



Broj: 01-012/26-5300/2

Podgorica, 21.04.2026. godine

UPRAVA ZA NEKRETNINE

mr Marko Bulatović, direktor

PODGORICA

Predmet: Odgovor na Vaš dopis broj: 01-012/26 -2758/ 1 od 16.04.2026. godine

Poštovani,

Aktom, br. 01-012/26 – 2758/1 od 16.04.2026. godine, zaveden pod br. 01-012/26-5300/1 od 17.04.2026. godine, obratili ste se ovom ministarstvu, zahtjevom za dostavljanjem mišljenja – uputstva za postupanje u predmetima upisa prava svojine na bespravnim objektima, koji vam je dostavljen od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Žabljak, odnosno uputstvo za postupanje u pogledu tehničke ispravnosti godetskih elaborata i mogućnosti upisa prava svojine na objektima koji nijesu završeni. Ovo iz razloga, što postoji potreba za efikasnim rješavanjima primljenih zahtjeva u blagovremenom roku.

U vezi navedenog, ovo ministarstvo, daje sledeće tumačenje predmetne stvari:

Naime, članom 13. st.1. i 2. Zakona o legalizaciji bespravnih objekata, (“ Službeni list Crne Gore “br. 91/25), propisano je da se postupak legalizacije pokreće podnošenjem zahtjeva za legalizaciju, gdje se uz zahtjev podnosi, između ostalih i elaborat premjera izvedenog stanja bespravnog objekta, izrađen od strane licencirane geodetske organizacije koji ovjerava Katastar. Stavom 4. istog člana Zakona propisano je da elaborat iz stava 2. alineja 1. ovog člana sadrži sljedeće podatke: bruto i neto površina bespravnog objekta, položaj i koordinate objekta na katastarskoj parceli i fotografije postojećeg stanja objekta.

Članom 14. st. 2. Zakona o legalizaciji, utvrđeno je, da organ uprave, odnosno nadležni organ lokalne uprave, dužan je da utvrdi, između ostalog i ispunjenost uslova za legalizaciju bespravnog objekta, te da činjenicu da li je bespravni objekat izgrađen na način i od materijala kojim se obezbjeđuje stabilnost, funkcionalnost, dugotrajnost i sigurnost korišćenja utvrđuje prema stanju prikazanom u elaboratu i stanju objekta, utvrđenog na licu mjesta. Stavom 3. istog člana Zakona, utvrđeno je da se o izvršenom pregledu iz stava 2. ovog člana, sačinjava zapisnik, a stavom 6. člana 14. Zakona utvrđeno je da ako se stanje objekta prikazano u elaboratu razlikuje od stanja utvrđenog pregledom objekta na licu mjesta, organ uprave, odnosno nadležni organ lokalne uprave, dužan je da zatraži od podnosioca zahtjeva da stanje u elaboratu i katastru nepokretnosti upodobi sa stvarnim stanjem i da inicira nadzor inspektora za geodeziju nad radom geodetske organizacije koja je izradila elaborat.



Dakle, kako iz citiranih zakonskih normi proizilazi, u slučaju utvrđivanja nepravilnosti, odnosno kada su utvrđena odstupanja prikazanog stanja objekta iz Elaborata premjera izvedenog stanja bespravnog objekta, izrađenog od strane licencirane geodetske organizacije koji ovjerava Katastar u odnosu na stvarno stanje, a na osnovu zapisnika izvršenog pregleda objekta, sačinjen od strane Komisije, obrazovane rješenjem organa uprave, odnosno organa lokalne uprave, postoji obaveza i ovlaštenje nadležnog inspektora geodezije, utvrđena Zakonom i podzakonskim aktom, da u posebnom upravnom postupku, utvrdi odgovornost geodetske organizacije koja je izradila takav elaborat i isti sankcioniše donošenjem mjera ukidanje licence u slučaju kada su utvrđene navedene nepravilnosti.

U odnosu na odgovor na pitanje mogućnosti upisa prava svojine na objektima koji nijesu završeni, ovo ministarstvo polazi od pojmovnog određenja što se smatra bespravnim objektom iz člana 2. Zakona o legalizaciji bespravnih objekata. Bespravnim objektom se smatra, između ostalih i stambena, poslovna i poslovno-stambena zgrada na kojoj su izvedeni grubi, konstruktivni građevinski radovi najmanje jedne etaže, odnosno izvedeni temelji, stubovi sa gredama, zidovi i ploča iznad zidova ili krovna konstrukcija, sa ili bez krova, koji je izgrađen, rekonstruisan, dograđen ili nadograđen bez građevinske dozvole, odnosno drugog akta kojim se odobrava građenje, ili suprotno tom aktu.

U konkretnoj predmetnoj stvari, a polazeći od prirode i suštine predmetnog zahtjeva, koji se odnosi na pitanje mogućnosti upisa prava svojine na objektima koji nijesu završeni, ovo ministarstvo nalazi da se ista imaju tretirati Zakonom o državnom premjeru i katastru nepokretnosti, kao lex specialis u postupanju Uprave za nekretnine, a u odnosu na pojmovnog određenja pojma, bespravnog objekta, definisanog članom 2. Zakona o legalizaciji bespravnog objekta.

Osim navedenog, za započete objekte koji nijesu završeni i traže upis u katastar nepokretnosti, ne podliježu pokretanju postupka legalizacije, ukoliko u skladu sa članom 6. st.1.ač. 1-5. Zakona o legalizaciju ne ispunjavaju sledeće taksativno utvrđene uslove: nije evidentiran na satelitskom i aerofotogrametrijskom snimku; nije upisan u katastru nepokretnosti; izgrađen na prostoru koji je planskim dokumentom određen za izgradnju infrastrukturnih i drugih objekata od opšteg interesa; svojom površinom ili dijelom površine prelazi, odnosno ugrožava regulacionu liniju ili liniju vlasničke parcele, ako je objekat izgrađen na prostoru za koji ne postoji važeći planski dokument i ako nijesu riješeni imovinsko-pravni odnosi na objektu i na zemljištu na kome je izgrađen bespravni objekat.

S uvažavanjem,



DRŽAVNA SEKRETARKA

Marija Izgarević Pavićević

ODOBRILO:

mr Nikola Ražnatović, generalni direktor Direktorata za legalizaciju bespravnih objekata

OBRADILA:

Pavićević Nataša, sam.savjetnica I