

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat za inspekcijske poslove i licenciranje
Direkcija za licence, registar i drugostepeni postupak
Broj: UP II 12-042/22-15/2
Podgorica, 01.03.2022.godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, rješavajući žalbi žalitelja Kolarević Mehmeda iz Podgorice, koga zastupa Semiha Kolarević, po priloženom punomoćju, izjavljenoj na rješenje urbanističko-građevinske inspektorke Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Direktorata za inspekcijske poslove i licenciranje, broj: UP I 12-276/3 od 10.01.2022.godine, na osnovu člana 13 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list Crne Gore", br. 118/20, 121/20, 1/21 i 2/21), člana 199 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) i čl.46 i 126 stav 7 i 128 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list CG", br. 56/14, 15/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E N J E

Žalba se usvaja.

Poništava se rješenje urbanističko-građevinske inspektorke Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Direktorata za inspekcijske poslove i licenciranje, broj: UP I 12-276/3 od 10.01.2022.godine i predmet vraća na ponovni postupak i odlučivanje istom organu.

O b r a z l o ž e n j e

Ožalbenim rješenjem odbija se prijava građenja objekta, broj: 071/4-2131/1 od 18.05.2021.godine, podnijeta od strane žalitelja, za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na UP 43, blok broj 43.1 u zahvatu DUP-a "Bečići", na kat.parceli, broj 755 KO Bečići, u zahvatu DUP-a "Bečići" (Službeni list CG - opštinski propisi", br.1/09, 20/09 i 25/11), a koju čini k.p.broj 755 KO Bečići, dio k.p.broj 908 KO Bečići, dio katastarske parcele potok Vještica i dio katastarske parcele ka saobraćajnici, podnijete od strane žalitelja, kao neuredna.

Protiv citiranog rješenja žalitelj je izjavio žalbu, ovom ministarstvu, iz svih zakonom propisanih razloga. U bitnome navodi da prvostepeni organ nije prilikom donošenja ožalbenog rješenja uzeo u obzir činjenice koje su mu bile poznate, a to je da je u pretplati za komunalije prema Opštini Budva, u iznosu od 456.239,02 eura, o čemu je priložen i Sporazum broj R 486/10 od 23.11.2010.godine, kao i da se navedeni iznos odnosi na lokaciju za koju je podnijeta predmetna prijava građenja. Ukazuje i na činjenicu da se više puta obraćao Službi za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta Opštine Budva, da bi se zaključio ugovor o komunalijama, o čemu svjedoče priložene kopije dopisa. Navodi da je Služba dostavila odgovor da nijesu u mogućnosti da zaključe predmetni ugovor, pozivajući se pri tome na odluku o moratorijumu od 22.06.2021.godine. smatra da je netačan navod prvostepenog organa da nije dostavio dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja komunalija. Smatra da je ovo prije svega prethodno pitanje u ovom postupku kod činjenice da nadležni iz Opštine Budva ne žele da postupe u skladu sa svojim nadležnostima. Nadalje žalitelj smatra da u duhu Zakona onupravnom postupku ovo ministarstvo treba da se uključi u postupak rješavanja ovog problema. Ukazuje na činjenicu da je prvostepenom organu poznata i činjenica da je žalitelj potpisao ugovor sa Regionalnim vodovodom, te proizilazi da ista ne postupa u skladu sa čl. 6, 8, 11, 13, 44 i 104 ZUP. Smatra da je prvostepeni organ prekršio i odredbu člana 200 Zakona o planiranju prostora i

