



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

Broj: 101-608/12
Podgorica, 25.07.2016. godine



Crna Gora

DECEMLJA
OBNOVE
NEZAVISNOSTI
NOLJASU ODNOŠA
DRŽAVNOSTI
2016



Da je vječna Crna Gora

VLADA CRNE GORE

PODGORICA

U vezi sa Amandmanima poslanika Emila Labudovića na Predlog zakona o legalizaciji neformalnih objekata, Ministarstvo održivog razvoja i turizma daje sljedeće

MIŠLJENJE

AMANDMAN 1

U članu 5, poslije stava 1 dodaje se novi stav koji glasi:

„Ovaj zakon primjenjuje se i na neformalne objekte koji su izgrađeni na zemljištu koje se, u trenutku izgradnje objekta, nalazilo u državnoj ili društvenoj svojini, a koje je nakon toga kroz postupak restitucije, pravosnažnom sudskom odlukom vraćeno prethodnim vlasnicima.“

Amandman se ne prihvata.

AMANDMAN 2

U članu 7, poslije stava 1 dodaje se novi stav koji glasi:

„Legalizacija neformalnih objekata koji su izgrađeni na zemljištu koje je u trenutku gradnje bilo u državnoj svojini a onda u postupku restitucije i na osnovu pravosnažne sudske presude vraćeno prethodnim vlasnicima, može se vršiti nakon što država razriješi imovinsko-pravne odnose sa sadašnjim vlasnicima na način što će preuzeti obavezu novčane nadoknade za uzurpirano zemljište ili ih obešteti na neki drugi način.“

Amandman se ne prihvata.

OBRAZLOŽENJE

Članom 5 osnovnog teksta Predloga zakona propisana je primjena zakona, dok je članom 7 propisan način rješavanja imovinsko pravnih odnosa na zemljištu u procesu prve faze postupka regularizacije neformalnih objekata - postupka legalizacije.

Amandmanima je predloženo proširenje obuhvata primjene zakona na neformalne objekte koji su izgrađeni na zemljištu koje je u trenutku gradnje bilo u državnoj svojini a onda u postupku restitucije i na osnovu pravosnažne sudske presude vraćeno prethodnim

vlasnicima. Predlaže se ulaženje države u rješavanje imovinsko pravnih odnosa i preuzimanje obaveze novčane nadoknade prema sadašnjim vlasnicima zemljišta na kome su izgrađeni neformalni objekti.

Predloženi amandmani nijesu prihvaćeni iz razloga što su predloženja rješenja u suprotnosti sa Ustavom i zakonima Države.

Naime, iako je Predlog zakona o legalizaciji neformalnih objekata Lex specialis, njegova primjena ne može da derogira ustavna prava kao što je svojina. Lex specialis je pravna doktrina koja proizilazi iz pravne maksime lex specialis derogat legi generali, što znači da specijalni zakon „ukida“ opšti zakon. Obilježja ovog specijalnog zakona su da se donosi za tačno određenu oblast – nelegalni objekti, i ima, za tu oblast, primat u odnosu na opšti zakon –u ovom slučaju Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata. Iz karaktera predloženog akta kao specijalnog proizilazi da norme mogu biti definisane u suprotnosti sa opštim normama koje uređuju ovu oblast, što je i urađeno propisivanjem drugačijeg sistema, tehničke dokumentacije, načina plaćanja naknada, tretmana objekata u zaštićenim zonama, i dr.

Činjenica da je ovaj Predlog zakona lex specijalis ne znači da se istim mogu propisivati norme koje ukidaju ili derogiraju prvosnažne sudske presude ili ugrožavaju pravo svojine, niti norme koje propisuju ovlašćenja i obaveze državi da preuzimaju obaveze novčane nadoknade fizičkim licima –zakonitim imalcima zemljišta, u cilju legalizacije neformalnih objekata na uzurpiranom zemljištu. Neformalni graditelji koji su gradili na državnom ili tuđem zemljištu morali su biti upoznati sa tom činjenicom u vrijeme izgradnje i voljno su prihvatili rizik koji to bespravno postupanje nosi.

Članom 58 Ustava Crne Gore propisano je da se jemči pravo svojine, te da niko ne može biti lišen ili ograničen prava svojine, osim kada to zahtijeva javni interes uz pravičnu naknadu.

Članom 145 Ustava propisano je da Zakon mora biti saglasan sa Ustavom i potvrđenim međunarodnim ugovorima, te se predloženi amandmani na teksta Zakona o legalizaciji neformalnih objekata ne mogu prihvatiti.

S poštovanjem,



MINISTAR
Branimir Gvozdenović

ČLANOVI PREDLOGA ZAKONA O LEGALIZACIJI NEFORMALNIH OBJEKATA NA KOJE SE ODOSE AMANDMANI

Primjena zakona

Član 5

Ovaj zakon primjenjuje se na neformalne objekte koji su prikazani na orto foto snimku koji je izradio organ uprave nadležan za upis prava u katastar nepokretnosti (u daljem tekstu: organ uprave).

U postupku legalizacije neformalnih objekata primjenjuju se odredbe zakona kojim se uređuje opšti upravni postupak, ako ovim zakonom nije drugačije uređeno.

Imovinsko - pravni odnosi

Član 7

Legalizacija neformalnog objekta koji je izgrađen na zemljištu u privatnoj svojini ili zemljištu kojim raspolaže država odnosno na kojem svojinska ovlaštenja vrši jedinica lokalne samouprave, može se vršiti nakon razrješenja imovinsko - pravnih odnosa sa vlasnikom, odnosno vršiocem svojinskih ovlaštenja nad zemljištem.

Crna Gora kao titular prava svojine nad zemljištem ili jedinica lokalne samouprave kao vršilac svojinskih ovlaštenja nad zemljištem, vrši prenos prava svojine, odnosno svojinskih ovlaštenja nad zemljištem na kome je izgrađen neformalni objekat neposrednom pogodbom.

Zemljište iz stava 2 ovog člana, na kojem je izgrađen neformalni objekat može se pravnim poslom prenijeti vlasniku neformalnog objekta na osnovu odluke Vlade Crne Gore (u daljem tekstu: Vlada), odnosno skupštine opštine.

Cijena zemljišta utvrđena u postupku neposredne pogodbe iz stava 2 ovog člana isplaćuje se u cjelosti.

Izuzetno od stava 4 ovog člana, cijena zemljišta utvrđena u postupku neposredne pogodbe može se otplatiti u najviše do 240 jednakih mjesečnih rata za neformalne objekte osnovnog stanovanja, a za druge neformalne objekte u najviše do 120 jednakih mjesečnih rata, u skladu sa sporazumom, uz obezbjeđenje potraživanja zaključenjem ugovora o hipoteci.

Organ uprave dužan je da nakon prijema ugovora iz st. 4 i 5 ovog člana, upiše kupca kao vlasnika nepokretnosti i izvrši zabilježbu u "G" listu, lista nepokretnosti sa brojem i datumom zaključenja ugovora o kupoprodaji i nazivom odnosno imenom ugovornih strana, rokom otplate i zabilježbom ugovora o hipoteci.

Imovinsko - pravni odnosi na zemljištu iz stava 2 ovog člana, koje se nalazi na prostoru za koje nije donijet planski dokument rješavaće se nakon donošenja planskog dokumenta.