



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД



БИЛТЕН

КАТАСТАРСКО ПРАВНЕ ПРАКСЕ



Број 7
Београд, јун 2011. године



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД**

**БИЛТЕН
КАТАСТАРСКО ПРАВНЕ ПРАКСЕ**

Број 7

Београд, јун 2011. 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:
Слободан Живановић, дипл.правник
Митар Трбовић, дипл.правник
Мирјана Михајловић Тимилић, дипл.правник
Гордана Зорић, дипл.правник
Драгана Тановић, дипл.правник
Весна Смајевић Младеновић, дипл.правник
Младен Дугоњић, дипл.геод.инж.

Технички уредник
Василија Живановић, дипл.правник

Издавач
Републички геодетски завод
Булевар војводе Мишића 39, Београд

Штампа
ЈП "Службени гласник", Београд
Лазаревачки друм 13-15

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.

Садржај

Обавезе Републичког геодетског завода прописане Законом о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи	7
Од друштвене својине до конверзије	15
Измене у односу на објављене текстове у претходним бројевима Билтена.....	38

ПРЕДГОВОР

Поштовани,

Имајући у виду да су Законом о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 24/11) прописане нове надлежности Републичког геодетског завода у поступку уписа права у катастар непокретности, те да Завод сада врши не само конверзију права коришћења у право својине на изграђеном грађевинском земљишту у државној својини, већ и конверзију права на неизграђеном грађевинском земљишту, у овом броју Билтена дата је анализа одредаба тог закона које се односе на делатност Завода.

Будући да са конверзијом права коришћења у право својине на грађевинском земљишту у државној својини почиње нова етапа у решавању имовинско-правних односа на грађевинском земљишту у Републици Србији, сматрали смо да би било корисно осврнути се уназад и приказати историјат развоја имовинско-правних односа на непокретностима на територији наше државе, са посебним освртом на грађевинско земљиште.

Такође, с обзиром да је после објављивања текстова у претходним бројевима Билтена, у којима су дата објашњења у вези са применом прописа из делокруга Завода, у међувремену дошло до промене појединих прописа, као и ставова у погледу начина поступања, у овом броју Билтена дат је приказ тих измена.

С поштовањем,

Главни и одговорни уредник



Ненад Тесла, дипл.геод.инж.

ОБАВЕЗЕ РЕПУБЛИЧКОГ ГЕОДЕТСКОГ ЗАВОДА ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ

УВОД

Закон о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр.24/2011 - у даљем тексту: Закон) уводи обавезу Завода да поред конверзије права на изграђеном грађевинском земљишту врши и конверзију права на неизграђеном грађевинском земљишту.

Закон дефинише нову врсту објеката као економске објекте које смо до сада углавном уписивали као помоћне објекте или зграде. Закон такође уводи нови појам урбане комасације којом се од постојећих катастарских парцела, након решавања имовинско-правних односа, врши прерасподела новоформираних грађевинских парцела, па ће предметну урбану комасацију бити неопходно провести како на радним оригиналима планова, тако и у катастру непокретности. У циљу правилног поступања служби, односно унутрашњих јединица Републичког геодетског завода, неопходно је указати на одредбе Закона које регулишу наведене институте и обавезе Завода, односно његових унутрашњих јединица на доношење решења и одговарајућих забележби у бази података катастра непокретности, као и упис права својине на неизграђеном грађевинском земљишту, по извршеној конверзији права коришћења.

1. ОБЈЕКАТ

Чланом 2. тачка 24а) Закона је дефинисана посебна врста објекта, а то су економски објекти у које су набројане на пример: штале за гајење коња, штале за гајење говеда, објекти за гајење живине, објекти за складиштење сточне хране, објекти за складиштење пољопривредних производа, које смо до сада најчешће уписивали као помоћне објекте.

С обзиром да су предметни објекти сада Законом дефинисани као економски објекти и да је њихова вредност често вишеструко већа и од стамбених објеката, те да се на овако дефинисаном објекту може уписати хипотека, биће неопходно приликом уписа истих или евентуалног исправљања грешке у катастарском оперативном делу водити ра-

чуна и исте правилно дефинисати у колони 5 В листа непокретности 1. део, у коме се уписује начин коришћења и назив објекта.

Тачком 26) предметног члана је дефинисан линијски инфраструктурни објекат, а то је јавни пут, јавна железничка инфраструктура, далековод, нафтовод, продуктовод, гасовод, објекат висинског превоза, линијска инфраструктура електронских комуникација, који може бити надземни или подземни, а чија изградња је предвиђена одговарајућим планским документом.

Приликом уписа права на линијским инфраструктурним објектима и објектима за производњу електричне енергије из обновљених извора сходно члану 28. став 5. Закона, службе односно унутрашње јединице Завода ће уписивати право својине само на објекту, а уговор о установљавању права службености и писмена сагласност власника земљишта се уписују као забележба у Г лист листа непокретности за предметно земљиште.

При упису се такође мора водити рачуна да ли се ради о воду или објекту и у зависности од тога исти уписати или у лист вода, односно катастар водова, или у лист непокретности, односно катастар непокретности.

2. ПРОЈЕКАТ ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА СУСЕДНИХ ПАРЦЕЛА

Код парцелације и препарцелације катастарских парцела која се врши на основу пројекта парцелације, односно препарцелације и пројекта геодетског обележавања као његовог саставног дела, Законом се није ништа мењало, осим код исправке границе парцела када се постојећој парцели припаја земљиште у јавној својини, када је подносилац захтева дужан уз пројекат парцелације доставити и доказ о праву својине, односно закупа на катастарској парцели и сагласност коју за власника парцеле у јавној својини даје јавни правобранилац.

3. ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА ПОСТАВЉАЊЕ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИХ, ИНФРАСТРУКТУРНИХ И ЕЛЕКТРОНСКИХ ОБЈЕКТА

Чланом 35. Закона допуњује се члан 69. постојећег Закона о планирању и изградњи који прописује посебне случајеве формирања грађевинских парцела на којима се граде односно постављају електроенергетски и електронски објекти. За формирање предметних грађевинских парцела Закон не предвиђа израду урбанистичког пројекта ни пројекта геодетског обележавања. Грађевинска парцела се може формирати са мањом и већом површином од површине предвиђене планским документом за ту зону под условом да постоји

приступ објекту односно уређају ради одржавања. Као доказ о решеним имовинско-правним односима, градитељу објекта или уређаја се може признати и уговор о закупу земљишта у приватној својини закључен са власником земљишта.

За изградњу, доградњу или реконструкцију постојеће комуналне инфраструктуре, као доказ о решеним имовинско-правним односима на земљишту, може да се поднесе попис катастарских парцела са приложеним сагласностима власника, односно корисника земљишта.

За изградњу ветроелектрана се не формира грађевинска парцела, већ постојећа катастарска парцела на којој се налазе ветротурбине са припадајућим надземним деловима представља грађевинску парцелу.

4. ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА РЕДОВНУ УПОТРЕБУ ОБЈЕКТА

Чланом 36. Закона, измењен је и допуњен члан 70. постојећег Закона о планирању и изградњи којим је дефинисано земљиште за редовну употребу објекта, а то је земљиште испод објекта и земљиште око објекта, које испуњава услове за грађевинску парцелу.

Закон каже да је изузетно за објекте у отвореним стамбеним блоковима земљиште за редовну употребу објекта, само земљиште испод објекта за који је поднет захтев за легализацију, с тим што је власник истог дужан да у року од 5 година од дана правоснажности решења органу јединице локалне самоуправе надлежном за имовинско-правне послове поднесе захтев за покретање поступка за утврђивање земљишта за редовну употребу објекта.

Ставом 4. наведеног члана прописана је обавеза подносиоца захтева за утврђивање земљишта за редовну употребу објекта да уз захтев, између осталог, приложи и уверење органа надлежног за послове државног премера и катастра да ли је извршено обележавање и формирање катастарске парцеле и по ком основу, па су према томе надлежне унутрашње јединице Завода, дужне на захтев подносиоца захтева издати предметно уверење.

Наконведеног поступка орган јединице локалне самоуправе надлежан за имовинско-правне послове доноси решење о утврђивању земљишта за редовну употребу објекта којим одређује све елементе потребне за формирање катастарске парцеле, односно истим утврђује да је постојећа катастарска парцела истовремено и грађевинска парцела, а саставни део решења је потврђен пројекат парцелације и препарцелације који садржи пројекат геодетског обележавања, односно решење садржи констатацију да је катастарска парцела већ обележена, односно формирана. У

предметном решењу надлежни орган за имовинско-правне послове је дужан да констатује да ли се својина на предметном земљишту уписује без накнаде или уз накнаду, сходно одредбама о конверзији права са или без накнаде.

