



## AQ DOO NOVI SAD

Projektovanje i Inženjering

Trg Republike 20, II/7,

21000 Novi Sad

Tel.: 060/44-56-526

PIB: 106565429

MB: 20631996

TR: 340-11004598-86

Email: [info@aq.rs](mailto:info@aq.rs)

Web: [www.aq.rs](http://www.aq.rs)

### IZVOD IZ ZAKONA O OZAKONJENJU OBJEKATA, ČLAN 10 DOKAZIVANJE PRAVA U PROCESU OZAKONJENJA

#### Član 10

Predmet ozakonjenja može biti objekat za koji vlasnik dostavi dokaz o odgovarajućem pravu na građevinskom zemljištu ili objektu, zavisno od toga koja vrsta radova, odnosno vrsta objekta je predmet ozakonjenja.

Kao odgovarajuće pravo smatra se pravo svojine na objektu, odnosno pravo svojine, pravo korišćenja ili pravo zakupa na građevinskom zemljištu u javnoj svojini, kao i druga prava propisana Zakonom o planiranju i izgradnji, kao odgovarajuća prava na građevinskom zemljištu.

Kao odgovarajuće pravo, u smislu ovog zakona, smatra se i:

- 1) za objekat izgrađen na zemljištu u svojini drugog lica - pravnosnažna sudska presuda kojom je utvrđeno pravo svojine na zemljištu, koju vlasnik pribavlja u skladu sa propisima kojima su uređeni svojinski odnosi;
- 2) za objekat izgrađen na građevinskom zemljištu - ugovor o prenosu prava korišćenja, odnosno kupovini zemljišta koji je zaključen i overen od strane nadležnog suda između tadašnjeg korisnika i podnosioca zahteva, kao i drugi ugovori kojima je vršeno raspolaganje zemljištem (ugovor o prenosu ili razmeni nepokretnosti zaključen između tadašnjih korisnika zemljišta, u odgovarajućoj formi koja je bila propisana za zaključenje te vrste ugovora u vreme zaključenja);
- 3) ugovor o kupovini objekta ili kupovini objekta u izgradnji overen u odgovarajućoj formi, koja je bila propisana za zaključenje te vrste ugovora u vreme zaključenja, između vlasnika, odnosno korisnika i podnosioca zahteva;
- 4) ugovor o suinvestiranju izgradnje objekta overen u odgovarajućoj formi, koja je bila propisana za zaključenje te vrste ugovora u vreme zaključenja, između vlasnika, odnosno korisnika i podnosioca zahteva;
- 5) akt ministarstva nadležnog za poslove odbrane o dodeli "nužnog smeštaja";
- 6) pravnosnažno rešenje o nasleđivanju;
- 7) pravnosnažno rešenje o statusnoj promeni privrednog društva, iz koga se na nesporan način može utvrditi pravni kontinuitet podnosioca zahteva, odnosno vlasnika nezakonito izgrađenog objekta;
- 8) svi drugi pravni poslovi na osnovu kojih se na nesumnjiv način može utvrditi pravni kontinuitet prometa zemljišta, objekta, odnosno posebnog dela objekta.

Kada je predmet ozakonjenja nadziđivanje, pretvaranje zajedničkih prostorija zgrade u stan ili poslovni prostor ili pripajanje zajedničkih prostorija susednom stanu, kao dokaz o odgovarajućem pravu dostavlja se izvod iz lista nepokretnosti za zgradu i sve posebne delove zgrade i dokaz propisan odredbama zakona kojim se uređuje održavanje stambenih zgrada o regulisanju međusobnih odnosa između vlasnika nezakonito izgrađenog objekta i organa zgrade. Ako organi zgrade nisu formirani, kao dokaz se dostavlja saglasnost većine vlasnika na posebnim delovima zgrade.

Ako je pravo svojine na nezakonito izgrađenom objektu upisano u skladu sa Zakonom o posebnim uslovima za upis prava svojine na objektima izgrađenim bez građevinske dozvole, kao dokaz o odgovarajućem pravu dostavlja se overena kopija rešenja o upisu prava svojine ili izvod iz lista nepokretnosti o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima, kao i dokaz o odgovarajućem pravu na građevinsko zemljište, kao obavezan deo dokumentacije.

