

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА БЕРАНЕ
Главни администратор
Број: 03-042/26- 536
Беране, 11. 08. 2026. године

Главни администратор општине Беране, рјешавајући по жалби С. з. улица 29. новембра 15 б Берана бр. 16-335/26-244 од 10. 07. 2026. године, коју заступа М. Ш. адвокат из Подгорице, изјављеној против Рјешења Секретаријата за комунално-стамбене послове и саобраћај општине Беране бр. 16-352-16/1 од 29. 01. 2018. године, на основу, чл. 77 Закона о локалној самоуправи ("Сл.лист ЦГ" бр.02/18, 34/19, 38/20, 50/22, 84/22, 81/25 и 98/25) и члана 128 Закона о управном поступку ("Сл.лист ЦГ" бр. 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), д о н о с и:

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Усваја се жалба.

Поништава се рјешење Секретаријата за комунално-стамбене послове и саобраћај општине Беране бр. 16-352-16/1 од 29. 01. 2018. године и предмет враћа првостепеном органу на поновни поступак и одлучивање.

О трошковима поступка одлучиће првостепени орган рјешењем о предметној управној ствари.

О б р а з л о ж е њ е

Оспореним рјешењем Секретаријата за комунално-стамбене послове и саобраћај општине Беране бр. 16-352-16/1 од 29. 01. 2018. године, ставом 1 одобрено је ДОО „Подгорица, постављање једностраног натписа фирме „, димензија 450x60x15cm изнад улаза у закупљени пословни простор, на надстрешници изграђеној од металних профила, у улици 29. новембра бб.

Против наведеног рјешења жалилац је изјавио жалбу из свих законских разлога. У жалби се наводи да је првостепени орган учинио битне повреде правила управног поступка, погрешно и непотпуно утврдио чињенично стање и погрешно примијенио материјално право. Истиче се да је орган у потпуности занемарио члан 14 став 1 и 2 Закона о управном поступку, који странци гарантује право на учешће у поступку и изјашњавање о резултатима испитног поступка прије доношења управног акта. Иако је оспореним рјешењем одлучено о постављању рекламне натписа на фасади (заједничком дијелу стамбено-пословне зграде), првостепени орган стамбеној згради није признао својство странке, нити јој је омогућио учешће у поступку. Овакво поступање је у супротности са чланом 111 Закона о управном поступку. Правилност овог правног става потврђује и пресуда Управног суда Црне Горе, У. бр. 745/2022 од 11. 02. 2025. године. Према тој пресуди, за располагање заједничким дијеловима зграде, сходно Закону о својинско-правним односима и Закону о одржавању стамбених зграда, неопходна је сагласност Скупштине етажних власника. У одсуству те сагласности, орган не може законито одлучити о постављању конструкција.

У коначном се предлаже да главни администратор након увида и списе предмета и нове жалбе, усвоји исту, поништи Рјешење Секретаријата за комунално-стамбене послове и саобраћај Општине Беране број 16-352-16/1 од 29. 01. 2018. године и предмет врати првостепеном органу на поновни поступак и одлучивање, уз обавезу да у првостепеном поступку призна својство странке С. з. -улица 29. новембра 15 б Беране и потпуно утврди све чињенице од значаја за законито одлучивање, те надокнади жалиоцима трошкове састава ове жалбе уз примјену ТБ 9 АТ-а .

Жалба је основана.

Испитујући законитост побијаног рјешења у смислу члана 126 став 2 Закона о управном поступку, овај орган је утврдио да је у првостепеном поступку почињена битна повреда правила поступка која је била од утицаја на рјешавање ове управне ствари.

Одредбом члана 14 Закона о управном поступку прописано је да странка има право да учествује у управном поступку ради утврђивања чињеница и околности које су од значаја за доношење управног акта, као и да има право да се изјасни о резултатима испитног поступка.

Одредбом члана 51 став 1 Закона о управном поступку прописано је да је странка у управном поступку физичко или правно лице на чији је захтјев покренут управни поступак, против којег се води поступак или о чијим правима, обавезама или правним интересима се одлучује, као и друго лице које ради заштите својих права или правних интереса има право да учествује у поступку.

