



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД**

**БИЛТЕН  
КАТАСТАРСКО ПРАВНЕ ПРАКСЕ**

**Број 3  
Београд, јун 2009. године**



**РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД**  
Булевар војводе Мишића број 39  
11000 Београд

Телефон/факс 011/2651-064, 2651-761, 2651-052  
e-mail office@rgz.gov.rs  
www.rgz.gov.rs

**Билтен катастарско правне праксе**  
**Ч а с о п и с**  
**Републичког геодетског завода**

**Главни и одговорни уредник**  
Ненад Тесла, дипл.геод.инж.

**Заменик главног и одговорног уредника**  
Коста Мирковић, дипл.правник

**Редакцијски одбор:**  
Јасминка Вукашиновић, дипл.правник - председник  
Весна Смајевић Младеновић, дипл.правник  
Зорица Томић, дипл.правник  
Митар Трбовић, дипл.правник  
Мирјана Михајловић Тимилић, дипл.правник  
Гордана Зорић, дипл.правник  
Младен Дугоњић, дипл.геод.инж.

**Технички уредник**  
Василија Пуцаревић, дипл.правник

**Издавач**  
Републички геодетски завод  
Булевар војводе Мишића 39, Београд

**Штампа**  
Папир Комерц доо, Поднаредника Љубе 4, Јагодина

**Тираж**  
1000 примерака

Свако копирање, умножавање, објављивање и дистрибуирање целине или делова из ове публикације, представља повреду ауторског права и кривично дело, које ће бити гоњено у складу са законом.

Сва права на објављивање и дистрибуирање ове публикације задржава издавач, према одредбама Закона о ауторском и сродним правима.

## С а д р ж а ј

Утврђивање и упис права на непокретности у поступку израде катастра непокретности .....	5
Провођење урбанистичког пројекта на радном оригиналу плана и у катастарском операту .....	23
Поступак провођења промена деобом и спајањем катастарских парцела на основу урбанистичког акта ради формирања грађевинске парцеле .....	26
Поступање по члану 94. Закона о пољопривредном земљишту .....	29
Уредба о висини накнаде за коришћење података премера и катастра и пружање услуга Републичког геодетског завода .....	31

## ПРЕДГОВОР

Поштовани,

Билтен катастарско правне праксе је часопис Републичког геодетског завода, у коме се објављују ставови и мишљења у вези најсложенијих и најактуелнијих катастарско правних питања у области уписа непокретности у катастар земљишта, односно уписа непокретности и права на непокретностима у катастар непокретности, а све у циљу уједначавања праксе свих унутрашњих јединица Републичког геодетског завода, правилне и једнообразне примене закона и других прописа у поступку уписа у катастре.

Поред уједначавања праксе и правилне и једнообразне примене закона и других прописа, Билтен катастарско правне праксе има и за циљ да допринесе скраћењу времена уписа, односно да убрза упис у катастре и да свим заинтересованим приближи и учини приступачнијим уписе и омогући им спознају и сазнање о потребној документацији за упис, како у катастар земљишта, тако и у катастар непокретности.

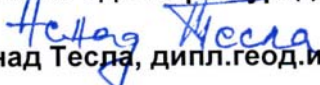
Полазећи од чињенице да је упис непокретности и права на њима веома сложен, одговоран и професионално стручан посао, издавање Билтена катастарско правне праксе се показало од велике користи за државне службенике, који непосредно врше уписе у катастар, као и за све остале кориснике услуга Републичког геодетског завода.

Надам се да ће и овај трећи број Билтена катастарско правне праксе постићи циљ и остварити своју намену. Стога позивам све којима је овај Билтен намењен, да узму учешћа у креирању садржаја будућих издања Билтена катастарско правне праксе одабиром и обрадом одређених тема из области државног премера, катастра земљишта, катастра непокретности и водова.

Подсећам да су добронамерне сугестије, примедбе и предлози увек добродошли.

С поштовањем,

Главни и одговорни уредник

  
Ненад Тесла, дипл.геод.инж.

# **УТВРЂИВАЊЕ И УПИС ПРАВА НА НЕПОКРЕТНОСТИ У ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ У КАТАСТАРСКИМ ОПШТИНАМА У КОЈИМА ПОСТОЈИ САМО КАТАСТАР ЗЕМЉИШТА И У КАТАСТАРСКИМ ОПШТИНАМА У КОЈИМА ПОСТОЈИ ЗЕМЉИШНА КЊИГА**

## **УВОД**

Разлог за посебно обрађивање овог дела израде катастра непокретности лежи у значају правилног формирања и привременог уписа података о непокретностима и правима на њима у лист непокретности. Од правилног попуњавања листа непокретности зависи законитост коначног уписа неоспорених података, као и брзина самог поступка излагања. Наиме, Закон о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима ("Службени гласник РС", број 83/92, 53/93, 67/93, 48/94, 12/96, 15/96, 34/01, 25/02 и 101/05 - у даљем тексту: Закон) је увео претпоставку да се подаци премера, катастра земљишта и катастарског класирања и подаци о правима на непокретностима, утврђени у поступку излагања на јавни увид података, односно у поступку израде катастра непокретности, у складу са одредбама овог закона, који нису оспорени у том поступку, уписују као коначни у лист непокретности, док код израде катастра непокретности, сходно члану 136а Закона, лице које има правни интерес може у року од две године од дана почетка примене катастарског оператa Служби поднети захтев за исправку уписа у катастарском операту, ако сматра да је извршен погрешан упис у погледу носиоца права или другог податка о непокретности.

Закон је прописао правила за утврђивање података о непокретностима и правима на њима у зависности од тога да ли на подручју катастарске општине за коју се врши излагање постоји само катастар земљишта или поред катастра земљишта постоји и земљишна књига. При томе, предвидео је и обавезу прикупљања података о непокретностима, правима на њима и носиоцима права које не садржи катастар земљишта, с тим да се прикупљени подаци сређују и везују са подацима о катастарским парцелама садржаним у катастру земљишта, а затим упоређују са подацима у земљишној књизи, односно књизи тапија.

Посебну пажњу заслужује начин израде катастра непокретности у катастарским општинама у којима је извршена обнова премера, а није потврђен катастарски операт и није извршена обнова земљишне књиге, иако су обнове премера вршене

на основу одлука Извршног већа СР Србије, односно одлука Владе Републике Србије.

С обзиром да је поступак израде катастра непокретности, сходно члану 136а Закона, готово завршен у свим катастарским општинама изван подручја осталог грађевинског земљишта у својини Републике Србије (градско грађевинско земљиште) у овом тексту ће се посебан акценат дати катастарским општинама у којима излагање тек предстоји и у којима је остало грађевинско земљиште у својини Републике Србије тј. земљиште у градовима и насељима градског карактера.

Приликом излагања података и састављања записника, комисија за излагање не сме имати дилему око врсте грађевинског земљишта и правилно мора разликовати јавно и остало грађевинско земљиште у својини Републике Србије, док градско грађевинско земљиште постоји само у оним катастарским општинама у којима општине својом одлуком још нису одредиле јавно грађевинско земљиште.

