



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma
i državne imovine



Odjeljenje za drugostepeni postupak
Broj: UPII 15-042/26-93/6
Podgorica, 19.10.2026.godine

DIREKCIJA ZA GRAĐEVINSKI NADZOR

Odsjek za nadzor južne regije za opštine Bar i Ulcinj

Petar Radovanić, koordinator

U prilogu dopisa dostavljamo vam rješenje, broj i datum gornji, shodno članu 131 Zakona o upravnom postupku, na dalji postupak.


MINISTAR
Slaven Radunović


Obradila:
Dubravka Pešić


Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Odjeljenje za drugostepeni postupak
Broj: UPII 15-042/26-93/6
Podgorica, 19.10.2026.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po žalbi izjavljenoj od Peku Sulejmana iz Ulcinja, koga zastupa punomoćnik Mučaj Ramazan, advokat iz Ulcinja, po priloženom punomoćju, na rješenje urbanističko-građevinskog inspektora Direktorata za inspekcijski nadzor-Direkcije za građevinski nadzor Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj: 12140-042/23-1737/3 od 22.04.2026.godine, na osnovu člana 40 Zakona o inspekcijskom nadzoru ("Sl.list RCG", broj: 39/03, "Sl.list CG", br.76/09, 57/11, 18/14, 11/15, 52/16 i 84/24) čl. 46, 126 stav 7 i 128 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Sl. list CG", br. 18/23, 102/23, 113/23, 71/71/24, 72/24, 90/24, 93/24, 104/24, 117/24, 39/25, 97/25, 148/25, 164/25, 27/26 i 62/26) i na osnovu ovlašćenja Ministra, broj: 09-104/26-890/2 od 28.01.2026. godine, donosi

RJEŠENJE

Žalba se usvaja.

Poništava se rješenje urbanističko-građevinskog inspektora Direktorata za inspekcijski nadzor-Direkcije za građevinski nadzor Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj: 12140-042/23-1737/3 od 22.04.2026.godine i predmet vraća istom organu na ponovni postupak i odlučivanje.

Obrazloženje

Rješenjem urbanističko-građevinskog inspektora Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, broj: 12140-042/23-1737/3 od 22.04.2026.godine, prekida se postupak pokrenut kod ovog ministarstva, na lokaciji kat.parceli, broj: 2396/1 KO Ulcinj, koji će trajati dok se teret zabilježbe spora ne izbriše iz lista nepokretnosti, broj: 3229.

Na navedeno rješenje, žalitelj je dana 30.12.2023.godine, izjavio žalbu iz svih zakonom propisanih razloga. U žalbi, u bitnome, navodi da je ožalbeno rješenje donijeto po nelegitimnoj prijavi - inicijativi Bibezić Dženana i Bibezić Adaleta, iz Ulcinja, zbog čega je prvostepeni organ donio rješenje, broj: 12140-042/23-1737/3 od 22.04.2026.godine, kojim je ponovo prekinuo upravni postupak koji nastavljen rješenjem istog organa, broj: UPI 12140-42/23-1737/2 od 24.10.2025. godine, a koji se vodi na osnovu prijave za uklanjanje stambenog objekta, broj: 121-745/23-8261/1 od 24.10.2023 godine, kojim aktima je legalno odobreno rušenje starog objekta, kako bi na isto mjesto izgradio novi objekat, opisan u Listu nepokretnosti, broj: 3229 KO Ulcinj, vlasništvo žalitelja, dok je u stavu II ožalbenog rješenja određeno da prekid postupka traje dok se teret zabilježbe spora ne izbriše iz citiranog lista nepokretnosti. Prvostepeni organ je učinio bitnu povredu odredaba upravnog postupka, kada je donio ožalbeno rješenje po inicijativi navedenih lica i na osnovu neutemeljenih činjenica. Ovo iz razloga što se ožalbenim po drugi put odlučilo na štetu žalitelja, suprotno pravilima postupka, ponovo prekidanjem upravnog postupka, bez nijednog osnova, koji pokrenut kod tog organa u dijelu kojim je odobreno rušenje postojećeg objekta, kao upisanom vlasniku nepokretnosti u kojoj se nalazio stara stambena zgrada, koji postupak se vodi na osnovu prijave, broj: 121-745/23-8261/1 od 24.10.2023 godine, kojoj je priložio i cjelokupnu potrebnu dokumentaciju i na osnovu kojeg je aktom ovog ministarstva, broj: 121-4-UL-288/1 od 28. 11. 2023. godine, dobio odobrenje za uklanjanje objekta, zbog čega je žalitelj odmah pristupio rušenju istog objekta, kojeg je uspio da ukloni rušenjem do prizemlja, što je sada u stvarnosti ruševina, koja logično mora što prije da se ukloni, jer predstavlja opasnost po život i okolinu, a što je najvažnije da žalitelj, kao investitor trpi nenadoknadivu štetu. Smatra da navod prvostepenog organa da prekid postupka traje dok se teret zabilježbe spora ne izbriše iz lista nepokretnosti, je nezakonit i neutemeljen na činjenicama neprivatljiv, nelogičan i neprimjeren, jer ne postoji spor između ovih stranaka, već jedino postoji žalba izjavljena od neovlašćenih lica Bibezić Meščure i Pekić Envera, koji teret zabilježbe žalbe je upisana u G listu nepokretnosti, rješenjem Uprave za nekretnine - Područna jedinica Ulcinj

