

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Direktorat za inspekcijski nadzor, licence i drugostepeni postupak
Direkcija za licence, registar i drugostepeni postupak
Broj: UPII 09-042/25-715/1-1
Podgorica, 07.07.2025.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po žalbi izjavljenoj od d.o.o. „Univerzum“ iz Podgorice, koje društvo zastupa Jovović M.Dušan, advokat iz Podgorice, po priloženom punomoćju, na rješenje urbanističko-građevinske inspektorke Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj: UPI 09-042/25-220/1 od 24.02.2025.godine, na osnovu člana 199 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br: 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave („Službeni list Crne Gore“, br. 98/23, 102/23, 113/23, 71/24, 72/24, 90/24, 93/24, 104/24, 117/24 i 39/25) i čl.46 stav 1 i 126 stav 7 i 128 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

RJEŠENJE

Žalba se usvaja.

Poništava se rješenje urbanističko-građevinske inspektorke Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj: UPI 09-042/25-220/1 od 24.02.2025.godine i predmet vraća istom organu na ponovni postupak i odlučivanje.

Obrazloženje

Rješenjem urbanističko-građevinskog inspektora Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj: UPI 09-042/25-220/1 od 24.02.2025.godine, u stavu I zabranjuje se žalitelju građenje dijela poslovnog objekta (etaža suterena, prizemlja, prvog i drugog sprata) na kat.parceli, broj: 421/4 KO Podgorica, na teritoriji Glavnog grada Podgorica, jer se građenje ne izvodi prema revidovanom glavnom projektu na osnovu kojeg je izdata građevinska dozvola, broj: 0602-2952/03 od 17.11.2003.godine, dok se u stavu II istog rješenja naređuje žalitelju otklanjanje utvrđenih nepravilnosti iz stava I dispozitiva ožalbenog rješenja, a koje se odnose na odstupanje od revidovanog glavnog projekta na osnovu kojeg je izdata građevinska dozvola. Određen je rok ODMAH za postupanje za mjeru iz stava I rješenja, a za mjeru iz stava II rješenja, rok je 20 dana od dana prijema rješenja, pod prijetnjom preduzimanja drugih zakonskih mjera. U rješenju je navedeno da je odgovorno lice za izvršenje rješenja izvršna direktorica Milena Đinović, kao i da je investitor dužan da u roku od tri dana od dana isteka roka za izvršenje naređenih mjera, pismeno obavijesti inspektora da li je mjera izvršena i da žalba ne odlaže izvršenje rješenja.

Na navedeno rješenje, žalitelj je izjavio žalbu iz svih zakonom propisanih razloga. U bitnome navodi da je donošenju ožalbenog rješenja prethodilo donošenje zapisnika o inspekcijskom nadzoru koji je sačinjen dana 10.02.2025.godine, a tiče se izvedenog stanja na objektu koje ne odgovara činjeničnom stanju, Ukazuje na činjenicu da se o istoj upravnoj stvari ne može dva puta odlučivati, a što je slučaj u ovoj upravnoj stvari. Ovo iz razloga što je zapisnikom o inspekcijskom nadzoru istog organa, broj: 121-1-PG-98 od 14.02.2022.godine, već izvršen pregled izvedenog stanja konstrukcije samog objekta i da je tom prilikom na stranama 2 i 3, navedeno da je u trenutku inspekcijske kontrole „u fazi grubih građevinskih radova izvedenih 5 etaža konstruktivno izgrađen u prethodnom periodu od armirano-betonskih vertikalnih i horizontalnih elemenata i zidova od blok ispune“, kao i da je izvršeno rušenje postojećih nekonstruktivnih zidova od blok ispune. Nadalje, ukazuje da je već jednom donijeto rješenje o zabrani radova na izgradnji čitavog objekta (rješenje UPI 12-042/22-205 od 14.03.2022.godine), i da je isto drugostepenim rješenjem poništeno (rješenje, broj: UP II 12-042/22-80/3 i vraćeno organu na ponovno postupanje, nakon čega je donijeto rješenje o zabrani izvođenja radova na poslednjoj etaži koja se odnosi samo na potkrovlje i galeriju - rješenje, broj: UPI 12-042/22-205/1 od 22.06.2022.godine), a kojeg rješenja se žalitelj pridržava. S tim u vezi, žalitelj smatra da se shodno odredbama ZUP-a o istoj upravnoj

