



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД



# БИЛТЕН

## КАТАСТАРСКО ПРАВНЕ ПРАКСЕ



Број 8  
Београд, новембар 2011. године



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**  
**РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД**

**БИЛТЕН**  
**КАТАСТАРСКО ПРАВНЕ ПРАКСЕ**

**Број 8**

**Београд, новембар 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

Примена Закона о државном премеру и катастру .....	7
Примена Закона о планирању и изградњи .....	23
Примена Закона о хипотеци .....	33
Примена Уредбе о висини накнаде за коришћење података премера и катастра и пружање услуга Републичког геодетског завода.....	37
Поступак решавања по захтевима странака за које је неопходно извођење геодетских радова на терену .....	43



## ПРЕДГОВОР

Поштовани,

Прошло је више од две године од ступања на снагу Закона о државном премеру и катастру („Службени гласник РС“, бр. 72/09,18/10), који примењујемо и за чију примену смо непосредно одговорни. Исто толико времена је прошло од ступања на снагу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11), који је прописао нове надлежности Републичком геодетском заводу у погледу уписа јавне својине на грађевинском земљишту, односно конверзије права коришћења у право својине.

У примени наведених и других закона, пракса иде увек корак испред. Јављају се случајеви који су специфични и изазивају недоумице у поступању и потребу да се заузму ставови и дају мишљења како поступити у тим случајевима.


У циљу једнообразне и правилне примене закона и уједначавања праксе у унутрашњим јединицама Републичког геодетског завода, у овом броју Билтена дати су одговори на питања која су постављена на одржаним радионицама у септембру месецу ове године или у директном обраћању Републичком геодетском заводу од стране заинтересованих лица, а која питања се односе на примену прописа којима се уређује област државног премера и катастра непокретности.

Са истих разлога, у овом броју је разрађен поступак решавања по захтевима странака за које је неопходно извођење геодетских радова на терену од стране геодетске организације.

Обављање послова оснивања и обнове катастра непокретности, као и обезбеђивање ажурности катастра непокретности захтева стално ангажовање и едукацију свих запослених у Републичком геодетском заводу, а посебно оних који су непосредно ангажовани на тим пословима. Зато вас позивам да својим идејама и предлозима и убудуће доприносите унапређењу катастра непокретности, као основног и јавног регистра о непокретностима и стварним правима на њима.

С поштовањем,

**Главни и одговорни уредник**

  
Ненад Тесла, дипл.геод.инж.



**ПРИМЕНА ЗАКОНА О ДРЖАВНОМ ПРЕМЕРУ И КАТАСТРУ  
(„Службени гласник РС”, бр. 72/09 и 18/10)**

**Питање:**

**На који начин се врши обнова катастра непокретности за део катастарске општине? Предлажемо да се обнова катастра непокретности за градске катастарске општине врши по деловима – блоковима дефинисаним јавним површинама.**

**Одговор:**

У складу са чл. 109. и 110. Закона о државном премеру и катастру (у даљем тексту: Закон) обнова катастра непокретности врши се према подацима катастарског или комасационог премера на подручју целе или дела катастарске општине. Када се катастарски премер и обнова катастра непокретности врше у циљу унапређења тачности постојећег премера, разлоге за доношење одлуке о катастарском премеру и обнови цени Републички геодетски завод (у даљем тексту: Завод), узимајући у обзир стање премера у целој катастарској општини, односно степен неслагања са фактичким стањем који доводи у питање истинитост и поузданост података катастра непокретности.

Поред наведеног, сходно члану 5. Закона послови државног премера и обнове катастра непокретности обављају на основу средњорочног програма и годишњег плана радова, којима се утврђују, поред осталог, извор и обим средстава за њихову реализацију.

**Питање:**

**Како се проводи у катастру непокретности нелегална доградња легалног објекта?**

**Одговор:**

Сходно члану 2. тачка 33) Закона о планирању и изградњи («Службени гласник РС» бр. 72/09, 81/09, 64/10 и 24/11), доградња јесте извођење грађевинских и других радова којима се изграђује нови простор ван постојећег габарита објекта, као и надзиђивање објекта, и са њим чини грађевинску, функционалну или техничку целину.

Промена настала доградњом објекта проводи се у катастру непокретности променом података о објекту који је дограђен. Ако је доградња изведена без грађевинске дозволе уписује се забележба да је део објекта дограђен без дозволе са описом забележбе. Градитељ дограђеног објекта уписује се за имаоца права својине или држаоца



у складу са чланом 97. Закона, што подразумева и упис сразмерног удела својине и државине према површини дограђеног дела у односу на укупну бруто површину објекта.

**Питање:**

**Која је документација потребна за провођење промена насталих уклањањем објекта?**

**Одговор:**

Промена настала уклањањем објекта проводи се у катастру непокретности на основу елабората геодетских радова у коме се сагласно подацима катастра непокретности означава објекат који је уклоњен.

Одредбом члана 171. став 9. Закона о планирању и изградњи прописано је да службено лице запослено у организационој јединици органа јединице локалне самоуправе надлежног за послове грађевинске инспекције по извршеном уклањању објекта, односно његовог дела сачињава записник о уклањању објекта, односно његовог дела, који се доставља и органу надлежном за послове катастра непокретности. Наведени записник није основ за провођење промене у катастру непокретности без елабората геодетских радова. На основу достављеног записника Служба за катастар непокретности (у даљем тексту: Служба) покреће по службеној дужности поступак провођења промене настале уклањањем објекта.

**Питање:**

**Прецизирати поступање по грађевинским исправама издатим од 1960. до 2003. године, које не садрже довољно података за квалитетан упис непокретности, као и то што се не односе на стање последњег уписа.**

**Одговор:**

Када грађевинска или употребна дозвола не садржи довољно података о објекту или парцели на којој је објекат изграђен, Служба ће закључком наложити достављање уверења или потврде органа који их је издао, којима ће се прецизирати на који објекат се дозвола односи.

Ако дозволе садрже све потребне податке, али према катастарским подацима који нису на снази, Служба је дужна да по службеној дужности изврши идентификацију према важећим подацима, у ком случају се не захтева достављање потврде или уверења.

**Питање:**

**Може ли се утврдити кућни број за објекат који није уписан у катастар непокретности?**

### **Одговор:**

Ако је поднет захтев за утврђивање кућног броја за објекат - зграду која није уписана у катастар непокретности, Служба ће закључком наложити подносиоцу захтева да поднесе захтев за упис зграде. Кућни број се утврђује истовремено са уписом зграде.

Ако је поднет захтев за упис зграде која испуњава услове за утврђивање кућног броја, а за коју раније није утврђен кућни број, Служба ће по службеној дужности истовремено, једним решењем, дозволити упис зграде и утврдити кућни број.

Ако је поднет захтев за утврђивање кућног броја за зграду која је већ уписана у катастар непокретности, Служба ће донети решење о утврђивању кућног броја и провести промену у адресном регистру. С обзиром да се адресни регистар још увек води у посебној бази података, из исте се по службеној дужности преузимају одговарајући подаци и уносе у друге регистре о непокретностима које води Завод (Јединствена евиденција, ГеодИС КН, Мапсофт, Arc GIS).

### **Питање:**

**Прецизирати поступање по члану 74. Закона о државном премеру и катастру: који ниво техничке документације је потребан ако се поступа у складу са чланом 74. тачка 4? У случајевима када не постоји земљишна књига, тапија, интабулационе књиге и књиге продатих друштвених станова, а надлежни општински орган не жели да изда свој акт о формирању посебног дела преостаје само трећа могућност, односно формирање посебног дела на основу елабората геодетских радова. Шта елаборат геодетских радова треба да садржи и да ли се на основу њега могу формирати и уписати посебни делови у поступку одржавања катастра непокретности?**

### **Одговор:**

Приликом уписа посебног дела објекта на основу техничке документације на основу које је издата грађевинска или употребна дозвола, сходно члану 74. став 4. Закона, у предмету је потребно задржати онај део документације у коме се наводе подаци о посебним деловима који се уписују у катастар непокретности.

Подаци о посебном делу објекта могу се уписати и на основу акта надлежног органа, односно уверења или потврде органа који издаје грађевинске и употребне дозволе о броју, површини, структури и начину коришћења посебног дела објекта.

Подаци о посебном делу објекта уписују се и на основу елабората геодетских радова сходно члану 74. став 4. тачка 3) Закона ако:

- не постоји техничка документација на основу које је издата грађевинска или употребна дозвола;
- не постоји акт надлежног органа;
- су посебни делови објекта уписани у катастар непокретности на основу података преузетих из земљишне књиге, књиге тапија, књиге продатих друштвених станова са хипотеком или уговора о откупу стана у друштвеној, односно државној својини, у којима нису били садржани сви неопходни подаци о посебном делу, а не постоји техничка документација или акт надлежног органа.

Елаборат мора да садржи скицу посебног дела објекта, податак о спрату на коме се посебан део објекта налази и димензије свих просторија између зидова и преграда, измерене до на центиметар, на основу којих се одређује корисна површина посебног дела објекта. По достављању грађевинске и употребне дозволе, односно акта надлежног органа, подаци о посебном делу објекта уписани на основу елабората геодетских радова, усклађују се са тим исправама.