broj: 108-919-3141/2023 od 06.04.2026 godine, a na osnovu podnijete žalbe na rješenje, broj: 919-3141/23 od 25.12.2023.godine, kojim je izvršeno brisanje i upis kao ruševina, a to na osnovu utvrđenog činjeničnog stanja na terenu od strane ovlaštene geodetske firme koji je o tome sačinio Elaborat sa pratećom dokumentacijom. Ukazuje da ova vrsta zabilježbe ne može predstavljati prepreku za gradnju, kao ni rušenje, odnosno, ne može se smatrati u ovom postupku, kao prethodno pitanje shodno odredbi člana 104 Zakona o upravnom postupku, kojom je taksativno propisano i precizno definisano, kada se prekida postupak za rješavanje prethodnog pitanja, što u konkretnom predmetu nije slučaj, jer međusobni parnični postupak je pravosnažno i izvršno okončan presudom Vrhovnog suda Crne Gore Rev.br. 1097/20 od 12.05. 2021.godine i Odlukom Ustavnog suda Crne Gore kojom je odbijena ustavna žalba, te nema novih dokaza i činjenica, koje bi uticale na drugačiju odluku prvostepenog organa. Žalitelj navodi da mu se ožalbenim rješenjem nanosi velika šteta, jer mu se faktički blokiraju predmetne nepokretnosti na koje postoji ruševina stambene zgrade, što je neminovno istu ukloniti i očistiti, kako bi izgradio novu stambenu zgradu, koja je predviđena DUP-om Ulcinj-Grad, a za izgradnju iste je postupak u završnoj fazi, podnijeta je prijava građenja, za koju posjeduje Urbanističko-tehničke uslove, sa svim pratećom dokumentacijom. Predlaže da se žalba usvoji.

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 104 stav 2 Zakona o upravnom postupku, propisano je da ovlašteno službeno lice mora prekinuti upravni postupak kad se prethodno pitanje odnosi na postojanje krivičnog djela, postojanje braka, utvrđivanje očinstva ili u drugim slučajevima propisanim zakonom. Postupak se mora prekinuti i kad je prethodno pitanje već predmet postupka pred nadležnim sudom, odnosno drugim organom.

Iz spisa predmeta proizilazi da je prvostepeni organ, postupajući po službenoj dužnosti, a po datom nalogu, po ovlaštenju, izašao na lice mjesta na lokaciji k.p.broj: 2396/1, KO Ulcinj, opština Ulcinj i u zapisniku, broj: 121-4-UL-288/4 od 10.03.2026.godine, konstatovao sledeće činjenice: u neposrednoj blizini objekta (na ulazu) zatečena je gradilišna tabla, dok na licu mjesta nisu bili prisutni građevinski radnici. Prilikom vršenja inspeksijskog nadzora na licu mjesta je zatečen objekat od 3 (tri) nadzemne etaže. Na drugoj etaži je započeto sa uklanjanjem fasadnih i pregradnih zidova, dok je na AB ploči prvog i drugog sprata izvršeno probijanje istih dimenzija cca 1x0.5m. Na prizemlju i prvj etaži nisu vidljivi radovi na uklanjanju nosećih elemenata konstrukcije, dok je na istim zatečena veća količina građevinskog materijala-šuta. Uvidom u list nepokretnosti, broj: 3229 od 20.12.2023.godine, evidentiran je objekat spratnosti Po+P+1 na kp 2396/1, kao zgrada broj 1, sve u vlasništvu žalitelja. Navedeno stanje poklapa se sa zatečenim stanjem na licu mjesta koje je konstatovano prilikom vršenja inspeksijskog nadzora. Prvostepeni organ je takođe naveo da uvidom u "trenutno važeći list nepokretnosti 3229" nije evidentiran objekat koji se nalazi na licu mjesta. U listu A navedenog lista nepokretnosti, navodi se da se na licu mjesta nalazi ruševina porodične stambene zgrade površine 98m², a što ne odgovara faktičkom stanju na terenu.

