



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: UPII 05-042/24-1136/2

Podgorica: 11.11.2025. godine

ADVOKAT SLAVEN ŠĆEPANOVIĆ

BUDVA
Trg sunca br.2

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka shodno čl. 111 Zakona o
upravnom postupku („Službeni list Crne Gore”, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17)

Rješenjem broj UPI-10-333/24-1336-8 od 08.07.2024.godine, izdatog od strane
Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, odbijen je zahtjev Tepić Saše od
31.05.2024. godine za poništaj Rješenja br. UPI-010-333/22-75-4 od 19.08.2022. godine
kojim je data saglasnost na idejno rješenje za izgradnju objekta na kat. parceli 3/4 KO Stoliv
I, privrednom društvu „RIANA MONTENEGRO HOLDINGS” doo Podgorica.

Protiv Rješenja Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor broj UPI-10-333/24-
1336-8 od 08.07.2024.godine, izjavljena je žalba od strane Tepić Saše preko angažovanih
punomoćnika Advokatske kancelarije Lazović Radojica & Franeta Marina iz Kotora, u cilju
ispitivanja zakonitosti istog. Žalba je izjavljena iz svih zakonom predviđenih razloga.

Članom 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni
list Crne Gore” broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlašćenja
Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog
projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa
smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog Zakona
i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, bruto
razvijena građevinska površina, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema
građevinskoj liniji).

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore”
broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), data je definicija tehničke dokumentacije i
utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje
konceptija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2 istog člana Zakona je utvrđeno da se
ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim
propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1 ovog Zakona, propisano je da vrstu
tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim
članom 73 stav 2 Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke
dokumentacije sa urbanističko-tehničko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim
propisima i pravilima struke.

Sagledavajući ožibeno rješenje, žalbu i spise predmeta, Direktorat glavnog državnog arhitekta upućuje na sledeće:

Naime, prvostepeni organ je donio Rješenje broj UPI-010-333/22-75-4 od 19.08.2022. godine kojim je dao saglasnost na idejno rješenje za izgradnju objekta na kat. parceli 3/4 KO Stoliv I, privrednom društvu „RIANA MONTENEGRO HOLDINGS“ doo Podgorica.

Protiv prednje citiranog rješenja Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, podniet je Zahtjev broj UPI-10-333/24-1336 od 31.05.2024. godine za poništaj rješenja o izdatoj saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju na kat. parceli 3/4 KO Stoliv I, privrednom društvu „RIANA MONTENEGRO HOLDINGS“ doo Podgorica. Kao razlog za poništaj, žalitelj navodi da su na kat. parceli 3/4 KO Stoliv I, izvršeni pripremni radovi i iskop terena usled čega je ugrožena stabilnost terena na parceli Tepić Saše.

Rješenjem broj UPI-10-333/24-1336-8 od 08.07.2024. godine, prvostepeni organ je odbio Zahtjev Tepić Saše za poništaj Rješenja kojim je data saglasnost privrednom društvu „RIANA MONTENEGRO HOLDINGS“ doo Podgorica. U obrazloženju odbijajućeg rješenja, koje je ovdje predmet žalbe, prvostepeni organ je ukazao da se rješenjem o davanju saglasnosti na idejno rješenje ne stiče pravo na građenje objekta niti na vršenje pripremnih radnji i iskopa terena, kao i da se dalja izrada tehničke dokumentacije i revizija iste, vrši u skladu sa zakonom i propisima koji uređuju izgradnju objekata, te da se za potrebe izrade glavnog projekta mogu vršiti ispitivanja tla i stabilnosti terena. Osim navedenog, prvostepeni organ je takođe ukazao da se prijavom građenja upućuje investitor da se radovi na izgradnji objekta moraju vršiti na stručan način, u skladu sa propisima, i uz obezbjeđenje sigurnosti lica, susjednih objekata i okoline.

Privredno društvo „RIANA MONTENEGRO HOLDINGS“ doo Podgorica, je dalo izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka prvostepenog organa, kao i na žalbu Tepić Saše, gdje kao ključnu zamjerku u postupanju prvostepenog organa navodi to, da isti nije imao u vidu bitnu činjenicu da imenovano privredno društvo ima urađen glavni projekat na koji je revident dao pozitivan izvještaj.

Žalitelj u žalbi, ukazuje da su prekršene odredbe Zakona o upravnom postupku i Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata koje propisuju obavezno upoznavanje u učešće stranke u postupku dobijanja saglasnosti iz razloga jer istom nije omogućeno učešće, odnosno isti nije upoznat sa rezultatima ispitnog postupka.