izgradnji objekata, jer navedenim članom je precizirano ovlaštenje inspektora i nijednim stavom citiranog člana nije propisano da inspektor provjerava da li je potpisan ugovor o naknadi za komunalno uređenje, čime je inspektor izašao iz granica svojih ovlaštenja. Navodi i da je ugovor o naknadi tzv ugovor po pristupu –formalni ugovor, koji je definisan članom 136 Zakona o obligacionim odnosima, a što znači da je Služba za naplatu obavezna da dostavi ugovor a na drugoj je strani oće li ga potpisati ili neće, te da ukoliko ga žalitelj ne bi potpisao prvostepeni organ bi imao osnova da odbije prijavu građenja i donese ožalbeno rješenje. Predlaže da drugostepeni organ donese rješenje kojim preinačuje ožalbeno rješenje i daje saglasnost na prijavu građenja objekta, broj:071/4-2131/1 od 18.05.2021.godine ili donese rješenje kojim s edo okončanja spora sa službom za naplatu naknade SO Budva, shodno članu 104 ZUP obustavlja postupak, na koji način bi sačuvao stečeno pravo ili naloži službi za naplatu naknade SO Budva da postupi u skladu sa zakonom i stručnim uputstvom ministarstva i omogući potpisivanje ugovora o naknadi za komunalno opremanje ili da u ime ministarstva to učini postupajući prvostepeni organ ili da poništi rješenje.broj:UP I 12-2763 od 10.01.2022.godine, kao nezakonito i donese rješenje kojim se uvažava žalba i naloži prvostepenom organu da u ponovnom postupku postupi u svemu po zakonu.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, razmotrilo je ožalbeno rješenje, žalbu i spise predmeta, pa je odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Uvidom u spise predmeta ožalbenog rješenja, utvrđeno je da je postupajući u ponovnom postupku po rješenju ovog ministarstva, broj: UP II 123-136/21-2 od 30.11.2021.godine, prvostepeni organ donio ožalbeno rješenje kojim je odbio prijavu građenja objekta, broj: 071/4-2131/1 od 18.05.2021.godine, podnijetu od strane žalitelja, za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na UP 43, blok broj 43.1 u zahvatu DUP-a "Bečići", na kat.parceli, broj 755 KO Bečići, u zahvatu DUP-a "Bečići" (Službeni list CG - opštinski propisi", br.1/09, 20/09 i 25/11), a koju čini k.p.broj 755 KO Bečići, dio k.p.broj 908 KO Bečići, dio katastarske parcele potok Vještica i dio katastarske parcele ka saobraćajnici, kao neurednu.

Ocjenjujući zakonitost ožalbenog rješenja ovo ministarstvo je utvrdilo da je isto nezakonito zbog povreda pravila postupka koje se odnose na primjenu člana 22 Zakona o upravnom postupku, zbog čega nije bilo moguće utvrditi zakonitost ožalbenog rješenja.

Odredbom člana 60 stav 1 Zakona o upranom postupku propisano je da kad podnesak sadrži neki formalni nedostatak zbog kojeg se po njemu ne može postupiti ili ako je podnesak nerazumljiv ili nepotpun, ovlašteno službeno lice će odmah, a najkasnije u roku od tri dana od dana prijema podneska, zahtijevati od stranke da nedostatke otkloni i odrediti joj rok u kojem je dužna da to učini. S tim u vezi, prijava građenja žalitelja se ne može smatrati "neurednim podneskom" u smislu citirane zakonske odredbe, jer neuredan podnesak je onaj podnesak koji sadrži takav nedostatak da se po njemu ne može postupiti, što u ovom predmetu nije slučaj. Nesporno je da je žalitelj, kako navodi prvostepeni organ, dostavio nepotpunu dokumentaciju, zbog čega se ne može smatrati da je prijava građenja neuredna.

Naime, ožalbeno rješenje je nezakonito, jer prvostepeni organ nije imao ovlaštenje da odbije prijavu građenja kao neurednu, pozivajući se pri tome na odredbu člana 60 stav 3 ZUP. U obrazloženju ožalbenog rješenja navedeno je kako prijava građenja "ima nedostatke koji sprječavaju postupak po njoj, i to: dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, shodno članu 226 Zakona o planiranja prostora i izgradnji objekata, saglasnost nadležnog organa na mjere zaštite od požara, saobraćajnu saglasnost na glavni projekat predmetnog objekta izdatu od strane nadležnog organa opštine Budva, potvrdu da je investitor izmirio obavezu prema JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje" o dijelu naknade od 20% iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja." Takođe je navedeno da je žalitelj pozvan zapisnikom, broj:121-1-BD-616/1 od 08.12.2021.godine, da se u roku od tri dana od

dana dostavljanja zapisnika, izjasni na činjenice odnosno nedostatke utvrđene predmetnim zapisnikom, što je žalitelj uradio i dostavio izjašnjenje, broj: 071/4-2131/3 od 27.12.2021.godine i dokumentaciju koja je tražena. Prvostepeni organ je nakon toga utvrdio da nije dostavljen dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, zbog čega je donio ožalbeno rješenje, a navodeći u obrazloženju ožalbenog rješenja da se prijava građenja smatra nepotpunom, što je u suprotnosti sa dispozitivom ožalbenog rješenja.

Nadalje, prvostepeni organ nema ovlaštenja da donosi rješenja o prijavi građenja, već je dužan da, kada uoči da postoji neka od nepravilnosti koje su nabrojane u članu 200 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, pristupi primjeni odredaba čl.31-39 Zakona o inspekcijskom nadzoru u cilju zakonitog sprovođenja postupka otklanjanja tih nepravilnosti, odnosno prvostepeni organ ima ovlaštenje da shodno odredbi člana 200 stav 1 tačka 1 citiranog zakona provjerava da li je za građenje objekta podnijeta prijava građenja i dokumentacija iz člana 91 ovog zakona i dužan je da shodno stavu 2 istog člana provjeru iz stava 1 tač. 1, 2, 3a, 4, 5, 11 i 13 ovog člana izvrši u roku od 15 dana od dana podnošenja prijave radova i da nakon izvršene provjere utvrđeno stanje konstatuje u formi zapisnika i isto dostavi investitoru, što prvostepeni organ nije uradio, odnosno prvi je zapisnik o provjeri prijave građenja koja je podnijeta 18.05.2021.godine, urađen 21.06.2021.godine.

