

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Odjeljenje za drugostepeni postupak
Broj: UP II 18-042/25-1454/2
veza: UP II 12-042/22-310/4
Podgorica, 12.11.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, pravni nasljednik Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, rješavajući po žalbi izjavljenoj od strane Jovana Meničanina iz Budva, protiv rješenja urbanističko-građevinske inspektorke Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma-Direkcije za urbanističko-građevinski nadzor-Direktorat za inspekcijski nadzor-Odsjek za nadzor južne regije za opštine Budvu i Tivat, pravnog prethodnika Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj: UPI 12155-042/22-332/2 od 10.10.2022. godine, na osnovu člana 199 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 04/23, 19/25 i 91/25) i čl. 46 i 126 stav 4 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), a postupajući po presudi Upravnog suda Crne Gore, U. Br. 13305/22 od 16.10.2025. godine, na osnovu člana 57 Zakona o upravnom sporu („Sl. list CG“, br. 54/16 i 011/24), i člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave („Sl. CG“, br. 18/23, 102/23, 113/23, 71/71/24, 72/24, 90/24, 93/24, 104/24, 117/24, 39/25, 97/25), donosi:

RJEŠENJE

Žalba se odbija.

Obrazloženje

Rješenjem pravnog prethodnika ovog ministarstva, broj: UPII 12-042/22-310/4 od 21.11.2021. godine, odbijena je žalba izjavljena protiv rješenja urbanističko-građevinske inspektorke Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma-Direkcije za urbanističko-građevinski nadzor-Direktorat za inspekcijski nadzor-Odsjek za nadzor južne regije za opštine Budvu i Tivat, pravnog prethodnika Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj: UPI 12155-042/22-332/2 od 10.10.2022. godine, kojim je u stavu I, naređeno subjektima nadzora Meničanin Jovanu, Filipović Vladimiru i Bastać Nikoli, kao investitorima, da poruše i uklone svaki svoj dio objekta na trećoj etaži, koji objekat se nalazi na kat.parceli br. 1637/1 KO Budva, opština Budva, jer isti grade i pored izrečene zabrane građenja date rješenjem br.UPI 12155-042/22- 332/1 od 11.04.2022 godine, u roku od 20 dana od dana prijema rješenja, pod prijetnjom prinudnog izvršenja rješenja.

Protiv citiranog rješenja, žalitelj je pokrenuo upravni spor pred Upravnim sudom Crne Gore, koji je presudom, U.br. 13305/22 dana 16.10.2025.godine, poništio citirano rješenje ministarstva i našao da je tužba osnovana navodeći: „Kod činjenice da tuženi organ nije postupio saglasno imperativnoj normi iz člana 27 stav 3 Zakona o upravnom sporu odnosno nije Sudu dostavio kompletne spise predmeta jer nedostaje rješenje urbanističko-građevinskog inspektora Direktorata za inspekcijski nadzor Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, broj: UPI 12155-042/22-332/2 od 10.10.2022. godine, a da je tužbom osporeno činjenično utvrđenje, to je za ocjenu zakonitosti osporenog akta bilo neophodno ispitati stanje u spisima predmeta. Postupajući na prednji način, Sud je onemogućen da provjeri pravilnost činjeničnog i pravnog utvrđenja upravnih organa i ocjeni tužbene navode, pa je tužbu usvojio i osporeno rješenje poništio.“

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, imajući u vidu navode iz citirane presude Suda, razmotrilo je ožalbeno rješenje, žalbu i spise predmeta, pa je odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