## **I ФОРМИРАЊЕ И ПОПУЊАВАЊЕ ЛИСТОВА НЕПОКРЕТНОСТИ**

Формирање листова непокретности регулисано је чланом 42. Закона и чланом 11. Правилника о изради и одржавању катастра непокретности ("Службени гласник РС", број 46/99 у даљем тексту: Правилник). Формирање листова непокретности је детаљно обрађено и у Инструкцији о изради катастра непокретности у катастарским општинама у којима постоји само катастар земљишта 01 број 951-209/99 од 24.03.1999. године и Инструкцији о изради катастра непокретности у катастарским општинама у којима поред катастра земљишта постоји земљишна књига 01 број 952-210/99 од 24.03.1999. године, које су на снази и које, приликом формирања листова непокретности, Службе, односно комисије треба да користе. Наведеним прописима је предвиђено да се лист непокретности формира тако да обухвата све катастарске парцеле које припадају истом носиоцу права, односно држаоцу на земљишту у оквиру истог обима права и облика својине, заједно са објектима на тим парцелама. Изузетак је предвиђен за листове непокретности који садрже податке за добра у општој употреби, која су у државној својини. У овом случају формира се посебан лист непокретности за све непокретности истог корисника (магистрални и регионални путеви, локални и некатегорисани путеви, железничке пруге, водно земљиште и водопривредни објекти).

Начин попуњавања листова непокретности зависи од тога да ли се ради о катастарским општинама у којима није вршена обнова премера или о катастарским општинама у којима је вршена обнова премера.

## **1. Катастарске општине или делови катастарских општина у којима није вршена обнова премера (на снази је катастар земљишта)**

Листови непокретности формирају се сходно тачки 1. Инструкције о изради катастра непокретности у катастарским општинама у којима постоји само катастар земљишта на следећи начин:

**А лист** непокретности се попуњава према подацима из катастра земљишта, с тим да се подаци о земљишту који не садржи катастар земљишта због брзине и економичности поступка не прикупљају. Ако је за катастарску општину која се излаже урађен дигитални катастарски план, површине катастарских парцела се у А листове уписују из ДКП-а, а не из катастра земљишта.

**Б лист** непокретности попуњава се на основу података из катастра земљишта.

За земљиште у државној својини као носилац права уписује се Република Србија, а испод речи Република Србија уписују се индикације лица уписаног у катастар земљишта.

**В лист** непокретности 1. део попуњава се на основу података катастра земљишта, док се подаци о зградама и другим грађевинским објектима које не садржи катастар земљишта пре излагања не прикупљају, већ изузетно само у току излагања на изричит захтев странке и о њеном трошку.

За носиоца права својине на згради и на другом грађевинском објекту уписује се:

- лице које је изградило објекат у време када грађевинска дозвола није била услов за градњу, односно његов правни следбеник ако је градитељ имао право својине, односно право коришћења земљишта;
- лице на чије је име издата употребна дозвола и
- лице које је изградило објекат за које није издата употребна дозвола, ако су на њему изведени знатнији радови (објекат стављен под кров), у складу са грађевинском дозволом. У овом случају се у Г лист непокретности уписује забелешка да ће се у случају неприбављања употребне дозволе у року од годину дана од дана почетка примене катастра непокретности

извршити брисање права својине на објекту и извршити упис држаоца објекта

За држаоца зграде и другог грађевинског објекта уписује се:

- лице које је изградило објекат без грађевинске дозволе када је дозвола услов за градњу или прекорачењем овлашћења из дозволе, односно његов правни следбеник;
- лице које је држалац објекта на основу правног посла закљученог са градитељем, који не испуњава услове да буде носилац права, односно са његовим правним следбеником;
- лице на чије име је издата грађевинска дозвола за објекат привременог карактера. У овом случају се у Г лист непокретности уписује забелешка да је за објекат издата грађевинска дозвола и датум до када та дозвола важи.

В лист непокретности 2. део попуњава се на следећи начин:

- За зграде за колективно становање уписују се само подаци о посебним деловима који су прибављени од надлежног органа или су прикупљени по захтеву власника, односно држаоца зграде или посебног дела зграде. У Службама у којима је вођена хипотекарна књига о продатим друштвеним становима подаци из исте се преузимају у листове непокретности;
- За индивидуалне стамбене зграде подаци о посебним деловима зграде прикупиће се само на захтев власника и уколико исти за етажирање поседују одобрење надлежног државног органа.

У **Г лист** непокретности се у овој фази радова уписују само забелешке које се односе на зграде, сагласно шифарској ознаци и правном статусу објекта уписаног у В лист непокретности 1. део. У овој припремној фази Служба, односно комисија не треба да из исправа преузима терете и ограничења која се нису могла уписати у поседовни лист а у исправи су утврђени (плодоуживање, службености...).Те терете ће комисија уписивати у поступку излагања, односно у поступку одржавања на захтев странака.



**2. Катастарске општине или делови катастарских општина у којима је извршена обнова премера а није потврђен новикатастарски операт или се врши премер у циљу израде катастра непокретности**

***Подручје осталог грађевинског земљишта које је у својини Републике Србије (градско грађевинско земљиште)***

Лист непокретности се попуњава на основу података из обнове премера, односно премера и катастра земљишта, с тим што би, по потреби и због лакшег сналажења, при уносу података о новим и старим бројевима парцела, површини и корисницима катастарских парцела требало унети и упоредни преглед стања пре и после обнове премера.

На изграђеном осталом грађевинском земљишту у својини Републике Србије, лист непокретности се формира према подацима о носиоцу права својине, односно држаоцу зграде, утврђеном обновом премера, а на неизграђеном осталом грађевинском земљишту у својини Републике Србије према подацима о лицу уписаном у катастру земљишта.

**А лист** непокретности попуњава се на основу података из обнове премера, односно премера.

Кад се подаци утврђени обновом премера, односно премером слажу са подацима из катастра **Б лист** непокретности попуњава се тако што се на земљишту у државној својини за носиоца права својине уписује Република Србија, а за носиоца права коришћења лице уписано у катастру земљишта, које испуњава услове из члана 69а став 3. Закона. Уколико је ранијем сопственику, односно његовом правном следбенику, сходно члану 79. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/03) и чл. 31. и 32. Закона о грађевинском земљишту ("Службени гласник РС", бр. 44/95, 16/97, 23/01) успостављен режим својине пре одређивања градског грађевинског земљишта, у колону 3Б листа се уместо права коришћења уписује својина, а у колони 4Б листа се уместо речи "државина" уписује реч "приватна".

Уколико лице уписано у катастру земљишта не испуњава услове за упис носиоца права исто се уписује за држаоца земљишта. Уколико се подаци из обнове премера, односно премера не слажу са подацима из катастра земљишта у Б лист непокретности не уписују се подаци о носиоцу права коришћења пре излагања, већ се то чини на самом излагању. Изузетак је у следећем случају:

- За добра од општег интереса, односно за јавна добра за која је посебним законом утврђено да су у државној својини, за носиоца права својине уписује се Република Србија и правно лице одређено законом за носиоца права коришћења, односно корисника;
- За земљиште под зградом за колективно становање или под другим објектом за које је формирана посебна парцела, за носиоца права коришћења уписују се власници зграде уписани у В лист непокретности 2. део, а уколико се ради о већем броју лица иста се не неводе поименично већ се у Б лист уписују речи "власници посебних делова зграде уписани у В лист непокретности 2. део";
- За парцеле опредељене обновом премера, односно премером за редовну употребу зграде за колективно становање, за носиоца права својине уписује се Република Србија без уписивања података о носиоцу права коришћења.

**В лист** непокретности 1. и 2. део попуњава се на основу података

катастра земљишта, обнове премера, односно премера, а подаци о носиоцима права, односно држаоцима уписују се као у катастарским општинама у којима није вршена обнова премера, односно премер.

**Г лист** непокретности попуњава се на исти начин као и у катастарским општинама на подручју осталог грађевинског земљишта у својини Републике Србије у којима није вршена обнова премера, односно премер.

### **3. Катастарске општине у којима је на основу премера основана земљишна књига или је на основу обнове премера обновљена земљишна књига**

Листови непокретности формирају се сходно тачки 1. Инструкције о

изради катастра непокретности у катастарским општинама у којима поред катастра земљишта постоји и земљишна књига.

