



Broj: 07-337/25-188/133

Podgorica, 05.09.2025. godine

KOMORA JAVNIH IZVRŠITELJA
mr Vidak Latković, predsjednik

Ulica 13. jula broj 17
PODGORICA

Predmet: Odgovor na Vaš zahtjev broj: 82/25 od 01.09.2025. godine

Poštovani,

Ovom ministarstvu obratili ste se zahtjevom u kojem tražite tumačenje sljedećeg:

- da li se zabrana otuđenja iz člana 33 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata odnosi i na otuđenje izvršenja (prodaja na javnom nadmetanju/neposrednom pogodbom) ili se odnosi isključivo na dobrovoljni pravni promet i

- ukoliko se ista odnosi i na postupak izvršenja, da li se shodno stavu ili navedenog člana može dozvoliti promet ukoliko je postupak legalizacije u toku, odnosno donijeto je rješenje o legalizaciji.

S navedenim u vezi, upućujemo na sljedeće:

Članom 33 stav 1 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 91/25) 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.

Takođe, stavom 2 istog člana Zakona predviđeno je da se bespravni objekat koji se ne upiše u katastar nepokretnosti ili za koji se ne izda rješenje o legalizaciji u skladu sa ovim zakonom ne može otuđiti i u tom objektu ne može se obavljati privredna i druga djelatnost.

Nadalje, stavom 3 istog člana Zakona propisano je da se postupak upisa zabilježbe zabrane otuđenja i zabilježbe zabrane obavljanja privredne i druge djelatnosti u skladu sa st. 1 i 2 ovog člana upisuje 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;
- svakog lica koji ima pravni interes.

Navedene odredbe člana 33 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata odnose se na sve postupke, pa i na postupak otuđenja u postupku izvršenja.

Takođe, potrebno je naglasiti da je derogiranim Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 4/23), u članu 170 stav 1 propisano da bespravni objekat koji ne bude legalizovan u skladu sa ovim zakonom ukloniće se u skladu sa zakonom.

Izgradnja objekata koja nije u skladu sa zakonom je krivično djelo, a u svim do sada usvajanim zakonima kojima se regulisala izgradnja objekata je za nelegalni objekat predviđeno njegovo uklanjanje. Sama ta činjenica dovodi do nesigurnosti za realizaciju izvršenja, odnosno nelegalni objekat bi u svakom trenutku mogao biti uklonjen od strane inspekcije, ukoliko ne uđe u postupak legalizacije

Iz tog razloga čudi da je bespravni objekat, čija izgradnja je krivično djelo, prihvaćen kao garancija za naplatu potraživanja.

Takođe, što se tiče prometa, ukoliko je objekat ušao u postupak legalizacije, naglašavamo da promet nije moguć do završetka postupka, odnosno dok se ne dobije rješenje o legalizaciji. Pokretanje postupka legalizacije ne znači i da će se objekat legalizovati jer postoje uslovi za legalizaciju koji se moraju ispuniti.

S uvažavanjem,



MINISTAR
Slaven Radunović

ODOBRIO

mr Nikola Ražnatović, v.d. generalnog direktora Direktorata za legalizaciju bespravnih objekata

VERIFIKOVALA

mr Rina Ivančević, načelnica Direkcije za praćenje ostvarivanja strategija, programa i projekata u oblasti legalizacije bespravnih objekata

OBRADILA

Tatjana Jovović, samostalna savjetnica II u Direkciji za normativne poslove