

Crna Gora

VLADA CRNE GORE

Broj: 04- 4432/3

Podgorica, 28. oktobar 2021. godine

**USTAVNI SUD CRNE GORE**  
**Gospodin Budimir Šćepanović, predsjednik**

**PODGORICA**

Vlada Crne Gore je, na sjednici održanoj dana 14. oktobra 2021. godine, razmotrila **Inicijativu za pokretanje postupka za ocjenu ustavnosti i zakonitosti Uredbe o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti („Službeni list CG“, broj 36/11, 66/15 i 39/17)**, koju je Ustavnom sudu Crne Gore podnio Filip Kažić, advokat iz Podgorice, a Ustavni sud dostavio Vladi radi davanja mišljenja.

S tim u vezi, Vlada daje sljedeće

**MIŠLJENJE**

Filip Kažić, advokat iz Podgorice, podnio je Inicijativu za pokretanje postupka za ocjenu ustavnosti i zakonitosti Uredbe o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti („Službeni list CG“, br. 36/11, 66/15 i 39/17).

Podnosilac Inicijative navodi da je na osnovu člana 6 st. 2 Zakona o porezu na nepokretnosti („Službeni list CG“, broj 75/10), Vlada Crne Gore, na sjednici od 7. jula 2011. godine, donijela Uredbu o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti („Službeni list CG“, broj 36/11). Kako se dalje navodi u predmetnoj Inicijativi, navedena uredba je mijenjana Uredbom o izmjenama uredbe o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti („Službeni list CG“, broj 66/15) i Uredbom o dopuni uredbe o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti („Službeni list CG“, broj 39/17), koje su takođe donijete na osnovu gore navedenog zakona.

Podnosilac Inicijative ističe da je stupanjem na snagu Zakona o porezu na nepokretnosti („Službeni list CG“, broj 25/19) prestao da važi Zakon o porezu na nepokretnosti („Službeni list CG“, broj 65/01 i 69/03 i „Službeni list CG“ broj 75/10, 9/15 i 44/17), a time i svi podzakonski propisi donijeti na osnovu ovog zakona, a



da je nasuprot tome Uredba o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti („Službeni list CG“ broj 36/11, 66/15 i 39/17) ostala na snazi, odnosno da se ista primjenjuje iako je zakon na osnovu kojeg je navedena uredba donijeta prestao da važi 8. maja 2019. godine.

U daljem tekstu navedene Inicijative ističe se da je na sjednici održanoj 1. juna 2021. godine, Vlada Crne Gore na osnovu člana 6 st. 2 Zakona o porezu na nepokretnosti („Službeni list CG“, broj 25/19), donijela Uredbu o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti („Službeni list CG“, broj 62/21). Podnosilac predmetne Inicijative ukazuje da je članom 10 navedene uredbe propisano da danom početka primjene ove uredbe, prestaje da važi Uredba o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti („Službeni list CG“, broj 36/11, 66/15 i 39/17), dok je sa druge strane članom 11 propisano da ova uredba stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore“ a primjenjivaće se do 1. januara 2022. godine. Podnosilac Inicijative navodi da na osnovu ovoga proizilazi da je do 1. januara 2022. godine, važeća Uredba o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti („Službeni list CG“, broj 36/11, 66/15 i 39/17), iako ista nema utemeljenje u Zakonu o porezu na nepokretnosti („Službeni list CG“, broj 25/19), te da se protiv ove uredbe može pokrenuti postupak za ocjenu njene saglasnosti sa Ustavom i zakonom. Podnosilac Inicijative konstatuje da je Uredba o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti („Službeni list CG“ broj 36/11) donijeta sa pozivom na pravni osnov koji je prestao da postoji – Zakon o porezu na nepokretnosti („Službeni list CG“, broj 65/01 i „Službeni list CG“ 75/10).

Na osnovu navedenog, podnosilac Inicijative predlaže da Ustavni sud prihvati inicijativu i da utvrdi da Uredba o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti („Službeni list CG“, broj 36/11) nije u saglasnosti sa Ustavom i zakonom, i da je ukine.

U vezi sa podnijetom Inicijativom ističemo sljedeće:

Odredbom člana 6 Zakona o porezu na nepokretnosti („Službeni list CG“, broj 25/19), između ostalog, propisani su osnovni kriterijumi za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti i to: prosječna tržišna cijena m<sup>2</sup> nepokretnosti, namjena nepokretnosti, veličina nepokretnosti, mjesto gdje se nepokretnost nalazi, kvalitet nepokretnosti i drugi elementi koji mogu imati uticaja na tržišnu vrijednost nepokretnosti. Takođe, propisano je i da se metodologija za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti usklađuje sa tržišnim uslovima, a najmanje jedanput u tri godine. (st. 1 i 3)

Nadalje, članom 29 Zakona je propisano da danom stupanja na snagu zakona prestaje da važi Zakon o porezu na nepokretnosti („Službeni list RCG“, br. 65/01 i 69/03 i „Službeni list CG“, br. 75/10, 9/15 i 44/17).



Iz navedene odredbe proizilazi da se zakonom kao aktom veće pravne snage nije stavila van snage Uredba o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti („Službeni list CG“, br. 36/11, 66/15 i 39/17). Stavljanjem van snage navedene uredbe, kriterijumi i metodologija za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti ostali bi u potpunosti neuređeni do donošenja novog podzakonskog akta, čime bi se stvorila pravna praznina, otežala primjena propisa i ugrozila pravna sigurnost.

Takođe, navedenim članom 6 stav 2 Zakona je propisano da bliže kriterijume i metodologiju za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti propisuje Vlada Crne Gore na predlog organa državne uprave nadležnog za poslove finansija.

Budući da se Zakonom o porezu na nepokretnosti („Službeni list CG“, broj 25/19) nisu izvršile izmjene kriterijuma i metodologije za utvrđivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti u odnosu na Zakon o porezu na nepokretnosti („Službeni list RCG“, br. 65/01 i 69/03 i „Službeni list CG“ br. 75/10, 9/15 i 44/17), ukazujemo da je Uredba o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti („Službeni list CG“, br. 36/11, 66/15 i 39/17) u skladu sa važećim zakonskim rješenjima.

Nadalje ukazujemo da podnosilac Inicijative predlaže ukidanje Uredbe o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti („Službeni list CG“, broj 36/11), pri tome ne navodeći izmjene koje je navedena uredba imala, a koje čine sastavni dio te uredbe.

Imajući u vidu odredbe Zakona o porezu na nepokretnosti i Uredbe o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti, predlažemo da Ustavni sud Crne Gore odbije Inicijativu za pokretanje postupka za ocjenu ustavnosti i zakonitosti Uredbe o bližim kriterijumima i metodologiji za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti („Službeni list CG“, broj 36/11, 66/15 i 39/17) koju je Ustavnom sudu Crne Gore podnio Filip Kažić, advokat iz Podgorice.



PREDSJEDNIK  
Prof. dr Zdravko Krivokapić

*Zdravko Krivokapić*