**А лист** се попуњава према подацима из катастра земљишта, ако је за катастарску општину која се излаже урађен дигитални катастарски план, површине катастарских парцела се уписују из ДКП-а, а не из катастра земљишта.

**Б лист** попуњава се према подацима из земљишне књиге.

**В лист** непокретности 1. део такође се попуњава на основу података о зградама и власницима зграде из земљишне књиге и катастра земљишта.

В лист непокретности 2. део попуњава се преузимањем података из земљишне књиге, уколико су подаци о посебним деловима зграде и њиховим власницима уписани у земљишну књигу. Уколико у земљишној књизи нема података о посебним деловима зграде, В лист непокретности 2. део попуњава се на основу прикупљених података о посебним деловима зграде, односно објекта, које не садржи катастар земљишта на следећи начин:

- За зграде за колективно становање уписују се само подаци о посебним деловима који су прибављени од надлежног органа или су исти прикупљени по захтеву власника, односно држаоца зграде;
- За индивидуалне стамбене зграде подаци о посебним деловима зграде прикупљају се само на захтев власника и уз одобрење надлежног државног органа о етажирању, односно спецификацији објекта;

**Г лист** непокретности се попуњава преузимањем података из земљишне књиге заједно са податком о датуму уписа терета у земљишну књигу, а не датум уноса података у лист непокретности, како то често греше Службе. У Г лист непокретности уписују се и забелешке које се односе на зграде и друге грађевинске објекте, сагласно шифарској ознаци за правни статус објекта уписаној у В лист непокретности 1. део.

#### **4. Катастарске општине или делови катастарских општина у којима постоји земљишна књига и у којима је извршена обнова премера, а није потврђен нови катастарски операт или се врши премер у циљу израде катастра непокретности**

#### ***На подручју осталог грађевинског земљишта у својини Републике Србије (градско грађевинско земљиште)***

Кад се подаци обнове премера катастра земљишта и земљишне књиге слажу сви листови непокретности се попуњавају исто као у катастарским општинама у којима је на основу података премера основана земљишна књига или је иста обновљена на основу података обнове премера.

Уколико се подаци премера не слажу, односно кад постоји неслагање података из обнове премера, катастра земљишта и земљишне књиге у Б лист непокретности се пре излагања не уносе подаци о носиоцу права коришћења.

В лист непокретности 1. део попуњава се на основу података о згради и власнику зграде из земљишне књиге, односно података о згради и држаоцу зграде утврђених обновом премера, односно премером.

В лист непокретности 2. део и Г лист непокретности попуњава се на исти начин као и у катастарским општинама у којима је на основу података премера основана земљишна књига, или је на основу обнове премера обновљена земљишна књига. Значи, попуњава се према подацима из земљишне књиге.

## **5. Катастарске општине у којима земљишна књига није обновљена после извршене обнове премера**

У овим катастарским општинама, сходно члану 136а Закона и члану 15. Правилника, катастар непокретности израђује се по правилима која важе за израду катастра непокретности у катастарским општинама у којима постоји само катастар земљишта.

Приликом припреме за излагање, као и у току излагања Служба, односно комисија за излагање не сме априори одбацити земљишну књигу као неважећу, већ ће се она користити као доказно средство приликом утврђивања права, како на земљишту, тако и на објектима. Из исте се такође преузимају сви терети.

## **6. Припрема за излагање**

Послове припреме за излагање на јавни увид података о непокретностима и правима на њима, обавља комисија коју образује Републички геодетски завод.

Служба за катастар непокретности доставља предлог за образовање комисије за излагање, састављен у сарадњи са извршним органом скупштине општине, а уколико та сарадња споро тече или није на завидном нивоу, па то успорава почетак излагања, у том случају не би требало чекати предлог извршног органа за члана комисије из реда грађана, већ би истог требало да предложи сама Служба.

Кад се излагање врши у катастарским општинама односно деловима катастарских општина у којима је извршена обнова премера, а није потврђен нови катастарски операт, оглас садржи јавни позив свим носиоцима права на непокретностима уписаним у

катастру земљишта чији је упис идентичан са подацима из обнове премера да дођу на излагање пошто се исти неће непосредно позивати. Образац огласа је саставни део Правилника. Смисао оваквог оглашавања састоји се у томе да се ова лица упознају са излагањем и да им се укаже на то да ће подаци из обнове премера који се слажу са подацима из катастра земљишта бити уписани у катастар непокретности, па ће се, уколико не дођу на излагање, сматрати да су сагласни са уписом у лист непокретности.

У току припреме за излагање неопходно је да начелник Службе и председник комисије за излагање успоставе сарадњу са председником суда и да податке из земљишне књиге преузму фотокопирањем или фотографисањем, а да непосредно пре почетка излагања писменим путем, сходно члану 69г Закона затраже предају земљишне књиге. Уколико суд у датом року не преда земљишну књигу о томе је потребно хитно обавестити директора Завода који ће у оквиру својих надлежности предузети даље мере.

У току припрема за излагање начелник Службе са шефовима одесека и председником комисије за излагање мора да процени тежину посла и подели катастарску општину на више делова како би излагање што краће трајало.

## **7. Формирање управних предмета**

За сваки лист непокретности формирају се управни предмети у складу са Уредбом о канцеларијском пословању органа државне управе («Службени гласник РС», број 80/92) тј. исти се заводе у скраћени деловодник управних предмета који се воде по службеној дужности.

Такође се омот управног предмета попуни у складу са Уредбом о канцеларијском пословању.

Комисија може да почне излагање кад Сектор за стручни и управни надзор после извршеног надзора да сагласност за почетак излагања.

## **8. Позивање и достављање**

Позивање лица уписаних у Б и В лист непокретности врши комисија у складу са Законом о општем управном поступку ("Службени лист СРЈ", бр. 33/97 и 31/01).

Позив на усмену расправу мора да садржи све што је прописано Законом и Правилником. Позивање странака се врши путем образаца позива који су такође саставни делови Правилника, а никако на старим општинским позивима у којима се, због

неодазивања позиву, странкама прети привођењем и новчаном казном.

Позивање власника, односно држалаца посебних делова зграде за колективно становање врши се истицањем јавног позива на огласној табли те зграде, најмање 15 дана пре дана одређеног јавним позивом, без достављања листа непокретности.

Достављање позива врши се по правилу тако што се позив предаје лично лицу коме је намењен, на начин прописан чл. 77 и 81. Закона о општем управном поступку. Из досадашње праксе утврђено је да је позивање носилаца права много ажурније уколико исто врше достављачи одређени од стране Службе, односно комисије за излагање него кад то раде радници поште. Враћена доставница улаже се у омот предмета. Честа је појава да се лицу коме треба доставити позив не може утврдити пребивалиште, па ће комисија том лицу поставити привременог заступника, сходно члану 45. Закона о општем управном поступку.

Кад је једним позивом извршено позивање лица уписног у више листова непокретности, доставница се улаже у списе једног од предмета, а код осталих предмета у напомени на унутрашњој страни омота списка наводи се број предмета у коме се доставница налази.

Кад се подаци катастра земљишта, земљишне књиге и обнове премера на слажу комисија је дужна да позове:

- Републичког јавног правобраниоца за добара од општег интереса, са достављањем листа непокретности;
- кориснике добара од општег интереса, са достављањем листа непокретности;
- градитеља зграде (уколико је познат), без достављања листа непокретности;
- правно лице које је у В листу непокретности 1. део уписано као власник, односно држалац зграде, са достављањем листа непокретности;
- носиоце права уколико површине катастарских парцела из катастарског операт и из дигиталног катастарског плана прелазе дозвољено одсупање;
- физичка лица уписана у земљишној књизи, катастру земљишта и држалац зграде из обнове премера позивају се истовремено, без достављања листа непокретности.

