

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Odjeljenje za drugostepeni postupak
Broj: UP II 15-042/26-52/3
Podgorica, 21.04.2026.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po žalbi izjavljenoj od Besforta Kasima i Ali Kasima iz Ulcinja, koje zastupa advokatska kancelarija Armend Husić iz Ulcinja, po priloženom punomoćju, protiv rješenja urbanističko-građevinskog inspektora ovog ministarstva, broj: UPI 09-042/26-417/1 od 04.03.2026.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, 84/24) i čl. 46, 126 stav 4 i 128 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 i 164/25), na osnovu ovlaštenja Ministra, broj: 09-104/26-890/2 od 28.01.2026.godine, donosi

RJEŠENJE

Žalba se odbija.

Obrazloženje

Rješenjem urbanističko-građevinskog inspektora Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj: UPI 09-042/26-417/1 od 04.03.2026.godine, naređeno je žaliteljima rušenje i uklanjanje montažno-demontažnog objekta, spratnosti jedne etaže, gabarita u osnovi cca 16,00m x 15,00m, visine cca 6,00m, kao i da istu mjeru rušenja i uklanjanja sprovede na metalnoj konstrukciji – nadstrešnici na postojećem objektu spratnosti P (prizemlje). Dimenzija dograđene metalne konstrukcije na postojećem objektu je cca P=145m², koji objekti se nalaze na lokaciji katastarskih parcela, broj: 3208/6, 3586/2 i 3226/4 KO Ulcinj, opština Ulcinj, jer se navedeni objekti grade bez građevinske dozvole, u roku od 10 dana od dana prijema rješenja, pod prijetnjom administrativnog izvršenja rješenja.

Na ožalbeno rješenje, žalitelji su izjavili žalbu ovom ministarstvu, zbog svih zakonom propisanih razloga. Žalitelj predlaže da se odloži izvršenje ožalbenog rješenja, shodno članu 41 Zakona o inspekcijskom nadzoru jer ispunjava uslove koji su propisani za odlaganje izvršenja rješenja. U bitnome navodi da obrazloženje ožalbenog rješenja nije u skladu sa članom 22 stav 6 i 105 ZUP-a, jer prvostepeni organ nije razgraničio što je: „navodno postojeći objekat, a što je novi dio: da li se radi o rekonstrukciji postojećeg objekta, o privremenom objektu, o terasi ugostiteljskog objekta ili o novom objektu za koji je nužna građevinska dozvola: na osnovu kojih preciznih i stručnih dokaza su utvrđeni gabariti, površine i visina objekta: po kom pravnom osnovi je Ministarstvo, a ne nadležni organ lokalne samouprave, ovlašćeno da vodi i okonča postupak.“ Smatra da prvostepeni organ nije precizno i dokazano utvrdio činjenično stanje. U pogledu nadležnosti postupanja prvostepenog organa, žalitelji smatraju da je shodno Zakonu o izgradnji objekata, nadležna komunalna inspekcija, što je trebalo precizno utvrditi. Smatra da je prvostepeni organ pogrešno primjenio i Zakon o inspekcijskom nadzoru, jer nije izrekao mjeru srazmjerno utvrđenom činjeničnom stanju. U prilogu navoda žalbe, navode primjere iz presuda Upravnog suda Crne Gore. Predlažu da se žalba usvoji i traže troškove postupka.

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

Iz spisa predmeta proizilazi da je prvostepeni organ, postupajući po službenoj dužnosti, a po podnešenoj inicijativi, dana 24.02.2026.godine, izvršio kontrolni inspekcijski nadzor na mjestu izgradnje, na kat. parc. br: 3208/6, 3586/2 i 3226/4 KO Ulcinj, opština Ulcinj i tom prilikom sačinio zapisnik, broj: 09-07/26-74 od 24.02.2026. godine, radi kontrole postupanja po rješenju, broj: 09-07/26-74 od 24.02.2026.godine, donešenog od Sekretarijata za komunalni nadzor i inspekcijske poslove opštine Ulcinj, kojim se žaliteljima zabranjuje izvođenje građevinskih radova, jer su iste izvodili bez građevinske dozvole, suprotno odredbama čl. 31 i 40 Zakona o izgradnji objekata. Utvrđeno je da su žalitelji i pored zabrane građenja, nastavili sa izvođenjem građevinskih radova,

