

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat za inspekcijske poslove
i licenciranje
Direkcija za licence, registar i drugostepeni postupak
Broj: UP II 123-3/22-2
Podgorica, 31.01.2022.godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, rješavajući po žalbi izjavljenoj od d.o.o. ERLANG iz Podgorice, koje zastupa Radoman Pavličević, izvršni direktor društva, na rješenje urbanističko-građevinske inspektorke Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Direkcije za urbanističko građevinski nadzor - Odsjeka za južnu regiju za opštine Budva i Tivat, broj: UP I 12-435/1 od 13.12.2021.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, 11/19 i 82/20) i čl.46 i 126 stav 4 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list CG", br. 56/14, 15/15, 40/16 i 37/17), donosi

RJEŠENJE

Žalba se odbija.

Obrazloženje

Ožalbenim rješenjem, naređuje se žalitelju rušenje, odnosno uklanjanje objekta, spratnosti garaža+prizemlje, koji se nalazi na k.p.broj 521 KO Budva, Opština Budva, jer za isti nije pribavljeno rješenje o legalizaciji, shodno članu 170 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, pod prijetnjom prinudnog izvršenja rješenja.

Na navedeno rješenje žalitelj je izjavio žalbu, ovom ministarstvu, iz svih zakonom propisanih razloga. U bitnome navodi da su predmetni objekat kupili prilikom stečajnog postupka preduzeća AD"Mercur System" iz Budve, u stanju u kojem se tada nalazio, van gabarita propisanih DUP-om „Rozino I“ za koji je građevinska dozvola istekla. Objekat je planiran za rušenje, ali zbog sadašnjih okolnosti koje su na snazi, to nije moguće uraditi iz više razloga. Naime, ne postoji fizička mogućnost da se pristupi rušenju objekta, s obzirom da katastarske parcele drugih pravnih subjekata kompletno okružuju objekat i prolaz preko tuđih katastarskih parcela, što može da pokrene prekršajnu ili krivičnu odgovornost žalitelja. Činjenica je da pristup objektu nije moguć sa bilo koje druge strane, osim preko tuđih katastarskih parcela. Ukazuje da je navedeni objekat dobijen zajedno sa katastarskom parcelom koja je bila predmet stečajnog postupka i za koji ne posjeduju nikakvu projektnu dokumentaciju. Napominje da se objekat koji je predmet rušenja, nalazi tik uz postojeći objekat, odnosno priljubljen je uz njega, i koji je u funkciji, dok se drugim dijelom nalazi uz drugi objekat. Zbog svega navedenog mora se uraditi vrlo jasan elaborat o rušenju sa jasno navedenim fazama kako da se objekat ukloni, a da se ne ugroze susjedni objekti, zbog čega treba vremena i finansijskih sredstava za koje trenutno nije u mogućnosti da obezbijedi. Objekat će ukloniti čim za to budu postojale mogućnosti. Predlaže da se žalba usvoji.

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:

Odredbom člana 200 stav 1 tačka 52 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da kada u postupku inspekcijskog nadzora ocijeni da je povrijeđen zakon ili drugi propis urbanističko-građevinski inspektor dužan je da naredi vlasniku objekta odnosno vlasniku parcele na kojoj je objekat izgrađen rušenje/uklanjanje bespravnog objekta za koji nije pribavljeno rješenje o legalizaciji iz člana 170 stav 1 ovog zakona.

