

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Odjeljenje za drugostepeni postupak
Broj: UP II 09-042/25-66/8
Podgorica, 11.12.2025.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine rješavajući po žalbi izjavljenoj od Ivana Pejanovića iz Podgorice i d.o.o. "BEST INVESTMENT" iz Podgorice, na rješenje urbanističko – građevinske inspektorke, broj: UPI 09-042/24-1983/6 od 06.11.2025. godine, na osnovu člana 40 Zakona o inspeksijskom nadzoru ("Sl.list RCG", broj: 39/03, "Sl.list CG", br. 76/09, 57/11, 18/14, 11/15, 52/16 i 84/24), čl. 46, 126 stav 7 i 128 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), člana 12 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list Crne Gore", br. 98/24, 102/23, 113/23, 71/24, 72/24, 90/24, 93/24, 104/24, 117/24, 39/25 i 91/25), donosi

RJEŠENJE

Žalba se usvaja,

Poništava se rješenje urbanističko – građevinske inspektorke, broj: UPI 09-042/24-1983/6 od 06.11.2025. godine i predmet vraća istom organu na ponovni postupak i odlučivanje.

Obrazloženje

Ožalbenim rješenjem urbanističko-građevinske inspektorke Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, u stavu I naređuje se žalitelju otklanjanje utvrđenih nepravilnosti na građenju objekta višeporodičnog stanovanja na k.p.broj: 2603/9 KO Podgorica II, koje se odnose na odstupanje od revidovanog glavnog projekta na osnovu kojeg je dobijena građevinska dozvola, broj: UP 08-361/08-221 od 09.07.2008.godine, i to: usklađivanje izgleda fasade i horizontalnih gabarita etaže suterena 0, suterena 1 i prizemlja sa revidovanim glavnim projektom, usklađivanje zida terase prema brdu i izgleda istočne fasadna etaži prvog sprata sa revidovanim glavnim projektom i izgleda bočne zapadne fasade objekta sa revidovanim glavnim projektom, dok se u stavu II ožalbenog rješenja zabranjuje žalitelju dalje građenje objekta višeporodičnog stanovanja sa izdatom građevinskom dozvolom, broj: UP 08-361/08-221 od 09.07.2008.godine, na k.p.broj: 2603/9 KO Podgorica u Podgorici, osim radova na otklanjanju nepravilnosti iz stava I dispozitiva, jer se građenje ne izvodi prema revidovanom glavnom projektu, na osnovu kojeg je izdata građevinska dozvola. Rok za izvršenje mjere iz stava I dispozitiva ožalbenog rješenja je 10 dana od dana prijema rješenja, dok je rok za postupanje po stavu II – ODMAH, pod prijetnjom preduzimanja drugih zakonskih mjera i radnji.

Na navedeno rješenje žalitelj je ovom ministarstvu, neposredno izjavio žalbu (24.11.2025.godine), iz svih zakonom propisanih razloga. U žalbi, u bitnome, navodi da prvostepeni organ nije postupio u skladu sa Zakonom o upravnom postupku, Zakonom o inspeksijskom nadzoru, Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Zakonom o izgradnji objekata, što čini ožalbeno rješenje nezakonitim. Ukazuje na činjenicu da prvostepeni organ nije postupio u skladu sa drugostepenim rješenjem ovog ministarstva, broj: UP II 09-042/25-66/5 od 15.10.2025.godine, u smislu odredbe člana 126 stav 7 Zakona o upravnom postupku, već je ponovo donio upravne mjere koje su međusobno kontradiktorne i nelogične, jer se ne može narediti otklanjanje nepravilnosti ukoliko je zabranjeno građenje objekta. Navodi da se prvostepeni organ u uvodu ožalbenog rješenja nije pozvao na Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o izgradnji objekata ("Sl.list CG", broj: 92/25), iako se u obrazloženju istog poziva na član 159a istog, što čini povredu pravila postupka iz člana 22 stav 2 ZUP-a. Ukazuje da je izvršena i

