

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Odjeljenje za drugostepeni postupak
Broj: UPII 09-042/25-1289/3
Podgorica, 30.09.2025.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po žalbi izjavljenoj od Amine Škrijelj, koju zastupa punomoćnik Mitar Mirović, advokat iz Ulcinja, po priloženom punomoćju, na rješenje urbanističko-građevinske inspektorke Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj: UPI 09-042/25-1674/1 od 13.06.2025.godine, na osnovu člana 40 stav 2 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), 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 i 97/25) i čl.46 stav 1 i 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-građevinskog inspektora Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj: UPI 09-042/25-1674/1 od 13.06.2025.godine, zabranjeno je žaliteljki građenje stambenog objekta na kat.parceli, broj: 4107/1 KO Kunje, opština Bar, jer se objekat gradi bez izdate građevinske dozvole, u roku od odmah, pod prijetnjom preduzimanja drugih zakonskih mjera i radnji.

Na ožalbeno rješenje žaliteljka je izjavila žalbu ovom ministarstvu, iz svih zakonom propisanih razloga. U žalbi u bitnome navodi da je objekat koji se nalazi na kat.parceli, broj: 4107 KO Kunje, u fazi izgrađenosti koji je konstatovan na licu mjesta, izgradio prethodni vlasnik, da je započet prije 4 godine, na privatnoj imovini, da prilikom vršenja inspekcijskog nadzora nije bilo radnika, niti se objekat gradio, zbog čega nije bilo potrebe za donošenjem ožalbenog rješenja. Zbog navedenog smatra da je činjenično stanje pogrešno utvrđeno, zbog čega je pogrešno primjenjeno materijalno pravo. 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 građenjem stambenog objekta na kat.parceli, broj: 4107/1 KO Kunje, u opštini Bar. Utvrđeno je da se ostavljenom pozivu za stranku odazvala žaliteljka i u prisustvu svog punomoćnika-advokata Mitra Mirovića iz Ulcinja, prisustvovala inspekcijskom pregledu. Zapisnikom o inspekcijskom pregledu, broj: 09-07/25-251 od 09.06.2025.godine, utvrđeno je da je na k.p.broj: 4107/1 KO Kunje, u Baru, zatečen stambeni objekat u izgradnji, pravougaone osnove, gabarita u osnovi cca 23,00m x 17,00m, spratnosti dvije nadzemne etaže-prizemlje i sprat, da je objekat u fazi grubih građevinskih radova, da su na objektu izvedeni horizontalni i vertikalni konstruktivni elementi, AB platna, serklaži, grede i ploče iznad etaža prizemlja i sprata, iznad kog su ostavljeni ankeri. Fasadni i pregradni zidovi su ozidani opekarskim blokovima. Unutrašnjost objekta je u fazi grubih građevinskih radova, izvedene su elektro i vodovodne instalacije. Na fasadnim zidovima izvedeni su radovi na postavljanju demit fasade, postavljeni su stiropor, mrežica i lijepak. Nisu postavljene stolarija i bravarija. Utvrđeno je da se u trenutku inspekcijske kontrole nisu izvodili građevinski radovi i nije bilo prisutnih građevinskih radnika.

Uvidom u LN br. 2256 Prepis Uprave za nekretnine PJ Bar utvrđeno je da je kat.parcela, broj: 4107/1 KO Kunje, u vlasništvu države Crne Gore, u obimu prava 1/1, kao i da predmetni objekat nije evidentiran u LN 2256, dok je uvidom u službene evidencije urbanističko-građevinske inspekcije utvrđeno da za građenje objekta na k.p.4107/1 KO Kunje, nije izdata građevinska dozvola, niti drugo odobrenje za građenje.

Utvrđeno je da su žaliteljka i njen punomoćnik, stavili na uvid prvostepenom organu, sledeću dokumentaciju: Ugovor o prenosu prava bez naknade, zaključen u Ulcinju, dana 12.10.2023.godine između prenosioca prava Rexha Almedine i Oruči Naima i sticaoca prava Škrijelj Bajrama i Škrijelj Amine. U preambuli ugovora ugovorne strane konstatuju da je Rexha Almedina stekla određena prava po osnovu gradnje Oruči Naima na zgradi br.2 na k.p.4107/1 KO Kunje, te da je Oruči Naim objekat izgradio bez prijave građenja, kao i da je Uprava za inspeksijske poslove uklonila sa predmetne parcele objekat br.2, dana 04.04.2023.godine, na osnovu administrativnog izvršenja rešenja o rušenju Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, broj: UPI 12-042/22-1311/2 od 19.01.2023.godine. Stavljeno je na uvid i rešenje Uprave za katastar i državnu imovine PJ Bar, broj: 954-1198-1-023 od 22.03.2023.godine, Elaborat premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta, izrađen od strane d.o.o. Kota iz Bara, kao i zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta, zgrade br.2 na k.p.4107/1 KO Kunje, broj: UPI 07-041/22-424 od 23.11.2022.godine.

