

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Odjeljenje za drugostepeni postupak
Broj: UPII 17-042/24-1144/1-1
Podgorica, 15.09.2025.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po žalbi izjavljenoj od d.o.o. "AREA GROUP" iz Herceg Novog, koga zastupa mr Boris Bodiroga, advokat iz Igala, po priloženom punomoćju, na rješenje urbanističko-građevinskog inspektora Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj: UPI 09-042/24-883/1 od 05.06.2024.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, 39/25 i 97/25) i čl.46 stav 1 i 126 stav 4 i 128 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

RJEŠENJE

Žalba se odbija.

Obrazloženje

Rješenjem urbanističko-građevinskog inspektora Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj: UPI 09-042/24-883/1 od 05.06.2024.godine, naređuje se žalitelju da poruši izgrađeni objekat na pet etaža, koji se nalazi na djelovima kat.parcela, br.: 693/4 i 693/3 KO Bijela, Herceg Novi, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, jer je izgrađen bez prijave građenja i/ili dokumentacije iz člana 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, nakon izrečene mjere zabrane građenja, pod prijetnjom prinudnog izvršenja rješenja.

Na navedeno rješenje, žalitelj je izjavio žalbu ovom ministarstvu zbog bitne povrede pravila postupka, nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava. U bitnome navodi da prvostepeni organ nije sproveo ispitni postupak i dao mogućnost stranci da se izjasni, kako bi se jasno utvrdile bitne činjenice i okolnosti i na taj način dala mogućnost stranci da ostvari i zaštiti svoja prava i interese, što je suprotno čl.105 i 111 Zakona o upravnom postupku. Ukazuje na činjenicu da je žalitelj kupio kat.parcele,br: 693/3, 693/4 i 693/9 KO Bijela, od ranije vlasnika Darka Bačovića, na koga glase pojedina važeća odobrenja i da posjeduje gotovo svu dokumentaciju koja je potrebna da bi se prijava građenja smatrala kompletiranom shodno članu 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. U prilog navedenom je i izvještaj revidenta d.o.o."DIAGRAM" iz Podgorice, kojim je nesumnjivo dokazano da žalitelj posjeduje dokumentaciju, koju prvostepeni organ nije ni konstatovao prilikom vršenja inspekcijskog nadzora, a to je: saglasnost na elektro-instalacije izdate od d.o.o. CEDIS iz Podgorice, pod brojem: 30-20-05-1242/1 od 24.03.2022.godine; saobraćajna saglasnost izdata od Sekretarijata za komunalne djelatnosti opštine Herceg Novi, broj: 02-13-341-UPi 152/22 od 27.04.2022.godine; saglasnost na glavni projekat vodovoda i kanalizacije, izdate od d.o.o."VODOVOD I KANALIZACIJE" Herceg Novi, broj: 24/22 od 25.03.2022.godine; saglasnost na mjere zaštite od požara, izdate od MUP Crne Gore – Direktorata za zaštitu i spasavanje, broj: 30-236/22-UPi-1476/2 od 12.08.2022.godine; obračun naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta utvrđeno rješenjem Uprave lokalnih javnih prihoda opštine Herceg Novi, broj: 02-2420-UPi-37/22 od 19.04.2022.godine, od koji je žalitelj isplatio 37.677,52 eura i obračun naknade za izgradnju Regionalnog vodovoda „Crnogorsko primorje“ koju naknadu je žalitelj izmirio dana 26.04.2023.godine, što se potvrđuje potvrdom, broj: 22-1162/5 od 26.12.2023.godine izdate od d.o.o. Regionalnog vodovoda „Crnogorsko primorje“. Navodi da je prvostepenom organu navedena dokumentacija bila dostavljena prije donošenja ožalbenog rješenja, a što je isti zanemario, zbog čega činjenično stanje nije pravilno utvrđeno. Navodi da posjeduje i saglasnost glavnog gradskog arhitekta izdato rješenjem od strane Službe glavnog gradskog arhitekta, glavni projekat i list nepokretnosti – Izvod 1542 za KO Bijela od 23.07.2024.godine, iz kojeg se vide

zabilježbe od najmanje 10 izvršenih prodaja stanova, a koji ugovori i predugovori o prodaji su zabilježeni u „G“ listu lista nepokretnosti, pri čemu je vlasnička struktura izmjenjena, pa je prvostepeni organ dužan da o rušenju objekta upozori sve vlasnike posebnih dijelova objekta. Predlaže da se žalba usvoji i odloži izvršenje rješenja.

