

УДК/UDC 349.442(497.7)
351.778.511(497.7)

Проф. д-р Родна Живковска
Проф. д-р Тина Пржеска

Правен факултет „Јустинијан Први“, Универзитет
„Св. Кирил и Методиј“, Скопје

ЛЕГАЛИЗАЦИЈА НА БЕСПРАВНИТЕ ОБЈЕКТИ ВО ПРАВНИОТ СИСТЕМ НА РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА

Во трудот се анализира постапувањето со неправно изградените објекти, односно т.н. легализација во правниот систем на Република Македонија. Проблемот со неправно изградените објекти, т.е. објектите изградени без одобрение за градење беа актуелно прашање во правниот живот уште во време на донесувањето на генералниот Закон за сопственост и други стварни права од 2001 година. Законот во одредбите на членот 121 пропиша можност за стекнување право на сопственост на неправниот објект по пат на т.н. легализација, меѓутоа не содржи прецизни одредби за начинот на спроведување на процесот на легализација. Имајќи ги предвид одредбите на Законот за сопственост и други стварни права, во 2011 година за прв пат се пристапи кон донесување на специјален закон – Законот за постапување со неправно изградени објекти чија основна цел е правно да ги уреди начинот, условите и постапката за утврдување правен статус на бесправен објект, што води кон стекнување право на сопственост на тие објекти. Покрај одредбите на Законот за постапување со неправно изградени објекти кој ја уредува „легализацијата“ на објектите изградени на градежно земјиште, како и електронски комуникациски мрежи и средства, во трудот се анализираат и одредбите на Законот за земјоделско земјиште од 2007 година во кој со подоцнежните измени и дополнувања се уреди легализацијата на неправните објекти изградени на земјоделско земјиште.

Трудот има за цел сестрано да го прикаже процесот на легализацијата на неправните објекти, земајќи ги предвид сите предности и недостатоци содржани во законските решенија. Исто така се истражуваат

Родна Живковска, r.zivkovska@yahoo.com;

Тина Пржеска, communicationperpetua@yahoo.com.

начинот на имплементација на регулативата во правниот живот, како и динамиката и успехот на процесот на легализација во периодот од 2011 – 2015 година, односно од днесувањето на Законот за постапување со бесправно изградени објекти до денес.

Клучни зборови: Легализација; Бесправни објекти; Одобрение за градење; Сопственост; Стварно право; Управна постапка; Управен спор; Згради; Електронски комуникациски мрежи и средства.

1. ГРАДЕЊЕТО И ПРАВНИОТ РЕЖИМ НА БЕСПРАВНИТЕ ОБЈЕКТИ ДО ДОНЕСУВАЊЕ НА ЗАКОНОТ ЗА ПОСТАПУВАЊЕ СО БЕСПРАВНО ИЗГРАДЕНИ ОБЈЕКТИ

Во правниот систем на Р. Македонија градењето претставува начин на стекнување право на сопственост врз основа на закон. Во периодот од 1991 година до 2001 година правни прописи со кои се уредуваше стекнувањето право на сопственост со градење беа Законот за основните сопственосно-правни односи¹ како генерален закон и Законот за изградба на инвестициони објекти како специјален закон. Законот за основните сопственосно правни односи го уредуваше стекувањето право на сопственост во случаите кога се гради на туѓо земјиште без согласност на сопственикот на земјиштето², а Законот за изградба на инвестициони објекти³ го уредуваше градењето на т.н. инвестициони објекти. Со прописи на оштините, донесени во согласност со Законот за изградба на инвестициони објекти, се уредуваше градењето на објекти за потребите на граѓаните. Согласно специјалниот Закон за инвестициони објекти, градењето на објект можеше да почне по издадено одобрение за градење⁴. Објекти за кои при извршен инспекциски надзор ќе се утврди дека се градени без одобрение или спротивно на одобрението за градење, Законот децидно пропишуваше дека треба да бидат за отстранети, односно да се изврши нивно уривање⁵.

Законот за основните сопственосно правни односи и Законот за изградба на инвестициони објекти беа во примена се до донесувањето на нови позитивни прописи во правниот систем на Р. Македонија. Прв по-

¹ Закон за основните сопственосно-правни односи – ЗОСПО, *Службен лист на СФРЈ*, бр. 6/80 и 35/90.

² ЗОСПО, чл. 24–26.

³ Закон за изградба на инвестициони објекти – ЗИИО, *Службен весник на СРМ*, бр. 15/90 и 11/91 и *Службен весник на Република Македонија*, бр. 11/94, 18/99 и 25/99.

⁴ ЗИИО, чл. 18, ст. 1.

⁵ ЗИИО, чл. 39.

зтитивен пропис во Р. Македонија со кој се уредуваше стекнувањето на правото на сопственост врз основа на градење е Законот за сопственост и други стварни права. Во одделот „Стекнување, заштита и престанок на правото на сопственост“, поточно во членот 113, Законот го вброи градењето како еден од начините на стекнување право на сопственост врз основа на закон⁶. Исто така, Законот содржи неколку општи одредби со кои се уредува: градењето на сопствено земјиште, градењето на туѓо земјиште, градењето врз основа на туѓо право на градење, градење без одобрение за градење, доградби, надградби и пречекорувањето на меѓа при градење⁷. За разлика од претходните прописи, Законот за сопственост и други стварни права содржи одредби за т.н. легализација на објекти изградени без одобрение за градење. Градителот на објект кој е изграден без одобрение за градење, согласно одредбите на Законот за сопственост и други стварни права може да стекне право на сопственост на објектот што го изградил на свое или на туѓо земјиште доколку објектот се вклопува во урбанистичкиот план, а градбата дополнително се потврди со одобрение за градење издадено од надлежниот орган. Одобрението за градење истовремено би претставувало правен основ за запишување на правото на сопственост во катастарот на недвижностите⁸. Доколку за земјиштето каде што бил изграден градежниот објект нема донесено урбанистички план, услов за легализација, согласно законските одредби, е да поминале десет години од изградбата и надлежниот орган да издаде одобрение за градење. И во овој случај објектот треба да биде запишан во катастарот на недвижности⁹. За градителите на објектите изградени без одобрение за градење Законот за сопственост и други стварни права предвидува и правна заштита „како на сопственик“ до легализација на објектот или до негово рушење¹⁰. Притоа, во законската одредба децидно се пропишува дека градителот на ваков објект не стекнува право на сопственост со градењето. Во судската пракса со право преовладува мислењето дека заштитата на градителот на објектот без одобрение за градење треба да биде заштита како на владетел, а не заштита како на сопственик.