stvari ne može dva puta odlučivati, s obzirom da je rješenje Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, broj: UPI 12-042/22-205/1 od 22.06.2022.godine, konačno, iako je on podnio tužbu Upravnom sudu Crne Gore, na rješenje drugostepenog organa, broj: UP II 12-042/22-195 od 23.08.2022.godine, kojim je odbijena žalba i da na taj način prvostepeni organ nije mogao pokrenuti postupak o kojem je već odlučeno konačnim rješenjem tog organa. Ističe da je prvostepeni organ sam naveo u zapsniku da se ne povećava broj stambenih jedinica, već se rušenjem pregradnih zidova (radovima adaptacije) formira manji broj, čime se ne odstupa u bilo kojem dijelu od parametara saglasno dobijenim UTU-ima, na osnovu kojih je izrađen glavni projekat. Prijavu radova adaptacije je uredno predao ovom ministarstvu dana 27.12.2024.godine, koji nije u roku od 7 dana, shodno članu 90 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, obavijestio, niti upozorio žalitelja da se ne radi o radovima adaptacije, da bi tek 07.02.2025.godine, dobio obavještenje suprotno pomenutom članu, da se prijava adaptacije ne može prihvatiti, jer ista nije podnijeta od strane vlasnika ili drugog nosioca prava na postojećem objektu, kao i da je građenje na tim etažama u toku i u fazi grubih građevinskih radova, koje činjenice nijesu tačne, jer žalitelj jeste dijelom vlasnik i investitor postojećeg objekta i ima saglasnost od drugih suvlasnika za vršenje adaptacije, koju činjenicu prvostepeni organ nije utvrdio. Naglašava da se radi o adaptaciji koja je po Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata predstavlja izvođenje radova na postojećem objektu, kojima se vrši promjena organizacije prostora u objektu, vrši zamjena uređaja, postrojenja, opreme i instalacija, a kojima se ne utiče na stabilnost i sigurnost objekta, ne mijenjaju konstruktivni elementi, ne mijenja spoljni izgled i ne utiče na bezbjednost susjednih objekata, saobraćaja, zaštite od požara i životne sredine, što znači da se na objektu ne izvode grubi građevinski radovi, niti se vrši rekonstrukcija, jer su isti završeni 2022.godine, u trenutku prve kontrole, već se rade završni radovi na objektu. Ukazuje na činjenicu da je dozvoljena tačna razrada objekta, o čemu je Uprava za katastar PJ Podgorica, donijela rješenje i u kom postupku je dostavljen elaborat ovlaštene geodetske organizacije d.o.o. "Geo system" Podgorica, koja je izvršila mjerenje objekta na licu mjesta i konstatovala da je objekat u izgradnji i da je došlo do promjene broja PD, kao i da je dostavljen nalaz vještaka građevinske struke Gorana Račića, koji prati elaborat ovlaštene organizacije, a u kojem je konstatovano da je zadržana ista namjena prostora, horizontalni i vertikalni gabarit i da je planirana određena preraspodjela prostora unutar objekta u smislu reorganizacije više manjih posebnih jedinica i većih jedinica, a plan reorganizacije je sačinjen na način da nema uticaja odnosno intervencija na konstrukciju objekta, već u pregrađivanju unutrašnjih prostora, sa zaključkom da su radovi izvedeni prema pravilima struke, bez uticaja na konstrukciju i nosivost kompletnog objekta, kao i bez spoljnje promjene estetike i bez promjene gabarita odnosno odstupanja van uslova datih UTU-ima. Napominje da je i sudski vještak-Rajka Velimirović, u svom nalazu i mišljenju od 04.02.2025.godine, konstatovala da je predmetni objekat u izgradnji i da je presjek radova na dan obilaska - 01.02.2025.godine, završenost grube gradnje u dijelu predmetnog objekta - etažna razrada posebnog dijela objekta, sljedećih PD-ova: PD2, PD3, PD32, PD33, PD34 i PD35, da se isti nalaze na nivou prizemlja i da je njihova namjena poslovni prostori. Izrada pregradnih zidova, kako navodi vještak, izvedena je radi podjele poslovnih prostora i to su radovi koji ne utiču na stabilnost objekta i smatraju se radovima adaptacije, kao i da je na građevinskoj tabli navedeno da je nastavak radova po građevinskoj dozvoli, broj: 0602-2952/03 i da se objekat izvodi po odobrenom nastavku radova, čiji završetak se planira do 08.08.2025.godine. Žalitelj ukazuje i na činjenicu da su na PD upisana treća pravna i fizička lica, o čemu prvostepeni organ treba da vodi računa prilikom legitimisanja stranaka u postupku. Smatra da broj stambenih jedinica nije obavezujući, te da isti u smislu pozitivnih propisa ne predstavljaju urbanistički parametar, u skladu sa zakonom, planskim dokumentom i UTU-ima, dok su materijalnim propisom decidno utvrđeni urbanistički parametri, zbog čega smatra da prvostepeni organ izlazi iz svoje nadležnosti vršeći konstatacije po etažama (strana 2 i 3 rješenja), utvrđujući urbanističke parametre mimo onih propisanih zakonom i drugim propisima i koji nijesu obavezujućeg karaktera. Smatra da se eventualno odstupanje u pogledu broja PD-ova ne može tretirati kao odstupanje od glavnog projekta, jer broj istih ne predstavlja urbanistički parametar, niti je obavezujući, već se ostavlja mogućnost investitoru da sam uredi unutrašnjost, odnosno da u okvirima dozvoljenih urbanističkih parametara adaptira stambene jedinice, u pogledu kvadrature koja zadovoljava potrebe tržišta i potrebe života savremenog čovjeka. U žalbi se dalje navodi da prvostepeni organ pogrešno primjenjuje materijalni propis pozivajući se na član 67 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, te dovodeći predmetnu odredbu u vezi sa

