



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV Proleterske brigade broj
19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: UPII 05-332/25-19/5
Podgorica, 25.07.2025. godine

OPŠTINA KOTOR
Služba Glavnog gradskog arhitekta

KOTOR
Stari grad 317

U skladu sa članom 131 Zakona o upravnom postupku, dostavlja se rješenje broj i datum
gornji.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Peđa Davidović

Peđa Davidović

Dostavljeno:

-naslovu;

-a/a.



MINISTAR
Slaven Radunović

Slaven Radunović



Broj: UPII 05-332/25-19/5

Podgorica: 25.07.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, rješavajući po žalbi Mališić Miroslava iz Podgorice, koga u predmetnom postupku zastupa Advokatska kancelarija „Čvorović, Minić & Radunović“ iz Podgorice, izjavljenoj na rješenje Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor br. UPI-10-041/24-3422/5 od 17.12.2024. godine kojom je priznato svojstvo stranke Vučurović Nikoli, Antunović Radenku, Fatić Ivanu, Kuljanin Bogdanu, Philippov Grigory-u i Milanović Mariji (Kažanegri), u postupku za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini dio kat. parcele 937/2 KO Lastva, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“ – br. 95/20), pokrenutog od strane Mališić Miroslava iz Podgorice, na osnovu člana 88 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) i člana 18, 46 stav 1 i 126 stav 4 Zakona o upravnom postupku, („Službeni list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E N J E

Žalba se odbija.

O b r a z l o ž e n j e

Ožalbenim rješenjem, priznato je svojstvo stranke Vučurović Nikoli, Antunović Radenku, Fatić Ivanu, Kuljanin Bogdanu, Philippov Grigory-u i Milanović Mariji (Kažanegri), u postupku za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini dio kat. parcele 937/2 KO Lastva, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“ – br. 95/20), pokrenutog od strane Mališić Miroslava iz Podgorice.

Na navedeno rješenje žalitelj je izjavio žalbu, kojom u bitnom navodi da je prvostepeni organ utvrdio da vlasnicima manjeg broja PD-ova u zgradi koja se nalazi na dijelu kat. parcele 937/2 KO Lastva, na kojoj je predviđena predmetna gradnja, treba priznati svojstvo stranke, kako bi isti štitili svoje pravne interese, ali da nije navedeno koji su to interesi koje treba štiti, a koji se tiču šest stanara zgrade koja je, kako žalitelj ukazuje, izgrađena na 15 % katastarske parcele. Isti dalje ukazuje, da je prvostepeni organ propustio da detaljno obrazloži koji su to interesi koje će štiti šest fizičkih lica ako im se omogućiti učešće u predmetnom upravnom postupku. Žalitelj navodi da se u ovoj upravnoj stvari kao stranka u postupku javlja Miroslav Mališić, kao podnosilac zahtjeva za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na dijelu katastarske parcele 937/2 KO Lastva, da se radi o dijelu katastarske parcele za koju su izdati UT uslovi, da predmetna lokacija ima površinu od 731 m², prema predlogu parcelacije kat. parcele 937/2 KO Lastva, pri čemu se ista nalazi na udaljenosti 1000 i više metara, van cenzure, indeksa zauzetosti 0,4 P=292,4 m², indeksa izgrađenosti 1,0 P=731 m², maksimalne spratnosti P+2. Isti dalje ukazuje na zakonsku odredbu kojom je definisano da je lokacija za građenje prostor koji se privodi namjeni, u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom, te da shodno navedenom, vlasnici PD-ova zgrade nemaju pravni interes da učestvuju u konkretnom upravnom postupku, jer se ne odlučuje o njihovim pravima, već o pravima podnosioca zahtjeva, koja po mišljenju žalitelja, ne zadiru ni u jedno njihovo pravo.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, razmotrilo je ožalbeno rješenje, žalbu i spise predmeta, pa odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Članom 87 stav 4 Zakona, tač. 1-6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore”, br.064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20) propisano je da glavni državni arhitekta 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta, 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 osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskim linijama); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116. ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture;3), izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost za urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije i 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88.stav 1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da poslovi glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade do 3000 m2 bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tač. 2,3,5 i 6 prenose se na jedinicu lokalne samouprave.

Stavom 4 člana 88 Zakona, utvrđeno je da glavni gradski arhitekta može imati stručnu službu, a stavom 5 istog člana Zakona, propisano je da po žalbi na rješenje glavnog gradskog arhitekta odlučuje Ministarstvo.

Ocjenjujući zakonitost ožalbenog rješenja, ovo ministarstvo je našlo da je na potpuno utvrđeno činjenično stanje, bez povrede pravila postupka, pravilno primijenjeno materijalno pravo, o čemu su u obrazloženju dati jasni razlozi koje ovo ministarstvo prihvata.

