



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД**

**БИЛТЕН
КАТАСТАРСКО ПРАВНЕ ПРАКСЕ**

**Број 1
Београд, април 2008. године**



РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Булевар војводе Мишића број 39
11000 Београд

Телефон/факс 011/2651-064, 2651-761, 2651-052
е-mail office@rgz.sr.gov.yu
www.rgz.sr.gov.yu

Билтен катастарско правне праксе
Посебно издање часописа Геодетска служба

Главни и одговорни уредник
Јасминка Вукашиновић, дипл.правник

Редакцијски одбор:
Наталија Пилиповић, дипл.правник
Весна Смајевић Младеновић, дипл.правник
Зорица Томић, дипл.правник

Технички уредник
Василија Пуцаревић, дипл.правник

Издавач
Републички геодетски завод
Булевар војводе Мишића 39, Београд

Штампа
ПУБЛИКУМ
Славка Родића 6, Београд

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.

УВОД

Билтен катастарско правне праксе је посебно издање часописа "Геодетска служба", које по препоруци Светске банке у оквиру Пројекта за катастар и упис права у Републици Србији, треба да допуни постојеће публикације Републичког геодетског завода, које се издају ради упознавања запослених и шире јавности са активностима Републичког геодетског завода.

Према досадашњој пракси, Републички геодетски завод као посебна организација која обавља стручне послове и послове државне управе који се односе на државни премер и катастар и упис права на непокретностима, за питања која нису довољно или прецизно регулисана законом и другим прописима, доноси интерне расписе – упутства, која су обавезујућа за унутрашње јединице и уједно помажу запосленима у раду. Помоћ за ширу јавност Републички геодетски завод пружа организовањем презентација и радионица усмерених према одређеним групама корисника и преко web сајта путем одговора на конкретна питања грађана.

Билтен катастарско правне праксе је предвиђен да сублимира досадашњу праксу у вези са уписима права на непокретностима, а у циљу ефикаснијег и квалитетнијег рада Републичког геодетског завода како у поступку одржавања катастра земљишта тако и у поступку израде и одржавања катастра непокретности. Из тог разлога садржај Билтена је уређен да представља материјал који обрађује примену катастарских прописа заједно са другим прописима којима се уређују непокретности и права на њима, а све у циљу њихове једнообразне примене у истоветним ситуацијама.

У Билтену се анализирају сложеније ситуације и питања која се јављају у пракси, износе формирану ставови о начину решавања са конкретним примерима о којима се одлучивало приликом стручног и управног надзора, у другостепеним одлукама Републичког геодетског завода, као и постојећим судским одлукама. Упознавање са сентенцама из цитираних одлука треба да охрабри првостепену органе на брже поступање по захтевима странака и доношење квалитетних одлука које ће остати на снази, а заинтересовану јавност правилно упутити ка остваривању својих права.

Редакцијски одбор

Примена Закона о општем управном поступку

I. РАД ПРВОСТЕПЕНОГ ОРГАНА ПО ЖАЛБИ

1. Примена члана 224. Закона о општем управном поступку

Одредбама члана 224. став 1. Закона о општем управном поступку прописано је да првостепени орган испитује да ли је жалба допуштена, благовремена и изјављена од овлашћеног лица, док је у ставу 2. тог члана прописано да недопуштена, неблаговремену или од неовлашћеног лица изјављену жалбу првостепени орган одбацује својим закључком.

Наведене одредбе представљају претходна овлашћења и обавезе првостепеног органа у погледу жалбе која је уложена на првостепено решење и имају за циљ да учине ефикаснијим рад другостепеног органа и као такве их треба тумачити и обавезно примењивати како би се избегле ситуације непотребно достављања списа другостепеном органу који би у том случају поступао применом одредби члана 229. став 1. Закона о општем управном поступку, којима је прописано да ће орган надлежан за решавање по жалби, одбацили недопуштена, неблаговремену или од неовлашћеног лица изјављену жалбу ако је пропустио да је због тога одбаци првостепени орган.

1.1. Неблаговремена жалба

Правилан став заузео је првостепени орган који је потврђен у поступку по жалби у решењу Одељења за управне послове Сектора за правне послове 07 број 952-01-129/06 од 27.06.2006. године:

"Ожалбеним закључком одбацује се као неблаговремена жалба Ж. С. изјављена на решење првостепеног органа број 952-01-6-760/2004 од 12.09.2005. године.

Жалиља оспорава правилност ожалбеног закључка и истиче да је жалба изјављена по истеку рока јер је била на службеном путу о чему доставља доказ као и да је прибавила документацију неопходну за провођење промене на земљишту услед изградње објекта на катастарској парцели број 1829/2 КО В. са којих разлога предлаже да се проведе одговарајућа промена у катастарском оперативу.

Размотривши жалбу, ожалбени закључак и списе предмета овај орган је оценио да је жалба неоснована. Наиме, одредбом члана 220. Закона о општем управном поступку прописано је да се жалба на управни акт подноси у року од 15 дана од дана достављања решења, а жалба се сходно одредбама члана 223. истог Закона непосредно предаје или шаље поштом органу који је донео првостепено решење. У списима предмета се налази доказ, доставница са потписом странке, да је именована решење првостепеног органа од 12.09.2005. године примила 11.01.2006. године, коју чињеницу не спори ни жалиља.

Како је неспорно да је на решење Службе број 952-01-6-760/2004 од 12.09.2005. године, жалба изјављена после законом прописаног рока, односно дана 24.02.2006. године, (која чињеница је утврђена на основу увида у пријемни печат на жалби), првостепени орган је правилно жалбу одбацио као неблаговремену поднету, сходно

одредби члана 224. став 2. Закона о општем управном поступку. Жалбени наводи о разлозима пропуштања законског рока (службени пут) нису од утицаја на другачију одлуку ове ствари".

