



Црна Гора
Министарство просторног планирања, урбанизма
и државне имовине



Број: УПИИ-05-042/26-67/2

12. мај 2026. године

ОПШТИНА КОТОР

СЛУЖБА ГЛАВНОГ ГРАДСКОГ АРХИТЕКТЕ

КОТОР

Стари град бр.317

Доставља се рјешење број и датум горњи. У складу са чланом 131 Закона о управном поступку (" Службени лист Црне Горе" , бр.56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), исто је потребно без одлагања доставити странкама.

МИНИСТАР

Славен Радуновић



ОВЛАШЋЕНО СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ

Жаклина Радуловић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Црна Гора
Министарство просторног планирања, урбанизма
и државне имовине



Број: УПИИ-05-042/26-67/2

06. мај 2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, рјешавајући по жалби Светлане Перуничих из Котора, коју заступа пуномоћник Милена Кашћелан, адвокатица из Котора, изјављење против рјешења Главног градског архитекте Општине Котор бр.-УПИ-10-333/26-180-6 од 27.02.2026.године на основу члана 22 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25, 160/26), као и члана 18, 46 став 1 и 126 став 4 Закона о управном поступку („Службени лист Црне Горе“ број, 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Одбија се жалба Светлане Перуничих, изјављена дана 23.03.2026.године, против рјешења Главног градског архитекте Општине Котор бр.УПИ-10-333/26-180-4 од 27.02.2026.године.

Обавезује се жалиља Светлана Перуничих да противној страни накнади трошкове поступка у износу од 1.050,00 еура, у року 15 дана достављања преписа овог рјешења.

Образложење

Ожалбеним рјешењем бр.-УПИ-10-333/26-180-4 од 27.02.2026.године првостепени орган одбио је захтјев бр.УПИ-10-333/26-180 од 23.01.2026.године, поднијет од стране Светлане Перуничих, преко пуномоћника адв. Кашћелан Милана из Котора, за понављање поступка бр.УПИ-10-333/23-1827 од 28.07.2023. године, који је окончан давњем сагласности Главног градског архитекте Општине Котор на идејно рјешење архитектонског пројекта стамбеног објекта на локацији коју чини к.п.93 К.О. Муо И, у обухвату ПУП-а и ГУР-а општине Котор (Службени лист Црне Горе 95/20)

На наведено рјешење жалитељ је пеко пуномоћника изјавио жалбу овом Министарству, у којој у битном наводи да јој је као власнику сусједног објекта на кат.парцели 96 и непосредном сусједу локације на којој се планира градња (кат.парц.93), морао бити признат статус заинтересованог лица у складу са чл. 51 Закона о управном поступку, те да јој је онемогућавањем учешћа у поступку ускраћено право да штити своје интересе, што представља битну повреду правила

поступка и разлог је за понављање истог. У жалби даље указује на повреду одредби просторно – урбанистичког плана(ПУП) које прописује да бочна грађевинска линија мора бити удаљена 3 метра од границе парцеле, док се планирани објекат поставља на удаљеност мању од 1метра од њеног објекта и то без њене изричите сагласности. Такође је навела да идејно рјешење и геодетска подлога не приказују стварно стање на терену јер је са њих изостављен постојећи објекат жалитељке који је изграђен прије 40 година. Жалиља такође спори право првостепеном органу да цијени нелаганост њеног објекта као елиминаторни фактор за учешће у поступку, на који начин прејудуцира исходе имајући у виду да је покренут поступак легализације и судски спор за утврђивање права својине. Имајући у виду напријед наведено у коначном је предложила да надлежни орган усвоји жалбу и укине побијано рјешење. Трошкове поступка тражи на име састава жалбе у износу од 700,00 еура сходно АТ-у.

У одговору на жалбу градитељ је преко пуномоћника истакао да су наводи у жалби неосновани. У првом је указао на недостатак активне легитимације. Наиме, жалиља жели себе представити као заинтересовано лице, позивајући се на правни интерес који изводи из односа свог објекта према објекту градитеља али њен захтјев се темељи искључиво на фактичком сусједству и субјективном осјећају угрожености, што према Закону о управном поступку не представља валидан основ за понављање поступка. Истиче да жалиља тражи заштиту за објекат који је у катастру уписан као изграђен без дозволе, гдје се дио њеног објекта од 21м2 налази на парцели градитеља па истиче да узурпатор и незаконит објекат не може бити основ за ометање легалног пројекта. У одговору се даље указује на благовременост поднијетог захтјева код чиненице да се ради о јавно доступним подацима, да су предметни радови почели још у децембру 2024.године, док је захтјев подниет тек 2026.године, па се наводи жалиље у овом дијелу своде на просту тврдњу изнијету искључиво у њеном интересу, али без иједног конкретног и вјеродостојног доказа из којег би произишло да је за разлоге на којима заснива захтјев за понављање поступка сазнала тек у моменту који би такав захтјев чинио благовременем. Посебно је указао да је накнадна контрола од стране грађевинске инспекције која је била на лице мјеста 19.03.2026.године, утврдила правилност поступања инвеститора по свим битним параметрима за грађење предметног објекта. У коначном је предложио да се жалба одбије као неоснована. Трошкове поступка тражи на име састава одговора на жалбу уз увећање за 100% као и састава образложеног поднеска од 25.02.2026.године сходно АТ-у, уз увећање за вриједност ПДВ-а.

Ово Министарство је по разматрању жалбе, ожалбеног рјешења, одговора на жалбу и осталих списа ове управне ствари, утврдило да је првостепени поступак правилно спроведен и да су релевантне чињенице правилно и у потпуности утврђене, да је на тако утврђено чињенично стање правилно примијењено релевантно материјално право, као и да се поступајући Главни градски архитекта кретао у оквирима својих овлашћења, те да је законитост рјешења несумњива, због чега су се стекли услови да се жалба одбије као неоснована.