**Питање:**

**Упис имаоца права на посебном делу објекта у случају примене члана 98. тачка 3) Закона.**

**Одговор:**

Када нису испуњени услови из члана 98. ст. 1. и 2. Закона, за држаоца на посебном делу објекта уписује се лице које је у поседу посебног дела објекта и има исправу која води стицању права својине.

**Питање:**

**Када захтев за упис свог права поднесе један овлашћени подносилац:**

- да ли ће Служба дозволити упис свих права и свих ималаца права, који се могу уписати по исправи на основу које се проводи промена, ако су плаћене прописане накнаде за упис, или
- ће уписати подносиоца захтева у обиму права за које тражи упис, а ако се ради о заједничкој својини и о упису права дељивог сразмерно целини уписати и друге имаоце права (чл. 123. ст. 4. Закона о државном премеру и катастру)?

**Одговор:**

Када захтев за упис поднесе једно лице, дозволиће се по службеној дужности и упис у корист других лица према поднетој исправи, ако нема сметњи за упис и ако се ради о упису непокретности и права својине, сходно члану 61. Закона. Поред тога, када се ради о упису пра-

ва дељивих сразмерно целини, на основу захтева једног имаоца права извршиће се упис и у корист других ималаца права, сходно члану 123. став 4. Закона. Када нису испуњени услови за упис у корист свих лица, упис се врши у корист лица која услове испуњавају. Лицима која не испуњавају услове за упис непокретности и права својине закључком се налаже испуњавање услова, односно отклањање недостатака.

**Питање:**

**Да ли се једним захтевом за упис може тражити упис права у корист подносиоца захтева на основу више исправа које нису у правном континуитету на истој непокретности (нпр. наследно решење у односу на једног сувласника и уговор о поклону закључен са другим сувласником), односно на различитим непокретностима?**

**Одговор:**

Једним захтевом може се тражити упис на једној или на више непокретности на основу више исправа.

**Питање:**

**Шта радити у случају када је службени податак граничне линије парцеле добијен дигитализацијом радног оригинала плана на коме постоји грешка картирања, тако да се на терену грубо ремете односи и не може се податак издати без претходне анализе и исправке, чиме се ствара потреба за поновном израдом ДКП-а из оригиналних података за шире делове предметног детаља? Да ли је могуће урадити нов ДКП из оригиналних података премера одмах за цео план који је урађен дигитализацијом?**

**Одговор:**

Ако је дигитални катастарски план урађен дигитализацијом аналогног плана, а постоје нумерички подаци премера, Служба издаје геодетској организацији за потребе извођења геодетских радова на терену нумеричке податке премера.

Ако Служба утврди да постоје грешке картирања покреће поступак исправке грешке, по службеној дужности, за све парцеле за које је утврђено постојање грешке картирања, сходно члану 137. Закона и члану 87. Правилника о изради и одржавању катастра непокретности.

Унос нумеричких података за шире подручје, односно цео план биће прописан посебним правилником, аналогно поступку унапређења квалитета података премера.

**Питање:**

Да ли је наследно решење као судска исправа довољно за физичку деобу пољопривредног земљишта?

**Одговор:**

Под условима предвиђеним Законом о пољопривредном земљишту и уз елаборат геодетских радова, наследно решење је основ за деобу пољопривредног земљишта.

**Питање:**

У случају стечаја земљорадничке задруге - да ли је довољна потврда агенције за привредне регистре о континуитету са ранијим задругама које су се удруживале, спајале – да би се провеле промене на задругу у стечају или за све промене о спајању и удруживању задруге тражити исправе?

**Одговор:**

Потврда није основ за упис права, потребно је тражити решења Привредног или Трговинског суда, односно Агенције за привредне регистре о регистрацији нових субјеката насталих спајањем или удруживањем.

**Питање:**

У случају спајања уз припајање и брисања привредног друштва које се припаја и престаје да постоји, када су достављене исправе са регулисаним порезом на пренос апсолутних права на основу којих је извршено спајање и решења Агенције за привредне регистре којим је сада уписано само друштво стицаоца, а брисана друга друштва – да ли дозволити промену на неизграђеном грађевинском земљишту?

**Одговор:**

У случају престанка привредног друштва због припајања, проводи се промена у корист стицаоца на свим непокретностима укључујући и грађевинско земљиште.

**Питање:**

У случају отварања стечајног поступка над стечајним дужником, шта је основ за брисање забележбе постојања решења о извршењу?

**Одговор:**

Основ за брисање забележбе решења о извршењу над непокретностима стечајног дужника јесте одлука суда о прекиду судског пос-

тупка, сходно члану 88. Закона о стечају («Службени гласник РС» број 104/09).

**Питање:**

**Како поступати по захтевима предузећа из Републике Македоније и Црне Горе у вези промена права на имовини делова предузећа у Републици Србији, обзиром да Уредба о заштити имовине делова предузећа чије је седиште на територији бивших Република СФРЈ уређује то питање за Републике БиХ, Словенију и Хрватску?**

**Одговор:**

Уредба о заштити имовине делова предузећа чије је седиште на територији бивших република СФРЈ («Службени гласник РС» бр. 31/01, 61/08, 109/08, 14/09, 40/09, 79/09, 111/09, 67/10 и 73/11), односи се на заштиту друштвене имовине делова предузећа у Републици Србији чије је седиште на територији република бивше СФРЈ и то Републике Босне и Херцеговине, Републике Словеније и Републике Хрватске.

Уредба се не односи на друштвену имовину делова предузећа из Републике Македоније и Црне Горе, у вези којих треба примењивати прописе којим се уређују привредна друштва.

**Питање:**

**У вези са решавањем предмета у поступку одржавања катастра непокретности, када се ради о једној исправи по којој треба провести промене у више катастарских општина, да ли формирати посебне предмете по службеној дужности по катастарским општинама и у сваком предмету донети посебно решење или по захтеву странке формирати један предмет и у том предмету донети више решења по катастарским општинама?**

**Одговор:**

У наведеној ситуацији формира се један предмет и доноси једно решење за све катастарске општине.

**Питање:**

**Како поступати по захтеву за упис забележби које нису предвиђене чланом 82. Закона о државном премеру и катастру («Службени гласник РС», бр. 72/09 и 18/2010). Конкретно, како поступити по захтеву за упис забележбе постојања уговора о закупу пољопривредног земљишта, пословног простора или стана. Да ли само уписати забележбу постојања уговора о закупу предметне непокретности, или уписати и закупаца и време трајања закупа, или**

**уопште ту врсту забележбе не уписивати. Све чешће се подносе захтеви за упис забележбе постојања предуговора о купопродаји, упис забележбе постојања уговора који не садржи клаузулу интабуланди... (уговори оверени код належног суда), како поступати по тим захтевима?**

**Одговор:**

У катастар непокретности уписују се забележбе предвиђене законом. Забележбе постојања уговора или предуговора нису предвиђене законом, уместо тога може се захтевати упис забележбе првенственог реда за будући упис, сходно члану 82. тачка 2) Закона.

Кад уговор не садржи клаузулу интабуланди може се захтевати упис предбележбе сходно члану 78. став (2) тачка 1) Закона.

Уговор о закупу пољопривредног земљишта не уписује се као забележба већ као друго стварно право.

**Питање:**

**Како поступити по приговору привредног друштва на уписани облик својине, ако је у катастру непокретности уписана мешовита својина, а на основу статистичког приказа Агенције за привредне регистре поуздано утврђено да је део капитала власништво Републике Србије?**

**Одговор:**

Мешовита својина не постоји у важећем законодавству као облик својине. Привредна друштва у којима је већински приватни капитал сматрају се приватним, те у том смислу треба исправити уписани облик својине.

**Питање:**

**Да ли се на основу купопродаје помоћног објекта који је изграђен са грађевинском дозволом (продавац уписан са својиним на објекту) може уписати право коришћења на парцели на купца?**

**Одговор:**

По основу купопродаје помоћног објекта не може се уписати право коришћења на земљишту, јер помоћни објекат не може бити предмет самосталног промета пошто је припадак главне ствари, односно објекта на земљишту.

**Питање:**

**Како уписати објекат за који је издата грађевинска дозвола за Пр+1 спрат, када није изграђен спрат, већ је зграда приземна? (Није одступљено у габариту.)**

### **Одговор:**

Објекат се уписује у катастар непокретности према подацима из елабората геодетских радова, ако су испуњени услови из члана 114. став 2. Закона, с тим што се уписује забележба да објекат није изграђен у складу са грађевинском дозволом.

На исти начин се поступа и ако је приликом изградње одступљено од димензија основе објекта (габарита) из грађевинске дозволе.

### **Питање:**

**Када суд Служби доставља решења о извршењу ради уписа забележбе постојања решења о извршењу, да ли и тада примењивати одредбу члана 130. став 1. Закона којом је прописано да се до коначности решења донетог у првом степену неће одлучивати по новом захтеву за упис на истој непокретности, или се наведена одредба Закона односи само на захтеве за промену имаоца права на непокретности?**

### **Одговор:**

За упис забележбе решења о извршењу које доставља суд примењују се одредбе чл. 125. и 130. Закона, које се односе на редослед решавања захтева и поступања до коначности решења.

