

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Direktorat za inspekcijski nadzor, licence i drugostepeni postupak
Direkcija za licence, registar i drugostepeni postupak
Broj: UPII 17-042/24-282/3-1
Podgorica, 23.06.2025.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po žalbi izjavljenoj od Željka Medenice iz Tivta, koga zastupa Lakićević Snežana, advokatica iz Tivta, po priloženom punomoćju, na rješenje urbanističko-građevinskog inspektora Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj: UPI 09-042/24-307/1 od 06.03.2024.godine, na osnovu člana 199 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br: 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave („Službeni list Crne Gore“, br. 98/23, 102/23, 113/23, 71/24, 72/24, 90/24, 93/24, 104/24, 117/24 i 39/25) i čl.46 stav 1 i 126 stav 7 i 128 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

RJEŠENJE

Žalba se usvaja.

Poništava se rješenje urbanističko-građevinskog inspektora Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj: UPI 09-042/24-307/1 od 06.03.2024.godine i predmet vraća istom organu na ponovni postupak i dolučivanje.

Obrazloženje

Rješenjem urbanističko-građevinskog inspektora Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj: UPI 09-042/24-307/1 od 06.03.2024.godine, zabranjuje se žalitelju izgradnja objekta na dvije etaže, koji se nalazi na akt.parceli, broj: 808/6 KO Tivat, opština Tivat, upisan u List nepokretnosti 2935 Tivat, kao zgrada broj 2, jer je isti započeo gradnju objekta bez odobrene prijave građenja i dokumentacije iz člana 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u roku od ODMAH, pod prijetnjom preduzimanja drugih zakonskih mjera i radnji..

Na navedeno rješenje, žalitelj je izjavio žalbu ovom ministarstvu zbog nepravilno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava. Navodi da je prvostepeni organ napravio previd prilikom kontrole i inspekcijskog andzora jer je preduzeo sve zakonske radnje koje su bile predviđene Zakonom. Ukazuje na činjenicu da je kat.parcelu, broj:808/6 KO Tivat, kao i 2 objekta na njoj dobio sudskim postupkom koji je započet 2006.godine i da je sudskim poravnanjem njemu pripala navedena parcela i 2 objekta na njoj , odnosno objekta 1 koji je skoro završen bio i objekat 2 koji se naslanjao na objekat 1, tačnije nulta ploča sa potpornim zidom. Navodi da je sledio zakonske instance i da je to njegovo stečeno pravo koje mu se na ovaj način ugrožava kroz pogrešnu primjenu materijalnog prava i pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja i da je njegov cilj da legalizuje predmetne objekte shodno Zakonu, zbog čega je preduzeo radnje i za objekat 1 odnosno izdata je građevinska dozvola od nadležnog organa opštine Tivat, broj: 0903-360-UP-189/21-17 od 21.02.2019.godine, kojom mu se odobrava rekonstrukcija objekta, koji je upisan u List nepokretnosti bez tereta i ograničenja. Za objekat 2 je činjenica da se isti naslanja na objekat 1 sa nultom pločom i potpornim zidom, da je na njemu do 2016.godine, završen samo krov, kako bi se obezbijedila bezbjednost objekta, jer se isti naslanja na objekat 1, da nema spoljnje zidove, otvoren je, nema unutrašnje zidove, nemalterisan je spolja i iznutra i nema stolariju i da od 2018.godine se ne preduzimaju nikakve radnje na njemu, jer ne posjeduje dozvolu za taj objekat. Navodi da je dana 16.07.2018.godine, podnio zahtjev za legalizaciju objekta 2 na kat.parceli, broj:8008/6 KO Tivat i da nije jasno iz kog razloga je prvostepeni organ donio ožalbeno rješenje, kada se na predmetnom objektu ne izvode radovi, nema građevinskog materijala niti radnika koji bi radili na anjemu. Nije jasno zbog čega nema ovog objekta na orto-

foto snimku, s obzirom da je započeo 2006.godine, a završen početkom 2018.godine, što postoji dokumentovano u opštini Tivat. 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:

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da prvostepeni organ, postupajući po službenoj dužnosti i po prijavi, broj: 121-745/23-3496/1 i 121-745/23-3496/2, izašao na kat.parcelu, broj: 808/6 KO Tivat, opština Tivat i utvrdio da se na predmetnoj parceli nalaze dva nezavršena objekta, na kojima se ne izvode radovi, o čemu svjedoči fotoelaborat. Utvrđeno je da je objekat 1 na tri etaže, konstruktivno završen, ukrovljen, neizmalterisan spolja, dvije etaže zatvorene stolarijom i da je isti upisan u List nepokretnosti, broj: 2935 KO Tivat, kao objekat 1 na kat.parceli, broj: 808/6 KO Tivat, bez opterećenja. Utvrđeno je za drugi objekat da je na tri etaže, krovno završen, sa južne strane nema spoljnje zidove, otvoren je, nema unutrašnje zidove, neizmalterisan spolja i iznutra i nema stolariju. Isti je upisan u List nepokretnosti, broj: 2935 KO Tivat, kao objekat 2 na kat.parceli, broj: 808/6 KO Tivat, sa opterećenjem da nema građevinsku dozvolu (upis 25.02.2020.godine). Postupak inspekcijskog nadzora je pravilno sproveden, žalitelj se odazvao pozivu od dana 12.02.2024.godine i pristupio u kancelariju inspekcije, dana 29.02.2024.godine, što je utvrđeno zapisnikom, broj: 121-2-3-HN-45 od 29.02.2024.godine, da je dao izjavu, dostavio građevinsku dozvolu za objekat 1 od nadležnog organa opštine Tivat, broj: 0903-360-UP-189/21-17 od 21.02.2019.godine, kojom mu se odobrava rekonstrukcija objekta 1, dok za objekat 2 nema građevinsku dozvolu, odnosno prijavu građenja. Žalitelj je potpisao zapisnik bez primjedbi. Nadalje je shodno članu 112 Zakona o upravnom postupku, omogućeno žalitelju da se izjasni na rezultate ispitnog postupka i da je u izjašnjenju naveo da sporovi sa podnosiocem inicijative - Knežević Vasilijem, traju od 2008.godine, da su sporovi vezani za prilazni put i objekte na kat.parceli, broj: 808/6 KO Tivat, da je jedan spor završen 2015.godine, sa sudskim poravnanjem, gdje je on od Kneževića kupio $\frac{3}{4}$ vlasništva prilaznog puta placu, kao i nultu ploču sa potpornim zidom koja se nalazi uz objekat broj 1 na koji je izgrađen objekat broj 2, da je sam radio radove na građenju objekta broj 2 do 2018.godine i da od tada nijesu izvođeni radovi. Napominje da su predmetni temelji nulte ploče i potporni zid, koji je sada zid objekta započeti 2006.godine, od strane Knežević Vasilija, da je ustanovio nakon preuzimanja objekta i parcela, da postoji razlika u kvadraturi zemljišta koje je kupio i stvarnoj kvadraturi, čime je kostatovao da je Knežević Vasilije, prethodno prodao dio parcele drugom licu, a onda i njemu na sudskom poravnanju, zbog čega je žalitelj 06.12.2021.godine, podnio prijavu P.1557/21 protiv Kneževića. Ukazuje na činjenicu da je podnio zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta dana 16.07.2018.godine, dok je za objekat broj 1 podnio zahtjev za legalizaciju dana 25.09.2017.godine i dobio građevinsku dozvolu za rekonstrukciju stambenog objekta i da je podnio zahtjev za izmjenu DUP-a i da očekuje pozitivan ishod.

Iz spisa predmeta proizilazi da je predmet postupka inspekcijskog nadzora - objekat 2 koji se nalazi na kat.parceli, broj: 808/6 KO Tivat, koji ne posjeduje građevinsku dozvolu, niti prijavu građenja i na kojem se ne izvode radovi, a za koji je podniet zahtjev za legalizaciju objekta nadležnom organu, dana 16.07.2018.godine.

Ocjenjujući zakonitost ožalbenog rješenja, po nalaženju ovog ministarstva, prvostepeni organ je u postupku njegovog donošenja počinio povredu pravila postupka iz člana 22 stav 7 Zakona o upravnom postupku, jer obrazloženje ne sadrži razloge koji, s obzirom na utvrđeno činjenično stanje, upućuju na odluku u dispozitivu, a dati razlozi su nejasni i nerazumljivi.