На основу правоснажног решења о утврђивању земљишта за редовну употребу објекта надлежне унутрашње јединице Завода доносе решење о провођењу промена у катастарском операту, односно доносе решење којим дозвољавају деобу, односно спајање свих катастарских парцела које чине земљиште за редовну употребу објекта и којим се формира катастарска парцела која испуњава услове за грађевинску парцелу.

5. ПРОМЕНА НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА

Чланом 39. став 5. Закона, допуњен је члан 87. постојећег Закона о планирању и изградњи, тако што је предметним ставом инвеститор ослобођен плаћања накнаде за промену намене земљишта које се у катастарском операту и даље води као њива, ливада, пашњак, ако је промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско извршена на основу Закона, планског документа, или одлуке надлежног органа до 15. јула 1992. године, односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту.

Скупштина јединице локалне самоуправе у року од 90 дана од дана ступања на снагу Закона, унутрашњим јединицама Завода доставља акт који садржи обухват грађевинског земљишта коме је намена промењена до доношења Закона о пољопривредном земљишту, односно до 15. јула 1992. године. Унутрашње јединице Завода по добијању акта, односно списка парцела којима је промењена намена до 15. јула 1992. године, дужне су да у Г лист листа непокретности упишу забележбу о обавези плаћања накнаде за промену намене за катастарске парцеле којима је намена промењена из пољопривредног у грађевинско земљиште после доношења Закона о пољопривредном земљишту.

Закон је ослободио од плаћања промене намене пољопривредног земљишта и катастарске парцеле на којима су изграђени објекти за које је покренут поступак легализације, као и за земљиште на којем се налазе објекти од значаја за Републику Србију, а обвезник плаћања промене намене је јединица локалне самоуправе, Аутономна Покрајина или Република Србија. Листу пројеката од значаја за Републику Србију утврђује Влада.

6. КОНВЕРЗИЈА ПРАВА КОРИШЋЕЊА У ПРАВО СВОЈИНЕ НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ БЕЗ НАКНАДЕ

Законом није мењан члан 100. Закона о планирању и изградњи, који говори о конверзији права на изграђеном и неизграђеном грађевинском земљишту Републике Србије, Аутономне Покрајине, јединица локалне самоуправе и јавних предузећа, с тим да организационе јединице Завода морају водити рачуна о року из става 6. предметног члана, односно да је рок од годину дана истекао и дужне су по службеној дужности извршити конверзију права коришћења у право својине. Изузетак је грађевинско земљиште које користи Министарство одбране, јер ту рок од 2 године од дана ступања на снагу још није истекао.

Чланом 45. Закона измењен је став 3. члана 101. Закона о планирању и изградњи и конверзија за земљиште које је дато у закуп се може извршити тек кад подносилац захтева за конверзију права достави доказ да је у целости исплаћен износ закупнине за период на који гласи уговор о закупу грађевинског земљишта. Предметним чланом брисана је обавеза подносиоца захтева да уз захтев доставља лист непокретности, па су унутрашње јединице Завода дужне да у предмет уложе одштампани лист непокретности, односно извод из истог и да по завршеном управном поступку донесу одговарајуће решење.

Накнада за провођење промена у бази података катастра непокретности се плаћа у складу са Уредбом.

Чланом 46. Закона прописано је да лицима која су уписана као носиоци права коришћења на неизграђеном грађевинском земљишту у државној својини у јавну евиденцију непокретности и правима на њима, престаје право коришћења на грађевинском земљишту и прелази у право својине, без накнаде.

Право на конверзију без накнаде не примењује се на лица која то право остварују уз накнаду као и на спортска друштва, удружења грађана, друштвена предузећа и привредне субјекте из бивших Југословенских република на које се примењује споразум о питањима сукцесије.

Законом је прописано да упис права својине на захтев уписаних носилаца права коришћења врши орган надлежан за послове вођења евиденције непокретности и правима на њима у року од годину дана од дана ступања на снагу Закона.

Ако носилац права коришћења у законом прописаном року од 1 године не поднесе захтев за конверзију права, по истеку тог рока орган надлежан за вођење евиденције води поступак и доноси решење по службеној дужности.

Наиме, предметним чланом прописана је обавеза унутрашњим јединицама Завода да поред конверзија права на изграђеном грађевинском земљишту врше и конверзију права на неизграђеном грађевинском земљишту (члан 101а).

Чланом 47. Закона прописано је да се лицима уписаним као носиоци права коришћења на изграђеном и неизграђеном грађевинском земљишту у поступку конверзије права коришћења у право својине без накнаде не утврђује земљиште за редовну употребу објекта, што практично значи да ће унутрашње јединице Завода конверзију вршити и за објекте за које је катастарска парцела опредељена само испод њих, од подносиоца захтева неће захтевати да од надлежног органа локалне самоуправе доставе и податке о земљишту за редовну употребу објекта.

7. КОНВЕРЗИЈА ПРАВА КОРИШЋЕЊА У ПРАВО СВОЈИНЕ НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ УЗ НАКНАДУ

Конверзију права коришћења у право својине уз накнаду је прописана одредбама члана 103. до 107. Закона, а измене предметних чланова не прописују никакве обавезе Заводу, односно његовим унутрашњим јединицама. Конверзија права коришћења у право својине врши орган јединице локалне самоуправе надлежан за имовинско-правне послове, па је у овом реферату нећемо посебно обрађивати. Обавеза Завода за провођење промена и доношење решења, настаје тек по правноснажности решења о конверзији права коришћења у право својине донетог од стране органа надлежног за имовинско-правне послове органа локалне самоуправе на чијој територији се налази предметно грађевинско земљиште.

8. УРБАНА КОМАСАЦИЈА

Члан 109а Закона, уводи нови институт урбане комасације, која се од досадашње комасације пољопривредног земљишта прописане одредбама Закона о пољопривредном земљишту разликује по томе што се комасира грађевинско земљиште и од постојећих катастарских парцела које немају одговарајућу површину, облик и приступ јавном путу, настају грађевинске парцеле. Урбана комасација се спроводи у јавном интересу, а одлуку о покретању поступка комасације доноси скупштина јединице локалне самоуправе.

Законом није прописан поступак, као ни органи урбане комасације, већ ће то учинити Влада својим актом. Тек након завршетка првих урбаних комасација моћи ћемо утврдити да ли се исте у ката-

тарском операту могу провести само на основу решења о провођењу промена, или ће за то бити потребна обнова катастра непокретности.

9. ЛЕГАЛИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

Бесправно изграђени објекти који су само евидентирани на радним оригиналима катастарских планова или су уписани у листове непокретности, а њихови градитељи одређени за власнике, односно држаоце, могу се сходно члану 195. став 7. Закона легализовати ако њихов градитељ уз захтев за провођење промена, достави правноснажно решење о грађевинској и употребној дозволи. Служба, односно унутрашња јединица Завода ће донети решење о провођењу промена. Забележба да су грађевинска и употребна дозвола издате у поступку легализације и да Република Србија не гарантује за сигурност и стабилност објекта се уписује сходно Упутству о начину рада државних, органа територијалне и локалне самоуправе у поступку легализације објекта, само за објекте за које та напомена стоји у грађевинској дозволи.

Чланом 83. Закона допуњен је члан 193. постојећег Закона о планирању и изградњи са новим исправама које служе као доказ о решеним имовинско-правним односима на грађевинском земљишту. Брисан је рок 13. мај 2003. године до којег рока су се признавали закључени и оверени уговори о преносу права коришћења и куповине земљишта.

Наведени члан Закона уводи нови институт конвалидације уговора пред управним органом а не пред судом, јер се неоверени уговори о купопродаји односно преносу права коришћења достављају органу надлежном за имовинско-правне послове на чијој се територији налази предметно земљиште и исти доноси решење о престанку права коришћења дотадашњег корисника и утврђује право коришћења у корист подносиоца захтева, односно купца предметног земљишта.

10. ПРОМЕТ ПРАВА КОРИШЋЕЊА НЕИЗГРАЂЕНОГ ОСТАЛОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ДРЖАВНОЈ СВОЈИНИ

Чланом 87. Закона брисан је члан 219. Закона о планирању и изградњи који је дозвољавао промет права коришћења неизграђеног грађевинског земљишта који је настао у складу са раније важећим Законом о планирању и изградњи («Сл.гласник РС», бр. 47/03 и 34/06).

