



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica
u oblasti arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: UPII 05-297/20, veza: br. UPII 01-042/24-95/3
Podgorica, 07.02.2024. godine

ADVOKAT MILOŠ KOMNENIĆ
-Zastupnik „Mia Investment“, D.O.O.Podgorica -

Adresa: Ulica Ljubljanska, br. 16
PODGORICA

U prilogu ovog akta, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Pavičević Nataša, dipl.pravnik



-Naslovu:

-Opština Budva-Sekretarijat za zaštitu
imovine, Adresa: Trg Sunca, br.3. Budva

-a/a.



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: UPII 05-297/20, veza: br. UPII 01-042/24-95/1
Podgorica, 07.02.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 88. stav 4. tada važećeg Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19), čl. 126.st.9., čl. 143 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), a vezi člana 46.stav 2. Zakona o upravnom postupku, rješavajući u vezi sa upravnim sporom po tužbi Opštine Budve - Sekretarijat za zaštitu imovine, U.br.1913/22 od 29.03.2022.godine protiv rješenja Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, UPII 105-297/20 od 18.03.2022. godine kojim je u stavu 1. istog, poništeno rješenje Službe Glavnog Gradskog arhitekta Opštine Budva, br. 22-U-296/14 od 11.11.2019. godine i u stavu 2. istog izdata saglasnost " MIA INVESTMENT " D.O.O.Podgorica, zastupanog putem advokata Miloša Komnenić, iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta – hotel sa 5*, urađenog od strane privrednog društva " LXXVI " D.O.O.Podgorica, projektovanog na dijelu urbanističke parcele UP 26.1, koju čine katastarske parcele, br. 1440/2, 1440/4, 3104/2, 3104/3, 3109/7 i 3109/9 sve K.O.Budva u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Budva Centar " Izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore " opštinski propisi, br. 32/08 i 25/11), Opština Budva, donosi

R J E Š E N J E

1. Žalba se usvaja.
2. Poništava se u vezi upravnog spora, rješenje Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, UPII 105-297/20 od 18.03.2022. godine, koji je predmet upravnog spora, pokrenutog po tužbi Opštine Budve-Sekretarijat za zaštitu imovine, U.br. 1913/22 od 29.03.2022.godine, kojim je u stavu 1. istog, poništeno rješenje Službe Glavnog Gradskog arhitekta Opštine Budva, br.22-U-296/14 od 11.11.2019. godine i u stavu 2. istog izdata saglasnost " MIA INVESTMENT " D.O.O.Podgorica na idejno rješenje arhitektonskog projekta urađenog od strane privrednog društva " LXXVI " D.O.O.Podgorica za izgradnju objekta – hotel sa 5*, projektovanog na dijelu urbanističke parcele UP 26.1, koju čine katastarske parcele, br. 1440/2, 1440/4, 3104/2, 3104/3, 3109/7 i 3109/9 sve K.O.Budva u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Budva Centar " Izmjene i dopune (" Službeni list Crne Gore " opštinski propisi, br. 32/08 i 25/11), Opština Budva.

Obrazloženje

Rješenjem Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, UPII 105-297/20 od 18.03.2022. godine, koje je predmet upravnog spora po tužbi Opštine Budve-Sekretarijat za zaštitu imovine, U.br. 1913/22 od 29.03.2022.godine u stavu 1.dispozitiva

Istog, poništeno je rješenje Službe Glavnog Gradskog arhitekta Opštine Budva, br. 22-U-296/14 od 11.11.2019. godine i u stavu 2. istog izdata saglasnost " MIA INVESTMENT" D.O.O.Podgorica na Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta – urađenog od strane privrednog društva " LXXVI " D.O.O.Podgorica za hotel sa 5*, projektovanog na dijelu urbanističke parcele UP 26.1, koju čine katastarske parcele, br. 1440/2, 1440/4, 3104/2, 3104/3, 3109/7 i 3109/9 sve K.O.Budva u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Budva Centar " Izmjene i dopune (" Službeni list Crne Gore " opštinski propisi, br. 32/08 i 25/11), Opština Budva.

