

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Odjeljenje za drugostepeni postupak
Broj: UPII 15-042/26-546/26
Podgorica, 25.05.2026.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po žalbi žalitelja d.o.o. "GORICA GATE" iz Podgorice, koje društvo zastupa advokatska kancelarija MIJOVIĆ&VUKOVIĆ iz Podgorice, po priloženom punomoćju, izjavljenoj na rješenje Direktorata glavnog državnog arhitekta, broj: 05-332/26-546/19 od 31.03.2026 godine, na osnovu člana 25 stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.: 19/25, 92/25 i 160/25), čl. 46 i 126 stav 7 Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG“, br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Sl.list CG", br. 98/23, 102/23, 113/23, 71/24, 72/24, 90/24, 93/24, 104/24, 117/24, 39/25, 97/25, 148/25, 164/25, 27/26 i 62/26) i po ovlaštenju Ministra, broj: 09-104/26-890/2 od 28.01.2026.godine, donosi

RJEŠENJE

Žalba se usvaja.

Poništava se rješenje Direktorata glavnog državnog arhitekta, broj: 05-332/26-546/19 od 31.03.2026 godine i predmet vraća istom organu na ponovni postupak i odlučivanje.

Obrazloženje

Ožalbenim rješenjem prekida se postupak u predmetu izdavanja saglasnosti na idejno rješenje podnosioca zahtjeva d.o.o. "Gorica Gate" iz Podgorice tj žalitelja, za izgradnju objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čine UP45 zona D, koju čini kat.parcela, broj: 2200 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Nova Varoš 2“ Glavni grad Podgorica („Sl.list CG-opštinski propisi“, broj: 32/18).

Na navedeno rješenje, žalitelj je izjavio žalbu i dopunu žalbe ovom ministarstvu, iz svih zakonom propisanih razloga. U bitnome navodi da je ožalbeno rješenje donijeto uz bitne povrede pravila upravnog postupka, zasnovano na pogrešno i nepotpuno utvrenom činjeničnom stanju i pogrešnoj primjeni materijalnog prava. Navodi da je obrazloženje ožalbenog rješenja sačinjeno suprotno članu 22 stav 6 ZUP-a, jer ne sadrži razloge o odlučnim činjenicama, jer se predmetna odluka iscrpljuje u navodima "tako je rekao drugostepeni organ". Ukazuje da ono što se iz obrazloženja ožalbenog rješenja može naslutiti je okolnost da se između d.o.o. "ALK Montenegro" - Podgorica i AD "Higijena" - Podgorica, pred Privrednim sudom Cme Gore vodi spor koji za predmet ima Ugovor o zajedničkom građenju. Prvostepeni organ samo konstatuje da postoji "prethodno pitanje", ne dajući obrazloženje zašto. U tom pravcu, prvostepeni organ se oslanja na prethodno donijeto rješenje drugostepenog organa, pa ističe da je vezan "pravnim shvatanjima i sugestijama" iz te odluke, kao i da je ponovo "razmotrio zahtjev i sve okolnosti". Smatra da prvostepeni organ nije vezan pravnim shvatanjem drugostepenog organa, već da je dužan da raspravi pitanja na koja mu je ukazao drugostepeni organ, te da eventualno dopuni postupak i sl., i nakon toga donese odluku, jer se radi o procesnim nalogima u smislu odredbe člana 126 stav 8 ZUP-a. Smatra da i pod pretpostavkom suprotnog, eventualna "vezanost" prvostepenog organa onim što je pravno gledište drugostepenog organa ne oslobađa prvostepeni organ obaveze da svoje rješenje obrazloži. Žalitelj ukazuje da je odmah nakon donošenja drugostepenog rješenja, dostavio svoje izjašnjenje vezano za predlog za prekid postupka, koji je predat prvostepenom organu, dana 26.03.2026.godine, u kojem je objašnjeno zašto predmetna upravna stvar i postupak koji se tiče međusobnih odnosa d.o.o."ALK Montenegro"-Podgorica i AD "Higijena"-Podgorica, nijesu međusobni uslovljeni i zavisni. Prvostepeni organ nije uvažio predmetno izjašnjenje, što predstavlja povredu prava stranke na izjašnjavanje iz člana 14 ZUP-a. Na to je i ukazano podneskom od 26.03.2026. godine, kada je žalitelj bio faktički primoran da se "umiješa" u sopstveni postupak, cijeneći da ga prvostepeni organ nije ni obavijestio da je treće lice ("ALK Montenegro" d.o.o. Podgorica) stavilo predlog za prekid postupka.