Према томе Закон не дозвољава промет права коришћења неизграђеног осталог грађевинског земљишта, што значи да носиоци права коришћења уколико желе да ставе у промет предметно земљиште, претходно морају да изврше конверзију права коришћења у право својине.

ЗАКЉУЧАК

На основу Закона о планирању и изградњи и допуна истог, унутрашње јединице Завода доносе:

- решење о конверзији права коришћења у право јавне својине;
- решење о конверзији права коришћења у право својине на изграђеном грађевинском земљишту;
- решење о конверзији права коришћења у право својине на неизграђеном грађевинском земљишту;
- решење о формирању катастарских парцела у поступку пре-парцелације, парцелације и исправке граница суседних катастарских парцела;
- решење о формирању грађевинске парцеле за редовну употребу објекта;
- решење о промени намене пољопривредног земљишта;
- решење о утврђивању права својине на легализованом објекту;
- решење о провођењу промена након завршене урбане комасације или евентуално проводи поступак обнове катастра непокретности;
- издаје уверење да ли је извршено обележавање односно формирање катастарске парцеле и по ком основу;
- уписује забележбу да су грађевинска и употребна дозвола издате у поступку легализације, те да Република Србија не одговара за стабилност и сигурност објекта;
- уписује забележбу о обавези плаћања накнаде за промену намене земљишта;
- од надлежних органа прима прилоге регулационо-инвестиционог решења улица и јавних површина са елементима за обележавање на геодетској подлози.

ОД ДРУШТВЕНЕ СВОЈИНЕ ДО КОНВЕРЗИЈЕ

І ДЕО

ДРЖАВНА СВОЈИНА

Закон о национализацији приватних привредних предузећа («Сл. лист ФНРЈ» број 98/46, 35/48) прописао је национализацију привредних предузећа и радњи и других привредних објеката у приватном власништву и конституисао **државну својину на средствима која су национализована**. Државна својина је подразумевала централистичко управљање од стране државних органа власти распоређених по хијерархији, на чијем врху су се налазили савезни органи. Концепција државне централистичке привреде измењена је Основним законом о управљању привредним предузећима и вишим привредним удружењима од стране радних колектива, из 1950. године.

ДРУШТВЕНА СВОЈИНА

Државна својина је постала друштвена и управљање над друштвеном својином преузели су радни колективи тако да управљање није више било централизовано, већ је давањем средстава радним колективима на управљање створена широка самоуправа и децентрализација, која је 1952. године **Општим законом о народним одборима** пренета и на органе управе.

Локалним заједницама (општинама и градовима) су управљали Народни одбори у чијем раду су поред представника грађана учествовали и представници привреде.

У среским народним одборима, поред среског већа, конституисано је и веће произвођача.

Тако формиран органи преузели су функцију органа управљања и доносили су **акте располагања имовином**. У Београду је постојао **Народни одбор града**, а град је био подељен на **осам ре-**

она и насеље Крњачу, с тим што је 1950. број реона повећан на **десет** и сви су имали своје Народне одборе.

Уставни Закон из 1953. године увео је **друштвену својину** на средствима за производњу и самоуправљање произвођача и **народне одборе** као основне органе власти општине, града и среза.

Пошто је створена Уставна основа, донет је **Закон о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта** («Сл. лист ФНРЈ» број 52/58), који је национализовао и прогласио друштвеним власништвом најамне стамбене зграде и најамне пословне зграде и грађевинско земљиште у градовима и насељима градског карактера. Закон је ступио на снагу 26.12.1958. године. Решења о национализацији, која су доносиле општинске управе, представљале су декларативни акт, којим су утврђене и именоване непокретности које су прешле у друштвену, односно државну својину.

То значи да су национализоване непокретности дана 26.12.1958. године, даном проглашења Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта, прешле у друштвену својину, без обзира кад је донето решење о национализацији као појединачни акт органа локалне управе.

За непокретности које су прешле у друштвено власништво због прекорачења законског максимума, као моменат преласка у друштвено власништво, узима се датум када се збио догађај стварања вишка којим је дошло до прекорачења законског максимума.

Тако су створене две врсте власништва **ГРАЂАНСКО** власништво, чији су титулари грађани, грађанска правна лица (верске заједнице, задужбине, инострана приватна и правна лица) и **ДРУШТВЕНО ВЛАСНИШТВО** чији су корисници односно носиоци права коришћења и располагања, друштвено-политичке заједнице и радне организације.

На овај начин извршена је подела субјеката, носилаца права, а потом је извршена подела и непокретности на којима се може конституисати неко право, на следећи начин:

А) СТАНОВИ И ЗГРАДЕ

Физичка лица односно грађани, по Закону о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта, могли су имати право својине на једној или две породичне стамбене зграде са највише два стана и једним мањим станом, породичној стамбеној згради са два стана или три мања стана, односно највише два стана као посебним деловима зграде, две породичне стамбене зграде са највише два стана

и трећим мањим, односно једну породичну стамбену зграду и један стан као посебан део зграде.

Под станом се подразумевао скуп просторија намењених да служе стамбеним потребама једног корисника, које по правилу чине једну грађевинску целину и имају посебан главни улаз.

Под «малим станом» подразумевао се стан од две собе са споредним просторијама. Овакава законска дефиниција максимума стамбеног простора задржала се скоро пола века и била је основ за доношење других законских прописа из области становања и урбанистичког планирања.

Стамбена површина која је превазилазила законом утврђени максимум, проглашена је «најамним простором» и национализована је.

Магацини, гараже и споредне просторије, које су служиле за потребе станара нису се урачунавале у законски максимум.

Б) ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ

Предмет национализације биле су све пословне зграде у грађанском власништву које су служиле за вршење привредних, административних, просветних, културних, здравствених, социјалних и других делатности.

Грађанска правна лица су могла имати у власништву и стицати само пословне зграде које су служиле за обављање њихове дозвољене делатности.

Закон о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта давао је право ранијем власнику да, на његов захтев, може да задржи пословне просторије дозвољеног капацитета за обављање сопствене допуштене делатности. Те просторије се нису могле отуђивати, али су се могле преносити наслеђивањем.

Значи да је наследник, у моменту стицања, морао да докаже да испуњава услове за обављање допуштене делатности, актом надлежног општинског органа којим му је дозвољено обављање те делатности, односно оснивање занатске радње.

У случају да су правни следбеници престали да на тај начин користе пословне просторије (престали да обављају делатност), таква пословна просторија је и даље представљала друштвену својину.

Величина простора ограничена је на тај начин што се сваких започетих седамдесет квадратних метара пословне просторије рачунало као један стан. Споредне просторије у згради, која је остављена у власништво ранијег власника, или изван такве зграде, а које су служиле за потребе станара (перионице, сушионице, подруми и сл.)

нису се сматрале пословним просторијама ни пословним зградама и нису национализоване.

Одредба која је ограничавала располагање пословним простором била је на снази све до доношења Закона о промету земљишта и зграда («Сл. лист СФРЈ» број 17/67) чијим одредбама је дозвољено да грађани, који личним радом врше допуштену делатност, могу стицати право власништва на пословним зградама и пословним просторијама.

ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Градско грађевинско земљиште било је искључиво у друштвеној својини. Грађевинским земљиштем сматрало се национализовано изграђено и неизграђено земљиште у ужем грађевинском реону градова и насеља градског карактера. Одређивање градова и насеља градског карактера вршило се актом Републичког извршног већа, а исти републички орган је, на предлог народног одбора (формиран у оквиру среза и општина) одређивао и подручје ужег грађевинског реона.

Ужи грађевински реон је обухватао изграђено подручје и за које се у догледно време планирала стамбена и комунална изградња, а границе градског грађевинског земљишта и границе ужег грађевинског реона су мењане на исти начин, најчешће због проширења границе градова и насеља.

Наведене законске одредбе важиле су до 07.04.1965. године, када је ступио на снагу Уставни закон о провођењу Устава који је предвиђао усклађивање савезних закона са Уставом, те ове одредбе Закона о национализацији, после наведеног датума нису могле бити основ за даљу национализацију.