Na navedeno rješenje žalitelj, izjavio žalbu neposredno, ovom ministarstvu, iz svih zakonom predviđenih razloga. U žalbi, u bitnome, navodi da ga prvostepeni organ nije saslušao, čime je počinio bitnu povredu odredaba upravnog postupka. Ukazuje, da je u stanu radio radove

adaptacije i da je radove prijavio Sekretarijatu za komunalnu policiju i komunalnu inspekciju opština Opština Budva i da je riječ o sanaciji krova, koji je prokišnjavao i za čiju sanaciju je bilo neophodno izvođenje radova koji su zatečeni na terenu. Navodi, da je zbog krivičnog postupka za građenje bez odobrenja, podnio nadležnom organu, zahtjev za legalizaciju br.UPI 06-332/22-651/1 i s tim u vezi, smatra da to predstavlja predhodno pitanje shodno članu 104 Zakona o upravnom postupku. Ističe, da je vlasnik navedenog stana i da je svojinu stekao kupovinom i da je vrijednost predmetnog stana velike vrijednosti, budući da je duplex površine 53m² i površine 70m², što proizilazi iz lista nepokretnosti a sa druge strane u istom živi sa svojom porodicom pa bi eventualnim rušenjem bila pričinjena nenadoknadiiva šteta. Predlaže da drugostepeni organ prenači ožalbeno rješenje ili ukine i predmet vrati na ponovni postupak i odlučivanje.

Odredbom člana 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom., dok je odredbom člana 92 istog zakona propisano da prijavu građenja i dokumentaciju iz člana 91, investitor je dužan da podnese nadležnom inspekcijskom organu, u roku od 15 dana prije početka građenja.

Odredbom člana 200 stav 1 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da urbanističko-građevinski inspektor naročito provjerava da li je za građenje objekta podnijeta prijava građenja i dokumentacija iz člana 91 ovog zakona, dok je odredbom člana 201 stav 1 tačka 11 istog zakona propisano je da kada u postupku inspekcijskog nadzora ocijeni da je povrijeđen zakon ili drugi propis urbanističko-građevinski inspektor dužan je da naredi rušenje objekta i /ili vraćanje prostora u prvobitno stanje ako se objekat gradi odnosno ako je izgrađen i pored zabrane iz člana 201 tačka 1 Zakona.

Ocijenjujući zakonitost osporenog rješenja, uvidom u spise predmeta, ovo ministarstvo je utvrdilo, da je u upravnom postupku inspekcijskog nadzora, koji je predhodio donošenju ožalbenog rješenja, prvostepeni organ sačinio zapisnik, broj: 121-2-2-BD-4 od 23.03.2022.godine i donio rješenje o zabrani daljeg izvođenja građevinskih radova, broj: UPI 12155-042/22-332/1 od 11.04.2022.godine, iz kojeg se na jasan način, zaključuje da je pravilno sproveo postupak, shodno odredbama čl.16 do 42 Zakona o inspekcijskom nadzoru, odnosno da žalitelj gradi objekat, opisanih dimenzija i lokacije, bez prijave građenja i dokumentacije iz člana 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Dovodeći u vezu činjenično utvrđenje, po ocjeni ovog ministarstva, osnovano je prvostepeni organ (kontrolni inspekcijski pregled od 27.04.2022.godine), donio upravnu mjeru - rješenje o rušenju, broj: UPI 12155-042/22-332/2 od 10.10.2022.godine, jer je žalitelj i pored donešenog i sprovedenog rješenja o zabrani radova, nastavio građenje predmetnog objekta na način da je izlivena stropna ploča drugog sprata, postavljena atika iznad stana subjekta nadzora, izvedeni su redovi spoljnih zidova, postavljena je bravarija, stepenište je ozidano do stropne ploče drugog sprata u grubim radovima.

Utvrđeno je da je urbanističko-građevinska inspektorka u okviru svojih zakonskih ovlašćenja izrekla žalocu odgovarajuću mjeru inspekcijskog nadzora, zbog čega nije bilo mjesta poništaju prvostepenog rješenja.

