



Broj: 07-337/25-188/224

Podgorica, 10.11.2025. godine

NOTARSKA KOMORA CRNE GORE
Darko Čurić, predsjednik

PODGORICA

Predmet: Odgovor na Vaš zahtjev za tumačenje odredbi Zakona o legalizaciji bespravnih objekata

Poštovani,

Obratili ste se ovom ministarstvu preko Uprave za nekretnine sa zahtjevom u kojem tražite tumačenje odredbi čl. 33 i 51 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata.

Pitanja koja ste postavili odnose se na postupanja notara kada je u pitanju:

1. Prometovanje nepokretnostima koje u listu nepokretnosti imaju upisane terete: nema konačni izvještaj o stručnom nadzoru, nema upotrebnu dozvolu, nema prijavu građenja, izgrađen bez građevinske dozvole ili prekoračenje građevinske dozvole, ali i terete za objekat izdata privremena dozvola, građenje na tuđem zemljištu, bez odobrenja za podjelu posebnih djelova objekta, i dr

2. Prometovanje odnosno uknjižba nepokretnosti sa upisanom u LN jednom ili više zabilježbi/tereta iz tačke 1 ovog dopisa za koje je ugovor o kupoprodaji ili predugovor zaključen prije stupanja na snagu Zakona o legalizaciji bespravnih objekata, u kojima je rok za isplatu kupoprodajne cijene ili rok za zaključenje glavnog ugovora bitan element ugovora,;

3. Upis hipoteke ili drugog založnog prava na nepokretnosti sa upisanom u LN jednom ili više zabilježbi/tereta iz tačke 1 ovog dopisa;

4. Zaključivanje ugovora o vansudskoj prodaji nepokretnosti sa upisanom u LN jednom ili više zabilježbi/tereta iz tačke 1 ovog dopisa, ukoliko je založna izjava u korist banke data prije stupanja na snagu novog Zakona o legalizaciji bespravnih objekata, a prodaja se vrši nakon stupanja na snagu ovog zakona;

5. Prometovanje objektima u izgradnji koji su upisani u katastar nepokretnosti i prometovanje objektima u izgradnji koji nijesu upisani u katastar nepokretnosti;

6. Ovjeravanje ugovora o zakupu za nepokretnosti sa upisanom u LN jednom ili više zabilježbi/tereta iz tačke 1 ovog dopisa;

7. Prometovanje posebnih djelova stambene ili poslovne zgrade u čiji LN nije upisan jedna ili više zabilježbi/tereta iz tačke 1 ovog dopisa, ali su upisani na zgradu u cjelini;

8. Nasljeđivanje nepokretnosti sa upisanom u LN jednom ili više zabilježbi/tereta iz tačke 1 ovog dopisa (zakonsko ili testamentarno); raspolaganje putem poklona, razmjene, diobe, doživotnog izdržavanja ili ostalih pravnih poslova koji ne podrazumijevaju prodaju/prometovanje;

9. Prometovanje nepokretnosti za koje je izdato rješenje o legalizaciji ali nije izdata saglasnost nadležnog organa o usklađivanju spoljnog izgleda objekta sa parametrima planskog dokumenta, shodno zakonu koji je prestao da važi;

10. Prometovanje nepokretnosti sa upisanom u LN jednom ili više zabilježbi/tereta iz tačke 1 ovog dopisa čiji je osnov sudska odluka.

U vezi sa navedenim, ukazujemo na sljedeće odredbe Zakona o legalizaciji bespravnih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 091/25 od 06.08.2025):

Članom 33 stav 1 propisano je da objekat koji se izgradi bez akta o građenju odnosno suprotno tom aktu ne može biti u pravnom prometu, odnosno ne može se otuđiti i u istom se ne može obavljati privredna i druga djelatnost.

Stavom 3 istog člana propisano je da se postupak upisa zabilježbe zabrane otuđenja i zabilježbe zabrane obavljanja privredne i druge djelatnosti upisuje se u "G" list lista nepokretnosti, na zahtjev: organa uprave, odnosno nadležnog organa lokalne uprave, organa koji obavljaju poslove izdavanja odobrenja za obavljanje privrednih i drugih djelatnosti; inspektora zaštite prostora, građevinskog inspektora ili drugog inspektora koji u vršenju nadzora utvrdi da se vrši promet bespravnog objekta ili da se u bespravnom objektu obavlja privredna ili druga djelatnost; notara ili drugog organa koji je ovlašten za ovjeru ili sačinjavanje ugovora o prometu nepokretnosti; ili svakog lica koji ima pravni interes.