Дана 15.02.1968. године ступио је на снагу Закон о одређивању грађевинског земљишта у градовима и насељима градског карактера («Сл. лист СФРЈ» број 5/68). Према одредбама новог закона, као грађевинско земљиште могло се одредити само оно земљиште које је већ урбанистички уређено или за које је донет детаљан урбанистички план, под условом да се изградња на том земљишту у целини или већим делом изврши најкасније у року од десет година од дана ступања на снагу републичког закона којим су одређене границе грађевинског земљишта.

Уколико се на национализованој парцели налазила зграда која није национализована, власник зграде имао је право бесплатног коришћења земљишта које покрива зграда и земљишта које служи за редовну употребу те зграде, све док на том земљишту постоји зграда. Одредба «земљиште за редовну употребу зграде» није била прецизније одређена Законом, али је аналогичном и праксом утврђено да се

земљиште за редовну употребу одређивало урбанистичким планом да би се поклопиле урбанистичка и грађевинска парцела.

Према одредбама Закона о одређивању грађевинског земљишта у градовима и насељима градског карактера, право бесплатног коришћења грађевинског земљишта, није се могло посебно преносити.

У случају промене права власништва на згради која се налази на земљишту на којем постоји право коришћења, на стицаоца зграде прелазило је и право бесплатног коришћења земљишта. Право коришћења уписивало се у земљишне и друге постојеће јавне књиге о непокретностима.

Закон о одређивању грађевинског земљишта у градовима и насељима градског карактера ограничио је пренос права коришћења, односно од 14.02.1968. године, када је донет Закон о одређивању грађевинског земљишта у градовима и насељима градског карактера, право коришћења земљишта, могло се пренети само на брачног друга, потомке, усвојенике и родитеље. Исто ограничење односило се и на првенствено право коришћења у сврху изградње породичне стамбене зграде, које право су могли наследити само законски наследници ранијег власника, његовог брачног друга, потомака, усвојеника.

Предмет национализације могла је бити и зграда која се налазила ван ужег грађевинског реона, а заједно са том зградом национализована је и грађевинска парцела на којој се зграда налази. Наведено указује да је предмет национализације било земљиште потребно за редовну употребу те зграде, а остали део земљишта издвајан је у посебну парцелу и остављан у власништво ранијег власника.

Национализовано грађевинско неизграђено земљиште остајало је у поседу ранијег власника све док, по основу решења општинског народног одбора он није обавезан на предају земљишта у посед општини или другом правном лицу, ради изградње објекта или ради извођења других радова.

Ранији власник имао је и првенствено право коришћења национализованог грађевинског неизграђеног земљишта у површини која је потребна за изградњу зграде, уколико се на основу детаљног урбанистичког плана на том земљишту могла изградити таква зграда. О захтеву за остваривање првенственог права градње одлучивали су општински народни одбори, а после остваривања права, ранији власник је био у обавези да у року од три године изгради зграду у свему према добијеним урбанистичким условима.

Ранији власник је могао остварити ово право само у случају да изградњом новог објекта не прекорачи законом дозвољен максимум стамбеног власништва.

Ранији власник био је дужан да преда национализовано неизграђено земљиште, општини или другом правном или физичком лицу у време одређено посебном одлуком односно правоснажним решењем о одузимању земљишта.

Решење о одузимању земљишта могло се донети само у случају да се приступало привођењу земљишта намени, односно изградњи новог објекта према важећем урбанистичком плану, али није се могло одузети ради доделе другом лицу на коришћење или искоришћавање.

Како се одузимање национализованог земљишта вршило ради привођења земљишта намени, у исто време је општинска скупштина доносила решење о додели земљишта на трајно коришћење новом лицу као инвестиору (физичко или правно лице).

Стицалац права трајног коришћења грађевинског земљишта у друштвеној својини, био је у обавези да у општински буџет уплати накнаду за стицање права коришћења. Висину накнаде одређивала је скупштина општине својим актом, а висина накнаде није могла да буде мања од накнаде која је претходно била исплаћена ранијем власнику. У случајевима када је земљиште било додељивано ранијем власнику, он је био ослобођен плаћања накнаде за стицање права коришћења на истом земљишту.

Тада важећи закон није предвиђао вођење управног спора у вези одређивања висине накнаде за одузето или додељено земљиште, али се тужбени захтев у вези висине накнаде могао истицати у поступку пред месно надлежним општинским судом. У одлуци суда која је донета у поступку по тужби за одређивање накнаде, суд није могао да испитује законитост или правилност решења органа управе, већ се само ценило решење органа управе о накнади у границама постављеног захтева.

Имовина која је превазилазила дозвољене законске оквире

Сва имовина која је излазила изнад законских оквира максимума постајала је друштвена својина. Грађанска правна лица су могла стицати право својине на стану под истим условом поштовања максимума стамбеног простора који је важио и за грађане, а друштвено политичке организације и удружења грађана су били носиоци права располагања на посебним деловима зграда или зградама у друштвеној својини. Посебним деловима зграде (стан или пословна просторија) друштвено политичка организација је могла да располаже тако што је могла да пренесе право коришћења, да уступи на коришћење или да у закуп другим физичким и правним лицима.

Уписи у земљишну књигу, брисање уписа

Све цитиране законске промене захтевале су и одговарајуће уписе у земљишној књизи. Упис је био могућ уколико је било уписано земљишно-књижно тело са прецизно дефинисаним посебним деловима (број, површина, ближи опис).

Уредни уписи (са грађевинским и употребним дозволама) били су реткост, а касније промене не објектима и посебним деловима такође нису праћени одговарајућом документацијом, већ су промене најчешће остале непроведене у земљишној књизи.

Градско грађевинско земљиште је књижено као друштвена својина са правом коришћења у корист општине или града.

Национализацијом су престале да важе све личне службености, хипотека и други стварни терети укњижени ради осигурања дугова и обавеза ранијег власника, осим стварних службености које су биле уписане на непокретностима.

Брисање укњижених терета обухватало је целу национализовану непокретност. Дугови настали у сврху изградње, обнове и одржавања зграде, у делу у којем нису намирени, постали су обавеза општине, односно организације којој је поверено располагање и управљање зградом.

Хипотеком осигурани дугови који су потицали од зајмова који нису утрошени на национализовану зграду, постали су лични дугови ранијег власника.

Обавеза према плодуживаоцу чије је укњижено право брисано, намиривала се непосредно из износа накнаде која се исплаћује ранијем власнику за национализовану непокретност.

Уколико је зајам био дат за изградњу национализоване непокретности, општина је преузимала дуг.

Уколико је неко губио уписано право уживања, у оквиру накнаде за национализовану непокретност исплаћивана је накнада на име права уживања, односно решењем којим је одређивана накнада за национализовану непокретност била је обухваћена и накнада за до тада укњижену службеност или уживање.

На снази су биле укњижбе стварних (кућних, градских, пољских) службености основаних у корист другог добра (право пролаза, одвод воде и др.), затим терети и ограничења основана у општем интересу (постављање канализационих, водоводних, плинских уређаја и провођење инсталација телефонских, електричних и др.)

Ако је национализацијом била обухваћена само зграда која се налазила изван градског подручја или насеља градског карактера, у

ком случају се са зградом национализовала и грађевинска парцела, брисање терета обухватало је цело земљишно-књижно тело.

Брисани терети који потичу од зајмова који нису употребљени за национализовану зграду, могли су се поново уписати на непокретностима које су издвојене у посебно земљишно књижно тело и које су остале у власништву ранијег власника.

Сва горе наведена брисања терета на национализованој непокретности вршена су на основу правоснажног решења о национализацији које је морало садржати и став (налог) о брисању. Захтев за провођење брисања подносио је општински орган управе надлежан за имовинско правне послове.

ОРГАНИ НАДЛЕЖНИ ЗА ПРОВОЂЕЊЕ НАЦИОНАЛИЗАЦИЈЕ

Закон је захтевао професионалност приликом провођења решења о национализацији, посебно у делу који се односио на остваривање и обезбеђивање друштвених интереса уписа. Решења о национализацији на територији града Београда, где год су постојали услови, извршени су уписи друштвене својине и права коришћења у корист општине или града и избрисани терети које су имали ранији власници.

Органи надлежни за утврђивање предмета национализације, осим за грађевинска земљишта која нису национализована заједно са зградом, биле су посебне комисије за национализацију при Општинским народним одборима. Против њихових првостепених решења могла се уложити жалба Комисији за национализацију при Окружном народном одбору, односно права и дужности среза на подручју града Београда вршио је Народни одбор града као највиши орган власти (Београдске новине број 15. од 15.08.1961. године). Надзор над применом овог закона поверен је Комисији за национализацију при Републичком извршном већу. Ови органи одлучивали су и о захтеву за изузимање непокретности од национализације.