### **Питање:**

**Како поступити када је имаоцу права уписана забрана располагања на основу решења суда? Да ли ће се дозволити провођење промене, постоји ли разлика када је исправа на основу које се захтева упис сачињена пре или после уписа забране?**

### **Одговор:**

Забрана располагања непокретностима одређена судском одлуком имаоцу права која је уписана у катастар непокретности, није сметња за даље уписе, односно провођење промене на непокретностима. Сходно члану 81. став (2) Закона, уписи извршени после уписане забележбе су условни, и остају или се бришу у зависности од исхода судског спора у коме је забрана одређена.

Упис се не врши ако је Заводу законом, судском одлуком или одлуком другог надлежног органа одређена забрана уписа на одређеној непокретности, сходно члану 89. став (1) Закона.

### **Питање:**

**Како поступити у поступку одржавања катастра непокретности по захтеву странке за промену имаоца права својине на основу правоснажног решења комисије за враћање одузетог земљишта,**



**ако не постоји континуитет са уписаним лицем у катастру непокретности (посебно када су уписана физичка лица)?**

**Одговор:**

За правноснажно решење комисије за враћање земљишта не захтева се правни континуитет са уписаним претходником, сходно члану 37. став 4. Правилника о изради и одржавању катастра непокретности („Службени гласник РС“, број 46/99).

**Питање:**

У поступку израде ДКП-а, за катастарске општине где је основан катастар непокретности, код великог броја катастарских парцела постоји разлика у површини парцела из базе података ДКП-а и базе података алфанумеричког дела катастра непокретности, која је изван дозвољеног одступања – као последица различитог рачунања површина. Сматрамо да у свим тим случајевима одржавање расправе, позивање странака, достављање решења, као и достављање обавештења за парцеле где је одступање у границама дозвољеног, изазива огромне трошкове и губљење времена, а по доношењу решења биће вероватно и велики број неоснованих жалби. Из свега изнетог мишљења смо да треба променити и ублажити критеријуме за одређивање дозвољеног одступања површина.

**Одговор:**

Начин и поступак израде ДКП-а, као и поступање у случају неслагања у површинама катастарских парцела прописан је Уредбом о дигиталном геодетском плану („Службени гласник РС“, број 15/03, 18/03 и 85/08), а предлог ће се узети у обзир приликом доношења нових подзаконских прописа.

**Питање:**

У случају подношења захтева за упис промене правне форме и пословног назива привредног друштва, да ли је довољно приложити само правноснажно решење Агенције за привредне регистре, или је потребно да подносилац захтева достави и исправе на основу којих је извршена промена код Агенције за привредне регистре?

**Одговор:**

Код промене правне форме и назива привредног друштва основ за провођење промене је решење Агенције за привредне регистре.

**Питање:**

**Како се врши забележба у катастру непокретности да је већ одлучено по ранијем захтеву странке, у циљу одбацивања захтева сходно члану 126. став 3. Закона?**

**Одговор:**

Законом није предвиђен упис забележбе да је одлучено по ранијем захтеву странке, већ се сходно 126. став 3. Закона решењем одбацује захтев.

**Питање:**

**Да ли се може вршити промена културе земљишта ако је на предметној непокретности уписана забележба постојања решења које није коначно (изјављена жалба на решење о промени облика својине)?**

**Одговор:**

Када је уписана забележба на непокретности да решење о упису није коначно, не узимају се у поступак други захтеви у вези исте непокретности без обзира о каквој врсти захтева се ради.

**Питање:**

**Како извршити упис етаже „сутерен“ за објекат за који је издата грађевинска и употребна дозвола у којој је наведена та етажа?**

**Одговор:**

Упис етаже сутерен биће омогућен изменом софтверске апликације за катастар непокретности.

**Питање:**

**Уколико има више исправа у континуитету за промену имаоца права, да ли све исправе морају бити снабдевене доказом о регулисању пореза на пренос апсолутних права?**

**Одговор:**

Свака исправа којом се врши промена имаоца права на непокретности и доказује континуитет у праву у односу на уписаног претходника мора бити снабдевена доказом пореске управе о регулисаном порезу на пренос апсолутних права.

**Питање:**

**Да ли решење пореске управе којим се утврђује застарелост права на наплату пореза на пренос апсолутних права представља ваљан доказ о регулисању пореза на пренос апсолутних права?**

**Одговор:**

Решење пореске управе о застарелости пореза на пренос апсолутних права представља доказ о регулисању пореза на пренос апсолутних права.

**Питање:**

**Како ће Служба извршити упис градитеља објекта када је објекат изграђен на две или више катастарских парцела различитих имаоца права или када има више уписаних ималаца права на парцели, а један од сувласника подноси захтев за снимање објекта. У записницима о извршеном увиђају који достављају геодетске организације нема потписа имаоца права на парцелама, односно нема потписа осталих сувласника или има потписа свих сувласника али исти не дају сагласност за провођење промене настале изградњом објекта?**

**Одговор:**

Градитељ објекта изграђеног без дозволе, утврђује се у поступку пред службом на усменој расправи. Ако градитељ објекта нема ни какво, или нема цело право на земљишту на коме је објекат изграђен, на усменој расправи узимају се изјаве ималаца права на земљишту којом се чињеница градње тог лица доказује. Ако се имаоци права не одазову на расправу или градитељу оспоравају градњу, та чињеница доказује се другим доказним средствима предвиђеним законом.

**Питање:**

**Како ће поступити Служба ако орган локалне самоуправе донесе решење којим се поништава правноснажно решење о експропријацији, сагласно одредбама члана 36. Закона о експропријацији, а у решењу су непокретности означене подацима (број катастарске парцеле, површина), који не одговарају подацима катастра непокретности јер су у међувремену извршене промене облика и површине парцеле?**

**Одговор:**

Ако у међувремену није дошло до промене имаоца права на предметним непокретностима, Служба ће на основу решења којим се поништава решење о експропријацији извршити повраћај на стање пре експропријације.

**Питање:**

**Чланом 137. став 4. Закона прописано је да се грешка о уписаним стварним правима на непокретностима не може исправити ако**

**нема сагласности лица које је после погрешног уписа уписало своје стварно право. Није прописано Законом, како поступити када има сагласности лица које је уписало своје право после погрешног уписа, да ли је довољна записничка изјава дата у Служби или мора бити оверена у суду и колико уписа уназад је могуће исправити на овај начин у случају када су сва лица сагласна?**

**Одговор:**

Ако од погрешног уписа није протекло више од пет година и ако има сагласности лица које је после погрешног уписа стекло своје стварно право, води се управни поступак, одржава усмена расправа и на записник узима изјава о сагласности за исправку која се не оверава пред судом. Број уписа није од утицаја, већ сагласност последњег уписаног лица чије право се мења.

**Питање:**

**Како преузети хипотеке уписане у интабулационе књиге, које су установљене пре оснивања катастра непокретности, а нису преузете у поступку оснивања из ралога што судови, повериоци и дужници нису доставили исправе којима су установљене хипотеке (правоснажна решења), иако им Служба налаже достављање истих?**

**Одговор:**

Хипотеке уписане у интабулационе књиге које нису преузете у поступку оснивања катастра непокретности, уписују се у одржавању катастра непокретности у поступку исправке грешке, сходно члану 137. Закона. Хипотеке се уписују преписивањем података из интабулационих књига због чега није потребно захтевати исправе на основу којих су хипотеке конституисане.

**Питање:**

**На основу којих исправа утврдити да ли је неко правно лице страном правно лице?**

**Одговор:**

Страном правно лице утврђује се на основу података о адреси и седишту тог правног лица у иностраној земљи, који се уписују у исправи поднетој за провођење промене. Ако у тој исправи не постоје подаци о националној припадности правног лица, закључком се налаже достављање одговарајућег акта (извод или уверење) Агенције за привредне регистре.

**Питање:**

**Приликом спровођења купопродајног уговора када је на непокретности уписана хипотека и забележба решења о извршењу, да ли се решење доставља и повериоцима?**

**Одговор:**

Решење се доставља и повериоцима као странкама у поступку.

**Питање:**

**Да ли уговор о спајању и припајању два правна лица (судски оверен, са печатом пореске управе) у коме непокретности нису појединачно наведене сагласно члану 86. став 2. тачка 2) Закона, већ је наведено „сва имовина,, може бити основ за упис? Посебно напомињемо да се ради о правном лицу које више не постоји, а самим тим не постоји могућност да подносилац захтева сачини анекс наведеног уговора.**

**Одговор:**

Уговор у коме није наведено које непокретности једног правног лица постају својина другог правног лица, није подобан основ за спровођење промене у катастру непокретности.