članom 201 stav 1 tač. 7 i 13 istog zakona, kojima je propisano da kada u postupku inspekcijskog nadzora ocijeni da je povrijeđen zakon ili drugi propis, urbanističko-građevinski inspektor je dužan da zabrani građenje objekta ili dijela objekta, ako se građenje ne izvodi prema revidovanom glavnom projektu (tačka 7) i da naredi investitoru otklanjanje utvrđenih nepravilnosti iz tač. 2, 3, 3a, 4, 5, 6 i 7, 8 i 10 ovog člana, u određenom roku, što znači da je preduslov da bi se izrekla mjera iz člana 201 ovog zakona, da je izvršena povreda zakona ili drugog propisa, što prvostepeni organ nije utvrdio niti u jednom dijelu svog rješenja. Smatra da postupajući inspektor se nije kretao u granicama svog ovlašćenja, te da nije sproveo postupak provjere prijave građenja i/ili dokumentacije iz člana 91 citiranog zakona. Žalitelj navodi da dispozitiv ožalbenog rješenja nije jasan i da je kontradiktoran sam po sebi iz razloga što prvostepeni organ zabranjuje građenje objekta u prvom stavu, dok u drugom stavu naređuje otklanjanje utvrđenih nepravilnosti ne navodeći koje su to nepravilnosti konkretno. Smatra da je prvostepeni organ izvršio povredu čl. 14 i 111 ZUP-a, jer im nije omogućeno da se izjasne o rezultatima ispitnog postupka, kao i člana 22 stav 7 ZUP-a, jer je pogrešno primjenio materijalno pravo, čime zloupotrebljava svoj položaj, ne utvrđujući sve činjenice na tačan način, čime se nanosi šteta žalitelju. Sama činjenica da je prvostepeni organ postupao po inicijativi advokata Luke Krušičića, koji nema ovlašćenja za postupanje u ovoj stvari, a koji je legitimisan u postupku pred Osnovnim sudom u Podgorici – P.br:5871/2023 ispred tužilaca Perišić Milana i dr. i da miješanjem u ovaj postupak pokušavaju da vrše pritisak na organ i žalitelja u cilju dobijanja bolje pozicije u ovom postupku, za što po ocjeni žalitelja nema osnove, jer isti nijesu vlasnici nijednog dijela nepokretnosti. Predlaže da se usvoji žalba i shodno članu 41 Zakona o inspekcijskom nadzoru, traži odlaganje izvršenja rješenja do donošenja odluke po žalbi ili da organ odluči na način što će donijeti odluku o prekidu postupka dok se ne riješi prethodno pitanje.

