



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta
i razvoj arhitekture

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

Broj: UPII 05-176/20
Podgorica, 25.01.2023. godine

ADVOKAT STEFAN ŽIŽIĆ
Zastupnik " Societa Italo Montenegrino "

Ulica Hercegovačka br.60.
PODGORICA

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Obradila:

-Pavićević Nataša, dipl.pravnik;

Pu. Vata

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Davidović Peđa, dipl.pravnik



Dostavljeno:

- naslovu;

- Advokat Filip Jovović-Adresa: ul.Jola Piletića br. 7 – Podgorica;

-a/a.

CRNA GORA
VLADA CRNE GORE
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE I RAZVOJ ARHITEKTURE
Broj: UPII 05-176/20
Podgorica, 25.01.2023.godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, rješavajući u ponovnom postupku po Presudi Upravnog suda Crne Gore U. br.856/21 od 08.06.2022.godine, kojom je poništena drugostepena odluka ovog ministarstva, br. UPII 105-176/20 od 10.02.2020.godine, donijeta u predmetnoj stvari po žalbi tužioca „ Societa Italo Montenegrina Investimenti „ A.D.Podgorica, zastupano putem advokata Stefana Žižić i Filipa Jovović, iz Podgorice, izjavljenoj na rješenje Službe Glavnog Gradskog arhitekta Glavnog grada Podgorica, br. UPI 30-350/19-450/7 od 10.11.2020.godine, na osnovu člana 88.st. 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („ Službeni list Crne Gore“ br. 64/17, 44/18, 63/18 ,11/19 i 82/20), čl. 18 i čl. 46.st.1. a u vezi čl.126.st.9. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore „ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 31/17), donosi

R J E Š E N J E

Odbija se žalba „Societa Italo Montenegrina Investimenti„ A.D.Podgorica zastupano putem advokata Stefana Žižića i Filipa Jovović, iz Podgorice, izjavljenoj na rješenje Službe Glavnog Gradskog arhitekta Glavnog grada Podgorica, br. UPI 30-350/19-450/7 od 10.11.2020.godine, kojim je odbijen zahtjev imenovanih za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta na kat. parcelama, br, 1316/1, 1316/3, 1318/1, 1325/7, 1313, 1314, 1325/12 i 1315 sve K.O.Podgorica I, na urbanističkoj parceli UP 3, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ RTV – Centralna djelatnosti („ Službeni list Crne Gore „ – opštinski propisi, br. 52/18), Opština Podgorica.

O b r a z l o ž e n j e

Utženim rješenjem Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, br. UPII 05-176/20 od 10.02.2020.godine, odbijena je žalba „ Societa Italo Montenegrina Investimenti „ A.D.Podgorica, zastupano putem advokata Stefana Žižić i Filipa Jovović, iz Podgorice, izjavljenoj na rješenje Službe Glavnog Gradskog arhitekta Glavnog grada Podgorica, br. UPI 30-350/19-450/7 od 10.11.2020.godine, kojim je odbijen zahtjev imenovanih za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta na kat. parcelama, br, 1316/1, 1316/3, 1318/1, 1325/7, 1313, 1314, 1325/12 i 1315 K.O.Podgorica I, na urbanističkoj parceli UP 3, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ RTV – Centralna djelatnosti („ Službeni list Crne Gore „ – opštinski propisi, br. 52/18), Opština Podgorica.

U citiranom rješenju Ministarstva, konstatovano je, između ostalog, da „ Uvidom u dostavljene Listove nepokretnosti, kao pravosnažne akte katastra nepokretnosti – List nepokretnosti 226-izvod, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica, br.101-919-3223/2021 od 29.01.2021.godine, List nepokretnosti 1043-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Podgorica, broj: 101-919-3221/2021 od 29.01.2021.godine; List nepokretnosti 178-izvod, izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Podgorica, br. 101-919-3220/2021 od 29.01.2021.godine; List nepokretnosti 177 – izvod, izdat od strane Uprave za nekretnine -Područna jedinica Podgorica, br. 101-919-3217/2021 od 29.01.2021.godine, utvrđeno je na kat. parcelama, br. 1316/1, 1316/3, 1318/1, 1315, 1325/11, 1313, 1314, 1325/12 sve K.O.Podgorica I a na kojim je planirana izgradnja objekta, da su nosioci prava svojine: Crna Gora sa pravom raspolaganja Glavni grad Podgorica.