На нивоу општине, општински орган управе надлежан за имовинско-правне послове био је надлежан за вођење поступка за одређивање предмета национализације, поступка за одређивање накнаде за национализоване непокретности и зграде и за поступак национализације по основу пробијања дозвољеног законског максимума.

Поступак двостепености постојао је само у случају одређивања предмета национализације, док за поступак накнаде није била предвиђена могућност жалбе. Против решења комисије за национализацију није се могао водити управни спор.

После престанка рада окружних комисија за национализацију, њихову улогу у поступку разматрања жалби преузео је орган управе за имовинско правне односе скупштине општине, односно града.

Код комисија за национализацију била је предвиђена двостепеност, без могућности вођења управног спора, али је Уредба о поступку за национализацију најамних зграда и грађевинског земљишта увела одредбу да је свако решење комисије за национализацију нижег степена подвргнуто оцени од стране комисије вишег степена установљених овом Уредбом. Ставови садржани у решењима комисије за национализацију вишег степена били су обавезни за комисије за национализацију нижег степена.

По предметима које је решавао орган за имовинско-правне послове, било да су из преузете надлежност угашених комисија за национализацију или из законске надлежности, поред двостепености, могао се ипак водити и управни спор сходно Закону о општем управном поступку.

На непокретностима на којима је постојао сувласнички однос у коме сувласници нису могли да се договоре око сувласничких удела, спор су решавале комисије за национализацију, при општинском народном одбору, на захтев једног од сувласника. Уколико зграда није била подељена на станове, или се радило о великим вишесобним становима, Комисија за национализацију је доносила решење да ли зграда испуњава услове за национализацију, које просторије сачињавају станове, узимајући при томе величину и намену тих просторија. На тај начин су формирани посебни делови зграде који су одступали од постојећег земљишно-књижног стања, уколико је зграда и била укњижена. Предност се давала фактичком стању и чињеници да ли се на посебном делу као целини, може засновати етажно власништво. Укњижба етажног власништва на посебним (етажним) деловима зграде, вршене су у складу са одредбама Закона о својини на деловима зграда («Сл. лист СФРЈ» број 43/65 и 57/65).

Промет непокретности

Непокретности које нису обухваћене наведеним Законима и које нису национализоване, налазиле су се у слободном промету.

Зграде, делови зграде и земљишта која нису национализована или су изузета из национализације могли су бити предмет промета, уколико нису у супротности са прописима који су регулисали право стицања и располагања непокретностима. Закони који су још додатно условљавали субјекте промета су Закон о промету земљишта и

зграда и Закон о својини на деловима зграда. При сваком промету морало се водити рачуна о законском максимуму, као и о субјектима и обиму њиховог права.

Непокретности су могли наслеђивати само грађани. Друштвено политичке организације могле су правним послом стицати земљиште и отуђивати га само уколико је то потребно за обављање њихове делатности. Потпуно слободан промет земљишта и зграда, али у границама дозвољеног максимума, постојао је само између грађана међусобно. Такође, пренос права наслеђивањем био је дозвољен само између грађана.

Закон о измени Закона о промету земљишта и зграда («Сл. лист ФНРЈ» број 52/58) прописао је да до доношења Закона о својини на деловима зграда није дозвољен промет физичких (посебних) делова зграде, идеалних делова зграде, ни целих зграда, као ни грађевинских парцела које су у власништву грађана, приватних правних лица, друштвених организација, удружења грађана и других организација.

Као што се може видети из напред цитираних законских прописа, после завршетка Другог светског рата па до седамдесетих година прошлог века, на територији наше земље, створен је велики фонд Друштвене својине (земљиште, зграде, производни погони) и над целокупним иметком државе конституисано је друштвено власништво, као појам нејасно дефинисано. Много одређеније било је право корисништва, које се конституисало на том друштвеном власништву и у пракси је представљало конкретизацију појма друштвене својине. На друштвеној својини није се могло конституисати право својине, тако да су ствари ван промета биле: градско грађевинско земљиште, национализовани објекти и све зграде за колективно становање, сви производни капацитети и сл.

II ДЕО

ПЕРИОД ПОСЛЕ ДОНОШЕЊА УСТАВА 1974. године

После формирања фондова друштвене својине, која је постала претежни и најзначајнији део својине, након извршене национализације Устав СФРЈ извршио је поделу нормативне делатности у Федерацији. Сходно наведеној подели у надлежности Федерације остало је да преко савезних органа уреди основне својинскоправне односе.

Устав је прокламовао одређена ограничења:

- Земљишни максимум који су могли поседовати земљорадници износио је 10 хектара, осим у брдско планинским крајевима, где је могао да буде већи.
- Грађани су могли имати право својине на предметима који служе личној потрошњи или задовољењу културних и личних потреба, на стамбеној згради и становима за задовољење личних и породичних потреба, а станови и други предмети за личну употребу могли су се користити за стицање дохотка само на начин и под условима утврђеним законом.
- Удружења грађана и друга грађанско правна лица могла су имати право својине на непокретностима која служе за остваривање заједничких интереса њихових чланова и циљева због којих је удружење и основано, у границама утврђеним законом.
- Право својине грађана није могло да постоји на земљишту у градовима и насељима за стамбену и другу комплексну изградњу, а земљиште за комплексну изградњу одређивала је општина у складу са условима и по поступку који су утврђени законом.
- Непокретности у својини грађана могле су се уз правичну накнаду експроприсати или се право својине грађана могло ограничити, ако је то захтевао општи интерес утврђен на основу закона.

У цитираним уставним оквирима донет је савезни Закон о основним својинско-правним односима («Сл. лист СФРЈ» број 6/80) који је у основним начелима регулисао основне својинско-правне односе по којима грађани, удружења грађана и друга грађанско правна лица могу бити носиоци права својине у границама одређеним законом.

Приватна својина могла је постојати на покретним и непокретним стварима, али није могла постојати на стварима које су по Уставу и закону могле бити само у друштвеној својини. На стварима на којима постоји право својине могло се, под условима утврђеним законом, засновати право службености, право стварног терета и право залог.

У основним начелима закон је одредио овлашћења која има власник ствари, а то су: овлашћење да ствар држи, да се њоме користи и да са њом располаже у границама одређеним законом.

У циљу уређења основних својинско-правних односа, држава је прописала да ће се, до доношења нових позитивних прописа из тих области, примењивати правила из укинутих предратних закона у смислу Закона о неважности правних прописа донетих пре 06.04.1941. године и за време непријатељске окупације. Применом овог закона, као правно правило примењивао се и Закон о земљишним књигама.

Најчешћи облици преласка приватне својине у друштвену, оригинарним начином су: конфискација (одузимањем имовине у корист друштвене заједнице без накнаде), конфискација по пресуди кривичног суда или услед казне по одлуци административно-казненог органа, национализација и експропријација.

Друштвена својина је настајала и путем арондације и аграрне реформе, али се радило о поступцима који су се односили на пољопривредно земљиште.

На територији градова земљиште се налазило у друштвеној својини и на истом се могло конституисати право коришћења:

- које су задржали ранији власници којима је то земљиште национализовано,
- оних који су добијали земљиште на коришћење ради привођења намени.

Целокупан градски земљишни фонд био је ван промета, тако да физичка лица правним послом нису могли да дођу у посед, односно власништво земљишта за индивидуалну стамбену изградњу. Уколико би неко закључио уговор о преносу права коришћења, такав уговор је био ништав и није производио правно дејство.

Једина могућност добијања земљишта, била је кроз привођење земљишта намени, о чему је доносила одлуку скупштина општине. Земљиште је додељивано за колективну стамбену изградњу и за подизање других објеката у складу са урбанистичким планом. Највише пажње се посвећивало потребама друштвено политичке заједнице и друштвено-политичких организација, па се стога земљиште најчешће додељивало ради изградње путева, железнички пруга, зграда, школа, болница, за које се претходно утврђивао општи интерес.

Друштвено политичке организације и радне организације у чијем оквиру су се налазиле основне организације удруженог рада међусобно су сарађивале, а правни промет се обављао у складу са одредбама Закона о удруженом раду, на основу самоуправног споразума, уговора или другог правног посла, на основу одлуке државног органа или по сили закона.