povreda pravila postupka iz člana 22 stav 7 ZUP-a, jer obrazloženje ožalbenog rješenja ne sadrži pravne propise i razloge koji s obzirom na stanje u spisima predmeta, ne upućuje na pravilnost odluke date u dispozitivu ožalbenog rješenja. Naime, žalitelj navodi da je prvostepeni organ u obrazloženju ožalbenog rješenja naveo da je u postupku inspekcijskog nadzora donijeto rješenje, broj: UP I 09-042/24-1983/4 od 20.02.2025.godine, kojim se obustavlja rješenje, broj: UP I 09-042/24-1983/3 od 07.02.2025.godine jer se na gradilištu ne nalazi dokumentacija iz člana 96 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, što čini obrazloženje ožalbenog rješenja nelogično, kontradiktorno, međusobno suprotno i protivrječno, kod činjenice da je prvostepeni organ izašao na teren dana 21.02.2025.godine, kako bi izvršila inspekcijski nadzor predmetnog objekta, a sporno rješenje je donijeto 06.11.2025.godine, zbog čega konstatacija da je izvršena inspekcijska kontrola nastavka građenja spornog objekta ne stoji i ista nije utemeljena, jer je proteklo dosta vremena od inspekcijskog nadzora i donošenja spornog rješenja. Ukazuje na činjenicu da je dana 04.03.2025.godine, prvostepenom organu dostavljeno izjašnjenje, broj: 09-754/24-14255/3, u kojem je u bitnome navedeno da je postupljeno u skladu sa ukazanim nepravilnostima prvostepenog organa, da su otklonjenje nepravilnosti uz detaljno obrazloženje otklanjanja istih, koje prvostepeni organ nije uzeo u obzir, uz obrazloženje da: "prihvata navod iz izjašnjenja koji se tiče toga da će se naknadno ozidati zidovi koji će formirati blokirani prostor na etažama suterena 1 i prizemlja, između osa 4 i 6 a za ostale navode iz izjašnjenja konstatuje da nijesu imali uticaja na drugačiju odluku...", koju konstataciju smatra proizvoljnom, neutemeljenom i bez validnih dokaza. Ovu tvrdnju zasniva na činjenici da prvostepeni organ nije izašao na lice mjesta da utvrdi osnovanost navoda iz izjašnjenja. Žalitelj smatra da prvostepeni organ nije postupio u skladu sa čl.11 i 105 stav 1 ZUP-a prije donošenja ožalbenog rješenja, što predstavlja povredu pravila postupka.

Nadalje, navodi da prvostepeni organ, osim što nije izašao na lice mjesta, nije utvrdio činjenicu da je u međuvremenu, tokom vođenja postupka inspekcijskog nadzora, došlo do promjene imovinsko-pravnih odnosa na predmetnoj lokaciji (dokaz-list nepokretnosti-prepis 4316), na osnovu ugovora o kupoprodaji, što predstavlja kršenje pravila iz člana 51 ZUP-a, a o čemu javnopravni organ mora u toku cijelog upravnog postupka da pazi, po službenoj dužnosti, da li lice koje se pojavljuje kao stranka može biti stranka u postupku i da li stranku zastupa njen zakonski zastupnik, odnosno ovlašćeni predstavnik. Predlaže da se žalba usvoji.

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

Uvidom u spise predmeta, nesumnjivo je utvrđeno da je prvostepeni organ donio ožalbeno rješenje u ponovnom postupku, u izvršenju drugostepenog rješenja ovog Ministarstva, broj: UP II 09-042/25-66/5 od 15.10.2025.godine. Prvostepeni organ je u obrazloženju ožalbenog rješenja naveo da je ožalbeno rješenje donijeto nakon izvršenog inspekcijskog nadzora nad nastavkom građenja objekta višeporodičnog stanovanja sa izdatom građevinskom dozvolom na kat.parceli, broj: 2603/9 KO Podgorica II, na teritoriji Glavnog grada Podgorica. Nadalje navodi da je u postupku vršenja inspekcijskog nadzora nad predmetnim objektom, donijeto rješenje, broj: UPI 09-042/24-1983/4 od 20.02.2025.godine, kojim se obustavlja rješenje, broj: UPI 09-042/24-1983/3 od 07.02.2025.godine, protiv žalitelja, kojim je bilo zabranjeno građenje objekta višeporodičnog stanovanja na katastarskoj parceli, broj: 2603/9 KO Podgorica II u Podgorici, jer se na gradilištu nije nalazila sva dokumentacija iz člana 96 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Nakon što je ovlašćeni zastupnik firme izvođača radova d.o.o. "Best Investment" iz Podgorice, Tom Đonaj, postupajućoj inspektorki stavio na uvid nedostajuću dokumentaciju po članu 96 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, postupajuća inspektorka je dana 21.02.2025.godine, izašla na teren, tj. na katastarskoj parceli, broj: 2603/9 KO Podgorica II u Podgorici, kako bi izvršila inspekcijski nadzor nad građenjem predmetnog objekta. U trenutku inspekcijske kontrole prisutni su građevinski radnici i izvode se građevinski radovi. Na licu mjesta zatečen je objekat višeporodičnog stanovanja u izgradnji, u fazi grubih građevinskih radova,