Stavom 4 člana 33 propisano je da su organi koji obavljaju poslove izdavanja odobrenja za obavljanje privrednih i drugih djelatnosti dužni da po službenoj dužnosti pribave dokaze o zabilježbama iz stava 3 ovog člana i donesu odgovarajuće akte o prestanku važenja odobrenja za obavljanje djelatnosti.

Članom 51 navedenog zakona propisano je da je postupak upisa zabilježbe zabrane otuđenja i zabilježbu zabrane obavljanja privredne i druge djelatnosti u bespravnom objektu za koji je u "G" listu lista nepokretnosti upisana zabilježba (nema konačni izvještaj o stručnom nadzoru, nema upotrebnu dozvolu, nema prijavu građenja, izgrađen bez građevinske dozvole ili prekoračenje građevinske dozvole) po službenoj dužnosti dužan je da pokrene i sprovede Katastar, u roku od 36 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Shodno navedenom, upućujemo na sljedeća postupanja, po gore navedenim tačkama:

Nakon stupanja na snagu Zakona o legalizaciji bespravnih objekata **nije dozvoljeno prometovanje nepokretnostima** koje u listu nepokretnosti imaju upisane terete: nema konačni izvještaj o stručnom nadzoru, nema upotrebnu dozvolu, nema prijavu građenja, izgrađen bez građevinske dozvole ili prekoračenje građevinske dozvole, ali i terete koji posredno ukazuju da upotrebna dozvola nije izdata kao npr: za objekat izdata privremena dozvola, građenje na tuđem zemljištu, bez odobrenja za podjelu posebnih dijelova objekta, odstupanje od glavnog projekta i sl.

Međutim, ako je ugovor ili predugovor o kupoprodaji bespravno sagrađene nepokretnosti zaključen prije stupanja na snagu Zakona o legalizaciji bespravnih objekata, dozvoljen je upis istog u katastar nepokretnosti, bez obzira da li je istim ugovorom rok za isplatu kupoprodajne cijene ili rok za zaključenje glavnog ugovora bitan element ugovora. Prednje shodno odredbama Zakona o obligacionim odnosima, čl. 19, 61 i 69. Naime, shodno članu 19 propisano je da je ugovor zaključen kad su se ugovorne strane saglasile o bitnim sastojcima ugovora, članom 61 propisano je da ugovor na osnovu kojeg se prenosi pravo svojine na nepokretnosti ili se ustanovljava neko drugo stvarno pravo na nepokretnosti mora biti zaključen u pisanoj formi i ovjeren u skladu sa propisima, dok je članom 69 propisano da ako je ugovor zaključen pod odložnim uslovom pa se uslov ispuni, ugovor djeluje od trenutka njegovog zaključenja, osim ako iz zakona, prirode posla ili volje strana ne proističe nešto drugo. Znači, mogu se sprovoditi ugovori koji su zaključeni prije stupanja na snagu zakona ako su zaključeni u pisanoj formi i ovjereni u skladu sa zakonom (notarski zapis), jer u vrijeme zaključenja ugovora, ugovorne strane nijesu znale niti su mogle znati da će se zabraniti promet bespravno sagrađenih nepokretnosti.

Takođe, **moгуće je otuđiti posebni dio zgrade ako je zgrada izgrađena u skladu sa građevinskom dozvolom** i ako za tu zgradu nije izdata upotrebna dozvola, pod uslovom da upotrebna dozvola nije izdata iz razloga koji nije gradnja suprotna građevinskoj dozvoli (ako upotrebna dozvola nije izdata zbog nekog formalnog razloga ili neaktivnosti investitora ili je rezultat greške prilikom upisa u katastar nepokretnosti i slično).

Nakon stupanja na snagu Zakona o legalizaciji bespravnih objekata **moгуće je izvršiti upis hipoteke ili drugog založnog prava** na nepokretnosti sa upisanom u LN jednom ili više navedenih zabilježbi/tereta.

