

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Direktorat za inspekcijski nadzor, licence i drugostepeni postupak
Direkcija za licence, registar i drugostepeni postupak
Broj: UP II 17-042/24-1681/3
Podgorica, 29.01.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po žalbi izjavljenoj od Zdravka Miljenovića iz Herceg Novog, koga zastupa Boris Bodiroma, advokat iz Igala, protiv rješenja urbanističko-građevinskog inspektora broj: UPI 09-042/24-1623/1 od 25.10.2024. 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 04/23) i 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 i 37/17) i člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list Crne Gore", br. 098/23, 102/23, 113/23, 071/24, 072/24, 090/24, 093/24, 104/24 i 117/24), donosi

RJEŠENJE

Žalba se odbija.

Obrazloženje

Ožalbenim rješenjem stavom I, naređuje se žalitelju rušenje tavana-potkrovlja i vraćanje u projektovano stanje na porodičnoj stambenoj zgradi broj 1, na katastarskoj parceli broj 548 KO Đenovići, upisan u LN 98 KO Đenovići, jer je isti izgrađen suprotno revidovanom glavnom projektu broj 03-08/22 od avgusta 2022. godine urađenim od strane „Arhimar“ DOO Herceg Novi i revidovan broj 178/09-22 od septembra 2022. godine od strane „RMA Inženjering“ DOO Nikšić, na način što je umjesto projektovane visine nazidka tavana od 75cm, izgradio nadzidak cca 1.6m, i time umjesto tavanskog prostora napravio potkrovlje. Stavom II, dispozitivna ožalbenog rješenja, određeno je da je rok za izvršenje naređene radnje 20 (dvadeset) dana od dana uručenja ovog rješenja.

Na navedeno rješenje žalitelj je ovom ministarstvu, neposredno izjavio žalbu (11.11.2024.godine), iz svih zakonom propisanih razloga. U žalbi u bitnom navodi da prvostepeni organ nije pravilno sproveo ispitni postupak i dao mogućnost stranci da se izjasni u pravcu kako bi se jasno utvrdile bitne činjenice i okolnosti te tako dala mogućnost stranci da ostvari i zaštiti svoja prava i interese shodno čl. 105 i 111 Zakona o upravnom postupku, kojim je propisano pravo stranke da da svoje izjašnjenje u postupku. Ukazuje, da je pokrenuo postupak legalizacije dijela bespravno izgrađenog objekta kod Sekreterijata za prostorno planiranje i građevinarstvo Opštine Herceg Novi a nakon što je prije toga jos 18.10.2022. godine izvršio prijavu građenja objekta broj 12-745/22-8000/1 kod nadležnog Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma. Ističe, da posjeduje svu neophodnu dokumentaciju i potpuno kompletiranu prijavu građenja za objekat broj 1 na katastarskoj parceli 548 KO Đenovići kao i list nepokretnosti -Izvod 98 za KO Đenovići, izdat dana 17.10.2024. godine iz kog se vide zabilježbe od najmanje 6-7 (šest-sedam) izvršenih prodaja stanova a koji ugovori i predugovori o prodaji su što uknjiženi (na stanu Pd8 i Pd9) što zabilježeni u "G" listu lista nepokretnosti pri čemu je vlasnička struktura objekta značajno izmijenjena pa je prvostepeni organ dužan o rušenju dijela objekta da upozori sve vlasnike posebnih djelova objekta jer se radi o očiglednom ugrožavanju njihovih vlasničkih prava.

Predlaže da se izvršenje rješenja odloži do pravosnažnog i konačnog okončanja ovog inspekcijskog postupka kao i upravnog postupka legalizacije broj 917-109-226-24 kod Sekreterijata za prostorno planiranje i građevinarstvo, Opštine Herceg Novi kod prethodnih pravnih pitanja u kome slučaju bi mjera obustave izvođenja radova bila sasvim dovoljna i traži da prvostepeni organ o odlaganju postupka donese zaključak u roku od 3 (tri) dana od dana predaje žalbe. Takođe predlaže da drugostepeni organ poništi radnje urbanističko-

građevinskog inspektora i iste stavi van snage ili prvostepeni odluku ukine i vrati prvostepenom organu na ponovno postupanje.