УТИЦАЈ ЗАКОНА О ЕКСПРОПРИЈАЦИЈИ НА ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ОДНОСЕ

Радним организацијама додељивано је земљиште по одредбама Закона о експропријацији. Први текст Закона објављен је у «Службеном

листу ФНРЈ» бр. 28/47, 12/57 и 53/62 и у «Службеном листу СФРЈ» бр. 13/65 и 11/68.

У Републици Србији први Закон о експропријацији објављен је у «Службеном гласнику СРС» број 22/73, затим у «Службеном гласнику СРС» бр. 40/84, 53/87, 22/89, 15/90 и «Службеном гласнику РС» број 6/90).

Важећи Закон о експропријацији објављен је у «Службеном гласнику РС» број 53/95, а ступио је на снагу дана 05.01.1996. године.

Према одредбама Закона о експропријацији, експропријација непокретности је могућа само уколико су испуњени законом прописани услови. Као предмет експропријације, закон опредељује непокретност (земљиште, зграде и други грађевински објекти) или органичење својине на непокретностима, али само ако је утврђен јавни интерес, што је све предуслов за промену облика својине на непокретности.

Сврху експропријације одређује намена због којих се утврђује јавни интерес и покреће поступак експропријације.

Одлука о утврђивању јавног интереса треба да садржи одредбу о потреби изградње одређеног објекта, баш на одређеном месту, што проузрокује промену облика својине и носиоца права својине. Кроз утврђивање јавног интереса одређује се воља државе да приступи изградњи неког објекта и изражава суверено право државе да одлучује о коришћењу земљишта.

Јавни интерес за експропријацију може да се утврди ако је, у складу са законом, донет одговарајући плански акт, значи по закону, али општи интерес се може одредити и одлуком Владе Републике Србије.

Закон о експропријацији је увео новину у смислу да, уколико општи интерес није утврђен законом, а ради се о потреби за изградњу објекта од општег интереса (у области образовања, здравства, социјалне заштите, културне, спорта, саобраћајне, водопривредне, енергетске и комуналне инфраструктуре, објекта за потребе државних органа и органа територијалне аутономије и локалне самоуправе, објекта за одбрану земље, обезбеђење и заштиту животне средине и заштите од елементарних непогода, за експлоатацију рудног блага, као и за изградњу станова којима се решавају потребе становника социјално угрожених лица) тада општи интерес одређује Влада Републике Србије.

Ако општи интерес није утврђен на законом прописан начин, надлежни државни орган не може донети решење о експропријацији, а самим тим ни одлуку о накнади за експроприсану непокретност. У циљу постизања правичности, Закон о експропријацији прописује

да се непокретност може експроприсати или се својина на непокретности може ограничити, само уз правичну накнаду, која не може бити нижа од тржишне вредности, а обезбеђење правичне накнаде законодавац постиже управо одредбом да накнада не може да буде нижа од тржишне цене.

Уколико је потпуна експропријација, даном правоснажности решења о експропријацији мења се сопственик на експроприсаној непокретности, што значи да је последица доношења решења промена облика и титулара својине односно **потпуна експропријација**.

До доношења важећег Закона, предмет експропријације су могле бити само непокретности у приватној својини, а од доношења важећег Закона, непокретности у свим облицима својине могу бити предмет експропријације.

Али, не мора у сваком случају да дође до промене својине, пошто Закон прописује и **непотпуну експропријацију** као ограничење својине на непокретности кроз установљивање службености и закупа на земљишту. Оваква експропријација нема за последицу престанак, нити промену облика својине (не нарушава се постојећа својина), али се власник привремено ограничава у уобичајеном коришћењу непокретности због коришћења исте непокретности од стране корисника експропријације.

Оба вида експропријације морају се вршити у сврху која је утврђена јавним интересом.

Закон ограничава време закупа (привременог заузимања непокретности) на период најдуже до три године, а закуп се може установити само у законом прописаним случајевима: за истраживање рудног и другог блага, коришћење каменолома, вађење глине, песка, шљунка, закуп природних добара за стављање под заштиту и др. По истеку одређеног рока корисник експропријације је дужан да земљиште врати у првобитно стање.

На подручју Београда (поред потреба које закон наводи) одредбе о непотпуној експропријацији користиле су се у случајевима када се градско грађевинско земљиште давало у закуп ради привременог постављања неких инсталација или уређаја, пошто није било других законских одредаба које су дозвољавале закуп градског грађевинског земљишта, све до доношења Закона о планирању и изградњи.

Експропријацијом се може установити **службеност** на земљишту, на згради, на земљишту и згради, из више разлога, а најчешћи разлози су постављање постројења инсталација и станица за пренос електричне енергије, постављање телефонске мреже, изградње водова, плинске инсталације и слично. За наведене случајеве, где се сврха

постиже постављањем инсталација и мреже, није потребна потпуна експропријација.

Привремено заузимање је посебна мера коју Закон прописује у циљу реализације јавног интереса, а врши се на земљишту (односи се само на земљиште) које треба да служи одређеној потреби у вези са изградњом објеката и установљењем службености. Земљиште се може привремено заузети најдуже до три године.

Разлика се огледа у чињеници што је закуп земљишта сам себи сврха, а привремено заузимање се успоставља на једној непокретности ради привођења општем интересу друге непокретности.

Сличност привременог заузимања и непотпуне експропријације је што се у оба случаја не мења својинско-правни однос, већ се само привремено ограничавају права власника тог земљишта, а привремено заузимање и закуп трају најдуже до три године.

Разлика привременог заузимања и службености на непокретности је у томе што је заузимање временски ограничено и односи се само на земљиште, а службеност је трајна и може се, поред земљишта, установити и на другим врстама непокретности.

Слично привременом заузећу, Закон предвиђа и могућност вршења **припремних радњи** на одређеној непокретности у сврху експропријације. Припремне радње може да предложи само **правно лице** које намерава да поднесе предлог за експропријацију, а ради се о радњама (испитивање земљишта, премеравање и сл.) којима треба доказати студију оправданости за подношење предлога за уврђивање јавног интереса или предлога за експропријацију.

КОРИСНИЦИ ЕКСПРОПРИЈАЦИЈЕ

Експропријација се врши за потребе републике, покрајине, града, општине, друштвених и државних фондова и јавних предузећа, ако законом није другачије одређено, односно за потребе **правних лица**.

Физичка лица могу бити корисници експропријације само ради установљавања службености (непотпуна експропријација), ако је законом предвиђено, ради постављања водоводних цеви, електричних и телефонских каблова и сл.

Предлог за експропријацију у име Републике подноси републички јавни правобранилац, односно надлежни јавни правобранилац када је град или општина у питању, односно лице овлашћено заступање. Поред њих предлог за експропријацију могу поднети и правна лица, независно од облика организовања, која обављају одређену

привредну делатност ради стицања добити, односно баве се производњом или прометом роба на тржишту, без обзира на облик својине.

Одредба о сврси експропријације мора бити садржана у диспозитиву решења о експропријацији, а корисник експропријације стиче право својине на експроприсаној непокретности даном правоснажности решења о експропријацији, Право располагања том непокретности од стране корисника експропријације је ограничено сврхом због које је експропријација извршена.

Код других начина стицања својине власник није условљен, већ стеченом непокретности може слободно да располаже.

Законска одредба предвиђа коришћење непокретности у сврху ради које је експропријација извршена, а уколико корисник експропријације у законом прописаним роковима није извршио знатније радове на припреми или реализацији радова, прописана је могућност поништаја или измене правоснажног решења о експропријацији.

У случају кад је у питању изграђено градско грађевинско земљиште, експропријацијом објекта, престаје и право коришћења земљишта под објектом и земљишта потребног за редовну употребу објекта. Ранији сопственик има право накнаде и за земљиште уколико та накнада није раније исплаћена.

Закон истиче да се експроприсана непокретност може вратити ранијем сопственику у својину под условима предвиђеним овим законом.

Такође ранији сопственик ужива имовинско-правну заштиту и тиме што је корисник експропријације дужан да му на његов захтев, преда у својину или сусвојину, стамбену зграду или стан, односно пословну просторију на истом месту или у ближој околини, која по структури и површини одговара условима становања, односно обављања делатности, које је ранији сопственик имао пре експропријације. Овај услов корисник експропријације је био дужан да испуни пре рушења експроприсаног објекта.

Само у случају кад се ради о експропријацији великог комплекса земљишта, корисник је обавезан да на истој територији општине обезбеди другу непокретност.

Рок за обезбеђење друге непокретности је пре рушења експроприсане, односно уколико ранији власник не користи ту непокретност, шест месеци по правоснажности решења о експропријацији.