Одредбите на Законот за сопственост и други стварни права за легализација на објектите изградени без одобрение за градење во правниот живот имаа ограничена примена. Имено, органите надлежни за

⁶ Закон за сопственост и други стварни права – ЗСДСП, *Службен весник на Република Македонија*, бр. 18/01, 92/08, 139/09 и 35/10.

⁷ ЗСДСП, чл. 116–123.

⁸ ЗСДСП, чл. 121, ст. 2.

⁹ ЗСДСП, чл. 121, ст. 2.

¹⁰ ЗСДСП, чл. 121, ст. 1.

издавање на одобрение за градење, не вршеа легализација на објектите изградени без одобрение за градење со потврдување на градбата со одобрение за градење. Како причина се наведуваше недостатокок на прецизни одредби во поглед на начинот, условите и постапката во кои ќе се врши т.н. легализација. Во судската пракса одредбата на Законот за сопственост и други стварни права се применуваше при донесување на деклараторни пресуди со кои се утврдуваше кој е градителот на објектот, меѓутоа со тие одредби судот не утврдуваше право на сопственост. Овие пресуди на градителот-тужителот можеа да му служат само како доказ за фактот дека тој, а не некое друго лице, го изградил објектот.

Легализација на објектите изградени без одобрение за градење предвидена со одредбите на Законот за сопственост и други стварни права имаа за цел да понудат решение за една „затекната состојба“ во Р. Македонија на постоење голем број на бесправно изградени објекти за индивидуално и колективно домување, како и објекти на државни институции, здравствени организации и сл. Истовремено законодавецот со цел да го спречи градењето без одобрение за градење пристапи кон донесување на прописи со кои строго се забранува и казнува градењето без одобрение за градење. Законот за градење од 2005 година¹¹ содржеше децидна одредба одредба со која се забрануваше градењето без одобрение за градење¹², а предвидуваше нивно отстранување со решение на градежен инспектор¹³. Во Законот за градење од 2005 година бесправното градење беше квалификувано и како кривично дело кое се казнуваше со парична казна од 600.000 до 30 милиона денари. Бесправното градење се предвиде како кривично дело и со измените и дополнувањата на Кривичниот законик на Р. Македонија од 2008 година. Законодавецот за кривичното дело бесправното градење предвидува казна затвор од најмалку 4 години¹⁴.

Во 2009 година се донесе нов Закон за градење¹⁵ кој и денес е во примена во правниот систем на Р. Македонија. Новиот Закон за градење објектите изградени без одобрение за градење ги нарекува бесправни градби. Како бесправни градби согласно ставот 2 на членот 56 од овој Закон се

¹¹ Закон за градење – ЗГ(2005), *Службен весник на Република Македонија*, бр. 51/05, 173/07 и 82/08.

¹² ЗГ(2005), чл. 49, ст. 2.

¹³ ЗГ(2005), чл. 121.

¹⁴ Закон за изменување и дополнување на Кривичниот законик, *Службен весник на Република Македонија*, бр. 7/2008, чл. 13.

¹⁵ Закон за градење – ЗГ, *Службен весник на Република Македонија*, бр. 130/09, 124/10, У. бр. 262/2009, 18/11, 36/11, 54/11 и У. бр. 262/2009 и У. бр. 212/2010, 13/12, 144/12, 25/13, 79/2013, 137/13, 163/13, 27/14, 28/14, 42/14, 115/14, 149/14, 187/14, 44/15 и 129/15.

сметаат градбите и деловите од градби изградени без одобрение за градење. Градењето делови од градба спротивно на одобрението за градење е причина за поништување на одобрението за градење. Објектот што е изграден без одобрение за градење, Законот за градење пропишува дека треба да биде отстранет врз основа на решение на градежен инспектор¹⁶.

Важно е да се спомене дека покрај Законот за сопственост и други стварни права легализација на објекти изградени без одобрение за градење во одредена мера беше предвидена и со други специјални закони. Така, Законот за градење од 2005 година во ставот 1 на членот 143 пропишуваше дека „градба изградена пред 15 февруари 1968 година се смета за градба изградена со одобрение за градење“. Станува збор за несоборлива законска претпоставка дека секој објект изграден пред наведениот датум е објект изграден со одобрение за градење. Примената на оваа одредба наиде на пречки во поглед на запишувањето на правото на сопственост на објектот во тогашниот Државен завод за геодетски работи, бидејќи Законот за премер, катастар и запишување на правата на недвижностите од 1986 година¹⁷ не содржеше одредби за уписот на правото на сопственост во овој случај¹⁸. Одредба која може да се интерпертира како вид на легализација содржеше и Законот за катастар на недвижности од 2008 година¹⁹. Во одредбите на ставот 2 на членот 128 од овој Закон беше пропишано дека при востановувањето на катастарот на недвижности, ако за одреден објект евидентиран во катастарот на земјиште не постои правен основ за запишување на правото на сопственост во катастарот на недвижности, Агенцијата запишува право на сопственост на објектот, односно само на неговото приземје врз основа на податоците содржани во катастарот на земјиште. Иста одредба е содржана и во ставот 2 на членот 174 на Законот за катастар на недвижности од 2013 година²⁰.

Анализата на прописите за градењето донесени во периодот од 2001 до 2011 година покажува дека законодавецот сака да постигне две основни цели: прво, да се „*легализираат*“ објектите изградени без одобрение за градење за кои согласно важечките прописи во разумен рок не било донесено решение за нивно отстранување од страна на

¹⁶ ЗГ, чл. 134.

¹⁷ Закон за премер, катастар и запишување на правата на недвижностите – ЗПКЗПН(1986), *Службен весник на Република Македонија*, бр. 27/86, 17/91, 84/2005, 109/2005 и 70/2006.

¹⁸ ЗГ(2005), чл. 129

¹⁹ Законот за катастар на недвижности, *Службен весник на Република Македонија*, бр. 40/08, 158/10, 17/11, 51/11 и 74/12.

²⁰ Законот за катастар на недвижности, *Службен весник на Република Македонија*, бр. 55/13, У. бр. 67/2013, 41/14, 115/14, 116/15, 153/15 и 192/15.