pravougaone forme, dimenzija cca 9,30m x 26,00m, u potpunosti izvedenih četiri nadzemne etaže u grubim građevinskim radovima, dok je na petoj nadzemnoj etaži izveden dio vertikalnih nosećih AB elemenata. Objekat je izveden u skeletnom konstruktivnom sistemu, nosećih armirano-betonskih stubova i platana koji su povezani armirano-betonskim gredama. Prisutni predstavnik izvođača radova d.o.o. „Best Investment“ iz Podgorice, Vesko Grbović je postupajućoj inspektorki stavio na uvid Glavni projekat za građenje objekta višeporodičnog stanovanja na katastarskoj parceli, broj: 2603/9 KO Podgorica II, na UP 32, u zahvatu DUP-a "Gorica C"-Izmjene i dopune u Podgorici, na osnovu kog je dobijena građevinska dozvola od Sekretarijata za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Glavnog grada Podgorica, broj: UP 08-361/08-221 od 09.07.2008.godine.

Nadalje je utvrđeno da je postupajuća inspektorka, prilikom inspekcijskog pregleda, izvršila upoređivanje do sada izvedenih građevinskih radova na objektu sa glavnim projektom, na osnovu kojeg je dobijena građevinska dozvola, broj: UP 08-361/08-221 od 09.07.2008.godine i tom prilikom utvrdila je nepravilnosti koje se odnose na neusklađenost do sada izvedenih radova sa glavnim projektom, na osnovu kog je dobijena građevinska dozvola, i to u sledećem: uvidom u Glavni projekat arhitekture-grafičke priloge 4, 5 i 6, tj.-Osnova suterena 0, osnova suterena 1 i osnova prizemlja i upoređivanjem do sada izvedenih radova na tim etažama utvrđeno je da je izvedeni gabarit na sve tri gore navedene etaže veći nego što je predviđen glavnim projektom. Na osnovi suterena 0, u osi "1", a između osa „A“ i „B“ nije izveden otvor predviđen glavnim projektom, dok su u osi „C“ izvedeni fasadni otvori koji nisu predviđeni glavnim projektom. Na etaži suterena 1, između osa „4“ i „6“ predviđen je blokirani prostor koji na licu mjesta nije izveden kao blokiran već kao slobodan prostor. Na zapadnoj bočnoj fasadi izvedeni su terasa i otvori koji nisu predviđeni glavnim projektom, a nije izveden otvor predviđen projektom. Na istočnoj bočnoj fasadi izvedeni su otvori koji nisu predviđeni glavnim projektom. Na etaži prizemlja, između osa „4“ i „6“ predviđen je blokirani prostor koji na licu mjesta nije izveden kao blokiran već kao slobodan prostor. Na zapadnoj bočnoj fasadi izvedeni su terasa i otvori koji nisu predviđeni glavnim projektom. Glavnim projektom predviđeni ulaz u objekat nije izveden na projektovanoj poziciji. Na etaži prvog sprata, na užem dijelu objekta prema brdu izvedeni zid terase nije izveden prema glavnom projektu. Na istočnoj fasadi, na poziciji stepeništa, izvedeni otvori na stepeništu nisu u skladu sa glavnim projektom. Bočna zapadna fasada je prema projektu predviđena kao djelimično ukopana u okolni teren, dok je na terenu uz tu fasadu izveden trotoar i ista nije izvedena kao polu-ukopana.