У конкретном случају предмет управног поступка је постављање свјетлосног натписа-фирме на фасади стамбене зграде. Према члану 166 став 1 Закона о својинско-правним односима („Сл. лист ЦГ 19/09), фасада представља заједнички дио стамбене зграде и заједничку етажну својину свих етажних власника. Истовремено, чланом 163 истог закона прописано је да стамбена зграда има својство правног лица у правним пословима који се односе на одржавање и коришћење стамбене зграде.

Како се побијаним рјешењем одлучује о постављању свјетлосног натписа-фирме, односно рекламе габарита 450 x 60 cm x 15 (cm), површине 2,7 м² како је назначено у Стручном налазу-извјештају о примијењеним прописаним мјерама и нормативима заштите на раду број 003/09/18 који је сачинио MONTI D.O.O. Подгорица, на заједничком дијелу зграде, неспорно је да таква одлука непосредно утиче на права и правне интересе етажних власника, односно стамбене зграде као субјекта којем закон признаје својство правног лица у пословима који се односе на управљање и коришћење заједничких дјелова.

Поред тога, чланом 181 Закона о својинско-правним односима („Сл. лист ЦГ 19/09) прописано је да су органи управљања стамбеном зградом скупштина етажних власника и управник. Из наведених законских одредаба произлази да се питања која се односе на коришћење заједничких дјелова зграде рјешавају уз учешће органа управљања зградом, због чега је првостепени орган био дужан да стамбеној згради призна својство странке и омогући јој учешће у поступку.

Поред наведеног, чланом 5а Закона о одржавању стамбених зграда („Сл. лист ЦГ 41/16, 84/18, 111/22, 140/22 И 84/24) прописано је да скупштина етажних власника, између осталог, одлучује о располагању заједничким дјеловима зграде, о коришћењу заједничких дјелова зграде, као и о постављању, односно уградњи ствари на заједничким дјеловима зграде. Имајући у виду да се у конкретном случају одлучује о постављању свјетлосног натписа-фирме на фасади, која представља заједнички дио стамбене зграде, неспорно је да се ради о питању о којем закон даје овлашћења органима управљања стамбеном зградом. Стога је првостепени орган био дужан да стамбеној згради, заступаној преко управника, призна својство странке и омогући јој учешће у поступку, у складу са чланом 51 Закона о управном поступку.

Међутим, из списка предмета произлази да првостепени орган није признао стамбеној згради својство странке нити јој је омогућио да учествује у поступку и изјасни се о чињеницама, околностима и доказима који су били од значаја за доношење рјешења.

Таквим поступањем повријеђено је начело права странке на изјашњење из члана 14 Закона о управном поступку, којим је прописано да странка има право да учествује у управном

поступку ради утврђивања чињеница и околности које су од значаја за доношење управног акта, као и да има право да се изјасни о резултатима испитног поступка. Такође, повријеђена је и одредба члана 111 истог закона, којом је прописана обавеза органа да прије доношења рјешења омогући странци изјашњење о резултатима испитног поступка.

Будући да је првостепени орган донио одлуку без учешћа лица које је, у смислу члана 51 Закона о управном поступку, морало имати својство странке, учињена је битна повреда правила управног поступка која је била од утицаја на доношење законите одлуке.

У поновном поступку, првостепени орган ће водећи рачуна о примједбама датим у овом рјешењу уз активно учешће странке у поступку, а цијенећи колико су и остали наводи из жалбе од утицаја на правилно рјешавање ове управне ствари, донијети нову и на закону засновану одлуку.

О трошковима поступка одлучиће првостепени орган својим рјешењем о предметној управној ствари, сходно члану 94 Закона о управном поступку.

Са изложеног, а на основу чл.126. ст. 7 Закона о управном поступку („Сл лист ЦГ-бр.56/14, 20/15, 40/16 и 37/17) одлучено је као у диспозитиву рјешења.

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против овог рјешења није допуштена жалба, али се може покренути управни спор тужбом код Управног суда ЦГ у року од 20 дана, од дана пријема рјешења.



ГЛАВНИ АДМИНИСТРАТОР
Миладин Тмушић