

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Odjeljenje za drugostepeni postupak
Broj: UPII 09-042/25-492/4
Podgorica, 22.01.2026.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po žalbi izjavljenoj od Lon Palushaja iz Ulcinja, koga zastupa Gezim Haxhibet, po priloženom punomoćju, na rješenje urbanističko-građevinske inspektorke Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine - Direktorata za inspekcijski nadzor, broj: UPI 09-042/25-172/2 od 20.11.2025.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), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Sl.list CG", 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 i 164/25) i čl.46, 126 stav 4 i 128 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

RJEŠENJE

Žalba se odbija.

Obrazloženje

Rješenjem urbanističko-građevinske inspektorke Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine - Direktorata za inspekcijski nadzor, broj: UPI 09-042/25-172/2 od 20.11.2025.godine, u stavu I dispozitiva naređeno je žalitelju otklanjanje zapisnikom utvrđenih nepravilnosti na građenju – rekonstrukciji stambenog objekta na kat.parceli, broj: 2581/1 dio UP 17, KO Ulcinj, u zoni „A“ lokalitet „Meterizi 1“, a koje se odnose na odstupanje od revidovanog glavnog projekta, i to: rušenje dijela terase na etažama prizemlja prbog i drugog sprata, uklanjanje dvokrilnog kliznog prozora na zapadnoj fasadi prizemne etaže, kao i rušenje izvedenih AB (armirano-betonskih) stubova na terasama prizemlja i prvog sprata. U stavu II dispozitiva rješenja zabranjuje se žalitelju izvođenje radova na rekonstrukciji – dogradnji i nadogradnji stambenog objekta na kat.parceli, broj: 2581/1 dio UP 17, KO Ulcinj, u zoni „A“ lokalitet „Meterizi 1“, osim radova na otklanjanju nepravilnosti iz stava I dispozitiva, jer se objekat ne izvodi prema revidovanom glavnom projektu. U stavu III rješenja, određen je rok od 15 dana za izvršenje mjere iz stava I dispozitiva rješenja, dok je rok za postupanje iz stava II dispozitiva rješenja ODMAH, pod prijetnjom preduzimanja drugih zakonskih mjera i radnji.

Na ožalbeno rješenje, žalitelj je izjavio žalbu ovom ministarstvu, iz svih zakonom propisanih razloga. U bitnome navodi da mu nije omogućeno, shodno čl. 11 i 14 a u vezi sa čl. 105, 111 i 112 Zakona o upravnom postupku, učešće u postupku. Ukazuje na činjenicu da mu nikada nije dostavljeno drugostepeno rješenje ovog ministarstva, broj: UP II 09-042/25-492/3 od 29.10.2025.godine, na koje se poziva prvostepeni organ u ožalbenom rješenju. Navodi da mu prvostepeno rješenje nije dostavljeno u skladu sa članom 74 ZUP-a, s obzirom da nije dostavljeno njegovom punomoćniku, odnosno advokatu. Smatra da je izvršena povreda pravila postupka iz člana 22 ZUP-a, jer ožalbeno rješenje ne sadrži razloge i propise koji s obzirom na utvrđeno činjenično stanje upućuje na odluku datu u dispozitivu. Nadalje, navodi da je izvršenja povreda pravila postupka inspekcijskog nadzora, jer je postupljeno suprotno čl.15 i 36 Zakona o inspekcijskom nadzoru, iz razloga što prvostepeni organ u zapisniku nije naveo u čemu se sastoje nepravilnosti koje treba da otkloni, odnosno koje radnje treba da preduzme žalitelj da bi otklonio nepravilnosti. Prvostepeni organ nije utvrdio sve činjenice i okolnosti bitne za odlučivanje u predmetnoj stvari, odnosno nije uzeo u obzir činjenicu da je žalitelj podnio zahtjev za legalizaciju nadležnom organu opštine Ulcinj, pod brojem: 05-332/25-34/1 od 11.02.2025.godine, što je vrlo bitno za predmetnu stvar. Ukazuje na činjenicu da je prekoračenja u pogledu terasa zatekao, znanči nije ih on uradio, a da je on nadgradio jednu etažu na objektu, a da je eventualno prekoračenje građevinske linije u skladu sa UTU-ima, bez prekoračenja maksimalno dozvoljenih parametara iz tehničke dokumentacije i da je ove činjenice prvostepeni organ propustio da utvrdi. Takođe navodi da je prvostepeni organ zanemario činjenicu da predmetni objekat posjeduje odobrenje za izgradnju porodične stambene zgrade, broj: 03-1312 od 31.07.1989.godine i odobrenje za rekonstrukciju – dogradnju garaže, broj: 03-444 od 29.03.1991.godine, koji dokumenti se nalaze u sklopu izdatih UTU-a, te da je objekat upisan u katastar bez ograničenja.