U odnosu na činjenično stanje utvrđeno zapisnikom o inspekcijskom pregledu br. 09-07/25-251 od 09.06.2025.godine, žaliteljka je dana 13.06.2025.godine, putem elektronske pošte na mail adresu prvostepenog organa, dostavila izjašnjenje na citirani zapisnik, u kom se, u bitnom, navodi da je objekat koji se gradi na k.p.broj: 4107/1 KO Kunje, započet prije četiri godine i to na privatnoj imovine, te da prilikom inspekcijskog nadzora nisu zatečeni radnici, niti se objekat gradi, pa zbog toga nije ni bilo mjesta zabrani izvođenja radova. U daljem navodi, da je objekat u fazi izgrađenosti koji je konstatovan na licu mjesta, izgradio prethodni vlasnik, kao i da je za izgrađeni objekat podnešen zahtjev za legalizaciju koji je evidentiran u listu nepokretnosti. Uz izjašnjenje dostavljen je ugovor o kupoprodaji zaključen, dana 11.05.2005.godine između prodavca Karastanović Halila iz Bara i kupca Kalač Ervina iz Rožaja, a koji se odnosi na kat.parcele, br.4107/2 KO Kunje i 4107/22 KO Kunje. Nadale, iz spisa predmeta proizilazi da je u postupku inspekcijskog nadzora utvrđeno da za građenje objekta na kat.parceli, broj:4107/1 KO Kunje, žaliteljka ne posjeduje građevinsku dozvolu, da se građenje vrši na zemljištu u vlasništvu države Crne Gore, te da se dostavljeni ugovor o kupoprodaji zemljišta ne odnosi na gore navedenu kat.parcelu.

Odredbom člana 31 Zakona o izgradnji objekata ("S.list CG", br.19/25 i 92/25) propisano je da se objekat gradi na osnovu građevinske dozvole.

Odredbom člana 33 st. 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata, propisano je 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 34 st. 1 Zakona o izgradnji objekata, propisano je da se građevinska dozvola, osim za porodičnu stambenu zgradu, izdaje na osnovu sledeće dokumentacije: 1) glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa zakonom; 2) izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom; 3) saglasnosti glavnog državnog arhitekta, odnosno glavnog gradskog arhitekta iz člana 22 st.1,2 i 4 ovog zakona; 4) dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, ugovor o zakupu, odluka o utvrđivanju javnog interesa, notarski ovjerena saglasnost ili izjava volje vlasnika zemljišta upisana u "G" listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu) ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu ako se radi o rekonstrukciji objekta; 5) dokaza o utvrđivanju obaveze plaćanja naknade za građenje propisane zakonom kojim se uređuje uređenje prostora i dokaza o izmirenju obaveza plaćanja posebne naknade za investicije propisane zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnadbijevanje crnogorskog primorja; 6)saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima; 7) dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta i revidenta glavnog projekta.

Odredbom člana 137 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata propisano je da građevinski inspektor provjera naročito da li je za građenje objekta izdata građevinska dozvola, dok je članom 138 stav 1 tačka 1 utvrđeno da kada u postupku inspekcijskog nadzora ocijeni da je povrijeđen zakon ili drugi propis građevinski inspektor dužan je da zabrani građenje objekta ako se objekat gradi bez izdate građevinske dozvole.

Ocijenjujući zakonitost osporenog rješenja, ovo ministarstvo je našlo da je na potpuno utvrđeno činjenično stanje, bez povrede pravila postupka, pravilno primijenjeno materijalno pravo, o čemu su u obrazloženju dati jasni razlozi koje ovo ministarstvo prihvata. Naime, urbanističko građevinski inspektor je u okviru svojih zakonskih ovlaštenja izrekao žaliteljki odgovarajuću mjeru inspeksijskog nadzora, zbog čega nije bilo mjesta poništaju prvostepenog rješenja.

Naime, iz spisa predmeta je utvrđeno da za građenje objekta na kat.parceli, broj: 4107/1 KO Kunje, žaliteljka ne posjeduje građevinsku dozvolu shodno citiranim zakonskim odredbama, da se građenje vrši na zemljištu u vlasništvu države Crne Gore, te da se dostavljeni ugovor o kupoprodaji zemljišta ne odnosi na gore navedenu kat.parcelu.

Cijenjeći navode žalbe, shodno odredbama Zakona o upravnom postupku, ovo ministarstvo je ocijenilo da isti nijesu uticali na drugačiju odluku u predmetnoj stvari. Ovo kod činjenice da je prvostepeni organ utvrdio da se predmetni objekat nalazi na kat.parceli, broj: 4107/1 KO Kunje u opštini Bar, koja je u vlasništvu države Crna Gora, da je objekat u fazi izgrađenosti, bez prijave građenja ili izdate građevinske dozvole, te da je dostavljeni ugovor o kupoprodaji zemljišta od 11.05.2005.godine, ugovor između prodavca Karastanović Halila iz Bara i kupca Kalač Ervina iz Rožaja, te da se isti odnosi na kat.parcele, br.4107/2 KO Kunje i 4107/22 KO Kunje, odnosno da se ne odnosi na predmetnu kat.parcelu, broj 4107/1 KO Kunje, opština Bar.

Ovo ministarstvo je ocijenilo i ostale žalbene navode, ali isti nijesu uticali na drugačije odlučivanje u predmetnoj stvari.

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.

NAČELNICA



Dubravka Pešić