Uvidom u spise predmeta, takođe je utvrđeno da je prvostepeni organ, prilikom ponovnog odlučivanja u ovoj pravnoj stvari, propustio da cijeni značaj pravne činjenice, utvrđene Sporazumom o naknadi i predaji nepokretnosti, broj R 486/10 od 23.11.2010.godine, zaključenog između žalitelja i Opštine Budva, u kojem je u tački 2 istog, između ostaloga, navedeno da Opština Budva ima dug prema žalitelju u iznosu od 482.000,00 eura i da će se isti kompenzovati sa naknadom za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za objekat na katastarskoj parceli koji će biti preciziran aneksom ovog sporazuma, a prema Ugovoru o komunalnom premanju građevinskog zemljišta kojim će navedene obaveze biti precizirane shodno službenoj evidenciji Sekretarijata za investicije, čime će Opština Budva regulisati svoju obavezu plaćanja naknade za izuzetu nepokretnost. U upravnom postupku, pravilnost i zakonitost rješenja se cijeni prema činjeničnom i pravnom stanju, koje je bilo na snazi u vrijeme donošenja rješenja. Ovu činjenicu je Opština Budva-Sekretarijat za investicije, potvrdila i dopisom, broj: 05-082/21-802/1 od 24.06.2021.godine, odgovarajući na zahtjev žalitelja koliki je dug Opštine Budva prema žalitelju, da isti prema evidenciji tog organa, a po Sporazumu o naknadi i predaji nepokretnosti, broj:R.486/10 od 23.11.2010.godine, iznosi 456,239,02 eura. Nesporna je i činjenica da je žalitelj nekoliko puta podnosio zahtjev nadležnom sekretarijatu Opštine Budva da se zaključi ugovor shodno citiranom sporazumu, ali da to Opština Budva nije uradila, zbog čega žalitelj ne može trpjeti posljedice takvog nepostupanja.

Nadalje, ovlaštenje prvostepenog organa je da izvrši provjeru prijave građenja odnosno da utvrdi da li je žalitelj podnio dokumentaciju propisanu odredbom člana 91 stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a to je: glavni projekat ovjeren u skladu sa ovim zakonom; izvještaj o pozitivnoj reviziji glavnog projekta; dokaz o osiguranju od odgovornosti projektanta koji je izradio odnosno revidenta koji je revidovao glavni projekat, u skladu sa ovim zakonom; ugovor o angažovanju izvođača radova; ugovor o angažovanju stručnog nadzora i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (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. Iz priloženih spisa predmeta, kao i iz ožalbenog rješenja, proizilazi da je u toku postupka provjere prijave građenja koji se vodio od 18.05.2021.godine, utvrđeno da žalitelj nije dostavio dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljište shodno članu 226 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Nesporna je činjenica da je odredbom člana 226 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano da su investitori objekata dužni da uz prijavu građenja iz člana 91 ovog zakona, koja se podnese do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore,

prilože i dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, ali je i nesporna činjenica da odredbom člana 200 istog zakona nije propisano ovlašćenje prvostepenog organa da provjerava tu činjenicu i da zbog toga odbija prijavu građenja kao neurednu. Činjenica je i da je žalitelj potpisao prednje citirani Sporazum o naknadi i predaji nepokretnosti, broj R 486/10 od 23.11.2010.godine, sa Opštinom Budva, u kojem je u tački 2 istog, između ostaloga, navedeno da Opština Budva ima dug prema žalitelju u iznosu od 482.000,00 eura i da će se isti kompenzovati sa naknadom za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za objekat na katastarskoj parceli koji će biti preciziran aneksom ovog sporazuma, a prema Ugovoru o komunalnom premanju građevinskog zemljišta kojim će navedene obaveze biti precizirane shodno službenoj evidenciji Sekretarijata za investicije, čime će Opština Budva regulisati svoju obavezu plaćanja naknade za izuzetu nepokretnost.

Ocjenjujući navode žalbe žalitelja, shodno odredbama ZUP, ovo ministarstvo je utvrdilo da su isti osnovani, te je odlučilo usvojiti žalbu žalitelja - član 126 stav 7 Zakona o upravnom postupku i predmet vratiti istom organu na ponovni postupak i odlučivanje, u kojem će donijeti zakonitu odluku u skladu sa primjedbama i sugestijama iz ovog rješenja.

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



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Dubravka Pešić