Nadalje se u obrazloženju ožalbenog rješenja navodi da je zapisnikom, broj: 121-4-UL-288/5 od 21.04.2026.godine, konstatovano sledeće: "Nakon dobijenog radnog naloga za preuzimanje predmeta, izvršio sam uvid u spise i kaoposlednji akt zatekao rješenje o obustavi postupka broj UPI 12140-042/23-1937/2 od 24.10.2025.godine, kao i list nepokretnosti broj 3229 u kojem stoji „Ne postoje terete ili ograničenja.“ Isto rješenje i list nepokretnosti je dostavljen i od strane punomoćnika investitora Mučaj Ramzana. Nakon toga izlaskom na lice mjesta, dana 10.03.2026.godine, sačinjen je zapisnik u kojem je evidentirano stanje na terenu kao i stanje evidentirano u listu nepokretnosti. Dana 17.04.2026.godine, u kancelariji broj 114 u prisustvu Glavnog gradjevinskog inspektora Aleksandra Todorovica, pristupile su Bibezić Dženana i Bibezić Adaleta i upoznale me sa novonastalom činjenicom, a to je da je u LN broj 3229-Prepis ponovo upisan teret zabilježba žalbe. Takođe su dostavile rješenje Uprave za nekretnine PJ Ulcinj, broj: 108-919-3141/2023 od 06.04.2026.godine, kojim se upisuje zabilježba žalbe."

Utvrđeno je da je žalitelju shodno članu 111 Zakona o upravnom postupku, omogućeno da se izjasni na navode iz zapisnika i isti je naveo: „Predmetni objekat je u redovnom i zakonitom postupku uklanjanja, a na osnovu legalnih akata ovoga ministarstva. Postupak rušenja starog objekta je započet prije tri (3) godine, međutim na intervenciju sestre Bibezić inspektor Rade Dabetić je vršio inspeksijsku kontrolu i zapisnički je prekinuo radove, zapečatio objekat i prekinuo radove, a sve na

osnovu navodno zabilježbe navedene u LN da postoji spor pred Ustavnim sudom Crne Gore- Ustavna žalba. Spor pred Ustavnim sudom je okončan, i vlasnik objekta je pokrenuo postupak pred ovim organom da se nastavlja postupak uklanjanja-rušenja objekta, na osnovu rjesenja ovoga ministarstva da se postupak nastavlja. Kada je donijeta odluka Ustavnog suda pokrenut je postupak brisanja zabilježbe spora. Negdje oko, krajem 2023.godine vlasnik objekta je angažovao stručnu firmu-geodetu, koji je utvrdio činjenično stanje na terenu snimanjem objekta-elaborat, a na osnovu kojeg je vršena promjena kulture u katastru rješenjem. Promjena kulture je vršena nakon što je stari objekat u većem dijelu rušen, i po parametrima katastra se ne može smatrati objektom već ruševinom. Na isto rješenje je protivna stranka uložila žalbu bez osnova i nelegitimna, jer nije aktivno legitimisana. O sudbini žalbe nije odlučeno. Prije nedelju dana sam saznao da je odjeljenje za katastar donijelo rješenje za upis zabilježbe i u G listu broj 3229 ko Ulcinj kojim se upisuje zabilježba žalbe kako smo naveli. Napominjem da ova vrsta žalbe unešena u LN ne može biti prepreka za obavljanje daljih poslova na uklanjanju objekta investitora, za koji posjeduje legalne akte, a angažovao je i firmu za rušenje, sve na osnovu Zakona o izgradnji objekata. Objekat je u zadnjoj fazi uklanjanja-prizemlje."

Odredbom člana 104 stav 2 Zakona o upravnom postupku, propisano je da ovlašćeno službeno lice mora prekinuti upravni postupak kad se prethodno pitanje odnosi na postojanje krivičnog djela, postojanje braka, utvrđivanje očinstva ili u drugim slučajevima propisanim zakonom. Postupak se mora prekinuti i kad je prethodno pitanje već predmet postupka pred nadležnim sudom, odnosno drugim organom.

Uvidom u spise predmeta, ovo ministarstvo je utvrdilo da nijesu ispunjeni uslovi propisani odredbom člana 104 stav 2 Zakona o upravnom postupku.

Naime, nesporna je činjenica da u Listu nepokretnosti – prepis 3229 PJ Ulcinj od 15.10.2026.godine, ne postoji zabilježba bilo kojeg tereta ili ograničenja upisanog u predmetni list, te da ne postoji razlog za donošenje ožalbenog rješenja. Čak i da postoji zabilježba spora upisana u predmetnom listu, to ne može biti razlog za prekid postupka u predmetnoj stvari.

Ocjenjujući navode žalbe žalitelja shodno odredbama Zakona o upravnom postupku, ovo ministarstvo je ocijenilo da su isti osnovani i odlučilo je usvojiti žalbu i predmet vratiti na ponovni postupak i odlučivanje istom organu – član 126 stav 7 Zakona o upravnom postupku.

Shodno navedenom, odlučeno je kao u dispozitivu.

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