Naime, postupajući po predmetnoj žalbi, ovaj organ je aktom br. UPII 05-332/25-19/2 od 14.05.2025.godine, u skladu sa članom 111 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore”, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrdio rezultate ispitnog postupka, koje je dostavio žalitelju i licima kojima je priznato svojstvo stranke u prvostepenom postupku, na izjašnjenje, dokaz – povratnice sa potpisima primalaca i pečatom pošte, sadržane u spisima predmeta.

Citiranim aktom o rezultatima ispitnog postupka, Direktorat glavnog državnog arhitekta je konstatovao sledeće:

Iz spisa predmeta proilazi da je prvostepeni organ, postupajući po zahtjevu zainteresovanih lica, Vučurović Nikole, Antunović Radenka, Fatić Ivane, Kuljanin Bogdana, Philippov Grigory-a i Milanović Marije (Kažanegri), sproveo ispitni postupak prilikom koga je utvrdio činjenice da su na k.p. 937/2 kao suvlasnici upisani „Krulex” doo Podgorica u obimu prava od 569/1743 i Mališić Miroslav u obimu prava od 1174/1743, a da je na osnovu podataka o posebnim djelovima zgrade br.1 (društvena stambena zgrada), utvrđeno da je u zgradi evidentirano 12 PD-ova u vlasništvu više lica, među kojima su navedeni Vučurović Nikola, Antunović Radenko, Fatić Ivana, Kuljanin Bogdan, Philippov Grigory i Milanović Marija (Kažanegra).

Prije donošenja ožalbenog rješenja, prvostepeni organ je o rezultatima ispitnog postupka obavijestio stranku u postupku, podnosioca zahtjeva Mališić Miroslava, sve u skladu sa članom 111 Zakona o upravnom postupku, o čemu svjedoči dokaz - akt prvostepenog organa broj UPI-10-041/24-3422/3 od 04.12.2024.godine, čime je pravilno postupio u smislu ispunjenja proceduralnih uslova propisanih Zakonom o upravnom postupku. Na prednje citirano obavještenje o rezultatima ispitnog postupka, podnosilac zahtjeva Mališić Miroslav je dao izjašnjenje u formi prigovora, koji je dostavljen prvostepenom organu dana 16.12.2024.godine, kojim osporava pravo učešća zainteresovanih lica u postupku davanja saglasnosti na idejno rješenje, čiji je on podnosilac.

Članom 51 Zakona o upravnom postupku propisano je da je stranka u upravnom postupku 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 zaštite svojih prava ili pravnih interesa, ima pravo da učestvuje u postupku.

Stavom 2 istog člana propisano je da stranka u upravnom postupku može biti i državni ili drugi organ, naselje, grupa lica i dr. koji nemaju svojstvo pravnog lica, ako mogu biti nosioci prava i obaveza ili pravnih interesa o kojima se odlučuje, odnosno u vezi kojih se preduzimaju druge upravne aktivnosti u upravnim stvarima, dok je stavom 3 istog člana propisano, da u toku cijelog upravnog postupka javnopravni organ, po službenoj dužnosti pazi da li lice koje se pojavljuje kao stranka može biti stranka u postupku i da li stranku zastupa njen zakonski zastupnik, odnosno ovlašćeni predstavnik.

Naime, i sam žalitelj u žalbi citira član 171 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima, koji propisuje da na urbanističkoj parceli, na kojoj je stambena zgrada izgrađena, vlasnici posebnih djelova imaju zajedničku nedjeljivu svojinu. Dakle, vlasnicima posebnih djelova zgrade pripada pravo zajedničke nedjeljive svojine na površini urbanističke parcele koja se smatra zemljištem koje služi za redovnu upotrebu objekta koji je na njoj sagrađen. Imajući u vidu navedeno, ovaj organ uvažava navode iz odgovora na žalbu, a to je da se bez nosilaca zajedničke nedjeljive svojine na predmetnoj urbanističkoj parceli ne može raspolagati istom, te da je opravdan zaključak prvostepenog organa da se imenovanima, odnosno vlasnicima posebnih djelova stambene zgrade prizna svojstvo stranke u predmetnom upravnom postupku.

Naime, pravni interes imenovanih je iskazan i konkretan, što proizilazi iz činjenice da vlasnici posebnih djelova zgrade imaju suvlasnički udio na predmetnoj parceli, čime isti imaju uspostavljen stvarnopravni odnos na zemljištu na kojem je planirana gradnja objekta za koji se traži saglasnost Glavnog gradskog arhitekta, iz čega proističe i pravni interes istih da učestvuju u predmetnom postupku.