**Питање:**

**Формирана је катастарска парцела (грађевинска настала спајањем више катастарских), ради изградње једног објекта (пословне зграде од 1000м<sup>2</sup>, која се гради у три фазе), на којој је као ималац права коришћења уписано једно правно лице. Достављена је употребна дозвола за део објекта, на исто правно лице које је уписано као ималац права коришћења. Подносилац захтева доставља уговор о купопродаји непокретности у коме се, као предмет купопродаје наводи део објекта за који је издата употребна дозвола и цела парцела. Да ли на основу приложеног уговора извршити упис права својине на делу објекта и права коришћења на целој парцели, не обазирати се притом на чињеницу да конверзија није урађена, да је наведена парцела формирана ради изградње пословног објекта (а не дела, прве фазе)?**

**Одговор:**

Изменама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 24/11) више није предвиђен промет права коришћења грађевинског земљишта.

Изузетно, сходно члану 3. став 2. Закона о промету непокретности, преносом права својине на згради изграђеној на земљишту на

коме власник зграде нема право својине, већ само право коришћења, преноси се и право коришћења на земљишту на коме се зграда налази, као и на земљишту које служи за редовну употребу зграде.

**Питање:**

**Када Служба поступа сходно одредби члана 180. Закона и по службеној дужности уписује забележбу да је покренут управни спор, да ли се формира предмет по службеној дужности, доноси решење, које се не доставља странкама (одмах постаје правоснажно) или се доставља станкама (дозвољава жалба) или се упис врши као унос плombe (посебном шифром 157)?**

**Одговор:**

Упис и брисање забележбе ради чињења видљивим да решење о упису у катастар непокретности није коначно и да је против другостепеног решења покренут управни спор, врши се без доношења решења о упису и брисању.

**Питање:**

**Како поступити са достављеним исправама у којима је наведен неки погрешан податак (број катастарске парцеле, тачна површина, тачни подаци о власнику, а остали подаци тачни...)? Да ли наложити подносиоцу захтева да изврши исправку наведених података или сматрати да је то грешка у куцању?**

**Одговор:**

Сходно члану 86. Закона, исправа за упис, да би била подобна за упис, мора да садржи, између осталог, означавање непокретности која је предмет уписа према подацима катастра непокретности. Стога ће Служба закључком наложити подносиоцу захтева да обезбеди исправку погрешно наведених података у исправи.

**Питање:**

**Како поступити са достављеним решењима суда по службеној дужности, када су наведени само наследници без тачних адреса и коме доставити закључак да се допуне подаци. Решења која нам доставља суд у 90% случајева су непотпуна, било да се ради о клаузули правноснажности или адреси и јединственом матичном броју грађана?**

**Одговор:**

У наведеном случају Служба је дужна да позове лице у чију корист треба извршити упис у катастар непокретности да обезбеди допуну, односно исправку исправе како би иста била подобна за провођење.

Ако се по исправи коју је доставио суд не може даље поступати, из разлога што је непозната адреса лица у чију корист треба извршити упис, такву исправу треба вратити суду уз образложење да се по истој не може поступати из наведеног разлога.

**Питање:**

**Како поступити када је у исправи наведено да непокретност није исплаћена у целости или је у исправи наведено да исплату треба извршити до одређеног рока, али у исправи пише да је продавац сагласан да се купац одмах по овери уговора упише у катастар непокретности? Да ли извршити пренос уз забележбу или наложити подносиоцу захтева да достави потврду да је исплата извршена у целости?**

**Одговор:**

Одредбама члана 87. Закона прописано је да приватна исправа, односно исправа о правном послу, да би била подобна за упис, између осталог, мора да садржи изјаву о дозволи уписа која није условљена нити орочена, а ако та изјава није садржана у приватној исправи, односно исправи о правном послу, може бити дата у посебној исправи уз оверу потписа лица које изјаву даје.

Према томе, за упис је битно да постоји *clausula intabulandi* – изјава правног претходника о дозволи уписа, која није условљена нити орочена. Самим тим, за упис није битно да ли је исплаћена купопродајна цена у целости.

**Питање:**

**Да ли је геодетска организација дужна да пријави Заводу, односно Служби радове на вештачењу и контроли темеља?**

**Одговор:**

Вештак одређен решењем суда (који не мора имати лиценцу, односно легитимацију Завода), односно геодетска организација која по захтеву инвеститора врши контролу темеља, подносе захтев за податке Служби, без подношења посебне пријаве радова. Служба припрема тражене податке у вануправном предмету и издаје их након извршене уплате одговарајуће административне таксе и накнаде. Након издавања података предмет се архивира, без обавезе враћања елабората геодетских радова, односно записника о извршеном увиђају од стране вештака, односно геодетске организације.

**ПРИМЕНА ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ**  
**(„Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10 и 24/11)**

**Питање:**

**Шта су решени имовинско-правни односи прописани чланом 66. став 2. Закона о планирању и изградњи?**

**Одговор:**

Када се на основу пројекта парцелације, од једне катастарске парцеле формирају две или више грађевинских парцела, а као имаоци права на тој катастарској парцели су уписана два или више лица, Служба ће дозволити упис промене настале деобом те катастарске парцеле, ако постоји сагласност свих ималаца права на њој, која може бити дата у писаној форми са овереним потписом код надлежног органа или на записнику сачињеном у управном поступку покренутом ради провођења те промене.

Међутим, када је поред формирања грађевинске парцеле на основу пројекта препарцелације, односно парцелације, предмет захтева и упис новог имаоца права на парцели насталој препарцелацијом, односно парцелацијом, подносилац тог захтева треба да достави и исправу која је у смислу одредаба чл. 86, 87. и 88. Закона подобна за упис права на непокретности.

Исправа којом се доказују решени имовинско-правни односи у смислу члана 66. став 2. Закона о планирању и изградњи, када подносилац захтева није ималац права на целокупном, односно делу земљишта које је предмет препарцелације, односно парцелације, сматра се уговор о купопродаји права својине на земљишту или решење о отуђењу, односно давању грађевинског земљишта у закуп.

**Питање:**

**Како поступити у случају када уз захтев за парцелацију и препарцелацију катастарских парцела није достављен доказ о решеним имовинско-правним односима?**

**Одговор:**

Када уз захтев за провођење промене настале реализацијом пројекта парцелације, односно препарцелацију нису достављене исправе о решеним имовинско-правним односима, Служба ће подносиоцу захтева закључком наложити достављање истих, у смислу одредба члана 124. став 3. Закона, а уколико подносилац захтева не поступи



по том закључку, донеће решење о одбацивању захтева у складу са чланом 126. став 3. Закона.

**Питање:**

**Како поступити по захтевима физичких лица за промену начина коришћења катастарске парцеле у градском грађевинском земљишту у складу са чланом 87. Закона о планирању и изградњи, када грађани сами доставе Служби одлуку о проглашењу градског грађевинског земљишта?**

**Одговор:**

Одредбама члана 87. став 1. Закона о планирању и изградњи, прописана је обавеза органа надлежног за доношење планског документа да у року од 15 дана од дана ступања на снагу планског документа, органу надлежном за послове државног премера и катастра достави попис катастарских парцела којима је промењена намена. Такође, одредбама члана 87. став 6. истог закона, прописана је обавеза скупштине јединице локалне самоуправе да органу надлежном за послове државног премера и катастра, у року од 90 дана од дана ступања на снагу тог закона, достави акт који садржи обухват грађевинског земљишта коме је намена промењена до 15. јула 1992. године.

Ако се у наведеним роковима акти о грађевинском земљишту не доставе од стране надлежног органа, Служба ће по захтеву заинтересованог лица провести промену намене пољопривредног земљишта у грађевинско на основу одлуке о проглашењу градског грађевинског земљишта које то лице достави.

**Питање:**

**Како применити члан 97. Закона о планирању и изградњи?**

**Одговор:**

Одредбама члана 97. Закона о планирању и изградњи, прописани су услови и поступак отуђења и давања у закуп грађевинског земљишта у јавној својини, који је у надлежности органа локалне самоуправе.

Упис права својине, односно закупа у катастар непокретности дозволиће се на основу решења о отуђењу грађевинског земљишта, односно на основу решења о давању грађевинског земљишта у закуп и уговора закљученог на основу тог решења, који садржи елементе наведене у члану 97. Закона о планирању и изградњи.

У постојећој софтверској апликацији право закупа уписује се као друго стварно право, односно врста права (Б лист), а време трајања закупа уписује се као забележба (Г лист).

**Питање:**

**Како поступити у поступку конверзије за привредна друштва која су добила локације великих површина, а изградили су их само делимично. Да ли поступити по члану 101. Закона о планирању и изградњи или подносиоцу захтева тражити да доставе решење о утврђивању земљишта за редовну употребу објекта?**

**Одговор:**

По захтеву привредног друштва за упис права својине конверзијом права коришћења потребно је најпре утврдити да ли се ради о привредном друштву које може остварити право на конверзију без накнаде у смислу чл. 101. и 101а Закона о планирању и изградњи. Ако привредно друштво остварује право на конверзију без накнаде, треба поступити у складу са чланом 102. став 2. Закона о планирању и изградњи којим је прописано да се лицима из члана 100. и 101а Закона о планирању и изградњи, у поступку конверзије права коришћења у право својине без накнаде, не утврђује земљиште за редовну употребу објекта.