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 200 stav 1 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da urbanističko-građevinski inspektor provjerava da li je za građenje objekta podnijeta prijava građenja i dokumentacija iz člana 91 ovog zakona, dok je odredbom člana 201 stav 1 tačka 11 istog zakona propisano da kada u postupku inspekcijskog nadzora ocijeni da je povrijeđen zakon ili drugi propis urbanističko-građevinski inspektor dužan je da naredi rušenje pored zabrane iz tač. 1, 2, 3, 3a, 4, 5, 6, 7, 8 i 10 ovog člana.

Iz spisa predmeta, nesporno je utvrđeno da je prvostepeni organ, dana 05.07.2022.godine, postupajući po službenoj dužnosti i inicijativi, izašao na kat.parcelama, br: 693/4 i 693/3 KO Bijela, Herceg Novi, u Bijeloj i tom prilikom utvrdio da se na istim nalazi objekat u izgradnji i da je od radova urađena armirano betonska konstrukcija objekta, spratnosti Po+P+1 kao i da se u trenutku kontrole nijesu izvodili radovi. Prvostepeni organ je donio rješenje o zabrani građenja, broj: UPI 12163-042/22-692/1 od 12.07.2022.godine. Utvrđeno je da se na poziv prvostepenog organa radi davanja izjave, odazvao Milan Ivanišević iz Meljina, vlasnik d.o.o. "AREA GROUP" iz Herceg Novog i vlasnik predmetnih katastarskih parcela, koji je izjavio da je kupio predmetne kat.parcele u stanju u kojem je zatečena, u maju 2022.godine, da su tada upisani kao vlasnici i da se nijesu izvodili radovi, da su u postupku pribavljanja potrebne dokumentacije i da radove neće izvoditi prije predaje prijave građenja. Nadalje, utvrđeno je da je prvostepeni organ, dana 25.12.2023.godine, izvršio kontrolu sprovođenja mjere zabrane građenja na predmetnim kat.parcelama i utvrdio da se u odnosu na stanje koje je bilo utvrđeno rješenjem o zabrani građenja, na istim sada nalazi objekat na pet etaža, sa završenom fasadom sa tri strane, dok nije završena fasada sa jugoistočne strane prema moru. Ostavljen je poziv žalitelju da dana 27.12.2023.godine, dođe u prostorije inspekcije i dostavi dokumentaciju shodno članu 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Žalitelj je dana, 25.01.2024.godine, došao u prostorije inspekcije i dostavio kopiju prijave građenja objekta zavedene u pisarnici ovog ministarstva 22.01.2023.godine. U svom izjašnjenju je naveo da je za kat.parcele,br: 693/3, 693/4 i 693/9 KO Bijela, Herceg Novi, predao kompletnu prijavu građenja pisarnici Ministarstva, dana 22.01.2024.godine. Nadalje, utvrđeno je da je prvostepeni organ izvršio kontrolu prijave građenja, broj: 09-745/24-789/1 od 22.01.2024.godine i zapisnikom, broj: 121-2-2-HN-53 od 29.03.2024.godine, konstatovao koju dokumentaciju je žalitelj dostavio, a koja dokumentacija nije dostavljena, zbog čega predmetna prijava građenja nije u skladu sa članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Citirani zapisnik je dostavljen žalitelju, dana 31.05.2024.godine i dat je rok za otklanjanje nedostataka, ali da žalitelj to nije uradio, zbog čega je prvostepeni organ zapisnikom, broj: 121-2-3-HN-98 od 05.06.2024.godine, odbio prijavu građenja kao nepotpunu i donio ožalbeno rješenje.

Polazeći od nespornog činjeničnog stanja i citiranih odredbi zakona, pravilno je prvostepeni organ, ožalbenim rješenjem naredio žalitelju da poruši izgrađeni objekat na pet etaža, koji se nalazi na dijelovima kat.parcela, br.: 693/4 i 693/3 KO Bijela, Herceg Novi, jer je isti gradio bez prijave građenja i dokumentacije iz člana 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. U konkretnom slučaju, posebnim propisom, odnosno odredbom člana 91 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, dok je članom 92 stav 1 istog zakona propisano 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, što nije uradio. Prvostepeni organ je utvrdio da žalitelj nije podnio prijavu građenja i dokumentaciju iz člana 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, zbog čega je shodno članu 201 stav 1 tačka 11 istog zakona naredio mjeru rušenja predmetnog objekta.