надлежните органи; и второ, да се спречи понатамошно бесправно градење со предвидување строги санкции. Меѓутоа, во правниот живот легализацијата уредена во Законот за сопственост и други стварни права, како и посебните видови легализации уредени со специјалните закони (Законот за градење од 2005 година и Законот за катастар на недвижности од 2008 година) го немаа посакуваниот ефект. Исто така, се продолжи и со градењето без одобрение за градење. Како основни причини за градење без одобрение за градење се сметаат неефикасноста на постапката за издавање на одобрение за градење и високите трошоци поврзани со градењето (комуналните и други давачки).

Имајќи ја предвид актуелната состојба, во 2011 година законодавецот направи обид за систематско решевање на проблемот со бесправните градби (објектите изградени без одобрение за градење) со донесување на специјален закон – Законот за постапување со бесправно изградени објекти.²¹

2. ПРАВНИОТ РЕЖИМ НА БЕСПРАВНИТЕ ОБЈЕКТИ СОГЛАСНО ЗАКОНОТ ЗА ПОСТАПУВАЊЕ СО БЕСПРАВНО ИЗГРАДЕНИ ОБЈЕКТИ ОД 2011 ГОДИНА

Законот за постапување со бесправно изградени објекти од 2011 година го уредува начинот и постапката за утврдување на правен статус на бесправно изградени објекти. Со Законот се опфатени објектите изградени без одобрение за градење, објектите изградени спротивно на одобрението за градење, доградбите и надградбите без одобрение за градење, помошните објекти (на пример гаражите и оставите), базени на терен за индивидуална употреба²² кои се изградени пред влегувањето во сила на Законот²³. Бесправните објекти законодавецот ги квалификува како: објекти од значење за Р. Македонија, објекти од локално значење и објекти на здравствените установи за примарна, секундарна и терцијална здравствена заштита.

Со измените и дополнувањата на Законот за постапување со бесправно изградени објекти неговата примена беше проширена и ги опфати линиските инфраструктурни објекти и електронските комуни-

²¹ Закон за постапување со бесправно изградени објекти – ЗПБИО, *Службен Весник на Република Македонија*, бр. 23/11, 54/11, 155/12, 72/2013, 44/14, 115/14, 199/14, 124/15 и 129/15.

²² Освен кабелската канализација во која се поставени електронски комуникациски мрежи и средства. Кабелската канализација Агенцијата за катастар на недвижност ја запишува во сопственост на Р. Македонија врз основа на одлука на Владата на Р. Македонија ЗПБИП, чл. 2-а.

²³ За изграден се смета објектот кој претставува функционална градежна целина. ЗПБИО, чл. 3, ст. 3.

кациски мрежи и средства, за кои беа пропишани и посебни услови во поглед на утврдувањето на правниот статус кои нема податално да бидат претставени во овој труд.

Постапката за утврдување правен статус на бесправен објект е управна постапка. Надлежноста на органите за спроведување на постапката се утврдува во зависност од видот на објектот²⁴. Органот на државната управа надлежен за вршење на работите од областа на уредувањето на просторот ја спроведува постапката за: бесправните објекти од значење за Р. Македонија, објектите на здравствените установи за терцијална заштита и електронските комуникациски мрежи и средства. Единиците на локалната самоуправа ја спроведуваат постапката за: објектите од локално значење и објектите на здравствените установи за примарна и секундарна здравствена заштита. Месната надлежност на органите се определува според подрачјето на кое е изграден објектот²⁵.

Постапката за утврдување на правен статус на бесправен објект се иницира по барање на заинтересираното лице – имателот на бесправно изградениот објект. Притоа, треба да се истакне дека барателите можат да бидат домашни физички и правни лица, а странските физички и правни лица можат да бидат баратели само доколку ги исполнуваат условите за стекнување право на сопственост согласно Законот за сопственост и други стварни права²⁶. За бесправно изградените или поставените електронски комуникациски мрежи и средства барател може да биде само правно лице кое е регистрирано во Централниот регистар на Република Македонија со приоритетна дејност – телекомуникациски услуги²⁷. Кога бесправниот објект е станбена зграда, барањето потребно е да го поднесе заедницата на станари или барањето да е потпишано од повеќе од половина од имателите на станови во зградата²⁸

Надлежниот орган, по поднесено барање за утврдување правен статус на бесправен објект е должен да изврши увид на самото место²⁹. Увидот го

²⁴ ЗПБИО, чл. 4, ст. 1.

²⁵ ЗПБИО, чл. 5, ст. 1.

²⁶ Согласно одредбите на Законот за сопственост и други стварни права странски физички и правни лица можат да стекнуваат право на сопственост на недвижности (освен земјоделско земјиште) под исти услови како и македонските државјани доколку се државјани на земји членки на Европската Унија и ОЕЦД. Останатите странски државјани можат да стекнуваат право на сопственост на недвижности (освен на земјоделско земјиште) доколку постои реципроцитет. ЗСДСП, чл. 244 и 245.

²⁷ ЗПБИО, чл. 8, ст. 1.

²⁸ ЗПБИО, чл. 6, ст. 9.

²⁹ ЗПБИО, чл. 9.

врши Комисија формирана од министерот, односно од градоначалникот. Комисијата има за задача да ја утврди фактичката состојба на бесправниот објект, да прибави технички податоци за објектот и да направи фотографии. Увидот на самото место е неопходен со цел надлежниот орган да утврди дали бесправниот објект за кој е поднесено барањето навистина постои. Прибирањето на техничките податоци и фотографирањето на објектот исто така е значаен дел од увидот со цел да се спречи понатамошно доградување или надградување на постојниот објект по поднесување на барање, бидејќи тоа е спротивно на целта на Законот.

Во постапката за утврдување правен статус на бесправно изграден објект надлежниот орган донесува т.н. урбанистичка согласност во рок од една година од приемот на барањето. Урбанистичката согласност се донесува доколку бесправниот објект ги исполнува законските услови за утврдување на правен статус на бесправен објект. Доколку надлежниот орган констатира дека не постојат услови за давање на урбанистичка согласност, во тој случај пристапува кон донесување на решение за одбивање на барањето за утврдување правен статус на бесправен објект³⁰.