U postupku inspekcijske kontrole, nesumnjivo je utvrđeno da se na k.p.broj 521 KO Budva, Opština Budva, nalazi bespravno izgrađeni objekat, spratnosti garaža+prizemlje, u grubim građevinskim radovima, AB konstrukcija i AB ploča iznad prizemlja, odnosno na predmetnoj parceli nalazi se objekat na dvije etaže. Iznad etaže prizemlja nalazi se AB ploča na kojoj se nalazi izvučena armatura za stubove i sprat. Bruto površina objekta je cca 1101m². Objekat je pravougaonog oblika koji se sastoji od dva pravougaonika dimenzija cca 29m x 16m (jednog

pravougaonika) i cca 16m x 14m (drugog pravougaonika), sa ugaonim dijelom između dva pravougaona dijela, dimenzija na široj strani cca 21m i užoj strani cca 7m. Tokom vršenja kontrole nijesu zatečeni radnici i napravljen je fotoelaborat objekta. Nadalje, utvrđeno je da je Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješenjem, broj:01-9548/60-2008 od 21.06.2013.godine, oglasilo ništavim građevinsku dozvolu, broj: 1102-9548/1 od 27.03.2009.godine, koju je izdalo Ministarstvo za ekonomski razvoj, investitoru AD „Mercur System“ iz Budve, za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na dijelu UP na k.p. broj 521 KO Budva, u skladu sa urbanističkim projektom „Rozino I“ u Budvi, spratnosti Po+P+5 do Po'P+7, ukupne bruto građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 6.473,91m². Predmetni objekat je izgrađen od strane tadašnjeg investitora AD“Mercur System“ iz Budve. Žalitelj je predmetni objekat kupio u stečajnom postupku od AD“Mercur System“-a iz Budve, koje društvo je zastupao stečajni upravnik Dragan Popović, a njega advokat Milan Radulović.

Izjašnjenje, broj:071/4-2653/2 od 07.07.2021.godine, na postupak inspeksijskog nadzora, dostavio je žalitelj, pravni nasljednik AD“Mercur System“-a iz Budve, koji je tom prilikom dostavio i Ugovor o kupoprodajni nepokretnosti, broj: UZZ 163/2021 od 05.03.2021.godine. U izjašnjenju je naveo da za sada nijesu u finansijskoj mogućnosti izvršiti rješenje o rušenju, kao i da planiraju da nakon rušenja izgrade objekat koji će biti u skladu sa UTU-ima i gabaritima propisanim DUP „Rozino I“ Budva.

Prvostepeni organ je, cijeneći navode iz izjašnjenja žalitelja i polazeći od nespornog činjeničnog stanja i citiranih odredbi zakona, pravilno postupio, kada je ožalbenim rješenjem, naredio rušenje, odnosno uklanjanje objekta, spratnosti garaža+prizemlje, koji se nalazi na k.p.broj 521 KO Budva, Opština Budva, jer za isti nije pribavljeno rješenje o legalizaciji, shodno članu 170 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Ocjenjujući navode žalbe žalitelja, shodno odredbama Zakona o upravnom postupku, ovo ministarstvo je ocjenilo da isti nijesu uticali na drugačiju odluku u ovoj upravnoj stvari. Naime, nesporna je činjenica, utvrđena u postupku inspeksijskog nadzora, da se na k.p.broj 521 KO Budva, Opština Budva, nalazi bespravno izgrađeni objekat, spratnosti garaža+prizemlje, u grubim građevinskim radovima, AB konstrukcija i AB ploča iznad prizemlja, odnosno na predmetnoj parceli nalazi se objekat na dvije etaže. Iznad etaže prizemlja nalazi se AB ploča na kojoj se nalazi izvučena armatura za stubove i sprat, kao i da je žalitelj, pravni nasljednik predmetnog objekta, kupljenog u stečajnom postupku i da isti nije legalizovan. Činjenica je i da se žalitelj izjasnio da će pristupiti rušenju objekta kada za to bude imao finansijskih mogućnosti, što nije uticalo na drugačiju odluku u ovoj pravnoj stvari, i kod činjenice da se ne mogu uređivati odnosi sa pozivom na buduću, neizvjesnu okolnost, kao što je pribavljanje finansijskih sredstava.

Ovo ministarstvo, cijeneći navode žalbe, našlo je da su isti neosnovani, to je odlučilo odbiti žalbu žaliteljka – 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
Dubravka Pešić