Kada je predmet ozakonjenja objekat izgrađen na građevinskom zemljištu na kome postoji pravo susvojine, kao dokaz o odgovarajućem pravu dostavlja se i pismena saglasnost svih suvlasnika.

Ukoliko je suvlasnik znao ili mogao znati za izgradnju objekta, odnosno izvođenje radova koji su predmet ozakonjenja, ali se u vreme izgradnje tome nije protivio, smatraće se da postoji saglasnost za ozakonjenje, te se u tom slučaju ne dostavlja dokaz propisan stavom 6. ovog člana.

Kao odgovarajuće pravo na građevinskom zemljištu u postupku ozakonjenja smatra se i pravo svojine ili zakupa na zemljištu ispod objekta, stečeno u skladu sa čl. 70. i 105. Zakona o planiranju i izgradnji, u delu koji se odnosi na legalizaciju objekata i objekata na koje je primenjivan Zakon o posebnim uslovima za upis prava svojine na objektima izgrađenim bez građevinske dozvole.

Kada se kao dokaz o rešenim imovinsko pravnim odnosima, pre donošenja rešenja o ozakonjenju stambene ili stambeno poslovne zgrade koja se sastoji od posebnih fizičkih delova, dostavlja dokaz o sticanju prava svojine na zemljištu ispod objekta, kao odgovarajuće pravo priznaje se i dokaz da je vlasnik stana u nezakonito izgrađenom objektu zaključio ugovor o kupovini i prodaji za udeo na zemljištu, koji je u srazmeri sa površinom posebnog dela u odnosu na ukupnu površinu objekta.

Vlasnik građevinskog zemljišta dužan je da u postupku propisanom Zakonom o planiranju i izgradnji pribavi podatak o ukupnoj tržišnoj ceni za zemljište ispod objekta, uz obavezu da po zahtevu svakog pojedinačnog vlasnika na posebnom delu, odredi udeo na građevinskom zemljištu ispod objekta i tržišnu cenu udela.

Vlasnik građevinskog zemljišta i vlasnik posebnog dela u nezakonito izgrađenom objektu zaključuju ugovor o prodaji udela.

Vlasnici stanova koji ne zaključe ugovor o kupovini udela na način određen ovim zakonom, ne mogu nastaviti postupak ozakonjenja.

Za komunikacione mreže i uređaje i linijske objekte koji se sastoje od podzemnih i nadzemnih vodova sa nosačima voda, ne dostavlja se dokaz o odgovarajućem pravu. Dokaz o odgovarajućem pravu za ove objekte dostavlja se za nadzemne delove objekta, osim vodova.

Vlasnik objekta iz stava 13. ovog člana ozakonjenjem stiče pravo svojine na objektu ali ne i na zemljištu iznad ili ispod voda, a vlasnik zemljišta je dužan da omogući nesmetan pristup ovim delovima objekta u cilju održavanja ili u slučaju havarije.

Vlasnik objekta iz stava 13. ovog člana dužan je da vlasniku zemljišta ispod ili iznad voda naknadi eventualnu štetu ako nastane u eksploataciji objekta, u skladu sa propisima kojima je uređeno pitanje naknade štete.

Ako se kao odgovarajuće pravo na zemljištu prilaže ugovor o prenosu prava korišćenja koji je zaključen između tadašnjeg korisnika zemljišta i podnosioca zahteva koji nije sudski overen, po zahtevu

podnosioca zahteva, organ nadležan za imovinsko-pravne poslove na čijoj teritoriji se nalazi predmetno zemljište, sprovodi postupak i donosi rešenje o prestanku prava korišćenja dotadašnjeg korisnika i utvrđuje pravo korišćenja u korist podnosioca zahteva, a po pravnosnažnosti tog rešenja, organ nadležan za ozakonjenje objekata ga prihvata kao dokaz o odgovarajućem pravu na zemljištu.