

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Direktorat za inspekcijski nadzor, licence i drugostepeni postupak
Direkcija za licence, registar i drugostepeni postupak
Broj: UP II 09-042/25-261/3
Podgorica, 19.03.2025.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po žalbi izjavljenoj od „MOREA RESIDENCE“ DOO iz Ulcinja, koje zastupa Armend Husić advokat iz Ulcinja, protiv rješenja urbanističko-građevinskog inspektora broj: UPI 09-042/25-40/1 od 16.01.2025. godine, na osnovu člana 199 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 04/23) i čl. 18, 46 stav 1, 126 stav 4 i 128 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list Crne Gore", br. 098/23, 102/23, 113/23, 071/24, 072/24, 090/24, 93/24, 104/24 i 117/24), donosi

RJEŠENJE

Žalba se odbija.

Odbija se zahtjev za naknadu troškova.

Obrazloženje

Ožalbenim rješenjem stavom I (prvim), naređuje se žalitelju rušenje trećeg sprata postojećeg stambenog objekta dimenzija cca 40,00mx35,00m na lokaciji katastarskoj parceli broj: 107/1 KO Donji Štoj, Opština Ulcinj, jer je treći sprat izgrađen suprotno važećem planskom dokumentu.

Na navedeno rješenje žalitelj je ovom ministarstvu, neposredno izjavio žalbu (29.01.2025.godine), iz svih zakonom propisanih razloga. U žalbi u bitnom navodi da iz pobijenog rješenja proizilazi da prvostepeni organ samo paušalno citira zakonske propise, pri tome ne dovodeći u međusobnoj vezi činjenično stanje koje je utvrdio i pri tome naglašava da je prvostepeni organ dužan da obrazloži rješenje, što je u konkretnom slučaju izostavljeno. Navodi da je pobijeno rješenje apsolutno nezakonito i sa razloga je ista neizvršiva u smislu toga da nije identifikovana parcela i površina predmetnog objekta. Žalilac u žalbi tvrdi da je u izjašnjenju o rezultatima ispitnog postupka u bitnome naveo da se radi o adaptaciji objekta, pri čemu prvostepeni javnopravni organ ne daje uopšte razloge o tome. Dalje navodi da se povreda Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ogleda u tome što prvostepeni organ, odnosno inspektor, nije utvrdio sve pravno relevantne činjenice za odlučivanje, odnosno za primjenu odgovarajuće materijano pravne norme. Takođe tvrdi da je pokrenut postupak legalizacije i predlaže da se prekine postupak rušenja sve do donošenja mjerodavnih planova, odnosno do okončanja postupka legalizacije. Ističe da se radi o radovima adaptacije u smislu člana 5 stav 1 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Predlaže da ministarstvo poništi pobijeno rješenje i vrati predmet prvostepenom organu na ponovni postupak i obaveže prvostepeni organ da nadoknadi troškove postupka za sastav žalbe po važećem AT-u Crne Gore.

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:

Odredbom člana 200 stav 1 tačka 12 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 086/22 i 004/23), propisano je da kada u postupku inspekcijskog nadzora ocijeni da je povrijeđen zakon ili drugi propis urbanističko-građevinski inspektor dužan je da naredi investitoru, vlasniku objekta, odnosno

vlasniku parcele na kojoj je objekat izgrađen rušenje objekta izgrađenog suprotno važećem planskom dokumentu.

Ocjenjujući zakonitost osporenog 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. Urbanističko građevinski inspektor je u okviru svojih zakonskih ovlaštenja izrekao žalocu odgovarajuću mjeru inspekcijskog nadzora, zbog čega nije bilo mjesta poništaju prvostepenog rješenja.

Naime, u postupku koji je prethodio donošenju ožalbenog rješenja, prvostepeni organ je postupajući po službenoj dužnosti, a na osnovu inicijative za vršenje postupka inspekcijskog nadzora, u okviru svojih zakonskih ovlaštenja dana 19.11.2024. godine izvršio inspekcijski pregled rekonstrukcije u smislu nadogradnje postojećeg stambenog objekta, na kat.parceli br. 107/1 KO Donji Štoj, upisanog u list nepokretnosti broj 4831 - prepis Uprave za nekretnine PJ Ulcinj, kao svojina firme „Morea Residence” DOO Ulcinj, u obimu prava 1/1, o čemu je sačinjen zapisnik broj 09-7-UL-333 od 19.11.2024. godine kojim je konstatovano da je na predmetnoj lokaciji, zatečen objekat nepravilnog oblika u osnovi maksimalnih dimenzija cca 40,00mx35,00m spratnosti prizemlje, prvi, drugi i treći sprat. Nad drugim spratom postojećeg stambenog objekta na kat.parceli br.107/1 KO Donji Štoj, izvedeni su radovi nadogradnje trećeg sprata, bruto površine etaže cca 1100m², na način što je nad drugim spratom postavljena čelična konstrukcija na kojoj su postavljeni zidovi od gips kartonskih prefabrikovanih elemenata, dok je na etaži trećeg sprata postavljena fasadna bravarija i treći sprat je u fazi završnih fasaderskih radova.