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 ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), propisano je da urbanističko građevinski inspektor provjerava da li je za građenje objekta podnijeta prijava građenja i dokumentacija iz člana 91 tog zakona, a tačkom 8 istog člana provjerava i da li se građenje objekta izvodi ili je izvedeno u skladu sa revidovanim glavnim projektom.

Članom 201 stav 1 tačka 1 istog zakona propisano je da kada u postupku inspekcijskog nadzora ocijeni da je povrijeđen zakon ili drugi propis urbanističko – građevinski inspektor dužan je da zabrani građenje objekta ako se objekat gradi bez prijave građenja i dokumentacije iz člana 91 zakona, a tačkom 7 istog člana i da zabrani građenje objekta ili dijela objekta ako se građenje ne izvodi odnosno nije izvedeno prema revidovanom glavnom projektu.

Odredbom člana 201 stav 1 tačka 15 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, utvrđeno je da kada u postupku inspekcijskog nadzora ocijeni da je povrijeđen zakon ili drugi propis urbanističko – građevinski inspektor dužan je da naredi investitoru rušenje objekta, odnosno dijela objekta, ili vraćanje u prvobitno stanje, ako je objekat izgrađen suprotno revidovanom glavnom projektu.

Prema odredbi člana 201 stav 1 tačka 13 citiranog zakona, kada u postupku inspekcijskog nadzora ocijeni da je povrijeđen zakon ili drugi propis urbanističko-građevinski inspektor dužan je da naredi investitoru otklanjanje utvrđenih nepravilnosti iz tač. 2, 3, 3a, 4, 5, 6 i 7, 8 i 10 ovog člana, u određenom roku.

Ocjenjujući zakonitost osporenog rješenja, ovo ministarstvo je našlo da je na potpuno utvrđeno činjenično stanje, bez povrede pravila postupka, pravilno primijenjeno materijalno pravo, o čemu su u obrazloženju dati jasni razlozi koje ovo ministarstvo prihvata. Urbanističko građevinski inspektor je u okviru svojih zakonskih ovlašćenja izrekao žalioocu odgovarajuću mjeru inspekcijskog nadzora, zbog čega nije bilo mjesta poništaju prvostepenog rješenja. Naime, u postupku koji je prethodio donošenju ožalbenog rješenja, prvostepeni organ je, u postupku inspekcijskog nadzora, postupajući po službenoj dužnosti a na osnovu inicijative za vršenje postupka inspekcijskog nadzora, dana 29.03.2024. godine, izvršio inspekcijski nadzor stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj: 548 KO Đenovići, opština Herceg Novi. Tom prilikom, postupajući inspektor je konstatovao da predmetni objekat ima spratnost: podrumaska – nestambena etaža, prizemlje – dvije stambene jedinice, I, II I II, sprat po dvije stambene jedinice, što ukupno čini osam stambenih jedinica i tavanski prostor, prosječne visine nadzidka 60m (zapisnik broj: 121-2-3-HN-58). Neposrednim uvidom u revidovani glavni projekat broj: 03-08/22 od avgusta 2022.godine, urađenim od strane od strane "Arhimar" DOO Herceg Novi, revidovan broj 178/09-22 od septembra 2022, godine od strane "RMA Inženjering" DOO. Nikšić, utvrđeno je da je na predmetnoj parceli projektovan objekat spratnosti Po+P+3, na objektu je predviđen krov koji je složen - u nadzidka na krovu je 75 cm, tako da je nadzidak urađen na visini cca 1,6m, pa se s tim u vezi tavanski prostor ne može smatrati tavanom već ima visinu Pk. Odlučujući na navedeni način prvostepeni organ je postupio i u skladu sa članom 16 stav 1 tačka 2 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 investitoru otklanjanje utvrđenih nepravilnosti iz tač.