У случају експропријације објекта који није у власништву, већ у закупу или са станарским правом, корисник експропријације је дужан да пре рушења зграде уживаоцима тих права обезбеди коришћење другог стана у друштвеној или државној својини са одго-

варајућим правима, а у складу са Законом о становању Републике Србије («Службени гласник РС» број 50/92-49/95).

Корисник експропријације може да поднесе захтев за упис чињенице експропријације или уписа права у земљишној књизи по правилима земљишнокњижног права или у катастар непокретности у складу са одредбама Закона о државном премеру и катастру («Службени гласник РС» бр. 72/09 и 18/10).

Покретање поступка експропријације је правна чињеница које се односи на саму непокретност и иста се може уписати у катастар непокретности самим покретањем поступка, односно одмах после подношења предлога за експропријацију.

Ако сопственик непокретности отуђи непокретност после уписа забележбе експропријације, такво отуђење нема правно дејство према кориснику експропријације. Лице које после извршене забележбе стекне својину на непокретности не може према кориснику експропријације истицати приговор да је сопственик непокретности и да је легитимисано да учествује као странка у поступку експропријације. Странка у поступку остаје и даље лице које је било сопственик непокретности пре извршене забележбе.

У случају смрти лица, поступак експропријације се наставља са наследницима, односно универзалним сукцесором.

У случају да није извршена забележба покретање поступка експропријације, сопственик непокретности може све до правоснажности решења о експропријацији, отуђити непокретност, а такво отуђење има правно дејство према кориснику експропријације.

На основу коначног решења о експропријацији корисник експропријације може тражити предају непокретности ради привођења сврси, а Скупштина општине може из разлога хитности донети одлуку о предаји непокретности одмах после доношења првостепеног решења о експропријацији.

Корисник експропријације може до правоснажности решења одустати од предлога за експропријацију. После правоснажности решења корисник не може више одустати од експропријације изузев уколико постигне споразум са ранијим сопствеником па заједнички поднесу такав предлог.

Имовинско правне односе између корисника експропријације и власника непокретности решава редовни суд – опште надлежности.

Правоснажношћу решења о експропријацији мења се облик и титулар својине на експроприсаној непокретности, престају хипотека, личне службености и стварни терети. Стварне службености чије је

вршење могуће и после привођења намени експроприсане непокретности, остају и даље на непокретности.

Као дан престанка хипотеке, личних службености и стварних терета, услед експропријације, узима се дан када је решење о експропријацији постало правоснажно. То би значило у пракси, да у случају принудне наплате наведених терета обвезник накнаде, након правоснажности решења о експропријацији, не би више био ранији власник, већ корисник експропријације.

Хипотека се преноси на непокретност која се даје у замену за експроприсану, или на неку другу личну непокретност, приближно једнаке вредности.

Корисник експропријације може тражити брисање стварних права из земљишних књига и других јавних књига у које се уписује право својине, даном правоснажности решења.

Упис својине и других права на непокретности врши се на основу правоснажног решења о експропријацији, а захтев за упис може поднети свака странка.

Упис својине се врши само када је у питању потпуна експропријација, пошто се једино тада мења облик и титулар својине.

Упис непотпуне експропријације, односно службености и закупа врши се такође само на основу правоснажног решења о експропријацији и закљученог споразума о накнади пред општинским органом за имовинско правне послове, односно правоснажног решења надлежног суда.

Привремено заузимање се не уписује у земљишне књиге.

АДМИНИСТРАТИВНИ ПРЕНОС

Права на непокретности у државној или друштвеној својини могу се решењем општинске управе одузети или ограничити и пренети на другог носиоца права на непокретности у друштвеној или државној својини, ако то захтева општи интерес по поступку који закон назива **административни пренос**.

Поступак утврђивања општег интереса у поступку административног преноса исти је као и у поступку експропријације, с тим што се у случају административног преноса не мења се облик својине (што је то случај код експропријације).

Поступак за одређивање накнаде се не води, осим у случају ако је непокретност стечена теретним правним послом или је накнадно вршено улагање у непокретност. Једино у наведеним случајевима лице од кога се преузима непокретност има право на правичну накнаду у поступку као за експропријацију.

III ДЕО

ПЕРИОД ПОСЛЕ 1990. ГОДИНЕ

Савезни Устав («Службени лист СРЈ» број 1/90- престао да важи 2003. године) гарантовао је својину, односно «нико не може бити лишен својине, нити му она може бити ограничена, осим ако то захтева општи интерес утврђен у складу са законом, уз накнаду која не може бити нижа од тржишне».

Устав Републике Србије («Сл. гласник РС» број 1/90): «Јамчи се својина. Нико не може бити лишен својине, нити му она може бити ограничена, осим ако то захтева општи интерес утврђен у складу са законом, уз накнаду која не може бити нижа од тржишне».

Уставне одредбе су донете после дугогодишње примене одредби свих напред цитираних закона према којима је оформљен велики фонд друштвене својине.

Карактеристична је тенденција стварања преласка друштвене у државну својину и друштвене у приватну, у поступцима пред надлежним органима.

Кад је једном проглашен општи друштвени интерес, све је било у функцији општег интереса. Тако високе стандарде могли су испуњавати само економски јака правна лица, те су они стога и били носиоци права и обавеза.

Цитирани законски прописи функционисали и одговарали само економски јаким правним лицима, која су се бавила колективном стамбеном изградњом.

Закон није довољно познавао и није се бавио физичким лицима и индивидуалном стамбеном изградњом.

Најчешћи правни институт преко кога су физичка лица могла да остваре право на изградњу је право прече градње, према одредбама раније важећег Закона о градском грађевинском земљишту.

Утицај Закона о грађевинском земљишту на имовинско-правне односе

У земљама тржишне привреде градско грађевинско земљиште настаје од пољопривредног и других врста земљишта, а у складу са деловањем тржишне привреде, односно понуде и потражње. На уређење и коришћење таквог земљишта претежно утиче својина, тржиште и планирање уређења. Ови елементи су међусобно повезани, односно прате се потребе и интереси друштвене заједнице кроз планирања, али и тренутна одобрења по указаној потреби.

На територији градова, после формирања градског грађевинског земљишта у складу са горе цитираним прописима, његово коришћење, обим, облик, као и све остало регулисао је напред наведени Закон о градском грађевинском земљишту.

Према законској дефиницији грађевинско земљиште јесте земљиште на коме су изграђени објекти и земљиште које служи за редовно коришћење тих објеката, као и земљиште, које је у складу са законом, намењено за изградњу и коришћење објеката. Грађевинско земљиште користи се сходно намени на начин којим се омогућава његово рационално коришћење.

Градско грађевинско земљиште општим актом одређује општина, односно град Београд, као функционалну и урбанистичку целину у складу са законом и просторним, односно урбанистичким планом који садржи детаљну разраду.

Целокупно градско грађевинско земљиште налазило се у државној својини, односно као власник уписана је Република Србија. Коришћење земљишта је било могуће, по основу својине на земљишту, својине на објекту, односно коришћења објекта изграђеног на том земљишту или на основу акта о давању на коришћење градског грађевинског земљишта.

Земљиште је подељено на грађевинске парцеле у складу са планом парцелације и корисник земљишта у државној својини дужан је да трпи промене граница парцеле.

Овакво уређење коришћења земљишта омогућило је планерима града да не воде рачуна о катастарским парцелама и корисницима катастарских парцела.

Такође Закон је познавао две врсте корисника, бивше власнике земљишта и кориснике по основу коришћења објекта, па на основу те разлике проистицале су и разлике у остваривању права. То се посебно огледа у институту права прече градње.

Могућност коришћења земљишта и изградње од стране физичких лица

Ранији сопственик неизграђеног градског грађевинског земљишта има право првенства у добијању тог земљишта ради изградње породичне стамбене зграде, стана или пословне просторије, у границама једне грађевинске парцеле чија је површина потребна за редовну употребу зграде, ако се на основу детаљног урбанистичког плана на том земљишту може подићи таква зграда.

Ранији сопственик има право прече градње и кад није донет детаљан урбанистички план, ако је могућност подизања такве зграде, стана или пословне просторије предвиђена условима за уређење простора донетим у складу са законом.

Уколико није предвиђена могућност изградње такве зграде, стана или пословне просторије, није предвиђена на том земљишту, ранији сопственик има право првенства у добијању на коришћење другог земљишта ради изградње зграде, стана или пословне просторије, ако тиме задовољава своје личне и породичне стамбене потребе, потребе за пословним простором. Таква додела се врши у једноставнијем поступку од постука који закон тражи, односно без конкурса.