Protiv citiranog rješenja Ministarstva, UPII 105-297/20 od 18.03.2022. godine, Opština Budva-Sekretarijat za zaštitu imovine, pokrenula je tužbom upravni spor pred Upravnim sudom Crne Gore, iz svih zakonom predviđenih razloga. Ovo iz razloga, što kako ističu, tuženi organ je postupio suprotno odredbama člana 126. Zakona o upravnom postupku, budući da je planski dokument na osnovu kojeg je planirana predmetna gradnja – Detaljni urbanistički plan " Budva Centar "- Izmjene i dopune, primjenjivan na osnovu člana 52 Izmjena i dopuna Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, odnosno člana 162 b prečišćenog teksta Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (" Službeni list Crne Gore " br. 51/08, 40/10, 34/11 i 35/13), koji je prestao da važi na osnovu člana 244. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (" Službeni list Crne Gore " br. 64/17), radi čega, sa navedenih razloga, smatraju da u konkretnoj upravnoj stvari nije bilo moguće cijeliti usklađenost Idejnog rješenja sa smjernicama za materijalizaciju i oblikovanje na urbanističkoj parceli 26.1 u Bloku 26a u okviru navedenog planskog dokumenta, koji je prestao da važi. Upućuju na nelogičnost sprovođenja dva ispitna postupka u istoj predmetnoj stvari gdje ni u narednom ispitnom postupku nijesu sprovedeni novi dokazi, a koje je rezultiralo donošenjem novog Obavještenja o rezultatima ispitnog postupka gdje je javnopravni organ propustio da odgovori na navode Opštine Budva o zabrani gradnje koja se odnosi na područja obuhvaćena Detaljnim urbanističkim planom " Budva- Centar " Izmjene i dopune. Naime, pojašnjavaju se da se zabrana gradnje – odnosno moratorijum, odnosi na osnovu Odluke o izradi Prostornog urbanističkog plana Opštine Budva ("Službeni list Crne Gore " br. 67/21), kojim je u skladu sa članom 26. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, zabranjena gradnja na dijelu prostora u obuhvatu ovog planskog dokumenta.

Nadalje, kako ističu, u konkretnoj pravnoj stvari, data je saglasnost za gradnju na dijelu urbanističke parcele UP 26.1 u Bloku 26a u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Budva Centar" Izmjene i dopune, budući da je članom 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata utvrđeno da se može graditi na dijelu urbanističke parcele jedino ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu. Ističu da bi izgradnjom predmetnog objekta onemogućeno korišćenje postojećih sajamskih hala, br. 4 i 5, koje su u vlasništvu pravnog lica „ Expo Budva „ D.O.O. čiji je osnivač Opština Budva.Svoju legitimaciju cijene, kako ističu, činjenicom da je Opština Budva, upravo osnivač ovog pravnog lica, koje je upisano kao vlasnik katastarskih parcela br. 1438 i 1440/1 K.O.Budva te predmetne nepokretnosti unijela kao osnivački ulog Odlukom Skupštine Opštine Budva o njenom pristupanju, osnivanjem ovog preduzeća. Na ime osnivačkog udjela u „ Expo Budva „ Opština Budva je ustupila preduzeću „ Jadranski sajam „ A.D. iz Budve zemljište, označeno kao kat. parcele, br. 1442/17 K.O.Budva, radi formiranja urbanističke parcele UP 24.1, kao i dio kat. parcele, br. 1442/19 K.O.Budva u cilju formiranja predmetne urbanističke parcele UP 26.1 u skladu sa Detaljnim urbanističkim planom „ Budva – Centar „ Opština Budva, a sve u cilju izgradnje Kongresnog centra u Budvi, sa hotelom kongresnog tipa.Napominju, da predmetnim narušavanjem jedinstva ovog kompleksa, narušavaju se i imovinski odnosi na njoj.