Nadalje navodi, da je u stavu II dispozitiva ožalbenog rješenja, stoji da prekid postupka traje do okončanja postupka koji se vodi pred Privrednim sudom Crne Gore, da nije naznačeno između koga se vodi postupak pred Privrednim sudom Crne Gore, kao ni pod kojom poslovnom oznakom suda je taj predmet - postupak formiran. Time je nastavak postupka uslovljen okončanjem nekog postupka pred Privrednim sudom Crne Gore, a kojeg, ostavijeno je učesnicima u postupku da nagađaju. Ovo naročito kada se ima u vidu da preciznije označenje tog postupka nije izvršeno ni u sklopu obrazloženja, što predstavlja procesni nedostatak koji onemogućava ispitivanje zakonitosti rješenja. Ukazuje da je odredbom člana 104 stav 1 ZUP-a propisano kada se vrši prekid postupka, umkojem se navode presude Upravnog usda CG-U.broj: 5249/20 od 17.10.2022.godine, U.br.433/21 od 03.11.2022 godine i U.br.1775/20 od 18.11.2020.godine, u kojima je jasno navedeno da je nužna pretpostavka za prekid upravnog postupka, postojanje pravnog pitanja bez čijeg rješavanja nije moguće riješiti upravnu stvar. Drugim riječima, prethodno pitanje mora biti takvo da sprječava organ da odluči o zahtjevu stranke. U konkretnom slučaju, prvostepeni organ nije ni utvrdio šta je predmet postupka pred Privrednim sudom Crne Gore. Posljedično, ne može se ispitati kakve pravne implikacije odluka u tom postupku može imati za predmetnu upravnu stvar, tj. zašto od odluke u sudskom postupku zavisi odluka u ovoj upravnoj stvari. Žalitelj navodi da i pod pretpostavkom suprotnog, kada se ima u vidu šta je svrha saglasnosti na idejno rješenje, evidentno je i notorno da između pomenutog sudskog postupka i ove upravne stvari ne postoji bilo kakva pravna i logička korelacija, odnosno da odluka u ovoj upravnoj stvari ne zavisi od pitanja koje je predmet sudskog postupka. Ovo posebno kod činjenice da je odredbom člana 10 stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisano da se idejnim rješenjem utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije, kao i da je nadležnost Glavnog državnog arhitekta propisana članom 22 istog zakona.

Žalitelj smatra da šta god da je predmet sudskog spora i kakva god da bude odluka u tom sporu, ona ni teoretski ne može uticati na ono što je predmet ove upravne stvari. Posebno i kod činjenice da se rješenjem glavnog državnog arhitekta ne potvrđuje da podnosilac zahtjeva ima pravo građenja, niti da ima valjan osnov za građenje. U predmetnoj stvari uporno se "provlači" činjenica da je trećem licu d.o.o. "ALK Montenegro" – Podgorica, prvostepeni organ izdao saglasnost na dostavljeno idejno rješenje. Ta činjenica nije sporna i krajnje je nevažna za ovaj postupak, jer smatra da za jednu lokaciju može postojati više prihvaćenih idejnih rješenja, pa i na stotine tj. neograničen broj, a isključivo od volje investitora zavisi na osnovu kojeg od njih će dalje razvijati tehničku dokumentaciju za građenje objekta. Zakon o izgradnji objekata u tom smislu ne propisuje ograničenja, odnosno ne postavlja limit. Takođe, bilo koje od tih rješenja može glasiti na jednog ili više investitora. Sa druge strane, prema shvatanju iz ožalbenog rješenja, za određenu lokaciju može postojati samo jedno idejno rješenje. Tom logikom, jednom prihvaćeno idejno rješenje trajno "zaključava" lokaciju i građenje rezerviše za jedno lice kao investitora, tj. ne može se dati saglasnost na drugo jer je to pravo prethodno "potrošeno".