Сопственик зграде на изграђеном грађевинском земљишту има право да користи земљиште под зградом и земљиште које је потребно за његову редовну употребу, у границама грађевинске парцеле утврђене сходно урбанистичком плану. Овакав начин коришћења ограничен је и везан роком постојања зграде на земљишту, пошто је коришћење земљишта условљено постојањем зграде.

Уколико је зграда неподобна или недовољна по величини за коришћење, односно ако дотраје или буде уништена услед више силе или је урбанистичким планом предвиђена изградња друге зграде на том земљишту, сопственику зграде признаје се право прече градње на истој грађевинској парцели. Право прече градње, уз сагласност сопственика зграде, могу да остваре и његови родитељи потомци у првој линији сродства, браћа и сестре, као и носиоци станарског права који станују у тој згради, у виду изградње по једног стана којим се решавају њихове стамбене потребе.

Преко института права прече градње, дата је законска могућност физичким лицима да на сопствени захтев, поднет општинском органу надлежном за имовинско правне послове, остваре право коришћења грађевинског земљишта.

Да би физичка лица остварила ово право неопходно је да испуњавају законске услове односно да пруже доказ о испињавању урбанистичко планских услова, да се одређена изградња може реализовати, а затим да испуњавају статусне и имовинске услове да би се у управном поступку утврдило право прече градње.

Тек након добијања одговарајућег акта, односно решења, о давању земљишта на коришћење, стиче се право градње.

На територији града Београда физичка лица користе и пољопривредно земљиште које је проглашено грађевинским до привођења планираној намени за пољопривредну производњу. Неопходно је

због тих ситуација напоменути, да треба уважити и одредбе Закона о пољопривредном земљишти («Службени гласник РС» број 49/92, 46/95, 54/96, 14/2000).

У складу са Законом о пољопривредном земљишту земљиште које је било обухваћено урбанистичким планом није мењало намену, већ се само стварала правна претпоставка да се на таквом земљишту може градити.

Земљиште проглашено грађевинским и даље се користило за пољопривредну производњу, а промена намене се дешавала оног тренутка када почне изградња и када је то земљиште губило подобност за обраду.

Пољопривредно земљиште које се налазило у друштвеној својини, сходно Закону о претварању друштвене својине у друге облике својине («Сл. гласник РС» број 49/92, 54/96), прешло је у државну својину, уколико га је правно лице стекло по основу Закона о аграрној реформи или прописима о национализацији, а уколико га је стекло теретним правним послом, као средство за производњу остаје друштвени капитал тог правног лица. У првом случају, правно лице је и даље остало корисник земљишта, али земљиште се не може отуђивати или на други начин оптеретити без претходне сагласности надлежног државног органа.

ПРОШИРЕЊЕ СТАМБЕНОГ ФОНДА

Обзиром да су законске одредбе, веома рестриктивно омогућавале индивидуалну стамбену изградњу, а да је инвеститора за колективну стамбену изградњу, због кризе и недостатка материјалних средстава, било све мање, то се објективна потреба за решавањем стамбеног питања на територији града Београда решавала на различите начине.

Једна од законских могућности била је претварањем заједничких просторија у станове и пословни простор, односно претварање заједничке својине у приватну.

До доношења Закона о одржавању стамбених зграда и станова («Сл. гласник РС» број 44/95) заједничке просторије је додељивала скупштина општине која је доносила решења о давању заједничких просторија на коришћење, што је био основ за добијање грађевинске дозволе за претварање заједничких просторија у станове.

Пред органом управе водио се поступак за исплату накнаде за одузето право коришћења заједничких просторија, где је инвеститор био обвезник накнаде, а повериоци су били најчешће радне организације које су имале право управљања и располагања на на-

веденим становима, пошто је већина станова коришћена по основу станарског права.

До 1995. године већина станова је откупљена тако да су станови постали приватно власништво. Створени су предуслови за доношење Закона о одржавању стамбених зграда који сада другачије уређује питање заједничких просторија. Лице које је намеравало да приступи претварању заједничких просторија у стан, морало је претходно да прибави потписе станара, преко 51%, а после тога је био у обавези да закључи одговарајући уговор и исти овери у суду.

Оверен судски уговор о претварању заједничких просторија у стан, био је доказ о регулисаним имовинскоправни односима и правни основ за добијање грађевинске и употребне дозволе пред надлежним органом општинске управе, а потом и основ за одговарајући упис права у јавној књизи.

ЗАКЉУЧАК

Креатор имовинско правних односа углавном је био «општи интерес», који је диктирао шта шта ће се и где градити, затим повратно утицао на имовинско правне односе, давао могућности за промену облика својине, за брисање и конституисање нових терета, привремених или трајних.

Општи интерес је увек подразумевао посматрање простора унапред, сагледавање рационалног коришћења и уређења, заштиту земљишта као природног ресурса и урбанистичку разраду простора са свих друштвено корисних аспеката.

Одредбе Закона о планирању и изградњи («Службени гласник РС» бр. 72/09, 81/09, 64/10 и 24/11) дају могућност да се реше дугогодишњи проблеми у области планирања и изградње простора.

ИЗМЕНЕ У ОДНОСУ НА ОБЈАВЉЕНЕ ТЕКСТОВЕ У ПРЕТХОДНИМ БРОЈЕВИМА БИЛТЕНА

У Билтену катастарско правне праксе број 3 од јуна 2009. године, дато је објашњење у вези са применом одредбе члана 5. Уредбе о висини накнаде за коришћење података премера и катастра и пружање услуга Републичког геодетског завода («Службени гласник РС», број 45/02), у коме је наведено да по основу тог члана органи јединице локалне самоуправе нису ослобођени плаћања накнаде за податке о висини годишњег катастарског прихода од пољопривреде и шумарства које им издаје Републички геодетски завод за потребе утврђивања и наплате пореза на имовину. Такође, наведено је да органи јединице локалне самоуправе нису ослобођени плаћања накнаде за те податке ни Законом о пореском поступку и пореској администрацији («Службени гласник РС», број 80/02, 84/02, 23/03, 70/03, 55/04, 61/05, 85/05, 62/06, 61/07 и 20/09), већ само Пореска управа одредбом члана 166. Закона.

Међутим, у међувремену, дана 06.08.2010. године ступио је на снагу Закон о изменама и допунама Закона о пореском поступку и пореској администрацији («Службени гласник РС», број 53/10), којим је допуњен текст основног Закона одредбом члана 159б којом је прописано да јединица локалне самоуправе не плаћа накнаду трошкова, односно таксу, за податке које прибавља од државних органа и организација за потребе утврђивања њених изворних прихода на које се примењује тај закон.

Стога је актом директора Републичког геодетског завода 07 број 951-1356/2010 од 21.10.2010. године упућен распис свим Службама за катастар непокретности да су обавезне да на захтев јединице локалне самоуправе издају без накнаде податке о катастарском приходу, ради утврђивања пореза на приходе од пољопривреде и шумарства, као и друге податке које јединица локалне самоуправе прибавља за потребе утврђивања њених изворних прихода.

II

У Билтену катастарско правне праксе број 6 од децембра 2010. године, дато је објашњење у вези са применом Закона о хипотеци («Службени гласник РС», број 115/05), које се односи на податке које решење о упису хипотеке у катастар непокретности треба да садржи. Том приликом, наведено је да решење о упису хипотеке треба да садржи, не само најбитније, већ све податке из исправе која је правни основ за упис (уговор, заложна изјава или судска одлука).

Међутим, на саветовању одржаном дана 23.03.2011. године у седишту Републичког геодетског завода у Београду, шефови Одсека за управне и опште послове из Служби за катастар непокретности истакли су да се наведено решење у пракси показало неприхватљивим, нарочито у случајевима када се у један лист непокретности уписује велики број хипотека.

Стога је на том саветовању заузет став да убудуће решење о упису хипотеке у катастар непокретности садржи само најбитније податке, и то: име и презиме, пребивалиште или боравиште, односно пословно име и седиште повериоца, залогодавца, као и дужника, ако су то различита лица, износ потраживања које се обезбеђује и правни основ из кога оно произилази, валута, каматна стопа, рок доспелости потраживања, податке о хипотекованој непокретности и означење исправе која је основ за упис хипотеке.

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- (Београд : Службени гласник). - 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

ISSN 1820-7545