Protiv citiranog rješenja Ministarstva, imenovani tužilac je tužbom pokrenuo upravni spor pred Upravnim sudom Crne Gore, koji je Presudom, U.br.856/21 od 18.10.2022.godine, poništio rješenje ovog ministarstva, br. UPII 105-176/20 od 10.02.2020.godine. U citiranoj Presudi Upravnog suda Crne Gore, između ostalog, konstatovano je da : „ U predmetnoj upravnoj stvari, prvostepeni organ je, odlučujući po zahtjevu Societa Italo Montenegrina Investimenti A.D.podnijetom dana 02.12.2019.godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta na kat.parcelama, br. 1316/1, 1318/1, 1325/7, 1313, 1314, 1325/12 i 1315 iz L.N. br.226, 177 i 1043 K.O.Podgorica I u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ RTV-Centralne djelatnosti „ isti odbio, pozivajući se na zakonsku odredbu člana 91. Zakona o planiranju prostora i izgradnju objekata („ Sl.list CG „ br. 64/17). Prema obrazloženju prvostepenog akta, tužilac pravo na građenje ne može zasnivati po osnovu vlasništva na predmetnom zemljištu, jer je isto u vlasništvu Glavnog Grada, niti po osnovu Ugovora o zajedničkom ulaganju zaključenom 09.02.2006.godine, između Opštine Podgorica, kao domaćeg partnera i Bolici Invest SRL, Republika Italija, kao stranog partnera, pojašnjavajući da iz ugovora jasno proizilazi da je tužilac osnovan isključivo u cilju izvođenja radova na gradnji hotela i sticanju vlasništva nakon završene gradnje. Dalje zaključuje da kod svega naprijed navedenog i odredbe člana 91. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, tužilac ne može imati svojstvo investitora u konkretnom. Tuženi organ je odlučujući o žalbi tužioca prihvatio razloge prvostepenog akta i zaključio da je postupak koji je prethodio donošenju prvostepenog rješenja pravilno sproveden, da je rješenje pravilno i na zakonu zasnovano. Međutim, ovakvo obrazloženje po ocjeni Suda, za sada ne upućuje na pravilnost odluke izražene dispozitivom, budući da isto nije podržano stanjem u spisima predmeta, pa nejasni i nepotpuni razlozi u obrazloženju rješenja predstavlja povredu čl.22. stav 7. Zakona o upravnom postupku,

Naime, Sud naprijed izloženu konstataciju tuženog nije mogao ispitati, jer se u spisima predmeta ne nalazi pomenuti Ugovor o zajedničkom ulaganju osnivanjem akcionarskog

društva Societa Italo Montenegrina Investimenti A.D., za koji tužilac navodi da je od 09.02.2006.godine a što se potvrđuje i izjašnjenjem prvostepenog organa od 03.09.2020.godine (istom je prethodio Sporazum o saradnji od 23.01.2004.godine), koji bi omogućio sudu da izvrši provjeru činjeničnog utvrđenja i zaključka upravnih organa u tom dijelu.

Budući da su izloženi nedostaci takve prirode koji dovode u sumnju pravilnost rješavanja predmetne stvari, to je Sud tužbu usvojio i poništio osporeno rješenje i u ponovnom postupku, tuženi će otkloniti nepravilnosti na koje je ukazano ovom presudom (član 56 ZUS-a) i donijeti novu zakonitu odluku u ovoj stvari „.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, rješavajući u ponovnom postupku po primjedbama i sugestijama iz citirane Presude Upravnog suda Crne Gore, odlučilo je kao u dispozitivu ovog rješenja a ovo sa sledećih razloga:

Naime, čl.87. stav 4. tač.1.al.1.i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, utvrđena su ovlašćenja Glavnog Državnog arhitekta, a naime, između ostalog i da daje saglasnost na idejno rješenje 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 sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji). i ostalih javnih prostora u naseljima.Stavom 6. istog člana Zakona, utvrđeno je da se saglasnost iz stava 4.ovog člana tač. 1,2,4 i 5 ovog člana izdaje rješenjem u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio Glavnog projekta.

Članom 88. st. 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da se po žalbi na rješenje glavnog gradskog arhitekta odlučuje Ministarstvo.

Polazeći od primjedbi i sugestija iz citirane Presude Upravnog suda Crne Gore i obaveznost postupanja po presudama iz čl.56 Zakona o upravnom sporu, ovo ministarstvo je shodno čl. 14, 111 i 112. Zakona o upravnom postupku u smislu sprovođenja ispitnog postupka, aktom, br. UPII 05-176/20 od 14.12.2022.godine punomoćnicima „ Societa Italo Montenegrina Investimenti „ A.D.Podgorica, advokatima: Filipu Jovoviću i Stefanu Žižiću, iz Podgorice uputilo pozive za održavanjem usmene rasprave u predmetnoj stvari za dan 22.12.2022.godine – Dokaz: Dostavnice, br. UPII 05-176/20 od 14.12.022.godine sa pečatom Pošte od 20.12. i 21.12.2022.godine i potpisom primaoca od 20.12.2022.godine i 21.12.2022.godine.