U odnosu na ovako utvrđeno činjenično stanje, žalitelj je dao izjašnjenje svojim aktom broj UPII 05-332/25-19/3 od 27.05.2025.godine, koji u bitnom navodi da mu nije jasno iz kog je dokumenta drugostepeni organ utvrdio da vlasnici posebnih djelova zgrade imaju suvlasnički dio na predmetnoj parceli, pri čemu konstatuje da ova lica nisu upisana u katastru nepokretnosti, da su ista podnijela zahtjev za upis u katstru nepokretnosti i da njihov zahtjev nije usvojen. Sve ovo podvodi pod prethodnim pitanjem koje je po mišljenju žalitelja, drugostepeni organ trebao prethodno da utvrdi da bi mogao da iznese stav koji je iznio u Obrazloženju o rezultatima ispitnog postupka. Isti se dalje poziva na član 77 stav 1 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti kojim je propisano, da se pravo etažne svojine upisuje na ime etažnih vlasnika posebnih djelova zgrade (stana, poslovne prostorije, garaže, podruma, garažnog mjesta), zajedno sa njihovim pravom zajedničke svojine na zajedničkim djelovima zgrade koji mogu predstavljati zajednički objekat prava svojine i na zemljištu na kojem je zgrada podignuta. Stavom 2 istog člana propisano je da se pravo zajedničke svojine etažnih vlasnika upisuje na onom dijelu urbanističke parcele koji je pripadao investitoru, u skladu sa ugovorom ili drugim osnovom za sticanje prava svojine.

Lica kojima se osporava svojstvo stranke, priznato ožalbenim rješenjem, su preko svog punomoćnika Lidije Delečić, advokata iz Bara, dostavila izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka broj UPII 05-332/25-19/4 od 28.05.2025.godine kojim u bitnom navode, da su u cjelosti saglasni sa utvrđenim činjeničnim stanjem i sprovedenim ispitnim postupkom drugostepenog organa, kao i da u cjelosti ostaju pri svojim navodima iznijetim u ranijem toku postupka. Osim navedenog, isti ukazuju da je u međuvremenu Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, u svojstvu drugostepenog organa, usvojilo žalbu koju su ova lica podnijela protiv Rješenja Uprave za nekretnine P.J. Kotor, broj 919-106-UP-I-2370/24 od 09.10.2024. godine, te da je u tom postupku poništeno citirano rješenje kojim je dozvoljena parcelacija kat. parcele broj 937/2 KO Lastva, podnosioca zahtjeva Mališić Miroslava iz Podgorice, te predmet vraćen na ponovni postupak i odlučivanje prvostepenom organu, i to sa razloga što imenovanim nije omogućeno učešće u tom postupku kao strankama, bez obzira na činjenjenu što su oni vlasnici posebnih djelova zgrade na predmetnoj katastarskoj parceli, pa su samim tim po zakonu i nosioci prava zajedničke svojine na urbanističkoj/katastarskoj parceli na kojoj se zgrada nalazi.

Kod prednje iznijetih stavova u izjašnjenima na rezultate ispitnog postupka, ovaj organ konstatuje, da lica kojima je priznato svojstvo stranke u prvostepenom postupku, Vučurović Nikola, Antunović Radenko, Fatić Ivan, Kuljanin Bogdan, Philippov Grigory i Milanović Marija (Kažanegra), imaju pravo svojine u obimu 1/1, na posebnim djelovima zgrade koja se nalazi na kat parceli 937/2 KO Lastva, što se dokazuje prostim uvidom u List nepokretnosti 528 prepis, preuzetim sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine, na dan 24.07.2025. godine, kao i uvidom u spise predmeta koje je prvostepeni organ pribavio za potrebe vođenja prvostepenog postupka, dobijenih zvaničnim putem od strane Uprave za nekretnine, PJ Kotor. Pravo svojine imenovanih je činjenica koja je nesporna u ovoj pravnoj stvari, te dovođenjem iste u vezu sa citirnim odredbom člana 77 stav 1 i 2 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti, isti imaju status etažnih vlasnika na posebnim djelovima zgrade, sa kojim pravom je nerskidovo vezano i pravo zajedničke svojine istih na zajedničkim djelovima zgrade, a za koje i sam žalitelj ne spori da je podnijet zahtjev za upis u katastru nepokretnosti. Ono što žalitelj pogrešno interpretira jeste konstatacija istog da njihov zahtjev nije usvojen, čime se stiče utisak da je stvar riješena i zahtjev odbijen, pa im se to pravo, koje po zakonu pripada etažnim vlasnicima posebnih djelova zgrade, ustvari osporava.

Imajući u vidu prednje navedeno, ovaj organ zaključuje da se vlasnicima posebnih djelova stambene zgrade na predmetnoj katastarskoj parceli, treba priznati svojstvo stranke, odnosno omogućiti učešće u predmetnom postupku, na šta ukazuje i upravna praksa, koja u situacijama kada postoji dilema po ovom pitanju, akcenat stavlja na pružanje mogućnosti učešća zainteresovanim licima, na koji način se izbjegava rizik povrede postupka u slučaju ne pružanja mogućnosti učešća istim. U tom smislu je i prvostepeni organ u ožalbenom rješenju stavio napomenu, da se ožalbenim rješenjem, kojim je priznato svojstvo stranke imenovanim, ustvari daje mogućnost istima da budu obaviješteni o toku postupka, a koji treba biti sproveden u skladu sa uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom.

Sa izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja – član 126 stav 4 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.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Peđa Davidović, dipl. pravnik



Davidović