**Питање:**

**Да ли се врши конверзија права коришћења парцеле са бесправно изграђеним објектом као конверзија неизграђене парцеле.**

**Одговор:**

Према одредбама члана 88. став 3. Закона о планирању и изградњи, земљиште на коме се налазе објекти који нису изграђени у складу са законом, односно за које нису издате грађевинска и употребна дозвола, сматра се неизграђеним земљиштем и ималац права коришћења на њему остварује право на конверзију права коришћења без накнаде у складу са одредбама члана 101а истог закона, уколико се не ради о лицу које по истом закону остварује право на конверзију уз накнаду.

**Питање:**

**Да ли у случају уписа објекта изграђеног на парцели која је по начину коришћења једна од катастарских култура пољопривредног земљишта (нпр. њива), а налази се у подручју градског грађевинског земљишта, уписати забележбу о обавези плаћања накнаде**

**за промену намене земљишта испод објекта из пољопривредног у грађевинско земљиште?**

**Одговор:**

Служба је дужна да по службеној дужности, а у складу са чланом 87. став 7. Закона о планирању и изградњи, изврши упис забележбе о обавези плаћања накнаде за промену намене пољопривредног земљишта на свим катастарским парцелама које су проглашене за грађевинско земљиште одлукама надлежног органа донетим после 15. јула 1992. године, без обзира да ли су на њима изграђени објекти.

**Питање:**

**Да ли сви сукорисници на изграђеном грађевинском земљишту могу стећи својину по основу конверзије и када само једно од уписаних лица има изграђен објекат са употребном дозволом?**

**Одговор:**

Чланом 101. став 1. Закона о планирању и изградњи прописано је да лицима која су уписана као имаоци права коришћења на изграђеном грађевинском земљишту у државној својини, престаје право коришћења на грађевинском земљишту и прелази у право својине, без накнаде. Из цитиране одредбе произилази да сва лица која су уписана као имаоци права коришћења стичу својину на земљишту по основу конверзије, без обзира да ли су уписани као власници објекта изграђеног на том земљишту.

**Питање:**

**Која су то лица уписана као имаоци права коришћења на неизграђеном грађевинском земљишту у државној својини, на која се примењује члан 101а Закона о планирању и изградњи. Именама Закона брисан је члан 219. који је на неки начин регулисао права ранијих сопственика, законских наследника као и лица на која је ранији сопственик пренео право коришћења у складу са Законом. Да ли се конверзија по члану 101а односи баш на та лица?**

**Одговор:**

Одредбама члана 101а Закона о планирању и изградњи, прописано је право на конверзију права коришћења без накнаде у корист лица чије је право коришћења на неизграђеном грађевинском земљишту, на дан ступања на снагу тог закона уписано у јавну књигу, под условом да се не ради о лицима која своје право на конверзију остварују уз накнаду. Обзиром да за лица из члана 219. Закона, који је наве-

деним изменама стављен ван снаге, односно раније сопственике градског грађевинског земљишта и њихове правне следбенике није прописана могућност да могу остварити право на конверзију права коришћења уз накнаду, одредбе наведеног члана 101а Закона се управо односе на та лица. Начин и поступак конверзије права коришћења на неизграђеном грађевинском земљишту зависи од чињенице да ли се ради о лицу из члана 101а или лицу из чл. 102, 103, 104, 105, 106. и 106а Закона.

**Питање:**

**Да ли по захтеву за конверзију у смислу члана 97. Закона о државном премеру и катастру извршити промену врсте права на објектима који су изграђени без грађевинске дозволе (уписан држалац) или промену врсте права на објектима вршити по посебном захтеву.**

**Одговор:**

Ако су испуњени услови за конверзију права коришћења у право својине на грађевинском земљишту, стиче се могућност уписа права својине и на објекту, у складу са чланом 97. став 1. тачка 1. Закона о државном премеру и катастру, те је потребно закључком наложити подносиоцу захтева да уплати накнаду и за тај упис.

Ако у остављеном року, подносилац захтева не изврши уплату, Служба ће, у смислу члана 61. став 2. Закона, по службеној дужности извршити промену и решењем обавезати лице у чију корист је извршен упис да плати одговарајућу накнаду.

**Питање:**

**Да ли се одредбе члана 104. Закона о планирању и изградњи примењују и на законске наследнике лица која су право коришћења на неизграђеном грађевинском земљишту у државној својини стекла ради изградње, по раније важећим законима до 13. маја 2003. године?**

**Одговор:**

Лица из члана 104. Закона о планирању и изградњи остварују своје право на конверзију права коришћења уз накнаду пред органом управе надлежним за имовинско-правне послове, о чему одлучује тај орган. Исто се односи и на њихове законске наследнике.

**Питање:**

**Када је извршена обнова премера, велики број парцела које су на терену улице, уписан је са реалним уделом на општину и физич-**

**ка лица као имаоце права коришћења (углавном бивше власнике – раније сопственике), како поступати по захтеву тих лица – ранијих сопственика да се на делу парцеле - улице изврши конверзија права коришћења у право својине?**

**Одговор:**

Ако лица чије је право коришћења уписано на делу парцеле на којој је изграђена улица, испуњавају услове за упис права својине конверзијом права коришћења без накнаде, Служба ће решењем дозволити и такав упис.

**Питање:**

**Како извршити конверзију када је више лица уписано на парцели за имаоце права коришћења са заједничким обимом удела, с обзиром да је у пракси отежано прибављање овереног овлашћења свих заједничара за подношење захтева (ради се о покојним лицима, лицима на раду у иностранству и др.)?**

**Одговор:**

Сходно члану 123. став 3. Закона, неопходно је да подносилац захтева достави оверено овлашћење свих заједничара.

**Питање:**

**Поједине локалне самоуправе издају уверења којима се потврђују да одређена катастарска парцела представља грађевинско земљиште ван граница градског грађевинског земљишта, према одредбама Закона о планирању и изградњи, као и да су исте обухваћене генералним планом општине. На основу таквих уверења странке захтевају од Служби да се изврши промена намене земљишта и то из пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште. Да ли таква уверења представљају ваљан правни основ за промену врсте земљишта?**

**Одговор:**

Уверење надлежног органа јединице локалне самоуправе представља подобан правни основ за промену врсте земљишта у катастру непокретности.

**Питање:**

**Шта са захтевом који странка поднесе за конверзију на земљишту на коме је зграда за колективно становање, а на земљишту је као власник уписана општина или друго правно лице и власници станова? Да ли их прво упутити на општину која ће донети ре-**

**шење којим се одређује земљиште за редовну употребу објекта и колики је рок за достављање истог Служби?**

**Одговор:**

У наведеном случају је потребно доставити решење о утврђивању земљиште за редовну употребу објекта, у складу са чланом 70. Закона о планирању и изградњи.

**Питање:**

**Да ли дозволити конверзију по захтеву општинског правобраниоца за упис јавне својине у корист општине на парцелама која су гробља или гробља са изграђеним објектом-капелом, сточне пијаце са и без објеката, улице (на којима постоје било какви објекти, а који нису дефинисани засебним парцелним бројем и сл.), а налазе се у грађевинском подручју.**

**Одговор:**

Према одредбама члана 100. Закона о планирању и изградњи, по захтеву надлежног правобраниоца, Служба ће дозволити упис јавне својине на изграђеном и неизграђеном грађевинском земљишту на коме је уписано право коришћења.

**Питање:**

**Чланом 100. став 2. Закона о планирању и изградњи прописано је да правним лицима чији је оснивач Република Србија, Аутономна покрајина односно јединица локалне самоуправе која је уписана као ималац права коришћења на изграђеном и неизграђеном земљишту у државној својини у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима, даном ступа на снагу овог Закона престаје право коришћења на тим непокретностима и прелази у право јавне својине оснивача, без накнаде. На основу које исправе се врши упис јавне својине у корист оснивача? Да ли се уписом јавне својине оснивача мења упис власника објеката који су били уписани као имаоци права коришћења на земљишту у државној својини?**

**Одговор:**

Ако се не ради о јавном предузећу које је основано законом, уз захтев за упис права јавне својине на грађевинском земљишту треба приложити акт о оснивању тог предузећа.

Уписом јавне својине на земљишту не мења се постојећи упис права на објекту.

**Питање:**

**Чланом 101. став 2. Закона о планирању и изградњи прописано је да власницима посебних физичких делова у стамбеним зградама са више станова, пословним и пословно - стамбеним зградама изграђеним на грађевинском земљишту у државној својини престаје право коришћења и прелази у право својине, сразмерно површини посебних физичких делова чији су власници, без накнаде.**

Како поступати по захтевима за упис права својине у случајевима када нема података о површини посебних физичких делова? Да ли се у таквим случајевима може уписати заједничко право својине власника посебних делова?

**Одговор:**

Чланом 101. став 2. Закона о планирању и изградњи није предвиђен упис заједничке својине на грађевинском земљишту у корист власника посебних делова објекта, већ упис одговарајућег удела сразмерно површини посебног дела објекта.