Условите за издавање на урбанистичка согласност се разликуваат во зависност од видот на објектот. За објектите од значење за Р. Македонија, објектите од локално значење услови за издавање на урбанистичка согласност се: барањето на имателот да е поднесено во законски предвидениот рок³¹, да постои записник од извршен увид на самото место, објектот да претставува градежна и функционална целина, да се вклопува во урбанистичко планската документација³² и да биде решен

³⁰ ЗПБИО, чл. 11, ст. 1. Објектите за кои ќе биде донесено решение за одбивање на барањето за утврдување правен статус на бесправен објект имателот е должен да ги отстрани. Решение за одбивање на барањето се донесува и кога надлежниот орган ќе утврди дека по поднесувањето на барањето имателот извршил доградби и надградби на постојниот бесправен објект. Преземањето на дополнителни градежни работи на бесправниот објект по поднесено барање за утврдување на правен статус на бесправен објект е пречка за негова „*легализација*“, дури и кога бесправниот објект ги исполнува условите за издавање урбанистичка согласност. Доколку службеното лице постапи спротивно на законската забрана, односно донесе решение за утврдување правен статус на бесправен објект и покрај тоа што се извршени доградби и надградби на објектот по поднесеното барање од страна на имателот кривично е одговорно за злоупотреба на службената должност, а имателот е кривично одговорен за кривично дело бесправно градење. ЗПБИО, чл. 24, 24-а.

³¹ Рокот за поднесување на барањата во основниот текст на Законот изнесуваше 6 месеци од денот на влегување во сила на Законот. Со Измените и дополнувањата на Законот за постапување со бесправно изградени објекти (*Сл. весник на РМ*, бр. 217/15) тој рок е продолжен до март 2016 година.

³² Според основниот текст на Законот бесправните објекти изградени во заштитен крајбрежен појас на природни и вештачки езера, речни корита и за објекти изградени на земјиште на кое е предвидена изградба на сообраќајна инфраструктура не можеа

статусот со земјиштето на кое се наоѓа објектот³³. За одредени бесправни објекти од оваа категорија законодавецот пропишува и посебни услови за издавање на урбанистичка согласност како што се: бесправниот објект да ги исполнува стандардите за геомеханика (ако се наоѓа во потенцијално нестабилна зона) и да има согласност од надлежен орган (за објектите изградени во заштитени подрачја, во подрачје на заштитено недвижно културно наследство, подрачје каде е планирана експротација на минерални суровини, зони на гранични премини и сл.³⁴).

Како што наведовме, еден од условите за давање урбанистичка согласност е да биде решен статусот на земјиштето на кое се наоѓа објектот. Основниот текст на Законот поаѓа од претпоставка дека предмет на „*легализација*“ ќе бидат бесправни објекти изградени на земјиште на кое имателот има право на сопственост, на земјиште на Р. Македонија³⁵ или на земјиште сопственост на други лица со кои имателот на бесправниот објект склучил договор за долготраен закуп. Меѓутоа, во текот на спроведување на постапките за утврдување на правен статус на бесправен објект мошне брзо се увиде дека во правниот живот постојат бројни ситуации кога објектите се изградени на земјиште кое не е во сопственост на имателот и на кое има запишано права во корист на други лица. Во поглед на статусот на земјиштето на кое е изграден бесправниот објект познати се следниве ситуации. Прво – земјиштето да е сосопственост на имателот на бесправниот објект и на трети лица. Второ – земјиштето да е сопственост на Р. Македонија со запишано корисничко право на поранешен сопственик кој го пренел земјиштето на имателот на бесправниот објект врз основа на договор за купопродажба и кое имателот го владее повеќе од 20 години од склучувањето на договорот. Трето – земјиштето да е сопственост на Р. Македонија со запишано корисничко право на друго физичко и правно лице. Четврто – земјиштето да е сопственост на Р. Македонија, а поранешниот сопственост

да бидат предмет на утврдување на правен статус на бесправен објект, односно овие околности беа пречка за издавање на урбанистичката согласност. Со измените и дополнувањата на Законот за постапување со бесправно изградени објекти од 2015 година се дозволува утврдување на правен статус на бесправен објект со тоа што не се бара тие да бидат вклопени во урбанистичкиот план. ЗПБИО, чл. 12, ст. 2.

³³ ЗПБИО, чл. 12.

³⁴ ЗПБИО, чл. 17.

³⁵ Ако бесправниот објект е изграден на земјиште сопственост на Р. Македонија, на кое имателот на бесправниот објект нема запишано корисничко право, тоа не пречка надлежниот орган во постапката за утврдување на правен статус да донесе решение со кое ќе го усвои барањето, доколку се исполнети законските услови. По донесувањето на решението со кое имателот ќе стекне право на сопственост на бесправниот објект, може да го откупи земјиштето сопственост на Р. Македонија по пат на непосредна спогодба согласно одредбите на Законот за градежно земјиште – ЗГЗ, чл. 15, ст. 4, ал. 4.

ник кој врз основа на договор за купопродажба го пренел земјиштето на имателот на бесправниот објект, не е евидентиран како корисник на земјиштето. Петто – бесправниот објект да е изграден на земјиште со незапишани права³⁶. Шесто – бесправниот објект да е изграден на земјиште со нерасчистени имотни односи, односно не е спроведена оставинска постапка.

Во првата ситуација – кога земјиштето е сосопственост на имателот на бесправниот објект и на трети лица, имателот е должен кон барањето за утврдување на правен статус да приложи договор за долготраен закуп склучен со сосопственикот или изјава заверена до нотар во која сосопственикот изјавува дека е согласен да се утврди правен статус на бесправен објект во корист на имателот на објектот.

Во втората ситуација – кога земјиштето му е пренесено на имателот од поранешен сопственик врз основа на договор за купопродажба, имателот треба да го достави договорот и да даде изјава заверена од нотар дека земјиштето го купил од поранешен сопственик и го користи повеќе од 20 години од денот на склучување на договорот.

Третата ситуација, како што кажавме, е кога земјиштето е сопственост на Р. Македонија, а како корисник е запишано друго физичко или правно лице, а не имателот на бесправниот објект. Во оваа ситуација имателот на бесправниот објект треба да приложи изјава заверена кај нотар со која под кривична и материјална одговорност ќе потврди дека земјиштето го користи повеќе од 20 години.

Иста изјава се бара од имателот на бесправниот објект и во четвртата ситуација кога земјиштето му е пренесено од поранешен сопственик врз основа на договор за купопродажба, но поранешниот сопственик не е евидентиран како корисник на тоа земјиште.