## 9. Излагање података о непокретностима на јавни увид

Поступком излагања података о непокретностима и правима на њима руководи председник комисије, односно његов заменик. Председник комисије проверава идентитет позваних лица увидом у личну карту или другу личну исправу на основу које се утврђује идентитет физичког лица, односно увидом у овлашћење за заступање и личне исправе заступника. По извршеној идентификацији позваних лица уписује се њихов матични број, односно привремени идентификациони број у одговарајући лист непокретности. На исти начин извршиће се и идентификација имаоца правног интереса који затражи да учествује у поступку излагања.

Комисије за излагање би требало, сходно члану 49. став 3. Закона о општем управном поступку, због брзине и економичности поступка излагања, члановима породице да дозволе да без приложеног писменог пуномоћја на излагању заступају чланове своје породице, односно домаћинства.

Пуномоћје ће тражити тек ако је очигледно да заступа интересе супротне интересима носиоца права који није дошао на излагање.

Комисија ће на излагању присутном лицу признати својство учесника у поступку ако учини вероватним свој правни интерес.

Присутна лица упознаће се са подацима уписаним у лист непокретности уз образложење на који су начин ти подаци прикупљени и уписани у лист непокретности. Присутним лицима ставиће се на увид скице премера и геодетски план и уколико је потребно све исправе из збирке исправа. По извршеном увиду у документацију од присутних лица ће се затражити да се изјасне о подацима садржаним у листу непокретности.

Уколико се излаже сувласнички лист непокретности комисија за излагање на осталом грађевинском земљишту у својини Републике Србије може развргнути сувласничку заједницу само ако је сувласницима решењем имовинско правне службе враћен ранији режим својине и ако се не цепају катастарске парцеле, односно ако за исте доставе пројекат парцелације.

Код излагања података о зградама за колективно становање, због економичности и брзине поступка, комисија би могла од странака тј. власника станова само узети исправе, не саслушавати их и заказати им да дођу у одређеном року по извод из записника, који ће комисија саставити на крају излагања у време кад је слободна и кад нема странака, а у њега ће унети податке о стану и исправи на основу које га је одредила за носиоца права, односно држаоца.

## 10. Записник

У поступку излагања на јавни увид података о непокретностима и правима на њима комисија води записник за сваки управни предмет, а изузетно комисија не саставља посебан записник у следећим случајевима:

- кад се подаци земљишне књиге и катастра земљишта слажу;
- кад се подаци катастра земљишта и обнове премера слажу;
- кад лице уписано у катастар земљишта испуњава услове за упис носиоца права на непокретностима.

У овим случајевима комисија саставља један записник у коме констатује напред наведене чињенице и наводи све листове непокретности у којима подаци о непокретностима и правима на њима нису оспорени. Пре састављања записника комисија је дужна, сходно члану 117. Закона о општем управном поступку, да посебним закључком споји поступак одлучивања у предметима у којима се одлучује на основу истог или сличног чињеничног стања.

Записник потписује лице које је учествовало у поступку, председник комисије за излагање и записничар обавезно, док остали чланови комисије то не морају учинити.

## 11. Утврђивање права на непокретностима

***Утврђивање права на земљишту у катастарским општинама у којима постоји само катастар земљишта и у којима је на основу података премера или обнове премера потврђен катастарски операт (на снази је катастар земљишта)***

На подрчју осталог грађевинског земљишта у државној својини у катастарским општинама у којима је на основу података премера или обнове премера потврђен катастарски операт на земљишту у својини Републике Србије, лице последње уписано у катастар земљишта одређује се:

- За носиоца права коришћења ако испуњава услове из члана 69а став 3. Закона, односно за власника ако му је земљиште, сходно члану 79. Закона о планирању и изградњи и чл. 31. и 32. Закона о грађевинском земљишту, враћено у ранији режим својине;
- За држаоца, уколико не испуњава услове за упис носиоца права из члана 69а став 3. Закона, сходно члану 69а став 5. Закона;



- За носиоца права коришћења комисија ће одредити лице које није уписано у катастар земљишта ако комисији у поступку излагања приложи исправу подобну за стицање, односно упис права на земљишту ако то право изводи од лица које је могло бити одређено за носиоца права, а сходно члану 69а став 4. Закона;
- За носиоца права коришћења одређује се и лице које је власник зграде која је изграђена у складу са законом, за земљиште под зградом које је означено посебним бројем парцеле;
- На земљишту под зградом за колективно становање за које је формирана посебна парцела, за носиоца права коришћења одређују се власници зграде уписани у В лист непокретности, без одређивања удела и без уписа њихових имена и Б лист, већ се у исти упишу речи "власници посебних делова зграде уписани у В лист непокретности 2. део".

***Утврђивање права на земљишту у катастарским општинама у којима постоји само катастар земљишта и у којима је извршена обнова премера, а није потврђен нови катастарски операт, или се врши премер у циљу израде катастра непокретности***

На осталом грађевинском земљишту у својини Републике Србије на коме се подаци обнове премера, односно премера слажу са подацима из катастра земљишта лице уписано у катастар земљишта одређује се за:

- носиоца права коришћења сходно члану 69а став 3. Закона;
- држаоца уколико не испуњава услове за упис за носиоца права из члана 69а став 3. Закона (члан 69а став 5. Закона).

Кад се подаци обнове премера, односно премера не слажу са подацима из катастра земљишта, за носиоца права коришћења на неизграђеном осталом грађевинском земљишту у својини Републике Србије, одређује се лице које је уписано у катастар земљишта, а испуњава услове из члана 69а став 3. Закона, односно лице које у поступку излагања приложи исправу подобну за стицање и упис права, које своје право изводи од лица које је могло бити одређено за носиоца права (члан 69а став 4. Закона). Уколико комисија на овај начин не може одредити носиоца права коришћења, лице уписано у катастру земљишта одредиће се за држаоца.

За носиоца права коришћења на изграђеном осталом

грађевинском земљишту у својини Републике Србије комисија ће одредити:

- лице на које гласи грађевинска и употребна дозвола;
- носиоца права на згради уписаног у В лист непокретности 1. део, односно градитеља на земљишту под зградом за колективно становање.

***Утврђивање права на земљишту у катастарским општинама у којима је на основу података премера или обнове премера устројена или обновљена земљишна књига (на снази је земљишна књига и катастар земљишта)***

На подручју осталог грађевинског земљишта у државној својини у катастарским општинама у којима је на основу података премера или обнове премера основана или обновљена земљишна књига, за носиоца права коришћења комисија одређује једно од следећих лица:

- лице које је последње уписано у земљишњој књизи;
- власника зграде која је изграђена у складу са законом за земљиште под зградом које је означено посебним бројем парцеле;
- власнике зграде за колективно становање уписане у В лист непокретности на земљишту под зградом које је означено посебним бројем парцеле без одређивања удела;
- за носиоца права комисија ће одредити лице које у поступку излагања приложи исправу подобну за стицање права односно упис права у складу са Законом ако то право изводи од власника непокретности (правни континуитет). Подобна исправа за пренос права коришћења на неизграђеном осталом грађевинском земљишту у својини Републике Србије је и уговор о преносу права коришћења који закључи ранији сопственик са купцем у складу са чланом 84. Закона о планирању и изградњи.