Стога, упис права својине власника посебних физичких делова зграде на изграђеном грађевинском земљишту по основу конверзије могућ је једино ако су уписани сви посебни делови те зграде, са подацима о површини сваког посебног дела.

**Питање:**

У поступку излагања заступник општине је поставио захтев да се на основу члана 100. Закона о планирању и изградњи изврши упис јавне својине на изграђеном и неизграђеном земљишту. Такође је поставио захтев да се и на некатегорисаним путевима који су уписани у земљишним књигама као државна својина Републике Србије са правом коришћења општине упише јавна својина у корист општине. Да ли се у конкретном случају може применити члан 100. Закона о планирању и изградњи, узимајући у обзир и одредбе Закона о јавним путевима (члан 2, тач. 1), 5), 6) и 7), где су дефинисани појмови: пут, саобраћајна површина, општински пут и некатегорисани пут) и одредбе Закона о планирању и изградњи (члан 2, тачка 22) и чл. 82. и 84, где су дефинисани појмови: објекат, грађевинско земљиште и врсте грађевинског земљишта).

**Одговор:**

Упис јавне својине прописан је одредбама члана 100. Закона о планирању и изградњи, према којима се у корист Републике Србије, ау-

тономне покрајине и јединице локалне самоуправа врши упис јавне својине, али само на грађевинском земљишту, како изграђеном, тако и неизграђеном, на коме је на дан ступања на снагу тог Закона, у јавној књизи било уписано њихово право коришћења, као и право коришћења правних лица чији су они оснивачи. Наведеним одредбама Закона, није прописана могућност уписа јавне својине и на објектима који су изграђени на том земљишту, па тако и на путевима, као објектима друмског саобраћаја.





**ПРИМЕНА ЗАКОНА О ХИПОТЕЦИ  
(„Службени гласник РС“, број 115/05)**

**Питање:**

У великом броју случајева изграђени су двојни објекти са два улаза и са два кућна броја. У земљишној књизи је извршен упис као посебних ЗК тела. У поступку оснивања катастра непокретности, подаци о непокретности су преузети из катастра земљишта, у коме су ти објекти уписани као један објекат, а права на објекту преузета су из земљишне књиге. Проблем настаје код уписаних хипотека или код уписа нових хипотека. Углавном ови објекти немају формиране посебне делове. Како уписати такве хипотеке?

**Одговор:**

У случају двојних објеката са два улаза и два кућна броја, који су као такви уписани у земљишној књизи или је издата таква грађевинска, односно употребна дозвола, ради се о два посебна објекта. Ако у постојећем елаборату премера нема података неопходних за формирање два посебна објекта, Служба ће по службеној дужности те податке прикупити увиђајем на терену. По извршеном упису објекта, хипотеку преузети са одговарајућег ЗК тела.

**Питање:**

У смислу члана 45. Закона о хипотеци, како поступа Служба када геодетска организација достави податке да је зграда на којој је уписана хипотека срушена. Да ли исписати хипотеку или је пренети на парцелу? Како поступити у случају када се утврди да је зграда на којој је уписана хипотека срушена, а истовремено је снимљена нова зграда на истој парцели. Да ли брисати хипотеку са порушене зграде и уписати је на нову зграду?

**Одговор:**

Хипотека престаје кад предмет хипотеке пропадне у целости – нпр. зграда је порушена (уклоњена). Провођењем промене настале уклањањем објекта брише се и уписана хипотека у катастру непокретности.

Ако се обнови предмет хипотеке, хипотека се по закону, што значи без достављања посебних исправа за упис, поново уписује на обновљеној ствари, а по захтеву повериоца и/или власника ствари.

**Питање:**

**Када је уписана предбележба хипотеке, па се након тога врши упис хипотеке, са којим датумом се уписује хипотека? Оним када је брисана хипотека или када је предат захтев за предбележбу па формално постаје датум уписа, јер се често ти датуми не поклапају?**

**Одговор:**

Ако се ради о предбележби нове хипотеке, у смислу члана 56. Закона о хипотеци, по захтеву власника нова хипотека може да се упише на месту већ уписане хипотеке са истим првенственим редом и до износа потраживања обезбеђеног већ уписаном хипотеком, а овај упис производи правно дејство, односно предбележба постаје упис, ако се стара хипотека испише у року од годину дана од дана када је дата дозвола за упис нове хипотеке. Ако нова хипотека ступа не место старе, са истим првенственим редом, онда се ни датум уписа не мења (остаје датум уписа старе хипотеке).

Такође, у случају располагања неисписаном хипотеком, у складу са чланом 53. Закона о хипотеци, хипотека која није исписана, а обезбеђено потраживање је престало, у року од 3 године од дана када је то потраживање престало, може да се пренесе на новог повериоца или ради обезбеђења новог потраживања на старог повериоца, којом приликом се датум уписа већ уписане хипотеке не мења.

**Питање:**

**Да ли Служба може да води поступак ради амортизације хипотекарне тражбине применом правних правила из §128. Закона о земљишним књигама („Службене новине Краљевине Југославије“, број 146/30) имајући у виду да је тај поступак водио земљишнокњижни суд?**

**Одговор:**

Поступак амортизације хипотеке и сада води суд, али према члану 52. Закона о хипотеци. Примена Закона о земљишним књигама, као правних правила није прописана Законом о државном премеру и катастру.

**Питање:**

**Код доградње објекта под хипотеком (уз сагласност повериоца) на објекту утврђујемо статус држаоца и стављамо одговарајућу забележбу за објекат. Да ли је то исправан поступак?**

### **Одговор:**

Није исправан поступак, с обзиром да се упис држаоца врши на дограђеном делу објекта, при чему остаје уписана својина и хипотека на делу објекта који је раније изграђен.

### **Питање:**

**Да ли је подобна исправа за упис заложног права – хипотеке која између осталог садржи «обезбеђено потраживање», а која гласи «... ради обезбеђења робног потраживања предаје уговорене количине соје рода 2009. године на дан доспелости 31.12.2010. године...»?**

### **Одговор:**

Према одредби члана 7. став 1. Закона о хипотеци, свако потраживање, па и будуће или условно потраживање може бити обезбеђено хипотеком. Према томе и наведено потраживање, као условно, може бити обезбеђено заснивањем заложног права на непокретности. Повериочево потраживање настаје тек наступањем или ненаступањем будуће неизвесне околности, те правни посао који служи за заснивање хипотеке не производи правно дејство до испуњења услова. У јавном регистру уписује се највиши износ до кога хипотекована непокретност обезбеђује потраживање, укључујући главницу, камату и трошкове наплате (хипотека на највиши износ).

### **Питање:**

**У катастру непокретности је као власник уписано физичко лице. Хипотекарни поверилац подноси Служби захтев за упис права својине на тој непокретности. Уз захтев подноси исправу и «накнадни уговор о престанку хипотеке» предлажући да се изврши упис права својине на истој у корист хипотекарног повериоца због неиспуњења обавезе из уписане хипотеке. Да ли се у конкретном случају може применити члан 50. став 2. Закона о хипотеци?**

### **Одговор:**

Ако поднета исправа представља накнадни уговор из члана 27. Закона о хипотеци, закључен између хипотекарног повериоца и власника непокретности и то искључиво по доспелости обезбеђеног потраживања, под условом да је уговор закључен у писаној форми и потписи уговарача оверени код суда, такав уговор представља исправу подобну, како за упис права својине повериоца на предмету хипотеке, тако и за брисање хипотеке.

**Питање:**

**Како поступити код уписа хипотеке ако је у zaloжној изјави наведена хипотека првог реда, а у катастру непокретности на истој непокретности је већ уписана хипотека првог и другог реда? Да ли наложити да се изврши исправка zaloжне изјаве или уписати хипотеку без реда првенства и без исправке zaloжне изјаве?**

**Одговор:**

Редослед првенства хипотеке стиче се према моменту уписа хипотеке, што је, у наведеном случају, потребно навести у образложењу решења којим се дозвољава упис хипотеке. Дакле, не треба захтевати исправку zaloжне изјаве, већ хипотеку уписати без наглашавања њеног редоследа.

**ПРИМЕНА УРЕДБЕ О ВИСИНИ НАКНАДЕ ЗА КОРИШЋЕЊЕ  
ПОДАТАКА ПРЕМЕРА И КАТАСТРА И ПРУЖАЊЕ  
УСЛУГА РЕПУБЛИЧКОГ ГЕОДЕТСКОГ ЗАВОДА  
(„Службени гласник РС“, бр. 45/2002, 15/10 и 9/11)**

**Питање:**

**Ако странка и после писмене опомене и упозорења на последице неплаћања прописане накнаде Заводу, у остављеном року до окончања поступка, не плати прописну накнаду за упис непокретности, а према исправама упис је могућ,**

- **да ли ће се сматрати да је странка прећутно одустала од захтева за упис, па ће Служба закључком обуставити поступак, или**
- **ће донети решење о дозволи провођења промене које неће уручити странки, нити промену провести на плану, дописом обавестити подносиоца да је решење донето и ако накнада не буде плаћена да ће по истеку десет дана код пореске управе покренути поступак за принудну наплату накнаде, а по пријему обавештења од пореске управе да је накнада наплаћена доставити решење и извршити провођење промене на плану?**

**Одговор:**

Не може се сматрати да је странка прећутно одустала од захтева ако није платила прописану накнаду за упис непокретности у катастар непокретности, из разлога што је одредбама члана 122. ст. 1. и 2. Закона о општем управном поступку („Службени лист СРЈ“, бр. 33/97 и 31/01, „Службени гласник РС“, број 30/10) прописано да странка може одустати од свог захтева изјавом коју даје органу који води поступак, а поједина радња или пропуштање странке може се сматрати њеним одустанком од захтева само када је то законом одређено. Према томе, неплаћање накнаде није разлог за обуставу поступка. Такође, неплаћање накнаде не може бити разлог за одбијање захтева за провођење промене у катастру непокретности.