Takvo shvatanje je u dubokoj koliziji sa onim što je svrha predmetne saglasnosti, jer se u tom slučaju ne određuje samo da li je idejno rješenje usklađeno sa onim što su urbanistički parametri, već ko će i kako graditi objekat, jer alternativna idejna rješenja nijesu moguća. Ako se zna šta je svrha saglasnosti na idejno rješenje (potvrda usaglašenosti arhitektonskog projekta sa urbanističkim i arhitektonskim kriterijumima), jasno je da odluka u ovoj upravnoj stvari ne zavisi od ishoda, odnosno okončanja sudskog spora, jer se u tom sporu ne raspravija o pitanjima koja su relevantna za Glavnog državnog arhitektu u vršenju njegovih ovlašćenja. Ako pak drugostepeni organ smatra da nije tako, onda je dužan da precizno i razložno objasni kakav (pravni ili bilo koji drugi) efekat taj sudski spor ima za ovu upravnu stvar.

Žalitelj navodi da saglasnost glavnog državnog arhitekta ne proizvodi subjektivna prava u korist podnosioca zahtjeva, već predstavlja akt tehničke kontrole tehničke dokumentacije. Samim tim, u ovom postupku ne postoji nosilac prava u materijalnopravnom smislu, niti može postojati sukob prava koji bi opravdao prekid postupka zbog prethodnog pitanja. Zbog toga, ako u strogo teoretskom smislu treba odgovoriti na pitanje ko je titular prava iz rješenja Glavnog državnog arhitekta kojim se izdaje saglasnost na dostavljeno idejno rješenje, onda bi najtačniji odgovor bio: samo idejno rješenje. U vezi sa tim, navodi da se Zakonom o izgradnji objekata ne određuje kome

se može izdati saglasnost na idejno rješenje, jer je odredbom člana 24 stav 1 propisano da zahtjev za izdavanje saglasnosti može podnijeti zainteresovano lice i to lice može, a ne mora biti investitor. Svojestvo tog lica ne interesuje Glavnog državnog arhitektu, predmet njegovog interesovanja je isključivo sadržina dostavljenog idejnog rješenja i njegova usaglašenost sa urbanističkim kriterijumima.

Nadalje navodi da je normativna logika postavljena tako da predmetni zahtjev može podnijeti i onaj koji je, primjera radi, izvršio krivično djelo na štetu nosioca prava svojine na nepokretnostima - zemljištu koje bi bilo predmet izgradnje. Ovo tim prije kada se ima u vidu da Glavni državni arhitekta ne vrši provjeru dokaza u pogledu imovinsko pravnih odnosa na zemljištu i objektu, što je eksplicitno definisano zakonom. To apsolutno korespondira sa onim što je zadatak Glavnog državnog arhitekta u postupku provjere idejnog rjesenja, a to je njegova tehnicka kontrola, i to samo u pogledu pojedinih aspekata utvrđenih Zakonom o izgradnji objekata. Pitanje pravnog osnova za građenje relevantno je u kasnijoj fazi, odnosno prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole. Iako je uobičajeno da lice zainteresovano za izgradnju objekta najprije reguliše međusobne imovinsko-pravne odnose sa vlasnikom zemljišta u pogledu izgradnje, redosljed može biti drugačiji, na način štoće to lice prethodno "testirati" lokaciju preko idejnog rješenja.