Код неслагања података између земљишне књиге и катастра земљишта који су настали из разних разлога (обнове премера, ревизије), члан 69д Закона даје комисији могућност да наконведеног доказног поступка одреди лице које ће бити уписано у лист непокретности, а не само да податке о носиоцу права преузме из земљишне књиге.

***Утврђивања права на земљишту у катастарским општинама у којима је извршена обнова премера, није потврђен катастарски операт и није извршена обнова земљишне књиге***

У катастарским општинама у којима поред катастра земљишта постоји и земљишна књига, а подаци земљишне књиге, катастра земљишта и обнове премера се слажу за носиоца права на земљишту комисија одређује:

- лице које је последње уписано у земљишној књизи;
- лице које комисији приложи исправу подобну за стицање права у складу Законом на основу које то право изводи из права лица које је последње уписано у земљишној књизи (члан 69в став 5. Закона);

Уколико се подаци земљишне књиге, катастра земљишта и обнове премера не слажу комисија за носиоца права одређује:

- лице утврђено обновом премера ако на излагању докаже право у односу на лице уписано у земљишној књизи, а ако лице утврђено обновом премера не докаже контеинуитет са лицем уписаним у земљишној књизи комисија за носиоца права одређује лице уписано у земљишној књизи (члан 69в став 5. Закона).

На изграђеном осталом грађевинском земљишту у својини Републике Србије за носиоца права коришћења комисија одређује једно од следећих лица:

- лице на које гласи грађевинска и употребна дозвола;
- власника зграде уколико је иста изграђена у складу са Законом на земљишту под зградом које је означено посебним бројем парцеле;
- власнике зграде уписане у В лист непокретности 1. део без одређивања удела на земљишту под зградом за колективно становање не наводећи имена истих.

Комисија неће вршити упис носиоца права коришћења за парцеле опредељене обновом премера, односно премером уз зграде за колективно становање.

**12. Утврђивање права на зградама, посебним деловима зграда и другим грађевинским објектима**

У поступку излагања комисија, уколико то већ служба није учинила, одређује правни статус објеката и утврђује носиоца права на њима.

Објектима изграђеним у складу са прописима у градовима се сматрају они објекти који су изграђени до 03. јуна 1948. године када је ступила на снагу Основна уредба о грађењу и за те објекте комисија не тражи грађевинску односно употребну дозволу, већ им даје шифру 1 (објекат изграђен пре прописа).

Комисија за носиоца права на згради и другом грађевинском објекту одређује:

- лице уписано у земљишној књизи;
- лице које је градитељ објекта, односно његов правни следбеник ако је објекат изграђен у време кад грађевинска дозвола није била услов за градњу и ако је градитељ имао право својине, односно право коришћења на земљишту;
- лице које је градитељ објекта, односно његов правни следбеник ако је објекат изграђен у складу са грађевинском дозволом и за исти је издата употребна дозвола;
- као носилац права на згради, односно другом објекту условно ће се уписати градитељ објекта ако је за објекат издата грађевинска дозвола и на објекту су изведени знатнији радови (објекат стављен под кров), а градитељ је обавезан да у року од годину дана од дана почетка примене катастра непокретности служби достави употребну дозволу.

За носиоца права на посебном делу зграде (стан, локал, гаража) одређује се лице које комисији у поступку излагања приложи исправе подобне за стицање права на посебном делу зграде, на основу којих то право изводи од градитеља зграде, односно његовог правног следбеника на згради или на посебном делу зграде, под условом да је градитељ одређен за носиоца права на згради, односно за власника зграде.

Кад комисија не може да одреди градитеља зграде или га одреди за држаоца зграде или кад не постоји правни континуитет лица у поседу посебног дела зграде са градитељем зграде, лице које докаже да је у поседу посебног дела зграде и приложи исправу која води стицању својине, одређује се за држаоца посебног дела.

Изузетак су носиоци права на посебном делу зграде, а то су лица која комисији приложе уговор о откупу стана сачињен у складу са законом, које комисија одређује за власнике посебног дела.

Код одређивања држаоца посебног дела зграде (стана, локала), комисије често чине грешке, јер подстанаре и закупце локала одређују за држаоце, што је погрешно и незаконито.

Да би се лице одредило за држаоца посебног дела зграде мора пред комисијом да докаже да је у поседу посебног дела зграде, да је сам изградио посебан део зграде или да је исти купио од градитеља.

За све остале зграде и друге грађевинске објекте изграђене без дозволе или које су изграђене прекорачењем овлашћења из дозволе или падају на две или више парцела, комисија за држаоца одређује њихове градитеље односно лица која су закључила правни посао са градитељем односно његовим правним следбеником. За објекте привременог карактера за које је издата грађевинска односно употребна дозвола комисија градитеља одређује за држаоца, а не за власника, како то често комисије чине.

Кад ималац правног интереса комисији на излагању достави правоснажно решење о привременом праву коришћења објекта или посебног дела објекта, или оверен уговор о привременом праву коришћења, које општине доносе, односно закључују са ранијим сопственицима национализованих непокретности, до доношења Закона о денационализацији, комисија ће у Г листу непокретности уписати право привременог коришћења са шифарском ознаком "125" и предметни терет описати према подацима из решења односно уговора.

### **13. Приговори у току излагања**

Привремено уписано лице у лист непокретности, на податке уписане у достављени лист непокретности може поднети приговор комисији у року од 15 дана од дана када су му подаци из листа непокретности достављени, односно уколико су му ти подаци усмено саопштени на излагању, може у року од 8 дана ставити комисији приговор на податке.

Приговор на податке уписане у лист непокретности може поднети и ималац правног интереса у року од осам дана од дана сазнања за уписане податке, а најкасније до завршетка излагања. О приговору комисија може да одлучи одмах у форми решења или ако нема имаоца правног интереса и ако је приговор оправдан комисија не доноси посебно решење већ податке уноси у листове непокретности и у записник. Кад одбије приговор комисија обавезно доноси решење са поуком о праву на жалбу коју са свим оригиналним списима предмета доставља другостепеном органу на одлучивање.

### **14. Коначно утврђивање података и овера листова непокретности**

Подаци премера, катастра земљишта и земљишне књиге и подаци о правима на непокретностима утврђени у поступку излагања, а који нису оспорени у том поступку, уписују се као

коначни у лист непокретности, без доношења посебног решења, што комисија констатује у записнику о излагању.

Промене података извршене на основу приговора поднетих у поступку излагања такође се констатују у записнику о излагању. Подаци утврђени решењем комисије донети по приговору, а против кога није изјављена жалба и подаци утврђени решењем другостепеног органа донети по жалби против решења комисије уносе се у листове непокретности као коначни.

Лист непокретности који садржи коначно утврђене податке о непокретностима и правима на њима комисија оверава својим печатом и предаје Служби заједно са збирком исправа и осталом документацијом елабората за излагање, па се тада поступак излагања сматра окончаним.

### **15. Решење о потврди катастарског операта**

Директор Републичког геодетског завода, сходно члану 72. став 1. Закона, доноси решење о потврди катастарског операта у коме одређује дан почетка примене катастарског операта. Решење се објављује у "Службеном гласнику РС".

### **Обавезе комисије по завршеном излагању**

Комисија је дужна да обавести:

- државни орган надлежан за утврђивање и наплату јавних прихода (достављањем исправе) да је утврдила право на основу исправе која није снабдевена доказом о плаћеном порезу на пренос апсолутних права;
- надлежни државни орган да је дошло до промене намене обрадивог пољопривредног земљишта;
- државни орган надлежан за послове правде о упису страних лица у катастар непокретности у поступку излагања, достављањем података о извршеном упису.