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

Odredbom člana 22 stv.3 i 7 Zakona o upravnom postupku, propisano je da dispozitiv rješenja sadrži odluku o upravnoj stvari i mora biti sažet i jasan, kao i da obrazloženje rješenja treba da bude razumljivo i da sadrži kratko izlaganje zahtjeva stranke, činjenično stanje na osnovu kojeg je rješenje donijeto, propise na osnovu kojih je rješenje donijeto, razloge koji, s obzirom na utvrđeno činjenično stanje, upućuju na odluku u dispozitivu rješenja, razloge zbog kojih nije uvažen neki od zahtjeva ili predloga stranke, odnosno nije uzeto u obzir izjašnjenje stranke o rezultatima ispitnog postupka, a kod odlučivanja po slobodnoj ocjeni, glavne razloge za donijetu odluku. Ako žalba ne odlaže izvršenje rješenja, obrazloženje sadrži i pozivanje na propis kojim je to propisano, odnosno detaljne razloge zbog kojih žalba ne odlaže izvršenje rješenja.

Iz spisa predmeta proizilazi da je po podnijetoj inicijativi, a po službenoj dužnosti, prvostepeni organ, dana 05.02.2025.godine, izvršio kontrolu nad nastavkom građenja poslovnog objekta sa izdatom građevinskom dozvolom, broj: 0602-2952/03 od 17.11.2003.godine, koji se nalazi na kat.parceli 421/4 KO Podgorica I u Podgorici, o čemu je sačinila zapisnik, broj: 09-07/25-40 od 10.02.2025.godine. U obrazloženju ožalbenog rješenja se navodi da je zapisnikom utvrđeno da je na k.p. 421/4 KO Podgorica I, u Podgorici, zatečen objekat u izgradnji, u fazi fasaderskih radova, u formi zasječenog pravouglog trougla, dimenzija strana koje formiraju prav ugao cca.55,00m i cca.40,00m, dužine dijagonale cca 58,00m, da je objekat izveden u skeletnom konstruktivnom sistemu nosećih armirano-betonskih stubova i platana koji su povezani armirano-betonskim gredama. Fasada objekta prema ulici Serdara Jola Piletica je u završnim fasaderskim radovima, postavljena je fasadna bravarija (osim na etaži suterena i galerije). Na zasječenom dijelu fasade, prema stambeno-poslovnom objektu „Čelebić“, u potpunosti su završeni fasaderski radovi na etažama prvog, drugog sprata i potkrovlja, dok je na prizemlju postavljena fasadna bravarija ali nisu okončani fasaderski radovi. Na etaži suterena, na ovom dijelu objekta nije postavljena fasadna bravarija niti urađena fasada. Na fasadi objekta prema Pravnom fakultetu postavljena je skela, ugrađena fasadna bravarija na etažama prvog, drugog sprata i potkrovlja. Nisu započeti fasaderski radovi na ovom dijelu objekta. Na dvije pozicije, na ovoj fasadi, u visini ploče iznad etaže potkrovlja izvedene su čelične konstrukcije nadstrešnica. Na fasadi objekta prema Osnovnom sudu u Podgorici postavljena je fasadna bravarija na većem dijelu objekta i

nisu započeti fasaderski radovi. Na dvije pozicije, na ovoj fasadi, u visini ploče iznad etaže potkrovlja izvedene su čelične konstrukcije nadstrešnica. Unutrašnjost suterena i prizemlja objekta je u fazi grubih građevinskih radova, izvedeni su vertikalni i horizontalni konstruktivni elementi, AB kružno stepenište i ozidani zidovi ispune opekarskim blokovima. Tavanica je na nekim djelovima suterena i prizemlja izvedena kao armirano-betonska, a na nekim djelovima je od prefabrikovanih elemenata. Na etažama prvog, drugog sprata i potkrovlja ozidani su i izmalterisani unutrašnji zidovi. Izmalterisani su i plafoni iznad prvog, drugog sprata i potkrovlja i izvedene instalacije na tim etažama. Na podovima ovih etaža izvode se podne instalacije i slojevi poda. Etaža galerije je u fazi grubih građevinskih radova, izvedeni su vertikalni i horizontalni konstruktivni elementi, kružno stepenište koje od etaže potkrovlja vodi do galerije, a blokovima ispune ozidani fasadni zidovi. Na tom dijelu objekta nije postavljena fasadna bravarija. U trenutku inspekcijske kontrole bili su prisutni građevinski radnici, ali se nisu izvodili građevinski radovi.