Odlučujući na navedeni način, prvostepeni organ je postupio i u skladu sa članom 16 stav 1 tačka 3 Zakona o inspekcijskom nadzoru, kojim je propisano da kada se u postupku inspekcijskog

nadzora utvrdi da je povrijeđen zakon ili drugi propis ili da se ne poštuju propisani standardi ili normativi, inspektor je obavezan da preduzme upravne mjere i radnje utvrđene posebnim propisom kojim je uređena oblast u kojoj se vrši inspekcijski nadzor, a naročito da naredi rušenje, uklanjanje bespravno započetog ili podignutog objekta i uklanjanje stvari sa određenog prostora.

Ocijenjujući navode žalbe žalitelja, shodno odredbama Zakona o upravnom postupku, ovo ministarstvo je ocijenilo da su isti bez uticaja na drugačije odlučivanje u predmetnoj stvari. U dijelu navoda žalbe koji se odnosi na činjenicu da nije omogućeno žalitelju da učestvuje u postupku vršenja inspekcijskog nadzora, isti ne stoje. Ovo kod činjenice da se žalitelj odazivao na pozive prvostepenog organa, na prvi poziv od 05.07.2022.godine, žalitelj se odazvao pozivu i dao izjavu prvostepenom organu, zatim na poziv od 27.12.2023.godine, kada je opravdao izostanak, jer nije bio u Crnoj Gori, da bi došao 10.01.2024.godine, u prostorije inspekcije i dao izjavu, kao i dana 25.01.2024.godine, kada je priložio kopiju prijave građenja podnijete ovom ministarstvu, dana 22.01.2023.godine. U zapisnicima, br. 121-2-3-HN-98 od 05.06.2024.godine i 121-2-3-HN-53 od 29.03.2024.godine, nalaze se potpisi žalitelja. U dijelu navoda koji se odnose na dostavljenu dokumentaciju, ovo ministarstvo je utvrdilo da u momentu kada je vršen kontrolni inspekcijski nadzor 05.06.2024.godine, utvrđeno je da žalitelj nije otklonio nedostatke utvrđene zapisnikom od 29.03.2024.godine, zbog čega je donijeto ožalbena rješenje. Naime, zapisnikom od 29.03.2024.godine je utvrđeno da žalitelj nije dostavio sledeću dokumentaciju: jedan primjerak digitalne verzije glavnog projekta za izgradnju stambenog objekta na UP 237 i UP 238 koje se sastoje od k.p.br: 693/3, 693/4 i 693/9 KO Bijela u zahvatu DUP-a "Bijela-Centar"- opština Herceg Novi; dokaz o pravu svojine odnosno drugom pravu na građenje; jedan primjerak digitalne verzije pozitivnog izvještaja o izvršenoj reviziji glavnog projekta; dokaz o osiguranju od odgovornosti za revidenta; ugovor o vršenju stručnog nadzora nad građenjem objekta; ugovor o vršenju revizije projektne dokumentacije; ugovor o izvođenju radova za građenje objekta; uvjerenje izdato od strane Uprave lokalnih prihoda opštine Herceg Novi za izmirenje obaveze naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta; potvrde od d.o.o."Regionalni vodovod Crnogorsko primorje" kojom se potvrđuje da je žalitelj izmirio u visini 80% naknade; potvrda o uplati izdate od strane Sekretarijata za finansije opštine Herceg Novi, da je žalitelj uplatio naknadu u iznosu od 20% posebne naknade na žiro račun opštine; saglasnost Glavnog gradskog arhitekta na Idejno rješenje urađeno od d.o.o."ARCHIMAX" Podgorica, za predmetni objekat i pisana izjava revidenta da se na osnovu glavnog projekta urađenog od d.o.o."ARCHIMAX" Podgorica, može graditi predmetni objekat na UP 237 i Up 238 koje se sastoje od k.p.br: 693/3, 693/4 i 693/9 KO Bijela u zahvatu DUP-a "Bijela-Centar"- opština Herceg Novi, zbog čega je donijeto ožalbena rješenje.

Shodno navedenom, ovo ministarstvo je odlučilo 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.



NAČELNICA
Dubravka Pešić