Петтата ситуација, односно кога земјиштето е со незапишани права, налага спроведување на постапка за запишување на недвижноста во катастарот на недвижности. Во овој случај надлежниот орган кој ја спроведува постапката за утврдување на правен статус на бесправен објект по службена должност треба да достави барање, т.е. пријава за запишување до Агенцијата за катастар на недвижности.

Во шестата ситуација – кога земјиштето е со нерасчистени имотни односи, односно не е спроведена оставинската постапка, имателот на бесправниот објект треба да достави известување од нотарот дека е поведена оставинска постапка за земјиштето.

³⁶ Земјиште со незапишани права е земјиште за кое не биле запишани правата во текот на постапката за востановување на катастарот на недвижности, ниту пак бил спроведен индивидуален упис согласно одредбите на Законот за катастар на недвижности од 2008 година.

Доколку се исполнети сите законски услови надлежниот орган издава убанистичка согласност, а по издавањето на согласноста се изготвува и заклучок за плаќање надомест за бесправниот објект³⁷. Согласно одредбите на Законот за постапување со бесправно изградени објекти надоместокот за бесправни објекти со намена домување во станбени куќи, графостаници, викенд куќи и доградби и надградби на станбени куќи или згради, тераси пренаменети во станбен простор изнесува 61 денар од м² (1 евро од м²) од изградена површина. Што се однесува до останатите објекти, т.е. објектите од локално значење, објектите на здравствените установи, како и за објектите од значење за Р. Македонија во сопственост на физички и правни лица или мешовити претпријатија со доминантна приватна сопственост се наплаќа надоместок еднаков на надоместокот за уредување на градежното земјиште кој се плаќа во постапката за издавање одобрение за градење³⁸. Кога објектот е со повеќе намени, надоместокот се утврдува соодветно за секоја од намените на објектот³⁹. Нејасно е зошто законодавецот пропишува дека во случај кога за бесправниот објект било издадено одобрение за градење и бил платен надоместокот за уредување на градежното земјиште, а објектот бил изграден без одобрение за градење или спротивно на одобрението за градење, за површината на објектот за која не бил платен надоместокот за уредување на градежното земјиште, треба да се плати два пати поголем од надоместок за утврдување на правен статус. Тоа значи дека имателите на бесправните објекти кои платиле надоместок за уредување на градежното земјиште, но дел или целиот објект го изградиле спротивно на одобрението за градење ќе платат значително поголем надоместок од имателите на бесправните објекти кои граделе без одобрение за градење и кои не платиле никаков надоместок за уредување на градежното земјиште. Што се однесува до објектите од значење за Р. Македонија каде иматели се државни органи, агенции, фондови основани од државата или на правни лица со доминантна државна сопственост, за објектите чии иматели се единиците на локалната самоуправа или јавни претпријатија основани од единиците на локалната самоуправа и објектите на јавните здравствени установи, Законот пропишува дека за овие објекти не се плаќа надоместок.

Со Законот за постапување со бесправно изградени објекти допуштено е во постапката за утврдување на правен статус на бесправен објект да се изврши и промена на барател. Промената на барател може да настане во периодот од поднесувањето на барањето до донесувањето

³⁷ ЗПБИО, чл. 20.

³⁸ *Ibid.*

³⁹ ЗПБИО, чл. 20-а.

на решение за утврдување на правен статус на бесправен објект⁴⁰. Можноста за промена на барател во постапката за прв пат беше уредена со измените и дополнувањата на Законот од 2012 година⁴¹ и тоа врз основа на изјава на подносителот на барањето дека е согласен постапката да продолжи во корист на лицето кое поднело барање за промена на барател. Изјава за согласност се бараше и од сосопственикот на земјиштето кога земјиштето е во сосопственост на барателот и на друго лице, односно изјава за согласност од сопственикот ако сопственик на земјиштето е трето лице. Членот 5-б на Законот за постапување со бесправно изградени објекти со кој се допушта промена на барател во правниот живот отвори можност за злоупотреби кои беа спротивни на целта на Законот. Имено, промената на барател, како што беше регулирана во Законот, отвораше можност за физичките и правните лица да вршат „прикриен промет“ со бесправните објекти, а „купувачот“ со поднесување на барање за промена на барател и со изјава за согласност на имателот на бесправниот објект да дојде на неговото место во постапката за утврдување на правен статус на бесправен објект. Со Законот за изменување и дополнување на законот за постапување со бесправно изградени објекти од 2014 година⁴² се изврши измена на членот 5-б, на начин што промената на барател се допушта, но само во таксативно определени случаи и тоа: за лице кое се стекнало со право на бесправниот објект со судска одлука или врз основа на заклучок за извршена продажба (во постапка за извршување согласно Законот за извршување) како и за лице кое со договор за продажба купило објект изграден со одобрение за градење во кој договор предмет на продажба биле и делови (доградби, надградби) изградени без одобрение на градење.

Утврдувањето на правен статус на бесправно изграден објект се врши со решение. Со решението се потврдува дека бесправниот објект ги исполнува условите за вклопување во урбанистичко-планската документација и за запишување во катастарот на недвижности⁴³. Против решението со кое се утврдува правен статус на бесправен објект, како и против решението со кое се одбива барањето за утврдување правен статус на бесправен објект е дозволена жалба⁴⁴.

Правосилното решение со кое се утврдува правниот статус на бесправен објект е правен основ за запишување на правото на соп-

⁴⁰ ЗПБИО, чл. 5-б.

⁴¹ Чл. 4, Закон за изменување и дополнување на Законот за постапување со бесправно изградени објекти, *Службен весник на Република Македонија*, бр. 115/12.

⁴² Измени и дополнувања 2014, *Службен весник на Република Македонија*, бр. 199/14.

⁴³ ЗПБИО, чл. 21, ст. 1.

⁴⁴ ЗПБИО, чл. 22.

ственост на објектот во катастарот на недвижностите. Истовремено, во имотниот лист во кој се запишува правото на сопственост на објектот се става и прибелешка дека објектот добил правен статус согласно Законот за постапување со бесправно изградени објекти⁴⁵. Прибелешката како податок нема влијание во поглед на вршењето на правото на сопственост на објектот.

