat.parc.br.2656 KO Podgorica III, u nivou etaže potkrovlja izlaz na ravni krov iz stambene jedinice, stan PD 13, o čemu je sačinjen zapisnik br.121-1-PG-70/1. Tom prilikom, utvrđeno je da je subjekat nadzora Anđelić Predrag iz Podgorice, izvršio rekonstrukciju u smislu izvedene nadogradnje dijela etaže u nivou povučene etaže potkrovlja mansarde u dijelu ravnog krova uz stambenu jedinicu PD 13, kojim je izvršeno dograđivanje ove stambene jedinice, izvedenom čeličnom konstrukcijom, kutijastih čeličnih profila sa pokrivačem od sendvič panela kao i dijelom izvedenim bočnih fasadnih obloga od sendvič panela a sve u dijelu izvedene nadogradnje nad pozicijom ravnog krova u površini cca 45m<sup>2</sup>, uz stambenu jedinicu PD 13, kojim je došlo do povećanja površine ove stambene jedinice.

U ovoj upravnoj stvari je nesporno da je žalitelj izvodio radove na građenju rekonstrukciji postojećeg objekta – zgrade, u smislu nadogradnje, koji se nalazi na kat.parceli br.2656 KO Podgorica III, bez prijave građenja, odnosno bez zakonom propisane dokumentacije.

Po nalaženju ovog ministarstva, postupajući inspektor se kretao u obimu zakonskih ovlašćenja, kada je žaliteljki zabranio svako dalje izvođenje građevinskih radova na postojećem objektu, pri čemu je postupak inspekcijskog nadzora zakonito sproveden, zbog čega nije bilo mjesta poništaju osporenog rješenja. Naime, zakonom je propisano da je urbanističko – građevinski inspektor ovlašćen da zabrani dalje izvođenje radova i/ili naredi vraćanje dijela objekta u prvobitno stanje kod rekonstrukcije djelova objekta kada nije moguće sprovesti rušenje, a rekonstrukcija se vrši mijenjanjem spoljnog izgleda objekta (član 201 stav 1 tačka 31).

Neosnovan je navod žalitelja da nadogradnja nad pozicijom ravnog krova nije u površini 45m<sup>2</sup> već isključivo 25m<sup>2</sup>, jer suštinski je krovnu ploču i stanove ispod zaštiti podizanjem lagane metalne konstrukcije gotovo upola manje od one površine koja je navedena u pobijanoj oduci, kod nesporne činjenice da je žalitelj započeo građenje objekta – rekonstrukciju suprotno odredbi člana 200 stav 1 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i da je takvo postupanje, sankcionisano odredbom člana 201 stav 1 tačka 31 navedenog zakona.

U odnosu na navod žalitelja da zbog zaštite krovnog pokrivača, bio prinuđen da urgentno postupa posebno zbog pritiska drugih vlasnika stanova. Ističe, da članom 183 stav 2 tačka 10 Zakona o svojinsko pravnim odnosima propisuje da skuština vlasnika donosi odluku o raspolaganju zajedničkim djelovima stambene zgrade na kojima se vrši nadogradnja ili koji se pretvara u stan, dok je članom 184 stav 1 tačka 4 istog zakona, propisano da odluke koje

prevazilaze okvire redovnog održavanja stambene zgrade pretvaranje posebnih ili zajedničkih djelova stambene zgrade u poslovne prostorije, nužni radovi i dr. skupština donosi saglasnošću članova skupštine kojima pripada više od polovine ukupne površine posebnih djelova zgrade te stavom 6 istog člana predviđa da se smatra da je glasanje obavljeno i u slučaju kada vlasnici daju pisanu saglasnost a prema kriterijumima za donošenje odluka utvrđenim ovim članom i s tim u vezi napominje da je pribavio saglasnost stanara stambene zgrade ovjerenu od strane upravnika zgrade te skupštine etažnih vlasnika, ovo ministarstvo ukazuje da isti nije osnovan. Ovo iz razloga jer je odredbom člana 177 stav 1 Zakona o svojinsko pravnim odnosima ("Službeni list Crne Gore", br. 19/09), utvrđeno da se stambena zgrada može nadograditi, odnosno zajednički djelovi pretvoriti u stan (u daljem tekstu: nadogradnja) saglasno propisima o planiranju i uređenju prostora, propisima o građenju i ovim zakonom, što u konkretnom nije slučaj.

U odnosu na zahtjev za naknadu troškova postupka, ovo ministarstvo je odbilo zahtjev za naknadu istih, shodno odredbi člana 94 Zakona o upravnom postupku, kojim je propisano da ako je upravni postupak koji je pokrenut po službenoj dužnosti okončan povoljno za stranku, troškove postupka snosi javnopravni organ koji je postupak pokrenuo, ako nije drukčije propisano, što nije slučaj u predmetnoj stvari.

Ovo ministarstvo je cijenilo navode i ostale navode iz žalbe ali je našlo da isti nijesu mogli uticati na drugačije presuđenje ove upravne stvari.

Sledstveno izloženom, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja – čl. 126 stav 4 Zakona o upravnom postupku.

**UPUSTVO O PRAVNOM SREDSTVU:** Protiv ovog rješenja, može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

**NACELNICA**  
**Olivera Živković**