Решење којим је мериторно одлучено о захтеву мора се уручити странци, јер само коначно и извршно решење представља извршну исправу, у смислу члана 13. тачка 2 и члана 15. став 2. Закона о извршењу и обезбеђењу („Службени гласник РС“, број 31/11), на основу које суд одређује извршење против обвезника накнаде као извршног

дужника. Дакле, принудна наплата накнаде остварује се у извршном поступку код надлежног суда.

**Питање:**

**Када се ради обезбеђења једног потраживања тражи упис хипотеке на непокретностима на подручју две Службе, на основу две различите заложне изјаве истог власника или различитих власника**

- **да ли се плаћа накнада само код једне Службе, а код друге само такса за захтев и решење, или**
- **се и код друге Службе наплаћује накнада обрачуната у висини 300 бодова?**

**Одговор:**

Тарифним бројем 17. тачка 10. подтачка (1) Уредбе о висини накнаде за коришћење података премера и катастра и пружање услуга Републичког геодетског завода (у даљем тексту: Уредба) прописано је да се за упис хипотеке у катастру непокретности утврђује накнада у вредности од 300 бодова, с тим да се на тако утврђену вредност услуге додаје 0,2% од вредности хипотеке, односно потраживања које се обезбеђује хипотеком, а највише до 5000 бодова.

Ако су предмет хипотеке непокретности које се налазе на подручју две или више Служби, подносилац захтева за упис хипотеке дужан је да плати само једну накнаду, будући да се ради о обезбеђењу једног потраживања и да се висина накнаде за упис хипотеке обрачунава у зависности од висине тог потраживања. Обрачун и наплату накнаде за упис хипотеке, у складу са тарифним бројем 17. тачка 10. подтачка (1) Уредбе, извршиће Служба на чијој територији се налази највећи број непокретности које су предмет хипотеке, а уколико је тај број подједнак, Служба којој је прво поднет захтев за упис хипотеке. Копија уплатнице, односно другог доказа о извршеној уплати накнаде доставља се и свим другим Службама којима је поднет захтев за упис хипотеке на осталим непокретностима. Свака Служба којој странка подноси захтев дужна је да наплати административну таксу, сходно тарифним бр. 1. и 9. Закона 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, 5/09, 54/09, 35/10, 50/11 и 70/11).

**Питање:**

**Да ли се приликом обрачуна накнаде за упис хипотеке у катастар непокретности узима као основица одобрени износ кредита или**

**се као основица узима одобрени износ кредита увећан за камату за читав период отплате (збир ануитета)?**

**Одговор:**

Висина накнаде за упис хипотеке утврђује се на основу одобреног износа кредита наведеног у исправи на основу које се уписује хипотека (уговор о кредиту, заложна изјава, одлука суда), а не на основу збира рата из плана ануитета, дакле не на основу износа кредита увећаног и за камату за читав период отплате, као и за неке друге евентуалне трошкове.

**Питање:**

**Да ли се наплаћује једна промена код снимања више објеката на парцели?**

**Одговор:**

За утврђивање, односно провођење промене настале изградњом или доградњом објеката накнада се обрачунава за сваки објекат.

Ако се питање односи на услугу снимања промена насталих изградњом или доградњом објеката, накнада се обрачунава у складу са тарифним бројем 14. тачка 4) Уредбе, којим је утврђена накнада за снимање објекта површине до 100 m<sup>2</sup> у основи у вредности од 200 бодова, а објекта површине веће од 100 m<sup>2</sup> у основи, за сваки следећи m<sup>2</sup> 2 бода.

Ако се питање односи на провођење промене на катастарском плану и у бази података катастра непокретности накнада се обрачунава у складу са тарифним бр. 15. тачка 4) и 17. тачка 5), Уредбе.

Тарифним бројем 15. тачка 4) прописано је да се за провођење, односно евидентирање на катастарском плану промене настале изградњом или доградњом објекта површине до 100 m<sup>2</sup> у основи обрачунава накнада у висини од 50 бодова, а за објекат површине веће од 100 m<sup>2</sup> у основи, за сваки следећи m<sup>2</sup> 0,6 бодова.

Тарифним бројем 17. тачка 5) прописано је да се за провођење у катастру непокретности промене настале изградњом објеката, по објекту обрачунава накнада у висини 170 бодова.

**Питање:**

**Да ли и како наплатити накнаду за конверзију – по парцели или по листу непокретности уколико је у једном листу уписано више парцела?**



**Одговор:**

Независно од тога колико је катастарских парцела уписано у једном листу непокретности, по основу којег се врши конверзија права коришћења у право својине на грађевинском земљишту, накнада за упис у катастар непокретности плаћа се по листу непокретности, будући да је тарифним бројем 17. тачка 8) прописано да се накнада за упис промене врсте права обрачунава, по исправи 255 бодова.

**Питање:**

**Ако се по захтеву за конверзију истовремено врши и промена врсте права на објекту (изграђеном без дозволе) да ли посебно наплатити накнаду за ту услугу?**

**Одговор:**

Накнаду треба наплатити и за упис имаоца права својине на објекту, и то у складу са тарифним бројем 17. тачка 12) Уредбе (100 бодова), ако се врши упис својине већ уписаног држаоца, а ако држалац није био уписан, накнаду треба наплатити у складу са тарифним бројем 17. тачка 8) (255 бодова).

**Питање:**

**Ако има више исправа у континуитету, а последња исправа је решење о наслеђивању на основу кога се врши упис имаоца права својине на посебном делу објекта – стану (стан се први пут уписује у катастар непокретности), да ли наплатити, поред утврђене накнаде по тарифном броју 17. тачка 6) Уредбе, и накнаду утврђену тачком 8) истог тарифног броја?**

**Одговор:**

У наведеној ситуацији накнаду треба наплатити само за упис посебног дела објекта у базу података катастра непокретности (тар. бр. 17. тач. 6), а не и за упис права својине на посебном делу објекта. Ово из разлога што је тарифним бројем 17. став 4. напомене прописано да, уколико се провођење промена из тарифног бр. 16. и 17. врши у континуитету на основу више исправа, накнада се обрачунава и наплаћује само по исправи на основу које се проводи промена у корист подносиоца захтева. У конкретном случају то је решење о наслеђивању, по основу којег се упис права својине у катастар непокретности врши без накнаде, сходно одредби члана 5. став 2. тачка 2) Уредбе.

**Питање:**

Који тарифни број Уредбе применити ако подносилац захтева приложи правноснажно решење којим се одобрава употреба објекта и по основу којег се тражи упис имаоца права својине на објекту, а у катастру непокретности за предметни објекат је уписано: „власник, односно држалац није утврђен.“

**Одговор:**

Треба применити тарифни број 17. тачка 8) Уредбе (накнаду обрачунавати у вредности од 255 бодова).

**Питање:**

По ком тарифном броју се плаћа накнада за провођење промене по основу накнадно достављене грађевинске дозволе за објекат који се води у катастру непокретности као објекат изграђен без дозволе?

По ком тарифном броју се плаћа накнада за провођење промене по основу накнадно достављене употребне дозволе и да ли се поступа на градском грађевинском земљишту исто као и на земљишту ван градског грађевинског земљишта?

**Одговор:**

Ако странка накнадно достави грађевинску, односно употребну дозволу за објекат који је уписан у катастру непокретности и по том основу захтева брисање забележбе да је објекат изграђен без грађевинске/употребне дозволе, накнаду за брисање забележбе треба наплатити у складу са тарифним бројем 17. тачка 13) подтачка (4) Уредбе.

Међутим, ако се по основу достављене исправе (грађевинска/употребна дозвола) истовремено, односно једним решењем врши и упис својине већ уписаног држаоца, накнаду треба наплатити само на основу тарифног броја 17. тачка 12) Уредбе. У том погледу нема разлике између објекта изграђеног на градском грађевинском земљишту и објекта на земљишту ван граница градског грађевинског земљишта.

**Питање:**

Тарифним бројем 15. тачка 5) Уредбе утврђена је накнада за промену на катастарском плану насталу рушењем објекта. Који ће се тарифни број и тачка Уредбе, применити за провођење наведене промене у бази катастра непокретности?

**Одговор:**

Примениће се тарифни број 17. тачка 4), којим је прописана накнада за провођење промене начина коришћења земљишта у катастру непокретности.