Kod navedenog, ovaj organ konstatuje da podnosilac žalbe i zahtjeva za poništaj rješenja o izdatoj saglasnosti na idejno rješenje, nije bio stranka u postupku davanja saglasnosti na idejno rješenje, odnosno nije podnosilac zahtjeva i aktivno legitimisana stranka u postupku, niti je isti isticao zahtjev za priznavanje svojstva stranke u toku trajanja prvostepenog postupka davanja saglasnosti koji je sprovodio Glavni gradski arhitekta, a koji je za posledicu imao donošenje konačnog rješenja Glavnog gradskog arhitekta broj UPI-010-333/22-75-4 od 19.08.2022. godine. Osim navedenog, uvidom u spise predmeta utvrđeno je da je prvostepenom organu dostavljeno Izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka od strane Advokatske kancelarije Lazović Radojica & Franeta Marina iz Kotora, ovlašćenih zastupnika Tepić Saše, koje je u vidu službene zabilješke broj UPI-10-333/24-1336-7 od 26.06.2024. godine priloženo spisima predmeta od strane prvostepenog organa. Istim se dokazuje učešće žalitelja i upoznavanje istog sa rezultatima ispitnog postupka, koji su prethodili donošenju ožalbenog rješenja.

Nadalje, žalitelj u žalbi poziva na primjenu odredbe člana 139 stav 1 tač. 4 i tač. 10 Zakona o upravnom postupku, a kao razlog za poništaj ožalbenog rješenja navodi naknadno pribavljeni i dostavljeni dokaz - nalaz i mišljenje vještaka građevinske struke Zdravka Kasalice od 24.06.2024. godine, koji po nalaženju istog, predstavlja dovoljan uslov za primjenu odredbe člana 141 st. 1 tač. 1 ZUP-a, odnosno ukidanja predmetnog rješenja.

U odnosu na prednje navedeno, ovaj organ konstatuje, da shodno praksi Upravnog suda Crne Gore, institut obaveznog poništavanja rješenja iz člana 139 Zakona o upravnom postupku, ne može biti sredstvo za otklanjanje pogrešne primjene materijalnog prava ili učinjenih povreda postupka prilikom donošenja rješenja, koji predstavljaju osnov za podnošenje žalbe kao redovnog pravnog lijeka (Presuda Upravnog suda U. Broj 4033/23). Shodno istoj praksi, poništavanje rješenja primjenom člana 139 stav 1 tačka 10 Zakona o upravnom postupku, moguće je samo onda ako isto sadrži nepravilnost koja je zakonom propisana kao razlog za obavezno poništavanje rješenja. Dakle, ovaj osnov može se primijeniti samo u slučaju kada je u zakonu izričito propisano da određena nepravilnost povlači obavezno poništavanje, odnosno da se konkretnom odredbom materijalnog ili procesnog pravnog propisa izričito predviđi slučaj greške koja povlači obavezno poništavanja rješenja (Presuda Upravnog suda U. Broj 10428/22). Žalitelj ne navodi koja je to konkretna odredba nekog zakona koja predviđa konkretnu nepravilnost kao razlog za poništaj. Primjena odredbe iz člana 139 stav 1 tač. 4 Zakona o upravnom postupku nije u konkretnom dokazana, jer je za njeno postojanje potrebna konkretna i vjerodostojna osnovanost da izvršenje rješenja ima elemente odgovarajućeg krivičnog djela, kao i navođenje zakonske odredbe krivičnog djela koja bi bila povrijeđena.

Osim navedenog, ovaj organ ukazuje na odredbu člana 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), kojim su utvrđena ovlašćenja Glavnog gradskog arhitekta, a to je da kontroliše usaglašenost idejnog rješenja arhitektonskog projekta sa urbanističko-tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije i osnovnim urbanističkim parametrima. Izvršeni iskopi i pripremni radovi nisu nadležnost odnosno predmet kontrole Glavnog gradskog arhitekta, a postupanje istog mimo propisanog iz člana 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, predstavlja kršenje zakona i izlaženje iz okvira nadležnosti istog.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku, treba da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka, a ovo u roku od 5 (pet) dana od dana prijema ovog obavještenja.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju, ovo ministarstvo će potupiti u skladu sa članom 112 stav 3 Zakona o upravnom postupku i donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Peđa Davidović, dipl. pravnik