Žalitelju, odnosno subjektu nadzora Ivanu Pejanoviću, shodno članu 111 Zakona o upravnom postupku, data je mogućnost da se izjasni na utvrđeno činjenično stanje iz zapisnika, broj: 09-7-PG-326/4 od 25.02.2025.godine i o rezultatima ispitnog postupka, koji mu je dana 28.02.2025.godine, uručen putem poštanskog operatera. Dana 04.03.2025.godine, postupajućoj inspektorki je dostavljeno izjašnjenje žalitelja-Ivana Pejanovića, broj: 09-745/24-14255/3, u kojem se, u bitnome, navodi da u listu 3 navedene nepravilnosti nijesu precizno navedene i opisane, a koje osporava, te da u zapisniku nije naveden opis promjene dimenzija gabarita osnova suterena 0, suterena 1 i osnove prizemlja, a za koje je konstatovano da su izvedene u većem gabaritu, nego što je predviđeno Glavnim projektom. U daljem, navodi da je na terenu široki iskop odmaknut cca.6,0m od projektovane ivice objekta, te da su ovi zemljani radovi izvedeni još 2008.godine i da privredno društvo koje je bilo izvođač radova više nije aktivno, a da bi se projektom predviđena terasa na koti +8.64m izvela, ovaj prostor od ose 6 do kraja širokog iskopa mora biti nasut. Imajući u vidu da se radi o nepristupačnom terenu, a nasip nije moguće izvesti građevinskom mehanizacijom, zbog nepristupačnosti terena, blizine okolnih parcela i jeftinijeg građenja, u gabaritu projektovane terase na koti +8.64m, na etažama suterena 0, suterena 1 i prizemlje, izvedeni AB obodni zidovi sa AB međuspratnim konstrukcijama, koji će pokupiti dio uticaja nasipa na samu konstrukciju objekta. Na etažama suterena 1 i prizemlje, prostor između osa 4 i 6 je projektovan kao blokirani što navodi na to da se ni ovaj dograđeni prostor ne može tretirati kao koristan već će i on u budućnosti biti blokiran. Na etaži suterena 0 će zid u osi 6 biti zatvoren armiranim betonom

kako bi se blokirao prolaz u dograđeni prostor, ali će zidanje ovog dijela biti završeno na samom kraju. Ovaj dio objekta, kako navodi, će svakako sa tri strane prema brdu Gorica biti zasut i neće biti vidljiv, tako da se neće poremetiti projektovani spoljašnji izgled objekta. U izjašnjenju navode i da je na objektu izvedeno i nekoliko manjih fasadnih otvora koji nisu predviđeni Glavnim projektom, sve u cilju lakše demontaže oplata AB tavanica i zidova, a koji će biti zatvoreni armiranim betonom. U dijelu konstatacija iz zapisnika koje se tiču da je uz bočnu fasadu izveden trotoar, u izjašnjenju osporavaju navedeno i ističu da se radi o zaostalom rasutom višku betona prilikom izvođenja radova i napominju da zbog trenutnog stanja izvedenih radova još uvijek nije moguće zasuti materijal i formirati bočne kosine terena na projektovanim kotama terena. Navode i da na zapadnoj stran objekta nije izbetonirana terasa, već je to višak armature nakon izvođenja pozicije radova AB ploče. Na kraju izjašnjenja, u odnosu na navode iz zapisnika, da na etaži prizemlja između osa 4 i 6 nije izveden blokirani proctor, izjavljuje da se prvo izvode radovi na konstrukciji objekta pa se po okončanju istih može pristupiti zidanju zida blok opekom, tj. blokiranju prostora. Cijeneći navode iz izjašnjenja žalitelja, postupajuća inspektorka prihvata navod iz izjašnjenja koji se tiče toga da će se naknadno ozidati zidovi koji će formirati blokirani prostor na etažama suterena 1 i prizemlja, između osa 4 i 6. Za ostale navode iz izjašnjenja, konstatuje da nisu imali uticaja na drugaciju odluku imajući u vidu da je u konkretnom slučaju nesumnjivo utvrđeno da se građenje objekta na k.p. 2603/9 KO Podgorica II, na teritoriji Glavnog grada Podgorica, ne izvodi prema revidovanom glavnom projektu, na osnovu kog je dobijena građevinska dozvola.