2, 3, 3a, 4, 5, 6 i 7, 8 i 10 ovog člana, u određenom roku (član 201 stav 1 tačka 13). U odnosu na navod žalitelja da prvostepeni organ nije pravilno sproveo ispitni postupak i dao mogućnost stranci da se izjasni u pravcu kako bi se jasno utvrdile bitne činjenice i okolnosti te tako dala mogućnost stranci da ostvari i zaštiti svoja prava i interese shodno čl.105 i 111 Zakona o upravnom postupku, kojim je propisano pravo stranke da svoje izjašnjenje u postupku, ovo ministarstvo, ukazuje da isti nije osnovan. Prednje iz razloga, imajući u vidu da je prvostepeni organ u svemu postupio u skladu sa članom 22 Zakona o inspekcijskom nadzoru i čl.14 i 111 Zakona o upravnom postupku – Izjašnjenje subjekta nadzora, preko punomoćnika Borisa Bodiroke iz Herceg Novi – mail od 17.10.2024.godine. Neosnovan je i navod žalitelja da je pokrenuo postupak legalizacije dijela bespravno izgrađenog objekta kod Sekreterijata za prostorno planiranje i građevinarstvo Opštine Herceg Novi a nakon što je prije toga još 18.10.2022. godine izvršio prijavu građenja objekta broj 12-745/22-8000/1, kod nadležnog Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma. Naime, činjenica da je žalitelj pokrenuo postupak legalizacije predmetnog objekta o čemu u spisima postoji dokaz, nije mogla biti od uticaja na odlučivanje postupajućeg inspekcijskog organa, uzevši u obzir konkretne okolnosti predmetne upravne stvari. U smislu člana 152 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, bespravnim objektom se smatra zgrada koja je izgrađena suprotno propisima kojima je u vrijeme izgradnje bila utvrđena obaveza pribavljanja građevinske dozvole. Takav objekat će se ukloniti u smislu člana 170 istog Zakona, ukoliko ne bude legalizovan u skladu sa tim zakonom, a postupak legalizacije je regulisan čl. 152-172 tog Zakona, kao i to da se postupak legalizacije vodi kod drugih nadležnih organa i predstavlja odvojen postupak od predmetnog postupka inspekcijskog nadzora. Prilikom donošenja odluke, ovo ministarstvo je imalo u vidu stanovište iznijeto u presudama Upravnog suda Crne Gore U.br.6241/19 od 05.11.2021.godine, U.br.8538/22 od 20.12.2022.godine i presudi Vrhovnog suda Crne Gore Uvp.br.161/23 od 11.04.2023.godine.

Neosnovani su i navodi da posjeduje svu neophodnu dokumentaciju i potpuno kompletiranu prijavu građenja za objekat broj 1 na katastarskoj parceli 548 KO Đenovići kao i list nepokretnosti -Izvod 98 za KO Đenovići, izdat dana 17.10.2024. godine iz kog se vide zabilježbe od najmanje 6-7 (šest-sedam) izvršenih prodaja stanova a koji ugovori i predugovori o prodaji su što uknjiženi (na stanu Pd8 i Pd9) što zabilježeni u "G" listu lista nepokretnosti pri čemu je vlasnička struktura objekta značajno izmijenjena pa je prvostepeni organ dužan o rušenju dijela objekta da upozori sve vlasnike posebnih dijelova objekta jer se radi o očiglednom ugrožavanju njihovih vlasničkih prava. Prednje iz razloga, jer shodno Zakonu o državnom premjeru i katastru nepokretnosti, rješenja o rušenju koje donosi urbanističko građevinski inspektor, shodno odredbi člana 64 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti upisuju se u list nepokretnosti ("G" list sa zabilježbom tereta – rješenje o rušenju broj i datum).

U odnosu na predlog žalitelja za odlaganje izvršenja rješenja upućuje se na odredbu člana 41 Zakona o inspekcijskom nadzoru ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 039/03, Službeni list Crne Gore", br. 076/09, 057/11, 018/14, 011/15, 052/16 i 084/24), prema kojoj o odnosnom predlogu odlučuje inspektor.

Ovo ministarstvo je cijeno i ostale navode žalitelja, ali je našlo da nijesu uticaja na drugačije rješavanje ove upravne stvari.

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

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