# **ПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА НА РАДНОМ ОРИГИНАЛУ ПЛАНА И У КАТАСТАРСКОМ ОПЕРАТУ**

## **УВОД**

У циљу правилног поступања Служби за катастар непокретности приликом провођења урбанистичког пројекта на радном оригиналу плана и катастарском операту, неопходно је указати на одредбе Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/03 и 34/06), које дефинишу грађевинску парцелу, парцелацију, препарцелацију, исправку граница парцела, поступак израде и доношења урбанистичког пројекта и носиоце права који дају сагласност за формирање грађевинске парцеле.

### **1. Грађевинска парцела**

Чланом 63. Закона о планирању и изградњи је дата дефиниција грађевинске парцеле, а то је најмањи део простора обухваћен планом који задовољава услове за градњу прописане планом и који је намењен за грађење. Закон прописује да се грађевинска парцела може образовати на земљишту које је планом предвиђено за изградњу и које одговара условима садржаним у правилима уређења и правилима грађења. Грађевинска парцела настаје, односно како се у Закону наводи, образује се парцелацијом, препарцелацијом и исправком граница.

### **2. Парцелација**

Парцелацијом од једне катастарске парцеле настаје већи број грађевинских парцела. Она се врши на захтев и о трошку власника односно корисника катастарске парцеле. Уз захтев је неопходно приложити доказ о власништву, односно о праву коришћења, оверен урбанистички пројекат и пројекат геодетског обележавања.

### **3. Препарцелација**

Препарцелацијом на већем броју катастарских парцела може да се образује једна или више грађевинских парцела, врши се на захтев и о трошку власника односно корисника катастарских парцела. Уз захтев је неопходно приложити захтев о власништву, односно праву коришћења, оверен урбанистички пројекат и пројекат геодетског обележавања.

#### **4. Исправка границе**

Исправком граница суседних катастарских парцела такође може настати грађевеинска парцела. Исправка се врши на предлог заинтересованог лица и уз сагласност власника, односно корисника земљишта. Закон не тражи да се уз захтев приложи пројекат парцелације и пројекат геодетског обележавања. Захтева се да исправка мора бити у складу са условима утврђеним планом.

#### **5. Урбанистички пројекат**

Члан 61. Закона о планирању и изградњи прописује да се урбанистички пројекат израђује у складу са урбанистичким планом за потребе парцелације и препарцелације као и за потребе спровођења урбанистичког плана, када је то планом предвиђено.

Пројекат парцелације садржи:

- парцелацију са аналитичко геодетским елементима,
- дефинисане регулационе и нивелационе услове,
- приказ прикључака на техничку инфраструктуру.

Надлежна општинска управа потврђује да је урбанистички пројекат израђен у складу са урбанистичком планом по претходно прибављеном мишљењу Комисије за планове. Пре потврђивања пројекта надлежна управа организује јавну презентацију. Закон није прописао начин јавне презентације и локалне самоуправне то раде на различите начине.

Из садржаја пројекта парцелације лако се може закључити да је он искључиво технички, а не правни документ, јер он не садржи доказе о власништву односно праву коришћења као ни сагласност носиоца права за формирање грађевинских парцела. Закон не прописује на чији се захтев пројекат ради већ само услове ко га може израдити. Дакле, лице које није власник, односно корисник катастарске парцеле у овлашћеној пројектанској установи може захтевати израду урбанистичког пројекта без знања и сагласности власника, односно корисника катастарске парцеле од које настају грађевинске парцеле.

#### **6. Сагласност**

Сагласност за формирње грађевинске парцеле је камен спотицања и ту су мишљења различита и подељена. Закон је јасан и недвосмислен, јер прописује да је за парцелацију, препарцелацију и исправку граница катастарских парцела потребан захтев, односно сагласност власника и корисника катастарских парцела. У пракси то



није случај, јер се формирање грађевинске парцеле често ради без знања и сагласности, иза леђа носиоца права на катастарској парцели. Он за њу сазна тек када је она проведена на плану и операту и када евентуално добије решење о провођењу промена, јер су многа решења само окачена на огласну таблу Службе.

Дакле, не само пројекат парцелације него и решења за провођење промена се доносе супротно Закону о општем управном поступку, у скраћеном поступку, а с обзиром да се у највећем броју случајева ради о више странака са супротно интересима, Служба би морала провести посебан испитни поступак уз усмену расправу и учешће странака, односно носиоца права на парцели и инвеститора.

Ранији закони који су регулисали ову материју садржали су императивну норму по којој су корисници земљишта били дужни да трпе промене граница катастарске, односно грађевинске парцеле, настале урбанистичком планом или неким другим планским актом. Тако нешто се тада и могло прописати, јер је градско грађевинско земљиште били искључиво у својини држава. Закон о планирању и изградњи то није прописао што је и разумљиво, јер градско грађевинског земљиште може бити у свим облицима својине.

## **ЗАКЉУЧАК**

С обзром да Закон за формирање грађевинске парцеле тражи захтев, односно сагласност власника и корисника катастарске парцеле, те да није прописао да су носиоци права на парцелама дужни да трпе промене граница катастарских парцела настале планским актом, односно пројектом парцелације, то произилази из Закона да Службе за катастар непокретности, без сагласности власника, односно корисника катастарских парцела од којих настаје грађевинска парцеле, не би могле проводити промене на радном оригиналу плана и у катастарском операту, већ их само евидентирати на радном оригиналу плана, односно посебном слоју ДКП-а – "евидентиране промене".

Дакле, пројекат парцелације би се могао провести на радном оригиналу плана односно ДКП-у и катастарском операту само онда кад постоји писмена сагласност носилаца права, оверена пред надлежним органом или дата на записник код Службе приликом доношења решења у посебном испитном поступку на усменој расправи, сходно члану 139. Закона о општем управном поступку.

Обележавање грађевинских парцела је прописано Упутством о изради и реализацији геодетских обележавања грађевинских парцеле број: 95-54/2004 од 15.06.2004. године и Службе за катастар непокретности су дужне да поступају по њему.

## **ПОСТУПАК ПРОВОЂЕЊА ПРОМЕНА ДЕОБОМ И СПАЈАЊЕМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА НА ОСНОВУ УРБАНИСТИЧКОГ АКТА РАДИ ФОРМИРАЊА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ**

У поступку провођења промена деобом и спајањем катастарских парцела на основу урбанистичког акта, ради формирања грађевинске парцеле поступа се на следећи начин:

### **1. Подношење захтева**

1. Захтев за формирање грађевинске парцеле на основу урбанистичког пројекта и пројекта геодетских обележавања подноси власник, носилац права коришћења, односно корисник катастарских парцела које су предмет деобе, сходно чл. 65. и 66. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003 и 34/2006);
2. Захтев за деобу катастарских парцела, на основу плана детаљне регулације, подноси законски заступник града, односно општине.

### **2. Формирање управног предмета**

Уз захтев се подноси :

1. доказ о власништву односно корисништву (лист непокретности, земљишно књижни уложак на подручју где је на снази земљишна књига);
2. изјава геодетске организације да ће извршити наведене послове;
3. урбанистички пројекат оверен од стране надлежног органа (оригинал или оверена фотокопија);
4. потврда да је урбанистички пројекат урађен у складу са урбанистичким планом;
5. пројекат геодетских обележавања;
6. уплата републичке административне таксе, у складу са Законом о републичким административним таксама ("Службени гласник РС", бр. 43/03, 51/03, 53/04, 42/05, 61/05, 101/05, 42/06, 47/07, 54/08 и 5/09) и накнаде за провођење промена насталих деобом или спајањем катастарских парцела ради формирања грађевинских парцела у складу са Уредбом о висини накнаде за коришћење података премера и катастра и пружање услуга Републичког геодетског завода ("Службени гласник РС", број 45/02);
7. писана сагласност власника, носиоца права коришћења, корисника односно учесника у поступку (уколико захтев подноси лице које није власник или носилац права коришћења, односно

сувласник или сукорисник и уколико иста није приложена уз урбанистички пројекат).