Nadalje se navodi, da je prvostepeni organ utvrdio da je žalitelj, urbanističko-građevinskoj inspekciji dostavio obavještenje, broj: 12-4592/1 od 27.12.2021.godine, da kao novi vlasnik objekta nastavlja radove na premetnom objektu, shodno građevinskoj dozvoli, broj: 0602-2952/03 od 17.11.2003.godine, koju je Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora Crne Gore izdalo Savezu slijepih iz Podgorice, Kačar Nedžibu iz Rožaja i Pešter banci-Filijala Rožaje za građenje poslovnog objekta na k.p. 421/4 KO Podgorica I u Podgorici (UP-5 u zahvatu DUP-a „Momišići A“-Izmjene i dopune). U stavu 2 dispozitiva ovog rješenja navodi se da će radovi na izgradnji ovog objekta biti izvedeni u svemu prema Glavnom projektu koji je izradio arhitektonski atelje „Artconstructions“ d.o.o.Kruševac i na koji je pribavljena urbanistička saglasnost, broj: 07-2502/03 od 25.09.2003.godine, izdata od strane ovog ministarstva.

Dalje se navodi da je u postupku vršenja inspekcijskog nadzora Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma donijelo je rešenje, broj: UPI 12-042/22-205/1 od 22.06.2022.godine, kojim se subjektu nadzora „Univerzum“ d.o.o.Podgorica zabranjuje građenje poslovnog objekta na UP5, koju čini k.p.421/4 KO Podgorica I, u zahvatu DUP-a Momišići A-Izmjene i dopune, u dijelu etaža potkrovlja i galerije, a koji su izgrađeni suprotno revidovanom glavnom projektu na osnovu kojeg je dobijena građevinska dozvola, i naređuje otklanjanje utvrđenih nepravilnosti iz stava 1 dispozitiva u roku od 30 dana, na način što će uskladiti radove na predmetnom objektu sa revidovanim glavnim projektom na osnovu kojeg je dobijena građevinska dozvola i o tome obavijestiti građevinskog inspektora. Takođe, rješenjem drugostepenog organa gore navedenog ministarstva, broj: UPII 12-042/22-195 od 23.08.2022.godine odbijena je žalba izjavljena od strane „Univerzum“ d.o.o.Podgorica na prvostepeno rješenje UPI 12-042/22-205/1 od 22.06.2022.godine.

U obrazloženju se navodi da je prvostepeni organ prilikom inspekcijskog pregleda izvršio upoređivanje do sada izvedenih građevinskih radova na objektu sa glavnim projektom na osnovu kojeg je dobijena građevinska dozvola, broj: 0602-2952/03 od 17.11.2003.godine, a koji se čuva u arhivi ovog ministarstva i koji je ovjeren štambljem Ministarstva zaštite životne sredine i uređenja prostora Crne Gore.Tom prilikom utvrdio je nepravilnosti koje se odnose na neusklađenost do sada izvedenih radova sa glavnim projektom na osnovu kog je dobijena građevinska dozvola i to u sledećem:

Na etaži suterena, tj.na MK između etaža suterena i prizemlja armiranim betonom zatvoreni su nekadašnji otvori u MK za dva liftovska okna i kružni atrium u blizini kružnog stepeništa. Nisu izvedeni AB zidovi dva liftovska okna na pozicijama predviđenim projektom. Na AB kružnom zidu oko centralnog kružnog AB stepeništa nisu izvedeni otvori predviđeni prema glavnom projektu, već je taj zid izveden kao pun, bez otvora na njemu.Opekarskim blokovima ozidani su pregradni zidovi na više pozicija koje nisu predviđene glavnim projektom u osama „G“, „Đ“, „3“, „4“, „5“, „6“, „7“, između osa „Ž“ i „Z“, između osa „E“ i „Ž“, između osa „D“ i „Đ“.