Žalitelj smatra da d.o.o."ALK Montenegro" iz Podgorice, u ovom postupku učestvuje isključivo sa ciljem njegove opstrukcije i prolongiranja, što mu za sada nažalost uspijeva, pa je krajnje vrijeme da drugostepeni organ to spriječi. U dopuni žalbe, žalitelj je dostavio rješenje vijeća Privrednog suda Crne Gore IP 188/26 od 24.04.2026.godine, kojim se odbija prigovor predlagača d.o.o. „ALK Montenegro" iz Podgorice, izjavljen na rješenje Privrednog suda P.br.188/26 od 18.02.2026.godine, kojim je odbio kao neosnovan predlog za određivanje privremene mjere, kojom je predlagač tražio da se protivniku zabrani otuđenje i opterećenje, odnosno da na bilo koji način raspolaže nepokretnostima-kat.parcelama, br: 2200/1, 2200/2, 2200/6 i 2200/8, upisane u list nepokretnosti broj: 651 KO Podgorica II, na koje je potraživanje predlagača usmjereno, uz nalaganje Upravi za nekretnine da zabranu upiše u Katastar nepokretnosti. Ukazuje da je predmetno rješenje donijeto nakon isteka roka za izjavljivanje žalbe, a prije donošenja odluke drugostepenog organa po istoj, iz kog razloga smatra da je riječ o činjenici i dokazu koji su od neposrednog značaja za odlučivanje u konkretnom postupku. Predlaže da se žalba usvoji i traži troškove postupka uvećane za PDV.

U izjašnjenju d.o.o."ALK MONTENEGRA" iz Podgorice, na žalbe punomoćnika d.o.o."Gorica gate" iz Podgorice i AD „HIGIJENA" iz Podgorice, u bitnome se navodi ožalbeno rješenje nema razloga o odlučnim činjenicama, imajući u vidu da se predmetna odluka iscrpljuje u navodima "tako je rekao drugostepeni organ", kao i da ne sadrži bliže razloge o prethodnom pitanju zbog kojeg je došlo do prekida predmetnog upravnog postupka, te je ukazano da između sudskog postupka pred Privrednim sudom i ove upravne stvari ne postoji bilo kakva pravna i logička korelacija, odnosno da odluka u ovoj upravnoj stvari ne zavisi od pitanja koje je predmet sudskog postupka. Nadalje navodi, da se žalbom punomoćnika AD "Higijena" iz Podgorice, u bitnom ukazuje da je dispozitiv ožalbenog rješenja nepotpun, nerazumljiv i suprotan odredbi člana 22 stav 7 Zakona o upravnom postupku, obzirom da ne sadrži tačnu oznaku postupku zbog kojeg se određuje prekid postupka, ko su stranke u tom postupku i šta je predmet spora, niti tako nešto proizilazi iz obrazloženja rješenja, te je ukazao žalbenom organu da se u svakom slučaju radi o dva potpuno različita postupka, koji na bilo koji način nisu u uzročno-posljedičnoj vezi da bi odluka u jednom predstavljala prethodno pitanje za odlučivanje u drugom postupku. Takode, ukazano je da nije jasno iz kojih razloga se u ponovnom postupku odstupa od sopstvenog stanovišta, zauzimajući suprotan zaključak. Dalje se navodi da je rješenjem Privrednog suda Crne Gore P.br. 376/25 od 18.02.2026.godine odbijen, kao neosnovan, predlog za određivanje privremene mjere predlagača ALK Montenegro, kojim je predlagač tražio da se protivniku predlagača "Higijena" AD Podgorica zabrani otuđenje i opterećenje, odnosno da na bilo koji način raspolaže nepokretnostima -katastarskim parcelama, br.: 2200/1, 2200/2, 2200/6 i broj 2200/8, upisane u LN 651 KO Podgorica, to se zaključuje da ni sud pred kojim se vodi postupak nije našao da postoje razlozi koji bi opravdali bilo kakvo ograničenje u pogledu raspolaganja predmetnim nepokretnostima. U izjašnjenju se navodi da su neosnovani navodi iz žalbi d.o.o."GORICA GATE" iz Podgorice i AD "HIGIJENA" iz Podgorice, jer je prvostepeni organ u svemu postupio po odluci