Све напред наведено односи се и на захтеве за деобу катастарских парцела на основу плана детаљне регулације.

### **3. Издавање података премера**

Служба за катастар непокретности (у даљем тексту Служба):

1. издаје податке премера потребне за парцелацију или препарцелацију и израду пројекта геодетских обележавања;
2. сачињава спецификацију трошкова за издате податке;
3. проверава да ли је урбанистички пројекат, прописан чланом 61. Закона о планирању и изградњи, израђен на овереном катастарско – топографском плану и да ли је оверен од стране надлежног општинског органа.

### **4. Контрола елабората премера и провођење промена**

После извршених теренских радова, геодетска организација доставља Служби:

1. елаборат премера извршеног снимања;
2. пројекат геодетских обележавања потписан од стране овлашћеног лица геодетске организације и оверен од стране овлашћеног пројектанта геодетских радова потписом и печатом лиценце издате од Инжењерске коморе Србије;
3. извештај о реализација пројекта;
4. записник о извршеном увиђају на терену потписан од стране свих учесника у поступку са изјавама да су сагласни са парцелацијом односно препарцелацијом. Уколико увуђају нису присуствовале све странке у поступку, уз записник се доставља доказ да су уредно позвани;

Служба врши контролу достављеног елабората премера и ако је исти урађен у складу са нормативима државног премера, доноси решење и по његовој коначности проводи промену на радном оригиналу плана и катастарском оперативном.

### **5. Доношење решења**

1. Ако је захтев за деобу катастарских парцела поднело лице које је уписано као носилац права на катастарским парцелама од којих настаје грађевинска парцела, Служба у скраћеном

- поступку доноси решење, сходно члану 131. Закона о општем управном поступку ("Службени лист СРЈ", бр. 33/97 и 31/2001).
2. Ако је захтев за деобу парцела поднело лице које је уписано као сувласник односно сукорисник или лице које није власник односно корисник катастарских парцела, од којих настаје грађевинска парцела, потребно је да достави и оверену писану сагласност осталих сувласника односно сукорисника. Уколико та сагласност није достављена уз захтев, Служба ће закључком затражити од подносиоца захтева да у одређеном року достави потребне сагласности. Ако подносилац захтева не поступи по закључку за допуњу предмета, Служба ће донети решење којим одбија захтев.
  3. Ако законски заступник града, односно општине уз захтев за деобу катастарских парцела и урбанистички пројекат, достави и писмене сагласности власника, носилаца права коришћења, односно корисника катастарских парцела које треба делити, Служба ће захтев решити у скраћеном поступку и донети решење прописано чланом 192. ЗУП-а.
  4. Ако законски заступник града односно општине, поднесе захтев за деобу катастарских парцела на основу плана детаљне регулације и уз исти не приложи сагласност власника, носилаца права коришћења, односно корисника катастарских парцела, које треба делити, Служба ће закључком затражити од подносиоца захтева да у одређеном року достави потребне сагласности. Ако подносилац захтева не поступи по закључку за допуњу предмета, Служба ће донети решење којим одбија захтев.
  5. Сагласност за деобу катастарских парцела од уписаних корисника може прибавити и овлашћена геодетска организација ако поступак проведе на лицу места, сходно члану 139. ЗУП –а, а у вези члана 64. ЗУП-а.
  6. Сагласност не треба прибавити од власника зграде за колективно становање ако су исти само уписани у В1 и В2 лист непокретности.  
Ако су исти уписани у Б лист непокретности онда сагласност треба прибавити од Скупштине зграде.
  7. Ако је сходно Закону о експропријацији утврђен општи интерес, за деобу катастарских парцела не треба прибављати сагласност уписаних власника односно носилаца права. Поступак се проводи сходно члану 132. ЗУП-а.
  8. Када се врши спајање катастарских парцела у једну грађевинску парцелу подносиоци захтева треба да доставе доказ о решеним имовинско-правним односима.

# ПОСТУПАЊЕ ПО ЧЛАНУ 94. ЗАКОНА О ПОЉОПРИВРЕДНОМ ЗЕМЉИШТУ

## УВОД

У поступку управног и стручног надзора над израдом и одржавањем катастра непокретности уочена су различита поступања, како комисија за излагање, тако и Служби за катастар непокретности, у погледу примене члана 94. Закона о пољопривредном земљишту (“Службени гласник РС” бр. 62/06 и 65/08), па је неопходно истима дати упутство за даље поступање.

### **Члан 94. Закона о пољопривредном земљишту**

Одредбом члана 94. став 1. Закона о пољопривредном земљишту, прописано је да се даном ступања на снагу овог закона, пољопривредно земљиште у државној својини преноси на управљање Министарству пољопривреде, шумарства и водопривреде, до доношења одлуке о давању у закуп тог земљишта.

Наведена одредба Закона је различито тумачена и примењивана како од комисија за излагање тако и од служби за катастар непокретности, јер су неке од комисија, односно служби, по предметној одредби на пољопривредном земљишту за које правно лице које је уписано као корисник није доказало да га је стекло теретним правним послом, уписивале Министарство пољопривреде, шумарства и водопривреде, док су друге комисије, односно службе, пољопривредно земљиште у државној својини и даље остављале на коришћење правном лицу које је на њему било уписано до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту.

Дилеме и нејасноће је стварао став 2. поменутог члана, који каже да правно лице које је на дан ступања на снагу овог закона имало право коришћења пољопривредног земљишта у државној својини, то право престаје даном истека рока одређеног уговором о давању на коришћење тог земљишта, даном доношења одлуке о давању у закуп тог земљишта, односно даном отуђења тог земљишта.

У пракси су уговори о давању на коришћење државног пољопривредног земљишта ретки, а правна лица која га користе у катастар земљишта и земљишну књигу су се уписала на основу различитих општинских одлука, те решења комасационих и арондационих комисија и на основу пријаве непокретности у друштвеној својини органима који воде евиденцију, па су комисије у

дилеми да ли предметно земљиште уписати на надлежно Министарство, или га оставити на уписаном кориснику.

Недоумице је решило Министарство пољопривреде, шумарства и водопривреде својим актом број: 011-00-00038/2008-06 од 07.04.2009. године у коме се, између осталог, наводи да правна лица која нису приватизована и нису у стечају, а државни органи су им земљиште дали на коришћење у претходном периоду, сматрају се легитимним корисницима земљишта и имају право да користе пољопривредно земљиште у државној својини до: престанка права коришћења, приватизације, стечаја, односно до доношења одлуке о давању у закуп тог земљишта другом закупцу.

### **ЗАКЉУЧАК**

На основу наведених законских одредби и мишљења Министарства пољопривреде, шумарства и водопривреде комисије за излагање, односно Службе за катастар непокретности ће поступати на следећи начин:

- за корисника пољопривредног земљишта у државној својини одређује се правно лице које докаже да није приватизовано и да није у стечају;
- уколико правно лице то не докаже, за корисника пољопривредног земљишта одређује се Министарство пољопривреде, шумарства и водопривреде

# УРЕДБА О ВИСИНИ НАКНАДЕ ЗА КОРИШЋЕЊЕ ПОДАТАКА ПРЕМЕРА И КАТАСТРА И ПРУЖАЊЕ УСЛУГА РЕПУБЛИЧКОГ ГЕОДЕТСКОГ ЗАВОДА

## УВОД

Одредбом члана 131. став 1. Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима ("Службени гласник РС", бр. 83/92, 53/92, 67/93, 48/94, 12/96, 15/96, 34/01, 25/02 и 101/05) прописано је да се за коришћење података премера, катастра непокретности и водова, као и за услуге које пружа Републички геодетски завод плаћа накнада. Висину накнаде утврдила је Влада Републике Србије Уредбом о висини накнаде за коришћење података премера и катастра и пружање услуга Републичког геодетског завода («Службени гласник РС», број 45/02 - у даљем тексту: Уредба).