Na etaži prizemlja, na dijelu fasade u osi „I I“, a između osa „D“ i „Đ“ izveden je zid na kome je postavljena fasadna bravarija, a koji nije predviđen glavnim projektom već je na toj poziciji

predviđeno ulazno stepenište i vjetorobran. Na istoj fasadi, na više pozicija izvedeni su fasadni otvori suprotno glavnom projektu. Takođe, na dijelu fasade u osi "8", a između osa "Ž" i "Z" izveden je zid na kome je postavljena fasadna bravarija, a koji nije predviđen glavnim projektom već je na toj poziciji predviđeno ulazno stepenište i vjetorobran. Na više pozicija na fasadama u osama "A", "J", "1", "8" izvedeni su fasadni otvori suprotno glavnom projektu. Na MK između etaža prizemlja i prvog sprata armiranim betonom zatvoreni su nekadašnji otvori u MK za dva liftovska okna na pozicijama na kojima su bili predviđeni glavnim projektom.

Na podnoj ploči prizemlja na poziciji između osa "Ž" i "Z" i osa "7" i "8" probijen je otvor za formiranje novog liftovskog okna na poziciji koja nije predviđena glavnim projektom. Stepenište i liftovsko okno koji su projektom predviđeni između osa "Ž" i "Z" i osa "7" i "8" nisu izvedeni. Na AB kružnom zidu oko centralnog kružnog AB stepeništa nisu izvedeni otvori predviđeni prema glavnom projektu, već je taj zid izveden kao pun, bez otvora na njemu. Uz kružni AB zid oko centralnog stepeništa izveden je otvor u podu prizemlja kao i stepenišni krak suprotno glavnom projektu. U osi "6", a između osa "D" i "Ž", kao i u osi "E", a između osa "4" i "6" opekarskim blokovima ozidani su zidovi koji nisu predviđeni glavnim projektom.

Na etažama 1. i 2. sprata, tj. na podnoj ploči 1. i 2. sprata na poziciji između osa "Ž" i "Z" i osa "7" i "8" probijeni su otvori za formiranje novog liftovskog okna na pozicijama koje nisu predviđene glavnim projektom. Na MK između etaža prvog i drugog sprata, kao i između drugog sprata i potkrovlja armiranim betonom zatvoreni su nekadašnji otvori u MK za dva liftovska okna na pozicijama na kojima su bili predviđeni glavnim projektom.

Na AB kružnom zidu oko centralnog kružnog AB stepeništa (na poziciji prvog i drugog sprata) nisu izvedeni otvori predviđeni prema glavnom projektu, već je taj zid izveden kao pun, bez otvora na njemu. Uz kružni AB zid oko centralnog stepeništa izveden je otvor u podu 1. i 2. sprata suprotno glavnom projektu. Na svim fasadama prvog i drugog sprata izvedeni su fasadni otvori suprotno glavnom projektu. Na više pozicija na etažama prvog i drugog sprata izvedeni su unutrašnji zidovi koji nisu predviđeni glavnim projektom, čime su poslovni prostori-lokali predviđeni glavnim projektom prenamijenjeni u stambene jedinice, odnosno 17 poslovnih prostora-lokala po etaži pretvoreno je u 9 stambenih jedinica po etaži, koje su upisane u LN 1092.

Nadalje se navodi da je za dio predmetnog objekta na k.p.421/4 KO Podgorica I, ovom ministarstvu podnijeta je prijava radova adaptacije, br: 09-745/24-17261/1 od 27.12.2024.godine, od strane podnosioca „Univerzum“ d.o.o.Podgorica. U opisu radova adaptacije navedeno je da se adaptacija odnosi na prizemlje i suteran, tj. na izradu pregradnih zidova za podjelu PD-a, izvođenje elektro i vodovodnih radova, obrada zidova i fasadne bravarije i da je prvostepeni organ uvidom u LN 1092-Prepis Uprave za nekretnine PJ Podgorica, utvrdio da je na etaži suterena evidentiran poslovni prostor u izgradnji (građenje) površine 1347m², osnov prava susvojina Pavličić Veselin 38/1347, Pavličić Tatjana 38/1347 i Kovačević Denis 1271/1347, dok su na etaži prizemlja evidentirani poslovni prostori u izgradnji (građenje) (PD 2 i PD 3), osnov prava svojina „Univerzum“ d.o.o.Podgorica, u obimu prava 1/1.

Prvostepeni organ je takođe na licu mjesta, dana 05.02.2025.godine, utvrdio da je unutrašnjost etaža suterana i prizemlja u fazi grubih građevinskih radova, da je građenje objekta u toku, te da u tom slučaju nije moguće podnijeti prijavu radova adaptacije, da je podnosiocu prijave radova adaptacije „Univerzum“ d.o.o.Podgorica, upućeno obavještenje, broj: 09-745/24-17261/2 od 07.02.2025.godine, da se dostavljena prijava radova adaptacije ne može prihvatiti jer ista nije podnijeta od strane vlasnika ili nosioca drugog prava na postojećem objektu, kao i da je građenje na tim etažama u toku i u fazi grubih građevinskih radova.