3. ПРАВНИОТ РЕЖИМ НА БЕСПРАВНИТЕ ОБЈЕКТИ СОГЛАСНО ЗАКОНОТ ЗА ЗЕМЈОДЕЛСКО ЗЕМЈИШТЕ

Законот за постапување со бесправно изградени објекти од 2011 година се применува само за бесправните објекти изградени на градежно земјиште. Што се однесува до бесправните објекти изградени на земјоделско земјиште, постапката за „*легализација*“ на овие објекти е уредена со Законот за земјоделско земјиште од 2007 година, односно со Законот за изменување и дополнување на Законот за земјоделско земјиште од 2011 и 2012 година. Имено, со членот 51 на Законот за изменување и дополнување на законот за земјоделско земјиште беше предвидена можност за потврдување на објект или оранжерија бесправно изградена на земјоделско земјиште доколку ги исполнуваат законските услови за градење на земјоделско земјиште. Меѓутоа, надлежните органи се соочија со проблеми во поглед на примената на одредбата бидејќи имаше потреба од прецизно уредување на постапката. Од тие причини во 2012 со нов Законот за изменување и дополнување се уреди постапката за потврдување на објекти и оранжерији бесправно изградени на земјоделското земјиште. Согласно одредбите на членот 12 на измените и дополнувањата од 2012 година предмет на потврдување можеа да бидат помошни објекти, објекти за примарна обработка на земјоделски производи и оранжерији кои се изградени пред 14 февруари 2011 година. Надлежни за спроведувањето на постапката се единиците на локалната самоуправа на чија територија се наоѓа земјоделското земјиште. Постапката за потврдување се иницира по барање на заинтересираното лице. Барањето можеше да биде поднесено во рок од 24 месеци од денот на влегување во сила на измените и дополнувањата⁴⁶. Во постапката за потврдување барање може да поднесат домашни физички, правни лица⁴⁷ и институции, а странските физички и правни лица само до-

⁴⁵ ЗПБИО, чл. 21, ст. 9.

⁴⁶ Законот беше објавен во *Службен весник на Република Македонија*, бр. 95, од 26.07.2012 година. Според тоа барањата можеа да се поднесуваат до 26.07.2014 година.

⁴⁷ Правните лица треба да бидат регистрирани во Централниот регистар на Р. Македонија.

колку ги исполнуваат условите за стекнување право на сопственост на објекти согласно Законот за сопственост и други стварни права, односно да се државјани на земји членки на Европската Унија и на ОЕЦД, или да постои условот на реципроцитет.

По приемот на барањето задолжително се врши увид на самото место, слично како и во постапката за утврдување на правен статус на бесправен објект изграден на градежно земјиште. Увидот го врши комисија формирана од градоначалникот која е должна да состави записник од увидот во кој ќе бидат наведени техничките податоци и фотографии за бесправниот објект или оранжерија⁴⁸. По извршениот увид, пред да донесе одобрение за потврдување, надлежниот орган прибавува согласност од Министерството за земјоделство, шумарство и водостопанство за издавање на одобрение за потврдување⁴⁹.

Бесправниот објект или оранжерија може да биде потврден со одобрение за потврдување доколку се исполнети законските услови: барањето да е поднесено во законски определениот рок, да е извршен увид, да постои согласност од Министерството за земјоделство, шумарство и водостопанство, објектот да е изграден пред 14 февруари 2011 година и да е решен статусот на земјоделското земјиште на кое се наоѓа бесправниот објект или оранжерија. Во одредени случаи покрај согласноста на Министерството се бара и согласност од други органи и институции (Управата за заштита на културното наследство, доколку бесправниот објект или оранжерија е изграден на заштитен архиеолошки локалитет, Агенцијата за цивилно воздухопловство доколку се работи за објект изграден во заштитни зони на аеродроми и сл.). Што се однесува до статусот на земјиштето, измените и дополнувањата од 2014 година уредуваат неколку ситуации: кога објектот или оранжеријата се изградени на земјоделско земјиште сопственост на Р. Македонија, кога објектот или оранжеријата се изградени на земјоделско земјиште сопственост на физичко или правно лице и објектот или оранжеријата се изградени на земјоделско земјиште со нерешени имотни односи⁵⁰. Во првиот случај – кога бесправниот објектот или оранжеријата се изградени на земјоделско земјиште во државна сопственост имателот на објектот треба да има склучено договор за закуп со Р. Македонија во траење од најмалку 5 години или ако нема склучено договор за закуп да поднесе барање за доделување на градежното земјиште под закуп⁵¹. Во

⁴⁸ Измени и дополнувања 2014, чл. 14.

⁴⁹ Измени и дополнувања 2014, чл. 16.

⁵⁰ Измени и дополнувања 2014, чл. 14.

⁵¹ Министерството го доделува земјиштето под закуп по издавање на одобрението за потврдување за период од 30 години. Измени и дополнувања 2014, чл. 23.

вториот случај – кога земјоделското земјиште на кое е изграден бесправниот објект или оранжеријата е сопственост на физички и правни лица, имателот треба да поседува договор за закуп склучен со сопственикот на земјиштето и изјава за согласност заверена од нотар. Во третиот случај кога бесправниот објект или оранжерија се изградени на земјоделско земјиште со нерешени имотни односи, односно не е спроведена оставинска постапка, имателот треба да прибави известување од нотар дека се води оставинска постапка за земјоделското земјиште.

Доколку надлежниот орган констатира дека се исполнети законските услови за потврдување на бесправниот објект или оранжерија се подготвува пресметка за плаќање на надоместок. Висисната на надоместокот изнесува 61 денар од м² (1 евро од м²) изградена површина за бесправен објект и 10 денари по м² за изградена површина на оранжерија⁵². Точната површина се утврдува со геодетски елаборат за утврдување на фактичката состојба.

Откатко имателот на објектот или оранжеријата ќе го плати надоместокот, надлежниот орган е должен да донесе одобрение за потврдување на бесправно изградениот објект или оранжерија. Одобрението е правен основ за запишување на правото на сопственост на објектот или оранжеријата во катастарот на недвижности. Против одобрението со кое се потврдува објектот или се одбива барањето е дозволена жалба во рок од 15 дена од приемот на решението до Министерството за земјоделство, шумарство и водостопанство⁵³.

Бесправните објекти за кои нема да се издаде одобрение за потврдување затоа што не се исполнети законските услови или затоа што имателот на бесправниот објект или оранжерија извршил доградби и надградби по поднесувањето на барањето се отстрануваат согласно одредбите на Законот за градење⁵⁴.