Odredbom člana 51 st.1 i 3 Zakona o upravnom postupku, propisano je da je stranka u upravnom postupku fizičko ili pravno lice na čiji zahtjev je pokrenut upravni postupak, o čijim pravima, obavezama ili pravnim interesima se upravni postupak vodi po službenoj dužnosti ili koje, radi zaštite svojih prava ili pravnih interesa, ima pravo da učestvuje u postupku i da u toku cijelog upravnog postupka javnopravni organ će, po službenoj dužnosti, paziti da li lice koje se pojavljuje kao stranka može biti stranka u postupku i da li stranku zastupa njen zakonski zastupnik, odnosno ovlašćeni predstavnik.

Odredbom člana 22 st.3 i 7 Zakona o upravnom postupku, propisano je da dispozitiv rješenja sadrži odluku o upravnoj stvari i mora biti sažet i jasan, kao i da obrazloženje rješenja treba da bude razumljivo i da sadrži kratko izlaganje zahtjeva stranke, činjenično stanje na osnovu kojeg je rješenje donijeto, propise na osnovu kojih je rješenje donijeto, razloge koji, s obzirom na utvrđeno činjenično stanje, upućuju na odluku u dispozitivu rješenja, razloge zbog kojih nije uvažen neki od zahtjeva ili predloga stranke, odnosno nije uzeto u obzir izjašnjenje stranke o rezultatima ispitnog postupka, a kod odlučivanja po slobodnoj ocjeni, glavne razloge za donijetu odluku. Ako žalba ne odlaže izvršenje rješenja, obrazloženje sadrži i pozivanje na propis kojim je to propisano, odnosno detaljne razloge zbog kojih žalba ne odlaže izvršenje rješenja.

Ocjenjujući zakonitost ožalbenog rješenja, ovo ministarstvo je utvrdilo da je prvostepeni organ izvršio povredu pravila postupka iz člana 22 st.3 i 7, a u vezi sa članom 51 stav 1 Zakona o upravnom postupku. Naime, uvidom u ožalbeno rješenje i spise predmeta, ovo ministarstvo je utvrdilo da su predmetnu žalbu izjavili Ivan Pejanović iz Podgorice i d.o.o. "BEST INVESTMENT" iz Podgorice. Činjenica je da se postupak inspekcijskog nadzora vodi protiv Ivana Pejanovića iz Podgorice, na koga i glasi ožalbeno rješenje. Ono što je sporno u predmetnom postupku je činjenica da je žalbu izjavilo i d.o.o. "BEST INVESTMENT" iz Podgorice i da prvostepeni organ nije, u postupku inspekcijskog nadzora, vodio računa shodno odredbi člana 51 Zakona o upravnom postupku, o tome ko je stranka u postupku odnosno ko je subjekat nadzora. Ovo i kod činjenice da je uvidom u List nepokretnosti – prepis 4316 Uprave za nekretnine PJ Podgorica, utvrđeno da je vlasnik kat.parcele, broj: 2603/9 - d.o.o. "BEST INVESTMENT" iz Podgorice i Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti između Ivana Pejanovića i d.o.o. "BEST INVESTMENT" iz Podgorice - UZZ 119/2025 od 18.03.2025.godine.

S tim u vezi ni dispozitiv ožalbenog rješenja nije u skladu sa odredbom člana 22 stav 3 Zakona o upravnom postupku, jer stanje u spisima predmeta i činjenično stanje ne ukazuju na odluku datu u dispozitivu ožalbenog rješenja.

Uvidom u obrazloženje ožalbenog rješenja i spise predmeta, utvrđeno je da prvostepeni organ nije, u ponovnom postupku, ponovo izašao na mjesto vršenja inspekcijskog nadzora, odnosno na predmetnoj katastarskoj parceli, da utvrdi činjenično stanje na koje je, između ostaloga, ukazao i žalitelj Ivan Pejanović, u izjašnjenju, broj: 09-745/24-14255/3 od 04.03.2025.godine, već je svoje izjašnjenje naveo, odnosno ponovio u obrazloženju ožalbenog rješenja, iz prethodno donijetih rješenja u predmetnoj stvari.

Ocjenjujući navode žalbe, ovo ministarstvo je kod činjenice da je izvršena povreda pravila postupka iz člana 22 st. 3 i 7, a u vezi sa članom 51 Zakona o upravnom postupku, zbog čega nije bilo moguće ispitati zakonitost ožalbenog rješenja, našlo da su isti osnovani i odlučilo poništiti ožalbena rješenja i predmet vratiti istom organu na ponovni postupak i odlučivanje – član 126 stav 7 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.