drugostepenog organa, što mu je bila i obaveza u skladu sa odredbom člana 126 stav 7 Zakona o upravnom postupku. Neosnovani su navodi da ožalbeno rješenje ne sadrži bliže razloge o prethodnom pitanju zbog kojeg je došlo do prekida predmetnog upravnog postupka, imajući u vidu da je u obrazloženju rješenja, jasno navedeno da postoji prethodno pitanje u predmetnoj upravnoj stvari, a koje se odnosi na postojanje spora koji se vodi pred Privrednim sudom Crne Gore, između "ALK Montenegro" doo Podgorica i "Higijena" AD Podgorica, čiji predmet spora je ugovor o zajedničkom građenju na predmetnoj lokaciji, za koju je inače već izdata saglasnost na idejno rješenje, kao i da je, pored navedenih okolnosti, "Higijena" AD Podgorica zaključila novi ugovor o građenju sa d.o.o. IGP "Fidija" iz Podgorica, koji je ustupljen d.o.o. "Gorica Gate"- Podgorica, na istim nepokretnostima na kojima je planirana izgradnja objekta sa "ALK Montenegro" doo Podgorica. Dalje se navodi da nesporno postojanje prethodnog pitanja proizilazi iz činjenice da su d.o.o. "ALK Montenegro" Podgorica i AD "Higijena" – Podgorica, nosioci prava već izdatog rješenja o saglasnosti idejnog rješenja, koje je na pravnoj snazi, a koji ugovorni odnos između njih je predmet spora pred Privrednim sudom Crne Gore, koja činjenica je bila od odlučnog značaja za postupajući organ. Navodi da je odredbom člana 42 Zakona o obligacionim odnosima ("Službeni list Crne Gore", br. 047/08, 04/11, 22/17 i 123/24), propisano: "Kad je predmet obaveze nemoguć, nedopusšten, neodređen ili neodrediv, ugovor je ništav.", dok je odredbom člana 44 istog zakona propisano: "Predmet obaveze je nedopusšten ako je suprotan prinudnim propisima ili moralu društva."