Aktom, br. UPII 05-176/20 od 22.12.2022.godine, advokat Filip Jovović iz Podgorice, dostavio je ovom ministarstvu na sami dan održavanje usmene rasprave i to nakon zakazanog termina za održavanjem iste, zahtjev za odlaganje iste iz razloga, što je isti u objektivnoj nemogućnosti prisustvovanja zbog ranijih obaveza zakazanog suđenja u Kotoru,a poziv za usmenu raspravu je primio 20.12.2022.godine.

Advokat Stefan Žižić je e-mailom preko kabineta ovog ministarstva od 21.12. 2022.godine uputio zahtjev za odlaganjem usmene rasprave u predmetnoj stvari.

U cilju realizacije osnovnih načela Zakona o upravnom postupku: načela zakonitosti i opravdanih očekivanja stranaka -član 5.stav 3. Zakona, kao i načela efikasnosti i ekonomičnosti postupka- član 10. Zakona kao i člana 12.istog Zakona – načelo samostalnosti i slobodne ocjene dokaza, zbog činjenice zadocnjelog zahtjeva za odlaganjem usmene rasprave u predmetnoj stvari, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture je s pozivom, osim citiranih zakonskih propisa i na član 111.st.1. Zakona o upravnom postupku u kojem je jasno propisano da je prije donošenja rješenja, javnopravni organ dužan da obavijesti stranku o rezultatima ispitnog postupka, aktima, br. UPII 05-176/20 od 26.12.2022.godine obavijestilo gore imenovane punomoćnike podnosioca predmetnog zahtjeva da se izjasne na rezultate ispitnog postupka – Dostavnice, br. UPII 05-176/20 od 27.12.2022.godine – dostavljeno: Pečat Pošte od 16.01.2023.godine sa potpisom primaoca od 16.01.2023.godine za advokata Stefana Žižića i Dostavnica, br. UPII 05-176/20 od 27.12.2022.godine – dostavljeno: Pečat Pošte od 09.01.2023.godine sa potpisom primaoca od 09.01.2023.godine za advokata Filipa Jovovića.

U dostavljenom Izjašnjenju punomoćnika imenovanog privrednog društva, „ Societa Italo Montenegrina Investimenti „ A.D.Podgorica, advokata Stefana Žižić, iz Podgorice, dato aktom, br. UPII 05-176/20 od 23.01.2022.godine, u kojem, između ostalog, upućuje na krucijelnu važnost Ugovora o osnivanju, zaključen između Opštine Podgorica i „ Bolici Invest „ S.R.L. od 2006.godine i s tim u vezi i na važnost člana 2. ovog Ugovora u kojem je propisana obaveza domaćeg partnera – Glavni grad Podgorica da uvede stranog partnera u posao predajom zemljišta na urbanističkoj parceli iz člana 1. ovog Ugovora , iz čega proizilazi da je SIMI imao pravo građenja na predmetnom zemljištu.Navodi, da ovaj javnopravni organ pogrešno tumači član 91. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, jer tvrdnja tuženog organa da imenovano privredno društvo nema legitimaciju investitora na opisanoj lokaciji je ovlaštenje drugog nadležnog organa- inspekcijski organ koji kontroliše tu legitimaciju, zajedno sa gradilišnom dokumentacijom koja se dostavlja uz Prijavu za građenje. Ovo iz razloga što je, kako navodi, investitor, pravno ili fizičko lice koje svoja ili tuđa sredstva ulaže u posao u sadašnjosti, očekujući profit u budućnosti, a Zakon se ne bavi definicijama investitora niti uslovima za postojanjem investitora. Kako se Glavni Državni arhitekta ne bavi pitanjima iz člana 91. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, nego drugi nadležni organ – inspekcijski organ, to predlaže da se ožalbeno rješenje poništi kao nezakonito.

Drugi punomoćnik – Advokat Filip Jovović nije u naloženom roku od 8 dana dostavio Izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka – Dostavnica, br. UPII 05-176/20 od 27.12.2022.godine – dostavljeno: Pečat Pošte od 09.01.2023.godine sa potpisom primaoca od 09.01.2023.godine za advokata Filipa Jovovića, čime su se stekli uslovi za primjenu člana 112- stav 3. Zakona o upravnom postupku u kojem je utvrđeno da ako se stranka ne izjasni o rezultatima ispitnog postupka, javnopravni organ će donijeti rješenje bez izjašnjenje stranaka.

U odgovoru na ožalbene navode iz citranog Izjašnjenja na rezultate ispitnog postupka ovo ministarstvo nalazi da ne utiču na drugačije odlučivanje upravne stvari.

