

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Odjeljenje za drugostepeni postupak
Broj: UP II 15-042/26-51/3
Podgorica, 09.04.2026.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po žalbi izjavljenoj od Alić Alme iz Bara, koju zastupa Danilo Mićović, advokat iz Podgorice, po priloženom punomoćju, protiv rješenja urbanističko-građevinskog inspektora ovog ministarstva, broj: UPI 09-042/26-380/1 od 27.02.2026. godine, na osnovu člana 40 Zakona o inspekcijskom nadzoru ("Sl. list RCG", br. 39/03, "Sl. list CG", br. 76/09, 57/11, 18/14, 11/15, 52/16 i 84/24), čl. 46, 126 stav 4 i 128 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list Crne Gore", br. 98/23, 102/23, 113/23, 71/24, 72/24, 90/24, 93/24, 104/24, 117/24, 39/25, 97/25, 148/25, 164/25 i 27/26) i na osnovu ovlaštenja Ministra, broj: 09-104/26-890/2 od 28.01.2026.godine, donosi

RJEŠENJE

Žalba se odbija.

Obrazloženje

Rješenjem urbanističko-građevinskog inspektora Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj: UPI 09-042/26-380/1 od 27.02.2026.godine, naređeno je žaliteljki da poruši dva objekta, prvi objekat površine u osnovi cca 100m² i drugi objekat površine u osnovi cca 50m², oba objekta izvedenih po dvije etaže, izgrađenih na katastarskoj parceli, broj: 1815 KO Zaljevo, opština Bar, jer je žaliteljka izgradila predmetne objekte bez izdate građevinske dozvole, u roku od 5 dana od dana prijema ožalbenog rješenja, pod prijetnjom administrativnog izvršenja rješenja.

Na ožalbeno rješenje, žaliteljka je izjavila žalbu ovom ministarstvu, zbog svih zakonskih razloga. U bitnome navodi da se iz ožalbenog rješenja ne može utvrditi da li se izvode radovi na izgradnji objekta ili objekata, ili se pak radi o već izgrađenim i završenim objektima, jer prvostepeni organ navodi da se radi o objektu koji je izgrađen, a činjenično stanje zapravo nije takvo kako se navodi u ožalbenom rješenju. Navodi da se u zapisniku ne konstatuje ko je vlasnik katastarske parcele na kojoj se vrši inspekcijski nadzor, niti je žaliteljki upućen poziv, kao vlasnici predmetne parcele, već NN licu. Žaliteljka tvrdi da je u ranijem periodu započela gradnju objekata, i prije ortofoto snimka iz 2025. godine, ali nije upjela da ih dovrši, zbog čega je nakon ortofoto snimka iz 2025. godine, podnijela zahtjev za legalizaciju. Ukazuje da glavni građevinski inspektor nije nadležan za postupanje u ovakvim slučajevima, već je to građevinski inspektor lokalne samouprave. Nadalje, navodi da je u predmetnoj upravnoj stvari došlo i do povrede načela zakonitosti, načela opravdanih očekivanja stranke i načelo srazmjernosti Zakona o upravnom postupku. Ističe činjenicu da predmetni objekat nije građevinski završen, već se nalazi isključivo u istoj fazi građevinskih radova i to već duži vremenski period, a na objektu se, ni neposredno pred sami inspekcijski pregled, nisu izvodili nikakvi radovi. Predlaže da se žalba usvoji.

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

Iz spisa predmeta proizilazi da je prvostepeni organ, postupajući po službenoj dužnosti, izvršio inspekcijsku kontrolu nad objektima, izgrađenim na lokaciji katastarske parcele, broj: 1815 KO Zaljevo, na teritoriji opštine Bar i utvrdio činjenično stanje, o čemu je sačinjen zapisnik, broj: 09-07/26-40/1 od 04.02.2026.godine. Prvostepeni organ je prethodno najavio inspekcijski nadzor, ostavljanjem poziva za stranku, pri čemu se žaliteljka nije odazvala u zakazanom terminu, kojom prilikom je pregledom na licu mjesta utvrđeno činjenično stanje, da su na predmetnoj lokaciji katastarske parcele, broj: 1815 KO Zaljevo, u opštini Bar, izgrađena dva objekta, izvedenih po dvije etaže, prvi objekat površine u osnovi cca 100m² i drugi objekat površine u osnovi cca 50m². Uvidom u evidenciji zvaničnog satelitskog aerofotogrametrijskog snimka – ortofoto snimka iz