Navod da je ispoštovao smjernice iz planskog dokumenta u pogledu maksimalne zauzetosti parcele pod objektom – 173m² i u pogledu maksimalne bruto površine objekta, koje su manje od dozvoljene i da su projektovane terase ustvari postojeće terase koje su projektovane u skladu sa UTU-ima i zadatim parametrima, koji ni na koji način ne prelaze gabarite predviđene planskim dokumentom. U konačnom, smatra da je izvodio samo radove nadogradnje objekta, i da činjenica da su eventualno postojeće terase veće od projektovanih nije razlog za donošenje ožalbenog rješenja i da je podnio zahtjev za legalizaciju objekta, te smatra da do donošenja odluke o legalizaciji treba prekinuti postupak. Predlaže da se žalba usvoji, traži troškove izvršenja i predlaže prvostepenom organu da se izvrši odlaganje izvršenaj rješenja.

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

Iz spisa predmeta proizilazi da je rješenjem urbanističko-građevinska inspektorka Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine - Direktorata za inspekcijski nadzor, broj: UPI 09-042/25-172/2 od 20.11.2025.godine, u stavu I dispozitiva naredila žalitelju otklanjanje zapisnikom utvrđenih nepravilnosti na građenju – rekonstrukciji stambenog objekta na kat parceli, broj: 2581/1 dio UP 17, KO Ulcinj, u zoni „A“ lokalitet „Meterizi 1“, a koje se odnose na odstupanje od revidovanog glavnog projekta, i to: rušenje dijela terase na etažama prizemlja prbog i drugog sprata, uklanjanje dvokrilnog kliznog prozora na zapadnoj fasadi prizemne etaže, kao i rušenje izvedenih AB (armirano-betonskih) stubova na terasama prizemlja i prvog sprata, dok je u stavu II dispozitiva rješenja zabranila žalitelju izvođenje radova na rekonstrukciji – dogradnji i nadogradnji stambenog objekta na kat parceli, broj: 2581/1 dio UP 17, KO Ulcinj, u zoni „A“ lokalitet „Meterizi 1“, osim radova na otklanjanju nepravilnosti iz stava I dispozitiva, jer se objekat ne izvodi prema revidovanom glavnom projektu.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je prvostepeni organ, rješenjem, broj: UPI 09-042/25-172/3 od 29.12.2025. godine, izvršio ispravku ožalbenog rješenja, broj: UPI 09-042/25-1840/2 od 20.11.2025.godine, jer je napravio grešku u navođenju zavodnog broja rješenja, pa je umjesto broja: UPI 09-042/25-172/2, naveden broj: UPI 09-042/25-1840/2, tako da shodno članu 26. stav 2 Zakona o upravnom postupku, ispravka greške proizvodi pravno dejstvo od dana od kojeg pravno dejstvo proizvodi rješenje koje se ispravlja.

Iz spisa predmeta, utvrđeno je da je prvostepeni organ, postupajući u ponovnom postupku na osnovu rješenja drugostepenog organa, broj: UP II 09-042/25-492/3 od 29.10.2025.godine, donio ožalbena rješenja, nakon što je inspekcijskom kontrolom, dana 31.01.2025.godine, izvršio upoređivanje dotada izvedenih građevinskih radova na objektu sa revidovanim glavnim projektom i zapisnikom, broj: 09-07/25-16, utvrdio nepravilnosti koje su se sastojale u sledećem: na etaži prizemlja, na južnoj fasadi izvedena je terasa, dimenzija cca 14,10 x 3,25m i izlivena su 4 stuba koja podupiru gornju ploču terase, dimenzija cca 25 x 25cm, dok je glavnim projektom predviđena terasa, dimenzija 12,41 x 1,49m i ne postoje AB stubovi. Na istoj etaži na zapadnoj fasadi, izveden je otvor u vidu dvokrilnog kliznog prozora, što nije predviđeno revidovanim glavnim projektom. Na prvom spratu, na južnoj fasadi, izvedena je terasa, dimenzija cca 14,10 x 3,25m, a rastojanje od gabarita objekta do AB stubova je cca 2,80mm dok je glavnim projektom predviđeno proširenje terase za 81cm u odnosu na postojeću, tj. predviđena je terasa, dimenzija cca 12,14 x 2,23 m. Nadalje, utvrđeno je da su na poziciji donjih vertikalnih konstruktivnih elemenata, izvedeni AB stubovi suprotno revidovanom glavnom projektu, dok je na prvom spratu, na zapadnoj fasadi izvedena terasa, nepravilnog oblika, dimenzija cca 6,20 x 5,10 x 7,25m, ukupne dužine cca 13,20m, dok je revidovanim glavnim projektom predviđena terasa, dimenzija 12,30 x 1,20m. Na prvom spratu na južnoj fasadi, na kosom zidu, izveden je otvor u vidu vrata koji nije predviđen revidovanim glavnim projektom, dok je na drugom spratu, na južnoj fasadi izvedena terasa, dimenzija cca 13,90 x 3,25m, dok je revidovanim glavnim projektom predviđena terasa, dimenzija cca 12,18 x 2,00m. Na zapadnoj fasadi je takođe izvedena terasa, dimenzija cca 9,50 x 3,50m koja nije predviđena revidovanim glavnim projektom.