4. ПРАВЕН РЕЖИМ НА БЕСПРАВНИТЕ ОБЈЕКТИ ВО КОМПАРАТИВНОТО ПРАВО

Постапувањето со бесправните објекти не е проблем кој се појавува само во правниот систем на Р. Македонија. Бесправното градење е присутно и во правните системи на земјите од соседството, како и на земјите членки на Европската Унија.

Од земјите од соседството Р. Србија и Р. Хрватска имаат донесено специјални закони со кои се уредува постапувањето со бесправните

⁵² Измени и дополнувања 2014, чл. 19.

⁵³ Измени и дополнувања 2014, чл. 21.

⁵⁴ Измени и дополнувања 2014, чл. 22.

објекти. Во Р. Црна Гора во процедура е донесувањето на Закон за легализација на неформалните објекти. Во Р. Босна и Херцеговина постапување со бесправно изградени објекти е во надлежност на кантоните.

Новиот Закон за озакоњување на објектите (Закон о озакоњењу објектата⁵⁵) од 2015 година на Р. Србија озакоњувањето на објектите го определува како јавен интерес за Р. Србија. Предмет на легализација согласно Законот се објектите за кои било поднесено барање за легализација согласно Законот за легализација до 29 јануари 2014 година, објектите за кои било поднесено барање согласно Законот за посебните услови за запишување на правото на сопственост на објектите изградени без одобрение за градење (Законом о посебним условима за упис права својине на објектима изграѓеним без граѓевинске дозволе⁵⁶) како и објектите за кои не било поднесено барање за легализација, а се видливи на сателитската снима на територијата на Р. Србија од 2015 година (чл. 6). Легализацијата се врши врз основа на решение за легализација (чл. 12), а сопственикот на објектот е должен да плати и такса за озакоњување⁵⁷ пред донесување на решението (чл. 33).

Во Р. Хрватска постапувањето со бесправните објекти е регулирано со Законот за постапување со незаконски изградените згради (*Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama*⁵⁸). Со Законот се опфатени згради и делови од згради изградени без одобрение за градење или спротивно на одобрението за градење и кои се видливи на дигитална ортофото карта (1:5000 од 21 јуни 2011 година или на друга дигитална ортофото карта до 21 јуни 2011 година или се евидентирани во катастарски план или друга картографска подлога. Бесправно изградената зграда добива правен статус со решение за из-

⁵⁵ Закон о озакоњењу објектата, *Сл. гласник РС*, бр. 96/15. Пред донесувањето на законот за озакоњување на објектите во Р. Србија во примена беше Законот за легализација на објектите од 2013 година (Закон о легализацији објектата, *Сл. гласник РС*, бр. 95/13 и 117/14) кој се применуваше до донесување на новиот пропис.

⁵⁶ Закон о посебним условима за упис права својине на објектима изграѓеним без граѓевинске дозволе, *Сл. гласник РС*, бр. 24/13 и 145/14.

⁵⁷ Таксата за озакоњување зависи од видот и површината на објектот. Таа изнесува 5 000 динари за: семејни објекти или станови со корисна површина до 100 м², помошни и економски објект, производни објекти и складишта и други објекти. Такса во износ од 15 000 динари се плаќа за станбени објекти и станови со корисна површина од 100 – 200 м², 20 000 динари за корисна површина од 200-300 м², 50 000 динари за корисна површина над 300 м². За станбени и станбено-деловни објекти наменети за продажба во површина до 500 м² таксата изнесува 250 000 динари, за 500-1000 м² таксата е 500 000 динари, за 1000-1500 м² 1 000 000 динари, а за површина над 1500 м² 3 000 000 динари (чл. 33).

⁵⁸ *Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama*, *Narodne novine*, br. 86/12 i 143/13.

ведена состојба.⁵⁹ За постапувањето со бесправните објекти во Р. Црна Гора е подготвен предлог Закон за легализација на неформални објекти (*Zakon o legalizaciji neformalnih objekata*). Според предлог Законот предмет на легализација ќе бидат објектите (станбени, деловни и деловно-станбени објекти) и делови од објекти изградени без одобрение за градење и спротивно на одобрението за градење. Неформалните објекти според предлог Законот ќе се идентификуваат врз основа на офтофото снимките направени во периодот од септември 2010 година до 21 април 2011 година. При легализацијата, согласно предлог Законот, лицето ќе биде должно да плати надоместок за комунално уредување на земјиштето и надоместок за легализација во износ од 5% од утврдениот надомест за комунално уредување на земјиштето. Правен основ за легализација предвидено е да биде решение за легализација.

Прописи со кои се уредува постапувањето со бесправни објекти се донесени и во Грција, Бугарија, Албанија. Легализации на бесправните објекти се извршени и во Италија, Шпанија, Португалија и други земји.⁶⁰

5. ЗАКЛУЧОК

Од трудот се гледа дека во правниот систем на Р. Македонија пред 2011 година одредби за „*легализација*“ на бесправни објекти се среќаваат во повеќе прописи: во генералниот Законот за сопственост и други стварни права и во специјални закони (Законот за градење од 2005 година, Законот за катастар на недвижности од 2008 година и Законот за катастар на недвижности од 2013 година). Притоа, во трудот се констатира дека одредбите во овие прописи не доведоа до систематско решавање на проблемот со бесправните објекти.

Трудот покажува дека прв обид за систематско решавање на проблемот со бесправните објекти е Законот за постапување со бесправно изградени објекти од 2011 година кој го уредува начинот и постапката за утврдување на правен статус на бесправно изградени објекти. Бесправните објекти во Законот се квалификувани како: објекти од значење за Р. Македонија, објекти од локално значење и објекти на здравствените установи за примарна, секундарна и терцијална здравствена заштита. Постапката за утврдување на правен статус на

⁵⁹ Импелот на незаконита зграда пред донесување на решението за изведена состојба должен е да плати надоместок за задржување на незаконито изградената зграда кој се утврдува со посебен пропис, а по извршноста на решението должен е да плати комунален и воден придонес во согласност со специјалните прописи (чл. 22 и 25).

⁶⁰ J. Allen, J. Barlow, J. Leal, *Housing and Welfare in Southern Europe*, Blackwell Publishing Ltd., Oxford 2004, 175–186.

бесправен објект е управна и се иницира по барање на имателот на бесправен објект. Утврдувањето на правен статус на бесправен објект се врши со решение кое се донесува откако: надлежниот орган ќе изврши увид на лице место, ќе донесе урбанистичка согласност (ако се исполнети условите предвидени со закон) и ќе изготви заклучок за плаќање на надомест. Решението е правен основ за запишување на правото на сопственост на објектот во катастарот на недвижности.