na način što su na AB nultoj ploči izveli radove na montažno-demontažnom objektu, koji je u fazi izgradnje, spratnosti jedna etaža, gabarita u osnovi cca 16.00x15.00m, visine cca 6.00m, kao i da su izvedeni radovi na metalnoj konstrukciji-nadstrešnici na postojećem objektu, spratnosti P (prizemlje), bruto površine cca P=46m². Dimenzija dograđene metalne konstrukcije uz postojeći objekat je cca P=145 m².

Utvrđeno je da je žaliteljima omogućeno pravo izjašnjenja u odnosu na utvrđeno činjenično stanje konstatovano zapisnikom, broj: 09-07/26-74 od 24.02.2026 godine, u skladu sa čl.34 Zakona o inspekcijском nadzoru, gdje opunomoćeno lice - advokat Armend Husić, u bitnom navodi da nije jasno na koji način je utvrđeno da se radi o naprijed navedenim parcelama, a naročito kada tokom postupka nije angažovan vještak koji bi identifikovao sporne nepokretnosti, kao i eventualno ko je vlasnik istih, ili se pak radi o drugim katastarskim parcelama, te da navedeno činjenično stanje nije u dovoljnoj mjeri utvrđeno. Smatra da nije postupao nadležan organ odnosno inspekcija u predmetnom slučaju i da treba uraditi pravnu kvalifikaciju radova (da li se radi o privremenom objektu iz programa privremenih objekata i pod kojim uslovima), da se u zapisniku navode različite kvadrature i dimenzije objekata, te s tim u vezi izričito traže da organ dostavi tačan metod utvrđivanja površina, kao i da nije cijenjena činjenica da prijavljeni imaju građevinsku dozvolu za rekonstrukciju objekta na kat.parc.broj: 3208/6 KO Ulcinj, dokaz rješenje, broj: 05-332/25-626/2 od 20.11.2025. godine. Ističu da je predmetna parcela u njihovom vlasništvu i da se nalazi u zoni Morskog dobra, da su im dana 12.02.2026.godine, izdati UTU-i za izradu tehničke dokumentacije, broj: 0207-940/2-Up od strane JP za upravljanje Morskim dobrom Crne Gore, pri čemu je lokacija označena kao objekat 3.15 predviđen - Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni Morskog dobra u opštini Ulcinj za period 2024-2028 godine, za postavljanje privremenog montažno demontažnog objekta-terase ugostiteljskog objekta 160 m². Takode se navodi da im je za kat.parc.broj: 3208/6 KO Ulcinj, dana 20.11.2025.godine, izdato rješenje, broj: 05-332/25-626/2 od 20.11.2025.godine, za rekonstrukciju postojećeg poslovnog objekta u postojećim gabaritima i da će radovi na izgradnji objekta biti izvedeni u svemu prema Glavnom projektu i da su na osnovu tog rješenja, prijavili početak građenja objekta, aktom, broj: 07-082/25-1523/1 od 21.11.2025. odine, te da navodi na zapisnik od dana 21.11.2025.godine, da stoji zabrana građenja-izvođenja građevinskih radova na pomenutim parcelama nijesu tačni. Nadalje se naglašava da su za predmetne radove uredno pribavljene sve potrebne dozvole, uključujući građevinsku dozvolu. Takode se navodi da se investitor obratio Sekretarijatu za prostorno planiranje i održivi razvoj opštine Ulcinj, sa zahtjevom, broj: 05-332/25-227/1 od 29.04.2025. godine, za postavljanje privremenog objekta na kat. Parc., br.: 3208/6, 3226/4 i 3586/2 nakon čega su dana 19.12.2025.godine, zaprimili pisani odgovor kojim su obaviješteni da je zahtjev razmotren i pravaćen.