Naime, nesporno je da u skladu sa članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije koja je anvedena u stavu 3 ovog člana. Takođe je nesporno da u skladu sa odredbom člana 200 stav 1 tačka 1 istog zakona, urbanističko-građevinski inspektor provjerava da li je za građenje objekta podnietta prijava građenja i dokumentacija iz člana 91 Zakona, a kada u postupku inspekcijskog nadzora ocijeni da je povrijeđen zakon ili drugi propis urbanističko-građevinski inspektor dužan je da u skladu sa članom 201 stav 1 tačka 1 Zakona zabrani građenje objekta ako se objekat gradi bez prijave građenja i dokumentacije iz člana 91 Zakona.

Sporno u ovoj upravnoj stvari je da li je žalitelju moglo biti zabranjeno građenje predmetnog objekta, pri činjenici da je prvostepeni organ prilikom inspekcijskog nadzora konstatovao da se na objektu ne izvode radovi, odnosno da je utvrđeno da je objekat na tri etaže, krovno završen, sa južne strane nema spoljne zidove, otvoren je, nema unutrašnje zidove, neizmalterisan spolja i iznutra i nema stolariju, da je isti je upisan u List nepokretnosti, broj: 2935 KO Tivat, kao objekat 2 na kat.parceli, broj: 808/6 KO Tivat, sa opterećenjem da nema građevinsku dozvolu (upis 25.02.2020.godine), dok je žalitelj naveo za objekat 2 da je činjenica da se isti naslanja na objekat 1 sa nultom pločom i potpornim zidom, da je na njemu do 2016.godine, završen samo krov, kako bi se obezbijedila bezbjednost objekta, jer se isti naslanja na objekat 1, da nema spoljne zidove, otvoren je, nema unutrašnje zidove, nemalterisan je spolja i iznutra i nema stolariju i da od 2018.godine se ne preduzimaju nikakve radnje na njemu, jer ne posjeduje dozvolu za taj objekat. Činjenica je da je dana 16.07.2018.godine, podnio zahtjev za legalizaciju objekta 2 na kat.parceli, broj:8008/6 KO Tivat, što prvostepeni organ nije utvrdio ni naveo u obrazloženju ožalbenog rješenja.

Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, predviđena je mogućnost legalizacije bespravnih objekata, odnosno objekata koji su izgrađeni suprotno propisima, kojima je u vrijeme izgradnje bila utvrđena obaveza pribavljanja građevinske dozvole. Bespravni objekat u smislu člana 152 st. 6 i 8 Zakona, je stambena, poslovna i poslovno-stambena zgrada na kojoj su izvedeni grubi konstruktivni građevinski radovi najmanje jedne etaže, koja je izgrađena bez građevinske dozvole, odnosno suprotno građevinskoj dozvoli. Grubi konstruktivni građevinski radovi iz stava 6 ovog člana su izvedeni: temelji, stubovi sa gredama, zidovi i ploča iznad zidova ili krovna konstrukcija.

Shodno navedenom i citiranih zakonskih odredbi, pri tome imajući u vidu da obrazloženje ožalbenog rješenja, ne sadrži činjenične i pravne razloge o tome da li su ispunjene zakonske pretpostavke za donošenje rješenja o zabrani gradnje predmetnog objekta, ako je isti izgrađen prije podnošenja zahtjeva za legalizaciju, a kod činjenice da žalitelj nije nastavio sa izvođenjem radova na objektu nakon podnošenja zahtjeva za legalizaciju, po nalaženju ovog ministarstva, počinjena je bitna povreda pravila postupka, koja je bila od uticaja na zakonito rješenje predmetne stvari.

Ocjenjujući navode žalbe, ovo ministarstvo je kod činjenice da je izvršena povreda pravila postupka iz člana 22 stav 7 Zakona o upravnom postupku, našlo da su isti osnovani i odlučilo poništiti ožalbeno rješenje i predmet vratiti istom organu na ponovni postupak i odlučivanje – član 126 stav 7 Zakona o upravnom postupku.

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

NAČELNIK
Petar Vučinić