U obrazloženju ožalbenog rješenja se takođe navodi da je žalitelju omogućeno učešće u postupku i da se izjasnio na zapisnik, broj: 09-07/25-40 od 10.02.2025.godine, navodeći da se o istoj upravnoj stvari ne može dva puta voditi postupak, s obzirom da je rješenje Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, broj: UPI 12-042/22-205/1 od 22.06.2022.godine,

konačno, iako je on podnio tužbu Upravnom sudu Crne Gore, na rješenje drugostepenog organa, broj: UP II 12-042/22-195 od 23.08.2022.godine, kojim je odbijena žalba i da na taj način prvostepeni organ nije mogao pokrenuti postupak o kojem je već odlučeno konačnim rješenjem tog organa. Ukazuje da navedeni zapisnik ne odgovara činjeničnom stanju, da je zapisnikom, broj: 121-1-PG-98 od 14.02.2022.godine, već vršen pregled izvedenog stanja konstrukcije samog objekta i da je tada konstatovano da je objekat u fazi grubih građevinskih radova izvedenih 5 etaža konstruktivno izgrađen u prethodnom periodu od armirano-betonskih vertikalnih i horizontalnih elemenata i zidova od blok ispune, kao i da je izvršeno rušenje postojećih nekonstruktivnih zidova od blok ispune. Ukazao je da je već jednom donijeto rješenje o zabrani radova na izgradnji čitavog objekta (rješenje UPI 12-042/22-205 od 14.03.2022.godine), i da je isto drugostepenim rješenjem poništeno (rješenje, broj: UP II 12-042/22-80/3 i vraćeno organu na ponovno postupanje, nakon čega je donijeto rješenje o zabrani izvođenja radova na poslednjoj etaži koja se odnosi samo na potkrovlje i galeriju - rješenje, broj: UPI 12-042/22-205/1 od 22.06.2022.godine), a kojeg rješenja se žalitelj pridržava. Naglasio je da će poslednja etaža potkrovlja i galerija biti predmet legalizacije, da je već jednom bio podnijet zahtjev, ali je odbijen kao nepotpun te da spremaju novi zahtjev za legalizaciju. Ističu da prvostepeni organ ne sprovodi postupak prijave građenja i/ili dokumentacije iz člana 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i ne postupa pravilno u smislu člana 200 stav 2 istog zakona, kojim je propisano da provjeru iz stava 1 tač: 1,2,3a,4,5,11 i 13 ovog člana je dužan da vrši u roku od 15 dana od dana podnošenja prijave radova, da to konstatuje u formi zapisnika i isti dostavi žalitelju na izjašnjenje, a o tome je vođen već postupak koji je okončan. Žalitelju nije jasno koju kontrolu vrši prvostepeni organ, jer se nije pozvao na materijalni propis, već samo na ovlašćenja propisana čl.200 i 201 istog zakona. Na objektu se ne izvode grubi građevinski radovi, koji su završeni 2022.godine, već samo završni radovi, da je dozvoljena razrada objekta o čemu postoji rješenje Uprave za nekretnine sa elaboratom ovlašćene organizacije navedene u žalbi, sa nalazom vještaka građevinske struke, da se vrši preraspodjela prostora unutar objekta u smislu reorganizacije više manjih posebnih jedinica i većih jedinica, da su kao vlasnici istih upisana treća lica, o čemu treba voditi računa u pogledu legitimacije stranaka u postupku.

Utvrđeno je da je prvostepeni organ u obrazloženju ožalbenog rješenja naveo da se izjasnio na navode izjašnjenja žalitelja i ukazao da se inspekcijski nadzor može vršiti u bilo kom trenutku u toku građenja objekta, a posebno imajući u vidu da se od 2022.godine, kada je vršen inspekcijski nadzor i kada je tada postupajući prvostepeni organ utvrdio nepravilnosti i zabranio građenje na dijelu objekta - potkrovlju i galeriji, činjenično stanje na terenu se umnogome promijenilo. Ukazao je da se na objektu koji je u fazi izgradnje, prijavljivanjem radova adaptacije ne mogu vršiti promjene u smislu povećavanja ili smanjenja broja PD-ova, prenamjena objekta iz poslovnog za koji je izdata građevinska dozvola u stambeno-poslovni objekat, a sve suprotno glavnom projektu na osnovu kojeg je izdata građevinska dozvola.