Odlučujući na navedeni način prvostepeni organ je postupio i u skladu sa članom 16 stav 1 tačka 3 Zakona o inspekcijskom nadzoru, kojim je propisano da kada se u postupku inspekcijskog nadzora utvrdi da je povrijeđen zakon ili drugi propis ili da se ne poštuju propisani standardi ili normativi, inspektor je obavezan da preduzme upravne mjere i radnje utvrđene posebnim propisom kojim je uređena oblast u kojoj se vrši inspekcijski nadzor, a naročito da naredi rušenje, uklanjanje bespravno započetog ili podignutog objekta i uklanjanje stvari sa određenog prostora.

Neosnovan je navod žalitelja da prvostepeni organ samo paušalno citira zakonske propise, pri tome ne dovodeći u međusobnoj vezi činjenično stanje koje je utvrdio i pri tome naglašava da je prvostepeni organ dužan da obrazloži rješenje, što je u konkretnom slučaju izostavljeno, te da je pobijeno rješenje apsolutno nezakonito i sa razloga je isto neizvršivo u smislu toga da nije identifikovana parcela i površina predmetnog objekta. Prednje iz razloga, imajući u vidu da je prvostepeni organ u svemu postupio u skladu sa članom 22 stav 3 Zakona o upravnom postupku u odnosu na sadržaj dispozitiva rješenja. Isto tako, neposrednim uvidom u važeći planski dokument DSL „Dio Sektora 66- postojeća hotelska grupacija i modul I” – Velika plaža („Sl.1st CG”, br.074/18), utvrđeno da kat.parc.br.107/1 KO Donji Štoj, čini dio urbanističke parcele br.59 i da je ista u zahvatu navedenog važećeg planskog dokumenta. Nadalje, uvidom u separate sa urbanističko tehničkim uslovima DSL „Dio Sektora 66- postojeća hotelska grupacija i modul I, Velika plaža, pod tačkom 5 – planirani urbanistički parametri u tabeli za zonu E, kojoj pripada UP 59, navedeno je da je maksimalna dozvoljena spratnost objekta na UP 59-P+2 (prizemlje, prvi i drugi sprat). Imajući u vidu da je nad predmetnim postojećim objektom na opisanoj lokaciji, izvršena nadogradnja trećeg sprata koji je suprotan važećem planskom dokumentu tj. DSL „Dio Sektora 66- postojeća hotelska grupacija i modul I”, - Velika Plaža, to je treći sprat predmetnog objekta, izgrađen suprotno važećem planskom dokumentu.

U odnosu na navod žalitelja, da je pokrenut postupak legalizacije i predlaže da se prekine postupak rušenja sve do donošenja mjerodavnih planova, odnosno do okončanja postupka legalizacije, ovo ministarstvo, ukazuje da isti nije osnovan.

Činjenica da je žalitelj pokrenuo postupak legalizacije o čemu u spisima ima dokaza, nije mogla biti od uticaja na odlučivanje postupajućeg inspektora, uzevši u obzir konkretne okolnosti predmetne upravne stvari. Iako Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata, predviđa mogućnost legalizacije objekata koji su izgrađeni suprotno propisima, na predmetnim objektima ne mogu se primijeniti odredbe o legalizaciji, što znači da isti podliježe svim zakonom propisanim mjerama i radnjama koje su predviđene za slučaj bespravne gradnje. Žalitelj je izvodio radove na izgradnji objekata u vrijeme važenja Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, što znači da se na predmetnim objektima ne odnose zakonske odredbe o legalizaciji, koje se odnose na objekte čija je gradnja završena, dakle na izgrađene objekte. Ovo pitanje je neposredno uređeno odredbom člana 152 stav 1 Zakona, kojim je propisano da se bespravnim objektom smatra zgrada koja je izgrađena suprotno propisima kojima je u vrijeme izgradnje bila utvrđena obaveza pribavljanja građevinske dozvole. Kako je obaveza pribavljanja građevinske dozvole zamijenjena institutom prijave građenja, jasno je da se legalizacija odnosi samo na objekte koji su izgrađeni prije stupanja na snagu aktuelnog propisa. U prilog navedenom je i činjenica da se postupak legalizacije vodi kod drugih nadležnih organa i predstavlja odvojen postupak od postupka inspekcijskog nadzora (Presuda Upravnog suda Crne Gore, U br. 6241/19 od 05.11.2021. godine). Takođe se ne mogu uređivati odnosi s pozivom na buduću neizvjesnu okolnost kao što je legalizacija objekta.

Kako je u konkretnom slučaju, utvrđeno nesporno da se radi o radovima rekonstrukcije na predmetnom objektu u smislu nadogradnje, to su takođe neosnovani navodi žalitelja da su i pitanju radovi adaptacije za koje nije potrebno pribaviti prijavu građenja.

U odnosu na zahtjev za naknadu troškova postupka, ovo ministarstvo je odbilo zahtjev za naknadu istih, shodno odredbi člana 94 Zakona o upravnom postupku, kojim je propisano da ako je upravni postupak koji je pokrenut po službenoj dužnosti okončan povoljno za stranku, troškove postupka snosi javnopravni organ koji je postupak pokrenuo, ako nije drukčije propisano, što nije slučaj u predmetnoj stvari.

Ovo ministarstvo je cijeni i ostale navode žalitelja, ali je našlo da nijesu uticaja na drugačije rješavanje ove upravne stvari.

Sledstveno izloženom, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja – čl. 126 stav 4 Zakona o upravnom postupku:

UPUTSTVO O PRAVNOM SREDSTVU: Protiv ovog rješenja, može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.



Ovlašćeno službeno lice

Olivera Živković