Ocjenjujući zakonitost ožalbenog rješenja, ovo ministarstvo je utvrdilo da je prvostepeni organ bez povrede pravila postupka, pravilno utvrdio činjenično stanje, na osnovu čega je pravilno primjenio materijalno pravo.

Naime, utvrđeno je da je prvostepeni organ donio ožalbena rješenja jer žalitelji grade predmetne objekte bez građevinske dozvole propisane odredbom člana 31 st. 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Sl.list CG“, br. 19/2025 i 92/2025), kojim je propisano da se objekat gradi na osnovu građevinske dozvole, kao i da je zabranjeno građenje objekta bez građevinske dozvole. Naime, iz spisa predmeta proizilazi da žalitelji nijesu poštovali mjeru zabrane građenja, broj: 09-07/26-74 od 24.02.2026.godine, donešene od strane Sekretarijata za komunalni nadzor i inspekcijske poslove opštine Ulcinj, zbog čega je donijeto ožalbena rješenje.

Shodno članu 26 Zakona o izgradnji objekata, građenje objekta obuhvata izvođenje radova (pripremni radovi, zemljani radovi, radovi na izradi građevinskih konstrukcija, građevinsko-zanatskih radova, instalaterskih radova, radova na ugradnji građevinskih proizvoda, ugradnji instalacija, postrojenja i opreme i drugi radovi) radi građenja novog objekta, kao i rekonstrukcije,

Prvostepeni organ je postupio i u skladu sa odredbom člana 16. stav 1 tačka 3 Zakona o inspekcijском nadzoru, kojim je propisano da kada u postupku inspekcijского nadzora ocijeni da je povrijeđen zakon ili drugi propis ili se ne poštuju propisani standardi ili normativi, inspektor je obavezan da naredi rušenje, uklanjanje bespravno započetog ili podignutog objekta i uklanjanje stvari sa određenog prostora.

Ocjenjujući navode žalbe žalitelja ovo ministarstvo je utvrdilo da isti nijesu uticali na drugačiju odluku u ovoj upravnoj stvari. Naime, navod žalitelja da prvostepeni organ nije bio nadležan da postupa u predmetnoj stvari, ne stoji, kod činjenice da je odredbom člana 158 stav 1 Zakona o

izgradnji objekata („Sl. list CG“ br: 19/25 i 92/25), koji zakon je važio kada je započet postupak inspekcijskog nadzora, propisano da će do uspostavljanja inspekcijskog nadzora u skladu sa ovim zakonom, jedinica lokalne samouprave poslove inspekcijskog nadzora iz člana 138 stav 1 tačka 1 vršiti preko komunalnog inspektora, a inspekcijski nadzor iz tač. 2 do 21 vršiče Ministarstvo. Utvrđeno je da je rješenje o zabrani građenja, broj: 09-07/26-74 od 24.02.2026.godine, donešeno od strane Sekretarijata za komunalni nadzor i inspekcijske poslove opštine Ulcinj, koji je u to vrijeme obavljao i poslove građevinske inspekcije shodno citiranoj odredbi zakona. Nesporna je činjenica da su predmetne kat.parcele u vlasništvu žalitelja, da su žalitelji za objekat na kat.parceli, broj: 3806/2, pribavili građevinsku dozvolu za rekonstrukciju postojećeg objekta u postojećim gabaritima, broj: 05-332/25-626/2 od 20.11.2025.godine, izdatom od Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj opštine Ulcinj, ali da ne posjeduju građevinsku dozvolu za izvođenje radova na kat.parc.br.: 3208/6, 3586/2 i 3226/4 KO Ulcinj, opština Ulcinj, niti potrebnu dokumentaciju za iste, a koji radovi ne spadaju u radove rekonstrukcije i nijesu obuhvaćeni citiranom građevinskom dozvolom.

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 Pešić