Nadalje se navodi da kada se citirane zakonske odredbe dovedu u vezu sa činjenicom da je AD "Higijena" - Podgorica, prilikom zaključenja Ugovora o zajedničkom građenju UZZ br. 342/25 od 31.07.2025.godine, pred notarkom Majom Durasović, svjesno i namjerno postupala prevarno u cilju dovođenja notara u zabludu, te prikrivanja, odnosno lažnog predstavljanja činjenice da je probitni ugovor sa d.o.o. „ALK Montenegro“ - Podgorica već raskinut, iako im je bilo poznato da to apsolutno nije tačno, to se nedvosmisleno zaključuje da je Ugovor o zajedničkom građenju UZZ br. 342/25 od 31.07.2025.godine, apsolutno ništav, jer je AD "Higijena" Podgorica raspolagala imovinskim pravima koja su već bila prenesena na drugo lice, tj. d.o.o. „ALK MONTENEGRO“ - Podgorica, odnosno pokušala da ista prava ponovo prenese trećem licu, iako njima više nije mogla da raspolaže. U prilog navedenom navodi da je dopis notarke Maje Durasović dostavljen u ovom postupku iz kojeg proizilazi, da je istoj lažno predstavljena činjenica da je prvobitni ugovor sa d.o.o. „ALK MONTENEGRO“ - Podgorica već raskinut. Pri navedenom, a imajući u vidu da na predmetnoj lokaciji već egzistira saglasnost na idejno rješenje, čij je nosilac prava D.O.O. "ALK MONTENEGRO" - Podgorica, a koja saglasnost i dalje egzistira u pravnom prometu, to postoji i logička korelacija između sudskog postupka pred Privrednim sudom i ove upravne stvari, imajući u vidu da upravni postupci izdavanja saglasnosti na idejno rješenje na istim nepokretnostima predstavljaju jedinstvenu upravnu stvar, jer nije logično da na istim nepokretnostima egzistira više prihvaćenih idejnih rješenja, gdje bi se postavilo pitanje da li kasnije izdata saglasnost na idejno rješenje vodi poništavanju po službenoj dužnosti ranije izdate saglasnost, čime bi se nanijela direktna i značajna materijalna šteta d.o.o. "ALK MONTENEGRO" - Podgorica u slučaju da se pred Privrednim sudom Crne Gore utvrdi da Ugovor između AD "Higijena" AD Podgorica i d.o.o."ALK MONTENEGRO" nije raskinut. Ukazuje da su neosnovani navodi žalitelja koji se odnose na dispozitiv ožalbenog rješenja, jer se dispozitivom rješenja, nesporno utvrđuje da isti sadrži odluku o upravnoj stvari tj. Odluku o prekidu postupka u predmetu davanja saglasnosti na idejno rješenje podnosioca zahtjeva d.o.o."Gorica gate" - Podgorica, kao i odluku o vremenskom trajanju prekida ovog upravnog postupka - do okončanja postupka koji se vodi pred Privrednim sudom, koji dispozitiv je sažet i jasan, odnosno u svemu u skladu sa citiranim odredbom član 22 stav 3 Zakona u upravnom postupku navodi da je i obrazloženje ožalbenog rješenja u skladu sa članom 22 stav 7 ZUP-a. U konačnom, u odnosu na žalbene navode da je rješenjem Privrednog suda Crne Gore P.br.376/25 od 18.02.2026.godine odbijen, kao neosnovan, predlog za određivanje privremene mjere predlagača ALK Montenegro, ukazujem žalbenom organu da je punomoćnik AD "Higijena" – Podgorica, propustio da navede da se radi o nepravosnažnoj odluci Privrednog suda Crne Gore, na koju je izjavljen prigovor od strane punomoćnika predlagača d.o.o. „ALK MONTENEGRO“ - Podgorica, o kojem prigovoru još uvijek nije odlučeno od strane žalbenog vijeća Privrednog suda Crne Gore. Pri tom, sve i da se radi o pravosnažnom rješenju, kojim se odbija zahtjev predlagača za određivanje privremene

mjere obezbjeđenja, za ukazati je da se odlukom o određivanju ili odbijanju privremene mjere obezbjeđenja, u svakom slučaju ne ulazi u meritum samog tužbenog ahtjeva, odnosno njegovu osnovanost ili neosnovanost, kod činjenice da se svrha privremene mjere iscrpljuje u privremenoj zaštiti prava predlagača, u cilju očuvanja postojećeg stanja ili sprječavanja nastanka nenadoknadive štete, za vrijeme dok sud ne odluči o tužbenom zahtjevu. Imajući u vidu da je u postupku pred Privrednim sudom do sada održano pripremno ročište, odnosno da nijedan dokaz još uvijek nije ni izveden na glavnoj raspravi, to je očigledno da sud u svojoj odluci o privremenoj mjeri obezbjeđenja ne bi ni mogao cijeniti okolnosti koje se tiču osnovanosti tužbenog zahtjeva. Predlaže da se žalbe odbiju.