Imajući u vidu navedeno, ovo ministarstvo je utvrdilo da dispozitiv ožalbenog rješenja nije sačinjen u skladu sa odredbom člana 22 stav 3 Zakona o upravnom postupku, odnosno nije precizan i jasan. Ovo iz razloga što se stavu I dispozitiva ožalbenog rješenja zabranjuje žalitelju građenje dijela poslovnog objekta (etaža suterena, prizemlja, prvog i drugog sprata) na kat.parceli, broj: 421/4 KO Podgorica, na teritoriji Glavnog grada Podgorica, jer se građenje ne izvodi prema revidovanom glavnom projektu na osnovu kojeg je izdata građevinska dozvola, broj: 0602-2952/03 od 17.11.2003.godine, dok se u stavu II istog rješenja naređuje žalitelju otklanjanje utvrđenih nepravilnosti iz stava I dispozitiva ožalbenog rješenja, a koje se odnose na odstupanje od revidovanog glavnog projekta na osnovu kojeg je izdata građevinska dozvola.

Prvostepeni organ je donio ožalbno rješenje kojim je naredio dvije mjere koje su međusobno protivrječne i nelogične. U prvom stavu je zabranio žalitelju građenje dijela poslovnog objekta (etaža suterena, prizemlja, prvog i drugog sprata) na kat.parceli, broj: 421/4 KO Podgorica, na teritoriji Glavnog grada Podgorica, jer se građenje ne izvodi prema revidovanom glavnom projektu na osnovu kojeg je izdata građevinska dozvola, broj: 0602-2952/03 od 17.11.2003.godine, dok je u drugom stavu istog rješenja naredio žalitelju otklanjanje utvrđenih nepravilnosti iz stava I dispozitiva ožalbenog rješenja, koja se odnose na odstupanje od revidovanog glavnog projekta na osnovu kojeg je izdata građevinska dozvola, što je protivrječno i nelogično, jer se ne može narediti otklanjanje nepravilnosti ukoliko je zabranjeno građenje objekta.

Nadalje, uvidom u spise predmeta, odnosno u zapisnik o izvršenom inspekcijskom nadzoru, broj: 09-07/25-40 od 10.02.2025.godine, pored već navedenih etaža na kojima su utvrđene

nepravilnosti i zabranjeno građenje, navedene su i nepravilnosti utvrđene na etaži potkrovlja, svim fasadama potkrovlja i etaži galerije, koje nijesu navedene u ožalbenom rješenju. U stavu II dispozitiva ožalbenog rješenja nijesu navedene koje nepravilnosti treba žalitelj da otkloni u roku od 20 dana od dana prijema rješenja, zbog čega isti nije precizan i jasan. Činjenica je da su iste navedene, u obrazloženju ožalbenog rješenja, ali isti ne može nadomjestiti dispozitiv rješenja. U dijelu obrazloženja ožalbenog rješenja, a iz spisa predmeta proizilazi da nijesu navedene sve nepravilnosti utvrđene tokom vršenja inspekcijskog nadzora, a koje su navedene u zapisniku, broj: 09-07/25-40 od 10.02.2025.godine, zbog čega ožalbena rješenja nije sačinjeno u skladu sa činjenicama utvrđenim u zapisniku, odnosno nije u skladu sa odredbom člana 22 st.3 i 7 Zakona o upravnom postupku.

Ocjenjujući navode žalbe, ovo ministarstvo je kod činjenice da je izvršena povreda pravila postupka iz člana 22 st. 3 i 7 Zakona o upravnom postupku, odlučilo poništiti ožalbena rješenja i predmet vratiti istom organu na ponovni postupak i odlučivanje – član 126 stav 7 Zakona o upravnom postupku.

U odnosu na predlog za odlaganje izvršenja rješenja, o istom shodno članu 41 Zakona o inspekcijskom nadzoru, odlučuje prvostepeni organ.

Shodno navedenom, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Uputstvo o pravnoj zaštiti: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.



NAČELNIK
Petar Vučinić