



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA  
I TURIZMA

Broj: 05-243/75  
Podgorica, 06.12. 2011.godine

GLAVNI GRAD PODGORICA  
- Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i  
zaštitu životne sredine -

PODGORICA

Predmet: Tumačenje

Aktom, broj 08-sl. od 10.11.2011.godine, obratili ste se ovom ministarstvu zahtjevom za tumačenje člana 93 stav 1 tačka 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( » Službeni list CG », br. 51/08, 40/10, 34/11), a koji se odnosi na pitanje definicije dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu, odnosno konkretno tumačenje u smislu citiranog člana Zakona na pitanja : da li se ugovor o zakupu smatra drugom pravu na građevinskom zemljištu i da li se građevinska dozvola koja je izdata na osnovu ugovora o zakupu zemljišta ( kao drugog prava na građevinskom zemljištu, koji je vremenski ograničen), istekom ugovora o zakupu, ostaje na snazi?.

U odgovoru na postavljena pitanja, ovo ministarstvo daje sledeća tumačenja ove predmetne stvari:

Članom 78 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ( » Sl.list RCG » br. 29/07, 32/11 i 40/11), koji se odnosi na utvrđivanje stvarnih prava na tuđim stvarima i neka obligaciona prava, utvrđeno je da se stvarne i lične službenosti, hipoteka, nadhipoteka, zakup i koncesije za period duži od pet godina, pravo preče kupovine, zabrane otuđenja i opterećenja, upisuju u » G » Listu nepokretnosti.

Članom 84 Zakona, utvrđeno je da se upis prava vrši na osnovu: zakona, konačne odluke nadležnog organa, pravosnažne odluke suda i isprave o pravnom poslu sačinjene u skladu sa zakonom.

Članom 84 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima ( » Službeni list CG » broj 19/09), utvrđeno je da se na osnovu pravnog posla, pravo svojine na nepokretnim stvarima, stiče upisom u katastar nepokretnosti ili na drugi odgovarajući način određen zakonom, a članom 21 stav 3 istog Zakona, identifikovan je, između ostalih, zakup kao posebno pravo korišćenja i s tim u vezi utvrđeno, da se na javnom dobru mogu sticati posebna prava korišćenja ( koncesija, B.O.T., zakup i drugi ugovorni modaliteti), pod uslovima određenim zakonom.

Dakle, kako iz izloženog proizilazi, zakup, sačinjen na osnovu isprave o pravnom poslu – ugovor, zaključen između ugovornih strana na period duži od pet godina, sa izričitom izjavom ( clausula intabulandi), u ispravi, koja je pravni osnov za uknjižbu, o saglasnosti jedne ugovorne strane za istu, unesen u » G » Listu nepokretnosti, shodno članu 123 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti, dokaz je o nekom drugom pravu na građevinskom zemljištu u smislu člana 93 stav 1 tačka 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Rješenje o građevinskoj dozvoli, izdato na osnovu ugovora o zakupu, koje je vremenski ograničeno, pa se raskine uslijed proteka roka na koji je isti zaključen, ostaje na snazi, sve dok se redovnim ili vanrednim konačnim i pravosnažnim pravnim sredstvima ne stavi van snage.

Pomoćnik Ministra  
Danilo Gvozdrenović

*Danilo Gvozdrenović*

Odsjek za normativno-pravne  
poslove i drugostepeni upravni  
postupak

Nataša Pavićević, dipl.pravnik

*Nataša Pavićević*