Naime, članom 51. Zakona o upravnom postupku data je definicija ko može biti stranka u postupku, pa je stavom 1. člana 51. Zakona, utvrđeno da stranka u postupku može fizičko ili pravno lice na čiji zahtjev je pokrenut upravni postupak, o čijim pravima, obavezama ili pravnim interesima se upravni postupak vodi po službenoj dužnosti ili koje, radi svojih prava ili pravnih interesa, ima pravo da učestvuje u postupku.

Članom 91.st.1. i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekta, suprotno navodima punomoćnika žalioca, data je definicija investitora, a naime da je investitor lice koje podnosi prijavu i gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a koju čini između ostalog u stavu 3. istog člana tačka 6. Zakona i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljište (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta. Dakle, kako se vidi iz citiranih zakonskih propisa, članom 91.st. 1.i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija investitora, koji je stranka u postupku, budući da se radi o ostvarivanju njegovih prava i obaveza u upravnom postupku za građenje objekta, zajedno sa dokumentacijom koji je dužan dostaviti uz prijavu za građenje. Kako se radi o stranki u postupku, gdje se na njen zahtjev i pokreću upravne aktivnosti a to je u predmetnoj stvari investitor, nesporno je da ne može planirati izgradnju objekta na zemljištu koje je u tuđem vlasništvu nego u smislu člana 91.st.3. tačka 6 mora uz zahtjev, dostaviti, između ostalih i dokaz o pravu svojine ili nekom drugom pravu građenja na zemljištu da bi se na taj način utvrdilo da se radi o zaštiti njegovih prava i obaveza i da bi se smatrao strankom u postupku u smislu citiranog člana 51.st.1.Zakona o upravnom postupku a u vezi citiranog člana 91. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Osim navedenog, uvidom u dostavljeni Ugovor o zajedničkom ulaganju osnivanjem Akcionarskog društva, utvrđeno je da je isti zaključen između Opštine Podgorica i „ Bolici Invest „ S.R.L. od 09.02.2006.godine, pri čemu nigdje nema da je navedeni Ugovor zaključen sa podnosiocem predmetnog zahtjeva „Societa Italo Montenegrina Investimenti „ A.D.Podgorica, odnosno da je isto privredno društvo, ugovorena strana sa kojom je zaključen pomenuti Ugovor, tako da je bespredmetno pozivanje žalioca na važnost ovog Ugovora.

Takođe, uvidom u List nepokretnosti 1043-prepis, kao pravosnažne akte katastra nepokretnosti, za kat. parcele, br. 1316/1, 1318/1, 1325/7, 1313, 1314, 1325/12 i 1315 K.O.Podgorica I, utvrđeno je pravo svojine u obimu 1/1 za „ LIDL „ D.O.O.Crna Gora a za kat. parcelu br. 1316/3 K.O.Podgorica I, pravo svojine Crna Gora – subjekt raspolaganja Glavnoi grad Podgorica u obimu 1/1, čime se nijesu stekli uslovi da „ Societa Italo Montenegrina Investimenti „ A.D.Podgorica, bude stranka u postupku, odnosno investitor

koji gradi objekat a koji mora imati prema članu 91.st.3.tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i dokaz o pravu svojine ili nekom drugom pravu građenja na zemljištu, a što u konkretnom slučaju imenovani nemaju prema navedenoj ažuriranoj katastarskoj evidenciji jer se pravo svojine stiče tek upisom u katastar nepokretnosti prema Zakonu o predmjeru i upisu u državni katastar nepokretnost. Dakle, pomenuti Ugovor o zajedničkom ulaganju osnivanjem Akcionarskog društva, zaključen između Opštine Podgorica i „ Bolici Invest „ S.R.L. od 09.02.2006.godine, a na koji se pozivaju tužitelji nema nikakvu važnost budući da je u Listu nepokretnosti nosilac svojine na kat. parcelama na kojim se planira izgradnja predmetnog objekta novo privredno društvo „ LIDL „ D.O.O.Crna Gora koji nema nikakve veze sa podnosiocima predmetnog zahtjeva za davanje saglasnosti.

Saglasno utvrđenom činjeničnom stanju, nijesu se stekli uslovi za primjenu člana 87.stav 4. tač.1.al.1.i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi čl. 126 st. 9. Zakona o upravnom postupku, budući da je u ovoj predmetnoj stvari prethodno donesena drugostepena odluka ovog ministarstva, br. UPII 05-176/20 od 20.10.200.godine, radi čega je riješeno 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.

Obradila:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Pav. Nat so

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Peđa, Davidović, dipl.pravnik

Peđa Davidović