Moгуće je zaključivanje **ugovora o vansudskoj prodaji nepokretnosti** sa upisanom u LN jednom ili više zabilježbi/tereta iz tačke 1 ovog dopisa. Vansudska prodaja ne predstavlja pravni promet u smislu ovog zakona, već je najčešće riječ o zakonom propisanom mehanizmu namirenja povjerilaca.

Moгуće je **prometovanje objektima u izgradnji** koji su upisani u katastar nepokretnosti bez zabilježbi/tereta navedenih u tački 1 ovog dopisa ali i prometovanje objektima u izgradnji, u skladu sa već uspostavljenom praksom.

Moгуće je ovjeravanje **ugovora o zakupu za nepokretnosti** sa upisanom u LN jednom ili više zabilježbi/tereta iz tačke 1 ovog dopisa, s tim da se u predmetnom objektu ne može obavljati privredna djelatnost što će se osigurati primjenom gore citiranih odredbi člana 33 Zakona.

Moguće je nasljeđivanje nepokretnosti sa upisanom u LN jednom ili više zabilježbi/tereta iz tačke 1 ovog dopisa, bilo zakonsko ili testamentarno. Naime cilj formulisanja zabrane jeste pritisak na bespravne graditelje da legalizuju bespravne objekte.

Dalje, raspolaganje putem poklona nepokretnostima sa upisanom u LN jednom ili više zabilježbi/tereta iz tačke 1 ovog dopisa nije moguće kao ni razmjena ovih nepokretnosti.

Ali, moguće je raspolaganje putem poklona među srodnicima prvog nasljednog reda (roditelji – djeca). Imajući u vidu navedeno, dozvoljeno je da se bespravno sagrađeni objekat koji se vodi na roditelja prenese na dijete, kao srodnika prvog nasljednog reda, jer takav prenos ne predstavlja otuđenje u smislu zabrane raspolaganja iz člana 33 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata.

Moguće je sprovesti diobu predmetnih nepokretnosti i sklopiti ugovor o doživotnom izdržavanju u vezi sa predmetnom nepokretnošću između nasljednika prvog nasljednog reda (roditelji – djeca).

Moguće je prometovanje nepokretnosti za koje je izdato rješenje o legalizaciji ali nije izdata saglasnost nadležnog organa o usklađivanju spoljnog izgleda objekta sa parametrima planskog dokumenta, shodno zakonu koji je prestao da važi. Naime, faza usklađivanja spoljnog izgleda objekta nije predviđena novim zakonom te bespravni graditelji za čije objekte je donijeto rješenja o legalizaciji mogu podnijeti zahtjev za brisanje zabilježbe/tereta da je objekat izgrađen bez građevinske dozvole shodno članu 21 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata.

Moguće je prometovanje nepokretnosti sa upisanom u LN jednom ili više zabilježbi/tereta iz tačke 1 ovog dopisa čiji je osnov sudska odluka.

Takođe, nema smetnji za sprovođenje postupaka izvršenja na bespravnim objektima kada se izvršenje zasniva na pravnosnažnoj sudskoj odluci, rješenju o izvršenju ili drugom izvršnom naslovu, kao i za prodaju predmetnih nepokretnosti u izvršenju shodno odredbama Zakona o izvršenju i obezbjeđenju, te nema smetnji za uknjižbu prava svojine kupca stečenog u postupku izvršenja ili predbilježbe u korist tog kupca, uz obavezan upis zabilježbe zabrane obavljanja privredne i druge djelatnosti u skladu sa članom 33 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata.

Svrha zabrane otuđenja bespravnih objekata jeste sprečavanje dobrovoljnog pravnog prometa bespravnih objekata u cilju obezbjeđenja efikasne primjene odredbi predmetnog zakona kao vrste pritiska da se proces legalizacije bespravno sagrađenih objekata završi u najkraćem roku. Efikasno sproveden proces legalizacije bespravno sagrađenih objekata će u konačnom rezultirati visokim procentom pouzdanost katastra nepokretnosti kao osnove za pravnu sigurnost i investicione aktivnosti u svim oblastima.

S uvažavanjem,



MINISTAR
Slaven Radunović