**Питање:**

**Ако странка захтева издавање више листова непокретности који су јој потребни у поступку расправљања заоставштине, да ли се за сваки лист непокретности наплаћује републичка административна такса и накнада?**

**Одговор:**

Независно од тога за које потребе странка захтева издавање листова непокретности (за потребе расправљања заоставштине или за друге потребе) она је обавезна да плати за сваки лист непокретности посебно републичку административну таксу и накнаду за коришћење података премера. Републичка административна такса се плаћа у складу са тарифним бројем 217. став 2. Закона о републичким административним таксама, а накнада у складу са тарифним бројем 11. тачка 2) Уредбе. Поред тога, странка је обавезна да плати и једну републичку административну таксу за поднети захтев, којим се тражи издавање више листова непокретности, у складу са тарифним бројем 1. наведеног Закона.

**Питање:**

**Како поступити по документу у коме је установљен терет (службеност, плодуживање и сл.), да ли наложити подносиоцу захтева да изврши доплату за упис забележбе или исти не уносити, или га уписати без накнаде?**

**Одговор:**

Друго стварно право установљено исправом (службеност, плодуживање) се уписује, с тим што је потребно претходно закључком наложити подносиоцу захтева да уплати накнаду и за тај упис, осим ако странка изричито захтева, у писаној форми, да се не врши упис тог стварног права (нпр. из разлога што је плодуживалац преминуо).

# ПОСТУПАК РЕШАВАЊА ПО ЗАХТЕВИМА СТРАНАКА ЗА КОЈЕ ЈЕ НЕОПХОДНО ИЗВОЂЕЊЕ ГЕОДЕТСКИХ РАДОВА НА ТЕРЕНУ ОД СТРАНЕ ГЕОДЕТСКЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ

## 1. Подношење захтева за провођење промене на непокретности, обнављање границе парцеле и идентификацију парцеле

### Подносилац захтева:

Захтев за провођење промене на непокретности за које је неопходно извођење геодетских радова на терену, обнављање границе парцеле и идентификацију парцеле (у даљем тексту: захтев) подноси:

- ималац права својине и другог стварног права на непокретности;
- држалац непокретности.

Захтев може поднети и лице које има пуномоћје имаоца права на непокретности сходно Закону о општем управном поступку („Службени лист СРЈ”, бр. 33/97 и 31/01, „Службени гласник РС”, број 30/10).

### Садржај захтева:

Захтев се подноси на обрасцу пријаве који је прописан Правилником о начину и поступку подношења пријаве промене на непокретности и изјаве геодетске организације („Службени гласник РС”, број 56/02), у коме се обавезно наводи и јединствени матични број грађана, односно матични број правног лица, као и контакт телефон подносиоца захтева.

Уз захтев за провођење промене прилажу се исправе за упис у оригиналу, овереном препису или овереној копији.

Уз захтев се доставља и изјава геодетске организације о прихватању извршења геодетских радова на терену.

Изјава садржи и захтев за издавање података и истовремено представља пријаву радова Заводу.

Изјаву потписује одговорно лице геодетске организације и оверава печатом геодетске организације.

## 2. Пријем захтева у Служби

У поступку пријема захтева Служба поступа на следећи начин:

- проверава да ли је захтев потписан од стране подносиоца захтева и да ли садржи све обавезне податке;

- проверава да ли је изјава геодетске организације правилно попуњена, а нарочито да ли су наведени геодетски радови који ће бити извршени, подаци који су потребни за извођење геодетских радова и планирано време извођења геодетских радова на терену;
- заводи и формира управни предмет за провођење промене на непокретности, односно вануправни предмет за обнављање границе парцеле и идентификацију парцеле
- уноси назив геодетске организације која изводи геодетске радове на терену у програм «Писарница».

Када је поднет захтев за провођење промене на непокретности издавање података геодетској организацији врши се у том управном предмету, односно Служба не формира посебан вануправни предмет за издавање података.

### **3. Наплата републичке административне таксе и накнаде за податке и услуге Завода**

#### **Такса и накнада које плаћа подносилац захтева:**

Подносилац захтева, истовремено са подношењем захтева, доставља доказ о извршеној уплати, и то:

- републичке административне таксе, сходно Закону о републичким административним таксама (за захтев, а код промена у катастру непокретности и за доношење решење);
- накнаде за пружање услуге Завода, сходно Уредби о висини накнаде за коришћење података премера и катастра и пружање услуга Републичког геодетског завода, а у зависности од врсте промене/услуге која се захтева.

Подносилац захтева – физичко лице уплату врши општом уплатницом, а подносилац захтева - правно лице/предузетник преносом средстава са рачуна.

#### **Такса и накнада које плаћа геодетска организација:**

Геодетска организација, пре преузимања података, врши уплату:

- републичке административне таксе за оверу преписа података (у складу са тарифним бројем 217. Закона о републичким административним таксама);
- накнаде за податке, а на основу издате спецификације и рачуна.

Изузетно, начин плаћања података може бити уређен и посебним уговором између Завода и геодетске организације.

Геодетска организација врши уплату преносом средстава са свог рачуна.

Докази о извршеној уплати подносиоца захтева и геодетске организације чувају се у предмету Службе.

#### **4. Издавање података геодетској организацији**

По захтеву геодетске организације Служба припрема податке и израђује спецификацију и рачун на име геодетске организације.

Изузетно, ако је у изјави наведено да ће се за радове на терену користити само подаци мреже перманентних станица Републике Србије (АГРОС), Служба не врши припрему података.

Подаци које Служба издаје морају бити оверени, односно на сваком листу на коме се подаци налазе мора бити уписан број управног предмета, потпис овлашћеног лица и печат Службе, датум примопредаје података и име, презиме и потпис лица које је преузело податке у име геодетске организације.

По један примерак издатих података улаже се у предмет Службе, као и предмет геодетске организације која изводи радове.

Геодетска организација обавезно преузима податке пре обављања радова на терену. У име геодетске организације податке преузима лице са легитимацијом Завода. Изузетно, податке може преузети и друго лице запослено у геодетској организацији, ако за то поседује овлашћење геодетске организације.

#### **5. Овера елабората геодетских радова од стране лица са геодетском лиценцом**

Сходно Закону, геодетске организације су дужне да ускладе своје пословање са условима прописаним Законом најкасније до 11.09.2012. године.

За геодетску организацију која је ускладила своје пословање са Законом, елаборат геодетских радова, односно све његове припадајуће делове, као и записник о извршеном увиђају, својим печатом оверава лице са одговарајућом геодетском лиценцом, запослено у тој геодетској организацији, а сходно одредбама члана 19. став 2. тачка 2) Закона.

Поред потписа и печата лица са геодетском лиценцом, које је одговорно за изведене геодетске радове, на елаборату геодетских радова наводи се назив геодетске организације у којој је то лице запослено, и ставља печат те геодетске организације.

Геодетске организације које нису ускладиле своје пословање са Законом, оверавају елаборат геодетских радова печатом геодетске организације и потписом одговорног лица.

## **6. Преглед и пријем елабората геодетских радова од стране Службе**

Геодетска организација је дужна да у законском року достави Служби елаборат геодетских радова и записник о извршеном увиђају.

Служба врши контролу рокова за достављање елабората геодетских радова и записника о извршеном увиђају, а у случају када је рок истекао, закључком обавезује геодетску организацију да у одређеном року достави елаборат геодетских радова и записник о извршеном увиђају.

Ако геодетска организација у остављеном року не достави елаборат геодетских радова и записник о извршеном увиђају Служба ће решењем одбити провођење промене.

Записник о извршеном увиђају мора обавезно садржати предмет увиђаја, датум увиђаја, податке о присутним лицима и њихове потписе, ток и садржај извршених радњи у поступку увиђаја, као и евентуалне примедбе присутних лица и извршиоца увиђаја.

Служба је дужна да пријем елабората геодетских радова и записника о извршеном увиђају евидентира у програму «Писарница» и геодетској организацији изда потврду о пријему која садржи датум пријема и број управног, односно вануправног предмета.

Ако је у изјави геодетске организације наведено да ће се користити подаци АГРОС мреже, Служба приликом прегледа елабората геодетских радова и записника о извршеном увиђају проверава да ли су коришћени подаци АГРОС мреже за обављене геодетске радове.

Приликом прегледа елабората геодетских радова и записника о извршеном увиђају Служба користи и податке дигиталног ортофотоа и по потреби врши проверу на терену.

Ако се приликом прегледа елабората утврде недостаци, Служба ће записником наложити геодетској организацији да у остављеном року отклони недостатке, сходно члану 118. Закона.

Ако елаборат нема недостатака Служба оверава и прима елаборат.

## **7. Истицање списка геодетских организација на огласној табли Службе**

Служба је дужна да на огласној табли објави списак свих геодетских организација којима је издата лиценца за рад са седиштем на територији те Службе и да исти овери печатом Службе, сходно члану 10. Правилника о лиценци за рад геодетске организације и геодетској лиценци („Службени гласник РС”, број 33/10).

Измену података на списку геодетских организација врши искључиво Служба.



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