Ne osporavaju pri tome, pravo građenja investitoru" MIA INVESTMENT " D.O.O.Podgorica, na predmetnom zemljištu, ali ističu da je sporan način regulisanja međusobnih prava i obaveza u dijelu raspolaganja predmetnog zemljišta na kojem se planira izgradnja predmetnog objekta. Upućuju na neutvrđivanja kriterijuma po kojima se sprovode i tumače smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, a tim prije, ako se uzme u obzir ovlaštenja Glavnog Državnog, odnosno gradskog arhitekta, taksativno propisanih članom 87. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u dijelu davanja saglasnosti na idejno rješenje objekta u skladu sa smjericama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55. stav 2. tačka 3 i stav 3 ovog zakona, dok je članom 215 istog zakona, predviđeno da će se do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjivati uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju.

Sa navedenih razloga, predlažu da se ožalbeno rješenje poništi kao nezakonito.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, razmatrajci spise predmeta i priložene dokaze, odlučilo je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Naime, članom 87 stav 5. tač. 1-6 tada važećeg Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19), budući da je zahtjev imenovanog privrednog društva izjavljen prvostepenom javnopravnom organu, dana 20.09.2019.godine, utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga i ostalih javnih prostora u naseljima; 2) provjerava usaglašenost idejnog rješenja sa urbanističkim projektom iz člana 45. ovog zakona; 3) propisuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat.

Saglasnost iz stava 5. ovog člana, daje se rješenjem, na zahtjev investitora u roku od 15. dana od dana podnošenja zahtjeva.

Članom 88.stav 4. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da po žalbi na rješenje glavnog gradskog arhitekta, odlučuje Ministarstvo.

Članom 143. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore" broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), propisano je da javnopravni organ protiv čijeg rješenja je blagovremeno pokrenut upravni spor može, do završetka spora, ako uvažava sve zahtjeve tužbe, poništiti ili izmijeniti svoje rješenje iz razloga iz kojih bi sud mogao poništiti takvo rješenje, ako se time ne vrijeđa pravo protivne stranke u upravnom postupku ili pravo trećeg lica.

Kod činjenice da je u toku vođenje upravnog spora po tužbi Opštine Budva – Sekretarijat za zaštitu imovine pred Upravnim sudom Crne Gore, U 1913/22 od 29.03.2022.godine protiv zakonitosti rješenja UPIII 105-297/20 od 18.03.2022. godine, ovo ministarstvo nalazi da su se stekli uslovi za primjenu člana 143 Zakona o upravnom postupku, koji se odnosi na ispunjenost uslova za blagovremenost tužbe, budući da je ista podnijeta od strane Opštine Budva, dana 29.03.2022. godine neposredno poštom. Takođe, vodeći se razlozima ispunjenosti citiranih uslova iz člana 143 Zakona o upravnom postupku, ovo ministarstvo nalazi, da u obrazloženju utuženog rješenja nijesu dati odlučni razlozi koji se tiču tužbenih navoda Opštine Budva – Sekretarijat za zaštitu imovine u dijelu osporavanja ostvarivanja prilaza objektu na kat, parcelama br. 1438 i 1440/1 K.O.Budva jer se iste nalaze u svojini privrednog društva „ EXPO BUDVA „ D.O.O.Budva, kao pravnog lica čiji je osnivač Budva, što istim daje aktivnu legitimaciju da učestvuju u predmetnom postupku, a time i ispunjenost drugog kumulativnog uslova iz člana 143. Zakona o upravnom postupku, da ovo ministarstvo prije okončanja upravnog spora treba da uvaži ovaj tužbeni razlog, kao i ostale tužbene razloge, istaknute u tužbi imenovanih, a tiču se primjene člana 26 Zakona o