Сходно Уредби, обвезник накнаде је подносилац захтева, а ако се утврђивање и провођење промена у катастру врши по службеној дужности, а законом је иначе прописана обавеза пријављивања насталих промена, обвезник накнаде је корисник, односно држалац непокретности, инвеститор објеката или водова, односно лице у чију корист се врши упис.

### 1. Примена члана 5. Уредбе

Одредбама члана 5. Уредбе таксативно су наведени случајеви ослобађања плаћања наведене накнаде. Одредбом става 1. тачка 1) тог члана прописано је да се државни орган и организација и орган и организација јединице територијалне аутономије и локалне самоуправе ослобађају плаћања накнаде **за извештаје** о подацима премера и катастра који су неопходни за вођење поступка из оквира њихове надлежности.

Цитирана одредба Уредбе се у пракси веома често погрешно тумачи од стране појединих државних органа и организација и органа и организација јединице територијалне аутономије и локалне самоуправе, који, позивајући се на ту одредбу, захтевају од Републичког геодетског завода издавање различитих података из катастра земљишта, односно катастра непокретности (копије плана, поседовног листа, листа непокретности и др.) без накнаде.

Међутим, наведена одредба односи се на ослобађање од плаћања накнаде само за податке садржане у катастру земљишта и катастру непокретности који се издају у форми извештаја (нпр. историјат о свим променама које су се дешавале на одређеној катастарској парцели). Подаци катастра који се израђују у прописаној форми, односно обрасцу (копија плана, препис поседовног листа,

препис листа непокретности и сл.) не могу се издавати у форми извештаја, те се за њих плаћа накнада.

Надаље, подаци који се издају јединицама локалне самоуправе о висини годишњег катастарског прихода од пољопривреде и шумарства за потребе утврђивања и наплате пореза на имовину, не сматрају се извештајем и не могу се издавати у форми извештаја, већ им се у електронском облику доставља сумарник катастарског прихода, база KAT\_DAT, те се на исте не односи цитирана одредба о ослобађању плаћања накнаде.

Такође, надлежни органи јединица локалне самоуправе нису ослобођени плаћања накнаде за наведене податке ни Законом о пореском поступку и пореској администрацији ("Службени гласник РС", бр.80/02, 84/02, 23/03, 70/03, 55/04, 61/05, 85/05, 62/06 и 61/07 и 20/09).

Наиме, одредбом члана 166. наведеног Закона прописано је да Пореска управа у пореском поступку не плаћа таксе, накнаде и друге трошкове за радње и услуге које јој, у том поступку, пружају државни органи, органи надлежни за вођење регистара, банке и други органи и организације. Међутим, наведена одредба се не односи на надлежни орган јединице локалне самоуправе, с обзиром да је одредбом члана 2а став 2. тачка б) истог Закона прописано да код утврђивања, наплате и контроле пореза и споредних пореских давања, надлежни орган јединице локалне самоуправе има права и обавезе које по том закону има Пореска управа, осим права и обавеза које се односе на остала права и обавезе Пореске управе садржане у одредбама чл. 160. тач. 9), 11б) и 12), члана 161. и чл. 164 - 170. тог закона.

## **2. Принудно извршење одлуке о накнади за услуге**

Одредбама члана 3. Уредбе прописано је да се накнада плаћа истовремено са подношењем захтева, односно пре издавања података и пре извршења услуге, у одређеном новчаном износу преко овлашћене организације платног промета.

Ако подносилац захтева не приложи уз захтев и доказ о извршеној уплати на име накнаде, првостепени орган ће обавезно узети захтев у поступак и закључком наложити подносиоцу захтева да накнаду уплати у року од 15 дана од дана достављања закључка. Уколико исти не поступи по датом налогу у остављеном року, **првостепени орган неће обуставити поступак**, како се то често погрешно чини, већ ће, на основу постојећих исправа и расположивих доказа решењем мериторно одлучити о захтеву.

**Неплаћање накнаде не може бити разлог за одбијање захтева.** Решењем о провођењу промена у катастру земљишта, односно



катастру непокретности одлучује се и о накнади, а обвезнику накнаде оставља рок од 15 дана да изврши уплату.

На исти начин првостепени орган поступа и када управни поступак води по службеној дужности, с тим да за обвезника накнаде одређује лице у чију се корист врши упис.

Ако обвезник накнаду утврђену решењем не плати добровољно у остављеном року, а решење је постало извршно у смислу члана 261. Закона о општем управном поступку ("Службени лист СРЈ", бр. 33/97 и 31/01), првостепени орган, као извршни поверилац, подноси надлежном суду у месту пребивалишта, односно седишта обвезника накнаде, предлог за извршење. Уз предлог за извршење обавезно се доставља решење са клаузулом о коначности и извршности решења, које сходно члану 30. став 1. тачка 2) Закона о извршном поступку ("Службени гласник РС", број 33/04) представља извршну исправу, на основу које суд одређује извршење против обвезника накнаде као извршног дужника.

Овај став је потврђен у поступку по жалби у решењу Сектора за правне послове – Одељења за управне послове 07 број 952-02-321/03 од 12.03.2004. године:

"По оцени овог органа првостепени орган је погрешно поступио када је одбио захтев жалилаца. Наиме, жалиоци су поднели захтев првостепеном органу за укњижбу права својине са по 1/6 удела на пословном простору у приземљу вишестамбене зграде кућног броја 10, улаз број 16, у ул. П.К. у Н.С, површине 209,51 м<sup>2</sup>, на катастарској парцели број 4880/5 КО Н.С, по основу уговора о замени Ов.бр. 32182/2000 од 06.12.2000. године. Како нису приложили доказ о извршеној уплати накнаде за пружање услуга, то је Служба наложила странкама да изврше допуну пријаве у смислу достављања доказа о извршеној уплати, а како подносиоци захтева нису поступили по налогу, Служба је одбила захтев.

Међутим, првостепени орган у предметној управној ствари не може одбити захтев жалилаца због неплаћања накнаде за пружање услуга, већ може само утврдити износ накнаде и обавезати решењем странке на плаћање у одређеном року. У случају непоступања странака, наплата ће се извршити принудним путем.

У поновном поступку првостепени орган ће утврдити тачан износ накнаде према дану подношења захтева и одлучити у целости по захтеву жалилаца, имајући у виду Уредбу о висини накнаде за коришћење података премера и катастра и пружање услуга Републичког геодетског завода ("Службени гласник РС", бр. 23/2001 и 24/2001), која је била на снази у време подношења захтева (20.01.2001. године)."

CIP – Каталогизација у публикацији  
Народна библиотека Србије, Београд

34 : 528

**БИЛТЕН катастарско правне праксе** / главни  
и одговорни уредник Ненад Тесла. - 2008, бр.  
1 (април) - . . . – Београд (Булевар војводе  
Мишића 39) : Републички геодетски завод,  
2008- ( Јагодина : Папир комерц). - 23 cm

Два пута годишње. – Другачије повезано  
дело: Геодетска служба (Београд. 2001) =  
ISSN 1451-0561  
ISSN 1820-7545 = Билтен катастарско правне  
праксе  
COBISS.SR-ID 147351564