U zapisniku se navodi da je prvostepeni organ, uvidom u službene evidencije ovog ministarstva, utvrdio da je za predmetni objekat predata prijava građenja, broj: 09-745/24-14970/1 od 12.11.2024.godine, u odnosu na koju je sačinjen zapisnik, broj: 091-UL-547 od 12.12.2024.godine i zapisnik, broj: 091-UL-547/2 od 16.01.2025.godine, u kojem se konstatuje da je prijava u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Nadalje, utvrđeno je da je ovlašćeno lice stručnog nadzora d.o.o. "VU-TI inženjering" iz Bara dalo izjavu na zapisnik, broj: 09-07/25-16, i izjavilo da se slaže sa zapisnikom i da će se otkloniti utvrđene nepravilnosti.

Odredbom člana 91 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, definisano je da

investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, dok je odredbom člana 91 stav 3 istog zakona, propisano koja se dokumentacija dostavlja uz prijavu građenja.

Odredbom člana 200 stav 1 tačka Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da urbanističko-građevinski inspektor provjerava naročito da li se građenje objekta izvodi ili je izvršeno u skladu sa revidovanim glavnim projektom, dok je odredbom člana 201 stav 1 tačka 7 istog zakona propisano da kada u postupku inspekcijskog nadzora ocijeni da je povrijeđen zakon ili drugi propis urbanističko-građevinski inspektor dužan je da zabrani građenje objekta ili dijela objekta, ako se građenje ne izvodi odnosno nije izvedeno prema revidovanom glavnom projektu, a tačkom 13 istog člana propisano je da je urbanističko-građevinski inspektor dužan da naredi investitoru otklanjanje utvrđenih nepravilnosti iz tač. 2, 3, 3a, 4, 5, 6 i 7, 8 i 10 ovog člana, u određenom roku;

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, nesporna je činjenica da je revidovanim glavnim projektom urađenim od strane d.o.o. "MMK control" iz Bara, predviđen stambeni objekat, spratnosti Su+Pr+2, u suterenu su predviđeni kupatilo i ostava, dok je na prizemlju, prvom i drugom spratu, predviđeno stanovanje, na južnoj fasadi, na etaži prizemlja je predviđena terasa, dimenzija 11,59 x 1,49m, na etaži prvog sprata 12,14 x 2,23m i na drugom spratu predviđena je terasa, dimenzija 12,18 x 1,50m, dok se na zapadnoj fasadi na prvom spratu, projektom predviđa terasa, dimenzija 10,29 x 1,20m. Takođe je nesporna činjenica da je žalitelj prilikom izgradnje predmetnog objekta odstupio od revidovanog glavnog projekta na način kako je opisano u obrazloženju ožalbenog rješenja.

Utvrđeno je da je prvostepeni organ postupio i u skladu sa odredbom člana 16 stav 1 tačka 2 Zakona o inspekcijskom nadzoru propisano je da kad 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 ovim zakonom i posebnim propisom kojim je uređena oblast u kojoj se vrši inspekcijski nadzor, a naročito da naredi obustavu gradnje, odnosno izvođenje radova.

Ocijenjujući navode žalbe žalitelja shodno odredbama Zakona o upravnom postupku, ovo ministarstvo je ocijenilo da isti nijesu uticali na drugačiju odluku u predmetnoj stvari. Navodi žalitelja koji se odnosi na činjenicu da mu nije dostavljeno ožalbeno rješenje shodno članu 74 ZUP-a, ne stoji, jer iz spisa predmeta proizilazi da mu je ožalbeno rješenje dostavljeno dana 11.12.2025.godine. Navod žalitelja da je postupak nezakonito sproveden, ne stoji, kod činjenice da je prvostepeni organ postupio po osnovu drugostepenog rješenja ovog ministarstva, broj: UP II 09-042/25-492/3 od 29.10.2025.godine i sproveo ponovni postupak u skladu sa razlozima iz tog rješenja, odnosno u dijelu dispozitiva rješenja koji nije bio u skladu sa članom 22 stav 3 ZUP-a. U dijelu navoda koji se odnosi na legalizaciju objekta, ovo ministarstvo ukazuje na činjenicu da je postupak inspekcijskog nadzora odvojen od postupka legalizacije. Činjenica pokretanja postupka legalizacije biće od uticaja prilikom izvršenja ožalbenog rješenja. S tim u vezi, odredbom člana 157 stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da za bespravni objekat koji nije izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta donijetog do stupanja na snagu ovog zakona nadležni organ lokalne uprave u roku od 30 dana od dana prijema zahtjeva i dokumentacije iz člana 156 ovog zakona donosi rješenje o prekidu postupka legalizacije do stupanja na snagu planskih dokumenata iz čl. 217 i 218 ovog zakona, odnosno stupanja na snagu odluke o donošenju plana generalne regulacije Crne Gore i obavještava nadležni inspekcijski organ radi prekida postupka za uklanjanje objekta.

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.


OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Dubravka Pešić