Постапувањето со бесправните објекти изградени на земјоделско земјиште, т.е. „*легализација*“ како што покажува трудот е уредена со Законот за земјоделско земјиште од 2007 година, односно со Законот за изменување и дополнување на Законот за земјоделско земјиште од 2011 и 2012 година). Предмет на потврдување можат да бидат помошни објекти, објекти за примарна обработка на земјоделски производи и оранжерији. Бесправниот објект или оранжерија може да бидат потврдени со одобрение за потврдување доколку се исполнети законските услови и ако е платен надоместокот за потврдување.

Анализата на компаративното право покажува дека од земјите од соседството Р. Србија и Р. Хрватска имаат донесено специјални закони со кои се уредува постапувањето со бесправните објекти. Во Р. Црна Гора во процедура е донесувањето на Закон за легализација на неформалните објекти. Во Р. Босна и Херцеговина постапување со бесправно изградени објекти е во надлежност на кантоните. Прописи со кои се уредува постапувањето со бесправни објекти се донесени и во Грција, Бугарија и Албанија. Легализации на бесправните објекти се извршени и во Западно-европските земји како што се: Италија, Шпанија, Португалија и други.

ЛИСТА РЕФЕРЕНЦИ

Библиографске референце и правни акти

1. Allen, Judith, Barlow, James, Leal, Jesús, *Housing and Welfare in Southern Europe*, Blackwell Publishing Ltd., Oxford 2004;
2. Закон о легализацији објектата, *Сл. гласник РС*, бр. 95/13 и 117/14;
3. Закон о озакоњењу објектата, *Сл. гласник РС*, бр. 96/15;
4. Закон о postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, *Narodne novine*, бр. 86/12, 143/13;
5. Zakonom o posebnim uslovima za upis prava svojine na objektima izgrađenim bez građevinske dozvole, *Sl. glasnik RS*, бр. 24/13 и 145/14;
6. Закон за градење, *Службен весник на Република Македонија*, бр. 51/05, 173/07 и 82/08;

7. Закон за градење – ЗГ, *Службен весник на Република Македонија*, бр. 130/09, 124/10, У. бр. 262/2009, 18/11, 36/11, 54/11 и У. бр. 262/2009 и У. бр. 212/2010, 13/12, 144/12, 25/13, 79/2013, 137/13, 163/13, 27/14, 28/14, 42/14, 115/14, 149/14, 187/14, 44/15 и 129/15;
8. Закон за изградба на инвестициони објекти – ЗИИО, *Службен весник на СРМ*, бр. 15/90 и 11/91 и *Службен весник на Република Македонија*, бр. 11/94, 18/99 и 25/99;
9. Закон за изменување и дополнување на Кривичниот законик, *Службен весник на Република Македонија*, бр. 7/2008;
10. Закон за основните сопственосно-правни односи, *Службен лист на СФРЈ*, бр. 6/80 и 35/90;
11. Закон за постапување со бесправно изградени објекти, *Службен Весник на Република Македонија*, бр. 23/11, 54/11, 155/12, 72/2013, 44/14, 115/14, 199/14, 124/15 и 129/15;
12. Закон за премер, катастар и запишување на правата на недвижностите, *Службен весник на Република Македонија*, бр. 27/86, 17/91, 84/2005, 109/2005 и 70/2006;
13. Закон за сопственост и други стварни права, *Службен весник на Република Македонија*, бр. 18 /01, 92/08, 139/09 и 35/10;
14. Законот за катастар на недвижности од 2008 година, *Службен весник на Република Македонија*, бр. 40/2008, 158/10, 17/11, 51/11 и 74/12;
15. Законот за катастар на недвижности од 2013 година, *Службен весник на Република Македонија*, бр. 55/13, У. бр. 67/2013, 41/14, 115/14, 116/15, 153/15 и 192/15.

Full Professor Rodna Živkovska, LL.D.

Associate Professor Tina Pržeska, LL.D.

Faculty of Law „Iustinianus I“, Ss. Cyril and Methodius
University of Skopje

LEGALIZATION OF ILLEGAL BUILDINGS IN THE LEGAL SYSTEM OF MACEDONIA

Summary

The paper shows that in the legal system of Republic of Macedonia, before 2011, provisions regulating the process of legalization of illegal buildings were found in various laws: Law of Ownership and Other Real Rights from 2001, Law of Construction from 2005, Law of Real Estate Cadastre from 2008 and Law of Real Estate Cadastre from 2013. Regarding the pro-

visions in these laws the paper highlights the fact that they didn't lead to systematic solution of the persisting problem.

The first attempt for systematic solution of the problem of illegal buildings is the implementation of the Law for Regulating the Illegally Built Constructions from 2011. This Law regulates the manner and proceedings for determining legal status of illegal constructions. The types of illegal constructions are classified as: constructions of importance for the Republic, constructions of local importance and health facilities for primary, secondary and tertiary health services. The proceeding for legalization is administrative, and it is initiated on demand of the interested party – the holder of the illegal construction. The decision of the authorized body is a legal base for registration of the right of ownership in the real estate cadastre. Compensation for the legalization is also due, and it must be paid before the decision is rendered.

The legalization of illegal buildings on agricultural land is regulated by the Law of Agricultural Land from 2007 (more precisely the Amendments of the Law from 2011 and 2012). Subject to legalization are buildings for agricultural production that comply with the conditions determined by law. The legalization is done in administrative proceedings by the municipalities. If the conditions determined by law are met, a decision for legalization is rendered and the compensation for legalization must be paid.

The comparative analysis in the paper shows that the problem of legalization of illegal construction is a pressing issue in many of Macedonia's neighboring countries. Serbia and Croatia have passed special laws regulating the status of illegal construction. In Montenegro the Law for legalization of Informal Settlements is in parliamentary proceedings. The jurisdiction for regulating the status of illegal constructions in Bosnia and Herzegovina falls on the cantons. Laws for regulating the status of illegal constructions are also passed in Greece, Bulgaria and Albania. The paper also shows that in Western European countries legalizations of illegal construction have been executed in Italy, Portugal, Spain and other countries.

Key words: *Legalization; Illegally built objects; Building permit; Ownership; Property law; Administrative procedure; Administrative dispute; Buildings; Electronic communication networks and equipment.*