2025. godine, prvostepeni organ je utvrdio da predmetni objekti nisu evidentirani na istom, shodno čemu se utvrđuje da su isti građeni nakon izrade ortofoto snimka iz jula 2025. godine, dakle u vremenu primjene Zakona o izgradnji objekata, za čije građenje objekata je žaliteljka bila dužna pribaviti građevinsku dozvolu u skladu sa zakonom. Uvidom u evidenciju izdatih građevinskih dozvola, kao i u evidenciji građevinske inspekcije, utvrđeno je od strane prvostepenog organa da za predmetno građenje na predmetnoj katastarskoj parceli nema izdate građevinske dozvole u skladu sa zakonom. Prvostepeni organ je uvidom u elektronsku evidenciju Uprave za nekretnine PJ Bar, tj. uvidom u list nepokretnosti, broj: 1214 - Prepis, utvrdio da je katastarska parcela, broj: 1815 KO Zaljevo, u vlasništvu žaliteljke, u obimu prava 1/1, kao i da na predmetnoj parceli u listu nepokretnosti nema upisanih, evidentiranih objekata. Nadalje je utvrđeno, da je žaliteljka dana 06.02.2026.godine, elektronskim putem na mail prvostepenog organa, dostavila izjašnjenje tj. izjavu da je kao vlasnik predmetnih objekata, iste izgradila u ranijem periodu, kao i da je za iste predala zahtjev za legalizaciju. U odnosu na dostavljenu izjavu subjekta nadzora, prvostepeni organ je nakon razmatranja iste povratno, elektronskom poštom, obavijestio žaliteljku da su predmetni objekti građeni nakon ortofotosnimka 2025. godine i da je za građenje istih bila dužna pribaviti građevinsku dozvolu shodno Zakonu o izgradnji objekata, kao i da je shodno utvrđenom činjeničnom stanju predviđena upravna mjera inspektora da naredi rušenje predmetnih objekata u datom roku. Žaliteljka je preko advokata Nikole Kneževica, dana 16.02.2026. godine, prvostepenom organu dostavila i izjašnjenje u odnosu na utvrđeno činjenično stanje po zapisniku od 04.02.2026.godine, kojim se takođe poziva na predate zahtjeve za legalizaciju, pozivajući se na mogućnost preventivnog djelovanja inspekcije u postupku. Shodno dostavljenim izjašnjenjima žaliteljke, a nakon razmatranja istih, prvostepeni organ je utvrdio da istim nisu otklonjene nepravilnosti i da su predmetni objekti izgrađeni bez izdate građevinske dozvole, zbog čega je donio ožalbeno rješenje.

Odredbom člana 31 st.1 i 2 Zakona o izgradnji objekata ("Sl.list CG",br.19/2025 i 92/2025), propisano je da se objekat gradi na osnovu građevinske dozvole, kao i da je zabranjeno građenje objekta bez građevinske dozvole, dok je odredbom člana 33 st. 1 i 2 propisano da zahtjev za izdavanje građevinske dozvole podnosi investitor i da je dužan da uz zahtjev iz stava 1 ovog člana priloži dokumentaciju iz člana 34 stav 1 tač.1, 2, 3 i 7 ovog zakona.

Odredbom člana 137 stav 1 Zakona o izgradnji objekata, propisano je da građevinski inspektor provjerava da li je za građenje objekta izdata građevinska dozvola, dok je odredbom člana 138 stav 1 tačka 17 alineja 3 istog zakona, propisano da kada u postupku inspekcijskog nadzora ocijeni da je povrijeđen zakon ili drugi propis građevinski inspektor dužan je da naredi rušenje, odnosno uklanjanje objekta i/ili vraćanje prostora u prvobitno stanje, ako je objekat izgrađen bez građevinske dozvole.

Dovodeći u vezu utvrđeno činjenično stanje sa citiranim odredbama, ovo ministarstvo nalazi da je prvostepeni organ pravilno postupio kada je donio ožalbeno rješenje, pri čemu je postupak inspekcijskog nadzora zakonito sproveden, zbog čega nije bilo mjesta poništaju ožalbenog rješenja.

Naime, u ovoj upravnoj stvari nesporno je utvrđeno da je žaliteljka izvodila radove na izgradnji objekta na katastarskoj parceli, broj: 1815 KO Zaljevo, opština Bar, bez građevinske dozvole propisane čl. 31 i 32 Zakona o izgradnji objekata, kojima je propisano da se objekat gradi na osnovu građevinske dozvole i da je zabranjeno građenje objekta bez građevinske dozvole, kao i da građevinsku dozvolu za građenje objekata izdaje organ lokalne uprave, osim za objekte iz stava 2 ovog člana.

Ocijenjujući navode žalbe žaliteljke shodno odredbama Zakona o upravnom postupku, ovo ministarstvo je ocijenilo da isti nijesu uticali na drugačiju odluku u predmetnoj stvari. Odredbom člana 2 stav 4 istog zakona, propisano je da se bespravnim objektom iz stava 1 ovog člana smatra se stambena, poslovna i poslovno-stambena zgrada na kojoj su izvedeni grubi konstruktivni građevinski radovi najmanje jedne etaže, odnosno izvedeni temelji, stubovi sa gredama, zidovi i ploča iznad zidova ili krovna konstrukcija, sa ili bez krova, koji je izgrađen, rekonstruisan, dograđen ili nadograđen bez građevinske dozvole, odnosno drugog akta kojim se odobrava

građenje, ili suprotno tom aktu. U predmetnom slučaju prvostepeni organ je utvrdio da je žaliteljka izgradila objekat na način kako je to opisano u ožalbenom rješenju, bez izdate građevinske dozvole. Neosnovani su navodi žaliteljke koji se odnose na to da prvostepeni organ nije cijenio činjenicu o podnijetom zahtjevu za legalizaciju predmetnog objekta, budući da se postupak legalizacije vodi kod drugog nadležnog organa lokalne uprave i predstavlja odvojen postupak od predmetnog postupka inspeksijskog nadzora. Navod žaliteljke kojim ističe da joj nije ostavljen poziv za učestvovanje u postupku inspeksijskog nadzora, već NN licu, nije osnovan, obzirom da iz zapisnika, broj: 09-07/26-40/1 od 04.02.2026.godine, proizilazi da je na predmetnoj lokaciji ostavljen poziv za stranku, shodno članu 35 Zakona o inspeksijskom nadzoru, kojim je zakazan inspeksijski nadzor za dan 04.02.2026. u 11h.

Shodno navedenom, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

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