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 i člana 201 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Ocijenjujući navode žalbe žalitelja shodno odredbama Zakona o upravnom postupku, ovo ministarstvo je našlo da isti nijesu uticali na drugačiju odluku u ovoj upravnoj stvari. Naime, navod žalitelja da ga prvostepeni organ nije saslušao, čime je počinio bitnu povredu odredaba upravnog postupka, nije osnovan. Ovo iz razloga što je subjekat nadzora u odnosu na zapisnik br.121-2-2-BD-4/5 od 06.04.2022.godine, dao izjašnjenje u pisanoj formi, dana 12.04.2022.godine, u kojem između ostalog, navodi, da je na predmetnom stambenom objektu, izvodio radove adaptacije, pri čemu je te radove, prijavio Sekretarijatu za komunalnu

policiju opštine Budva, te da je adaptacija, obuhvatala demontažu i rušenje svih podova i postojeće keramike, postavljanje novog sloja poda - cementne košuljice, malterisanje zidova i plafona, izrada demit fasade, sanaciju krova, kao i radove koji podrazumijevaju enterijerno uređenje prostora. Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješenjem, broj: UPI 06-332/22-651/3 od 18.11.2022.godine, odbio zahtjev žalitelja za legalizaciju dijela bespravnog stambenog objekta (stana PD20 - duplex, na etažama I-og sprata i potkrovlja, ukupne bruto građevinske površine 146m² i neto površine 137m²), spratnosti P+1+Pk, izgrađenog na kat.parceli, broj: 1637/1 KO Budva.

U odnosu na navod žalitelja da je u stanu izvodio radove adaptacije i da je radove prijavio Sekretarijatu za komunalnu policiju i komunalnu inspekciju opština Opština Budva, da je riječ o sanaciji krova, koji je prokišnjavao i za čiju sanaciju je bilo neophodno izvođenje radova koji su zatečeni na terenu, ovo ministarstvo, ukazuje da isti nije osnovan. Ovo iz razloga, jer je u konkretnom slučaju, nesporno utvrđeno da se radi o rekonstrukciji u smislu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Tim prije što u raspoloživim spisima predmeta, ne egzistira prijava radova adaptacije, u smislu člana 90 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a koju činjenicu ne spori ni sam žalitelj, jer se poziva na radove sanacije, koji shodno odredbi člana 5 stav 1 tačka 24 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, spadaju u radove rekonstrukcije, a koja se shodno članu 67 stav 2 citiranog zakona, tretira kao izgradnja objekata. U prilog navedenom je i činjenica da je Opština Budva - Komunalna inspekcija i Komunalna policaja, službenom zabilježskom, broj: 09-714/22-288/1 od 20.03.2022.godine, konstatovala da fizička lica Jovan Meničanin, Vladimir Filipović i Nikola Bastać, izvode radove rekonstrukcije i dogradnju na prvom spratu stambene zgrade i da s obzirom da se radi o nadogradnji i rekonstrukciji stambenog objekta, Komunalni inspektor će istu službenu zabilješku, proslijediti urbanističko - građevinskoj inspekciji ovog ministarstva, na dalju nadležnost.

Neosnovan je i navod žalitelja da je zbog krivičnog postupka za građenje bez odobrenja, podnio nadležnom organu, zahtjev za legalizaciju, broj: UPI 06-332/22-654/1 i s tim u vezi, smatra da to predstavlja predhodno pitanje, shodno članu 104 Zakona o upravnom postupku. Ističe, da je vlasnik navedenog stana i da je svojinu stekao kupovinom i da je vrijednost predmetnog stana velike vrijednosti, budući da je površina istog preko 100m², što proizilazi iz lista nepokretnosti, a sa druge strane u istom živi sa svojom porodicom, pa bi eventualnim rušenjem bila pričinjena nenadoknativa šteta. Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješenjem, broj: UPI 06-332/22-651/3 od 18.11.2022.godine, odbio zahtjev žalitelja za legalizaciju dijela bespravnog stambenog objekta (stana PD20 - duplex, na etažama I-og sprata i potkrovlja, ukupne bruto građevinske površine 146m² i neto površine 137m²), spratnosti P+1+Pk, izgrađenog na kat.parceli, broj: 1637/1 KO Budva. Inače, postupak legalizacije je odvojen postupak od postupka inspekcijaskog nadzora, koji se vodi kod drugog nadležnog organa.

Polazeći od izloženog pravnog shvatanja Suda, ovo ministarstvo, odlučilo je kao u dispozitivu ovog 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.