Чланом 25 Закона о изградњи објеката прописано је да се против рјешења главног градског архитекте може изјавити жаба Министарству.

Сходно чл. 22 ст.2 Закона о изградњи објеката, надлежност Главног градског архитекте стриктно је ограничена на оцјену усклађености идејног рјешења са архитектонским и естетским карактеристикама објекта, те усклађености са урбанистичким параметрима и планског документа (ПУП).

Наиме, приликом одлучивања у овој правној ствари овај орган је цијенио тврдње жалитељке да је за Рјешење бр. УПИ 10-333723- 1827- 8 од 10.01.2024.године, којим је дата сагласност на идејно рјешење архитектонског пројекта стамбеног објекта на локацији коју чини к.п.93 К.О. Муо И, у обухвату ПУП-а и ГУР-а општине Котор (Службени лист Црне Горе 95/20) сазнала тек у јануару 2026.године. Међутим, грађење предметног објекта почело у децембру 2024.године на основу уредне пријаве грађења. Мишљење овог органа је да је немогуће да први комшија не примијети почетак радова, ископ темеља и таблу на градилисту више од годину дана, па како је сходно чл. 132 Закона о управном поступку рок за Захтјев за понављање поступка 30 дана од сазнања за разлоге понављања, неспорно је да је жалитељка тај рок прећутала и пропустила.

Такође се мора указати да статус странке (заинтересованог лица) добија онај чија су права директно угрожена, а овдје то није случај. Наиме, објекат се гради унутар грађевинских линија (на 3 м од границе парцеле). По ПУП-у Котор, за градњу на тој удаљености није потребна сагласност сусједа. Такође треба указати, да жалџила не може бити "заинтересовано лице" за заштиту нечега што је само по себи бесправно и што се дијелом налази на парцели градитеља (узурпација од 21м2). Дакле, првостепени орган је правилно поступио када жалитељки није признао статус странке, с обзиром на то да се у поступку давања сагласности на идејно рјешење оцјењује усклађеност планираног објекта са планским документом а не утицај на фактичко стање нелегално изграђених објеката у окружењу.

Наводи жалбе о удаљености мањој од 3м су неосновани, јер је увидом у документацију утврђено да је планирани објекат позициониран у оквиру задатих грађевинских линија и у складу са урбанистичким параметрима прописаним важећим ПУП-ом за предметну зону а што све неспорно потврђено и садржином Записника грађевинске инспекције од 19.03.2026.године. Дакле, чињеница да жалитељка посједује објекат који није уписан у катастарску евиденцију као легалан, не може бити основ за ограничавање права инвеститора који гради у складу са важећим планским документом. Овај орган је цијенио наводе о "лажном приказу стања" али је утврдио да је идејно рјешење израђено на основу званичног катастарског плана и издатих урбанистичко - техничких услова. Главни градски архитекта се у свом раду ослања на завничне податке из регистра државне имовине и планске документације те није у обавези да у идејно рјешење уноси нелегалне структуре које нису дио званичног катастарског оператера.

С обзиром на то да је побијано рјешење донијето у законитом поступку да је чињенично стање правилно утврђено у мјери потребној за доношење одлуке те да се планирани објекат уклапа у ахитектонски идентитет и урбанистичке параметре предметне локације, одлучено је као у диспозитиву рјешења.

Дакле, суштинске нејасноће у конкретном поступку нема, те стога посебно указујемо да је Рјешење донијето од стране надлежног органа, у прописаној процедури, и на основу правилно и тачно утврђеног чињеничног стања. У вези са

наведеним, истичемо да је чињенично стање утврђено у складу са чланом 22 став 1, а у вези члана 22 став 2 Закона о изградњи објеката.

Ово Министарство је цијенило и остале наводе жалиоца и нашло да су неосновани и без утицаја на другачије одлучивање овог рјешења.

Одлуку о трошковима поступка овај орган је донио сходно чл.94 ст.1 Закона о управном поступку којим је прописано да трошкове поступка сноси странка која је покренула поступак или странка која у поступку није успјела. Како је жалба у конкретној правној ствари одбијена, то је жалиља као странка која није успјела у поступку, дужна да противној странци накнади трошкове који су били нужни за вођење поступка. Сходно напријед наведеном, овај орган је обавезао подносиоца жалбе да противној странци накнади трошкове поступка у износу од 1.050,00 еура. Наведени трошкови односе се на ангажовање квалификованог пуномоћника-адвоката на име састава одговора на жалбу у износу од 700,00 еура сходно тар.бр.6 тач.7 у вези тар.бр.9 који прописује да за састављање редовних и редовних правних љекова, одговора на исте адвокату припада двоструки износ награде прописане тарифним бројевима 5,6, или 7 те износ од 350,00 еура на име састава једног образложеног поднеска од 25.02.2026.године сходно тар.бр.6 тач.7 Адвокатске тарифе. Како овлашћени пуномоћник није доставио рјешење којим би потрдио да је исти порески обвезник то овај орган није увећао трошкове поступка на име износа за вриједност ПДВ-а.

Са свега изложеног, оцијењено је да ожалбеним рјешењем није повријеђен закон на штету жалиоца, па је примјеном члана 126 став 4 ЗУП-а, ријешено као у диспозитиву овог рјешења.

УПУТСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ: Против овог рјешења може се покренути управни спор, тужбом пред Управним судом Црне Горе у року од 20 дана од дана пријема рјешења.

ОВЛАШЋЕНО СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ

Жаклина Радуловић

PCGGORICA

Достављено:

- Служби Главног градског архитекте Општине Котор;
- а/а.