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

Uvidom u spise predmeta, ovo ministarstvo je utvrdilo da je prvostepeni organ, postupajući u ponovnom postupku po drugostepenom rješenju ovog ministarstva, broj: UP II 15-042/26-37/3 od 16.03.2026.godine, kojim je usvojio žalbu d.o.o. "ALK MONTENEGRA" iz Podgorice, izjavljenu na rješenje prvostepenog organa, broj: 05-332/26-546/3 od 06.02.2026.godine, kojim je odbijen zahtjev žalitelja za prekid postupka, broj: 04/2026 od 02.02.2026.godine, pokrenutog po zahtjevu podnosioca d.o.o. "GORICA GATE" iz Podgorice, za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od d.o.o. "Studio K" iz Podgorice, za izgradnju objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čine UP 45 zona D, koju čini kat.parcela, broj: 2200 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Nova Varoš 2” Glavni grad Podgorica („Sl.list CG-opštinski propisi”, broj: 32/18), donio ožalbeno rješenje kojim je prekinuo postupak izdavanja saglasnosti na idejno rješenje podnosioca zahtjeva d.o.o. "Gorica Gate" iz Podgorice, za izgradnju objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čine UP45 zona D, koju čini kat.parcela, broj: 2200 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Nova Varoš 2” Glavni grad Podgorica, zbog rješavanja prethodnog pitanja i koji prekid će trajati do okončanja postupka koji se vodi pred Privrednim sudom.

Iz spisa predmeta proizilazi da je prvostepeni organ postupio u skladu sa drugostepenim rješenjem ovog ministarstva, UP II 15-042/26-37/3 od 16.03.2026.godine, kojim je usvojio žalbu d.o.o. "ALK MONTENEGRA" iz Podgorice, jer je utvrdio da postoji prethodno pitanje shodno članu 104 st.1 i 2 Zakona o upravnom postupku, koje se odnosilo na postojanje spora koji se vodi pred Privrednim sudom Crne Gore, između i d.o.o. "ALK MONTENEGRA" iz Podgorice i AD "HIGIJENA" iz Podgorice, čiji predmet spora je Ugovor o zajedničkom građenju na predmetnoj lokaciji - OZZ br.29Y2022 zaključen i ovjeren kod notara Darka Čurića, dana 30.06.2022.godine. Citirani ugovor je zabilježen u listu nepokretnosti, kao i hipoteka u korist d.o.o. "ALK MONTENEGRA" iz Podgorice, te zabrana otuđenja i opterećenja bez saglasnosti hipotekarnog povjerioca, tj. d.o.o. "ALK MONTENEGRA" iz Podgorice.

Nadalje, utvrđeno je da je prvostepeni organ, dana 27.11.2024.godine, pod brojem: 05-332/24-14441/2 izdao saglasnost na idejno rješenje podnosiocima zahtjeva d.o.o. "ALK MONTENEGRO" iz Podgorice i AD "HIGIJENA" iz Podgorice, na dopunjeno idejno rješenje projektovanog od arhitektonskog studija AIM iz Podgorice, ovjerenim elektronskim potpisom projekatanta, dana 05.06.2023.godine, u 12:01:55 + 02'00', za izgradnju objekta mješovite namjene, na UP 45 u zoni D, koju čini kat.parcela, broj: 2200/1 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Nova Varoš 2” Glavni grad Podgorica („Sl.list CG-opštinski propisi”, broj: 32/18), izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP= 13.906,01m² (planom dato 14.855,00m²), indeks zauzetosti 0,56 (planom dato 0,6), indeks izgrađenosti 2.35 (planom dato 2.50), spratnost objekta P+8 Planom dato P+9), odnosom prema građevinskoj liniji i kolskim pristupom objektima na vlasničkim parcelama.