planiranju prostora i izgradnji objekata. Navedeno se odnosi na primjenu Odluke o zabrani građenja u okviru navedenog planskog dokumenta, kao i primjenu člana 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a na što je javnopravni organ u ispitnom postupku morao da vodi računa i utvrdi kao odlučne činjenice. Ovo tim prije, što je članom 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, jasno propisano da se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele ako nedostajući dio urbanističke parcele me utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti, utvrđeni za urbanističku parcelu, umanje za nedostajući dio urbanističke parcele. S tim u vezi, u sprovođenju ispitnog postupka, morale su se ispitati ove odlučne činjenice, koje se odnose na zadovoljavanje uslova iz člana 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a tiču se ostvarivanju odnosno usklađenosti navedenih urbanističkih parametara sa Planom i njihovom umanjenošću za nedostajući dio urbanističke parcele, kao i ostvarivanju prilaza objekta na svom vlasničkom dijelu.

Sa navedenih razloga, ožalbeno rješenje nije sačinjeno u skladu sa članom 22.stav 7. Zakona o upravnom postupku a istim je jasno propisano da obrazloženje rješenja mora da sadrži: kratko izlaganje zahtjeva stranke; činjenično stanje na osnovu kojeg je rješenje donijeto; propise na osnovu kojih je rješenje donijeto; razloge, koji, s obzirom na utvrđeno činjenično stanje, upućuju na odluku datu u dispozitivu rješenja; razloge zbog kojih nije uvažen neki od zahtjeva ili predloga stranke, odnosno nije uzeto u obzir izjašnjenje stranke o rezultatima ispitnog postupka. Ako žalba ne odlaže izvršenje rješenja, obrazloženje sadrži i pozivanje na propis kojim je to propisano, odnosno detaljne razloge zbog kojih žalba ne odlaže izvršenje rješenja.

Sledstveno izloženom, kako je smisao ovog pravnog sredstva stvaranje zakonske mogućnosti da se u toku trajanja sudskog postupka po tužbi, prije njegovog okončanja, donosiocu osporenog rješenja, nakon upoznavanja sa tužbom, da mogućnost da promijeni svoju odluku, s obzirom na argumentaciju tužbe, uvažavajući pri tome sve tužbene zahtjeve sa stanovišta interesa tužioca i u dijelu ispunjenosti uslova za blagovremenost tužbe ukoliko je ista podnijeta u zakonskom roku od dana prijema upravnog akta, ovo ministarstvo nalazi da je u predmetnoj stvari ostvarena kumulativna ispunjenost uslova iz člana 143 Zakona o upravnom postupku, pri čemu se odredba o trećim licima odnosi na ona lica koja nijesu učestvovala u upravnom postupku u kojem je donijeto osporeno rješenje.

U smislu ostvarivanja načela efikasnosti, gdje se mora potpuno i pravilno sve činjenice, voditi računa o zaštiti prava i pravnih interesa stranaka, ovo ministarstvo nalazi da su se stekli uslovi za primjenu člana 143 Zakona o upravnom postupku, a u vezi čl. 126.stav 9. Zakona o upravnom postupku, budući da je u prethodnim upravnim aktivnostima, donijeta drugostepena odluka Ministarstva održivog razvoja i turizma, br. UPII 105-297/19 od 25.12.2019.godine, kojim je u stavu I dispozitiva ovog rješenja, poništena prvostepena odluka – rješenje Službe Glavnog Gradskog arhitekta Opština Budva, br. 22-U-296/14 od 11.11.2019.godine, a u stavu II dispozitiva ovog rješenja " MIA INVESTMENTS " D.O.O.Podgorica izdata saglasnost na idejno rješenje objekta – Hotel sa 5 * na dijelu urbanističke parcele, br. UP 26.1. u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Budva Centar" Izmjene i dopune (" Službeni list Crne Gore " – opštinski propisi, br. 32/08, 25/11), izrađeno od strane " LXXVI " D.O.O.Podgorica u smislu materijalizacije i oblikovanja. Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog 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.