Takođe je utvrđeno da je žalitelj sa AD "HIGIJENA" iz Podgorice, u međuvremenu, podnio novi zahtjev za izdavanje saglasnosti na predmetno idejno rješenje pod brojem: 05-332/26-546/1 od 21.01.2026.godine, dok je d.o.o. "ALK MONTENEGRO" iz Podgorice, podnio zahtjev, broj: 05-332/26-546/2 od 02.02.2026.godine, za obustavu postupka u predmetu podnosioca zahtjeva d.o.o. "GORICA GATE" iz Podgorice, za izdavanje predmetne saglasnosti, iz razloga što je za predmetnu parcelu već izdata važeća saglasnost na idejno rješenje od Glavnog državnog

arhitekta od 27.11.2024.godine, pod brojem: 05-332/24-14441/1, u korist žalitelja i d.o.o."ALK MONTENEGRO" iz Podgorice, da su zaključili Ugovor o zajedničkoj gradnji, dana 30.06.2022.godine, notarski ovjeren pod brojem: UZZ br.292/2022, a koji je i dalje na pravnoj snazi i da isti predstavlja važeći pravni osnov za raspolaganje i realizaciju prava na predmetnoj lokaciji. U zahtjevu je bilo navedeno da je predmetni ugovor o zajedničkoj gradnji, trenutno predmet sudskog postupka između ugovornih strana, te da do pravosnažnog okončanja tog spora nije dozvoljeno preduzimanje radnji koje bi mogle proizvesti pravne posljedice na štetu ugovornih strana, uključujući izdavanje saglasnosti trećim licima.

Odlučujući o predmetnoj žalbi na ožalbeno rješenje i imajući u vidu činjenicu da je žalitelj dostavio ovom organu rješenje vijeća Privrednog suda Crne Gore IP 188/26 od 24.04.2026.godine, kojim se odbija prigovor predlagača d.o.o. „ALK Montenegro“ iz Podgorice, izjavljen na rješenje Privrednog suda P.br.188/26 od 18.02.2026.godine, kojim je odbio kao neosnovan predlog za određivanje privremene mjere, kojom je predlagač tražio da se protivniku zabrani otuđenje i opterećenje, odnosno da na bilo koji način raspolaže nepokretnima-kat parcelama, br: 2200/1, 2200/2, 2200/6 i 2200/8, upisane u list nepokretnosti broj: 651 KO Podgorica II, na koje je potraživanje predlagača usmjereno, uz nalaganje Upravi za nekretnine da zabranu upiše u Katastar nepokretnosti, ovo ministarstvo smatra da, shodno članu 104 Zakona o upravnom postupku, nijesu ispunjeni uslovi za prekid postupka po osnovu postojanja prethodnog pitanja u predmetnoj upravnoj stvari, odnosno u postupku izdavanja saglasnosti na idejno rješenje podnosioca zahtjeva d.o.o."Gorica Gate" iz Podgorice tj.žalitelja, za izgradnju objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čine UP45 zona D, koju čini kat.parcela, broj: 2200 KO Podgorica II, u zahvatu DUP-a „Nova Varoš 2“ Glavni grad Podgorica („Sl.list CG-opštinski propisi“, broj: 32/18).

O zahtjevu za naknadu troškova postupka se ne može odlučiti u ovom postupku, uzevši u obzir odluku u dispozitivu ovog rješenja. Ovo iz razloga što je ovim rješenjem poništeno rješenje Direktorata glavnog državnog arhitekta, broj: 05-332/26-546/19 od 31.03.2026.godine i predmet vraća istom organu na ponovni postupak i odlučivanje, zbog čega je jasno da postupak u predmetnoj stvari još uvijek nije završen, a što znači da o zahtjevu za naknadu troškova treba odlučiti u okviru rješenja donesenog od strane prvostepenog organa, nakon što se, u skladu sa nalogima drugostepenog rješenja, pred tim organom sprovede ponovni postupak. Uzevši u obzir navedeno, odnosno činjenicu da je ovaj organ našao da prvostepeno rješenje treba poništiti i vratiti na ponovni postupak i odlučivanje, to nije imao zakonsko ovlaštenje da donese odluku o troškovima postupka.

Ocjenjujući navode žalbe žalitelja shodno odredbama Zakona o upravnom postupku, ovo ministarstvo je utvrdilo da su isti osnovani.

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.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Dubravka Pošić