Погрешна оцена првостепеног органа да је жалба неблаговремена потврђена је у поступку по жалби у решењу Одељења за управне послове Сектора за правне послове 07 број 952-02-406/07 од 28.01.2008. године:

"Ожалбеним закључком одбачена је жалба Р. М. изјављена против решења првостепеног органа бр. 952-02-4812/2006-ц од 09.02.2007. године као неблаговремена.

По оцени овог органа првостепени орган није правилно поступио када је ожалбеним закључком жалбу жалиоца изјављену против решења бр. 952-02-4812/2006-ц од 09.02.2007. године одбацио као неблаговремену. Наиме, наведено решење је уручено жалиоцу дана 16.02.2007. године, док је жалба упућена поштом у понедељак 05.03.2007. године. С обзиром да је последњи дан рока био нерадни дан (субота 03.03.2007. године), то је наведена жалба благовремена сходно чл. 91. став 2. Закона о општем управном поступку којим је прописано да ако последњи дан рока пада у недељу или на дан државног празника, или у неки други дан када орган пред којим треба предузети радњу не ради, рок истиче истеком првог наредног радног дана". Исти став заузео је и Врховни суд Србије у пресуди У.бр. 1895/02 од 31.01.2003. године односно "благовременост жалбе поднете у управном поступку препорученом пошиљком цени се према моменту предаје пошти."

1.2. Недопуштена жалба

Правилан став заузео је првостепени орган који је потврђен у поступку по жалби у решењу Одељења за управне послове Сектора за правне послове 07 број 952-02-267/04 од 25.01.2005. године:

"Ожалбеним закључком одбачена је као недозвољена жалба Д. П. изјављена на закључак Службе за катастар непокретности којим је подносиоцу захтева наложено да у року од 15 дана од дана пријема закључка отклони недостатке у захтеву односно да достави исправу у којој ће предметни стан бити означен подацима катастра непокретности. Странка је уложила жалбу којом осправа правилност и законитост закључка, јер је првостепени орган требало да одлучи решењем а не закључком. Међутим, по оцени овог органа правилно је првостепени орган одбацио жалбу као недозвољену јер против закључка којим се одлучује о питањима поступка, а који је донет сходно члану 210. став 1. Закона о општем управном поступку, није дозвољена посебна жалба".

1.3. Жалба изјављена од неовлашћеног лица

Правилан став заузео је првостепени орган који је потврђен у поступку по жалби у решењу Одељења за управне послове Сектора за правне послове 07 број 952-01-272/06 од 01.06.2006. године:

"Ожалбеним закључком одбацује се жалба именованих на решење Службе за катастар непокретности број 952-01-168/06-ц и 952-01-169/06-ц од 28.03.2006. године, као изјављена од неовлашћених лица. Жалиоци оспоравају правилност и законитост ожалбеног закључка и истичу да је наследно решење О. број 213/96 од 20.11.1996. године донето уз повреду одредби члана 219. Закона о наслеђивању и Закона о ванпарничном

поступку; да се ради о накнадно пронађеној имовини пок. Љ. Ј. која је морала бити расправљена по основу раније донетог решења О. број 130/94; да је решење О. број 213/96 незаконито и да се по истом не могу проводити промене те предлажу да се ожалбени закључак поништи и предмет врати првостепеном органу на поновни поступак.

Размотривши жалбу, ожалбени закључак и списе предмета овај орган је оценио да је жалба неоснована. Ово из разлога што је сходно одредби члана 39. Закона о општем управном поступку, странка у поступку лице по чијем захтеву је покренут поступак или против кога се води поступак или које, ради заштите својих права или правних интереса, има право да учествује у поступку. Одредбом члана 224. став 2. истог Закона, прописано је да ће првостепени орган својим закључком одбацити недопуштenu, неблагоприятну или од неовлашћеног лица изјављену жалбу. Како жалиоци нису уписани корисници катастарске парцеле број 3814/2, нити се решење Службе од 28.03.2006. године уопште односи на промену корисника парцеле или сукорисничких удела, то је првостепени орган правилно жалбу одбацио као изјављену од неовлашћених лица."

Овај правилан став потврђен је и у решењу Одељења за управне послове Сектора за правне послове 07 број 952-02-39/07 од 25.12.2007. године:

"Ожалбеним закључком одбацује се као изјављена од неовлашћеног лица жалба М. М. изјављена на решење Службе за катастар непокретности број 02-952-02-11-205/05 од 28.12.2005. године. Жалилац оспорава ожалбени закључак и истиче да записник Комисије за излагање података о непокретностима и правима на њима за КО С. од 01.11.2000. године садржи податак да је адвокат М. М. пуномоћник Б. Ј. из Т., да је у истом предмету и под истим бројем као пуномоћник поднео и захтев за упис забележбе спора и привремене мере забране отуђења и оптерећења те предлаже да се ожалбени закључак поништи и предмет врати првостепеном органу на поновни поступак.

Размотривши жалбу, ожалбени закључак и списе предмета овај орган је оценио да је жалба неоснована. Ово из разлога што је сходно одредби члана 39. Закона о општем управном поступку, странка у поступку лице по чијем захтеву је покренут поступак или против кога се води поступак или које, ради заштите својих права или правних интереса, има право да учествује у поступку. Одредбом члана 224. став 2. истог Закона, прописано је да ће првостепени орган својим закључком одбацити недопуштenu, неблагоприятну или од неовлашћеног лица изјављену жалбу.

Д. М. из Б. поднела је првостепеном органу захтев за брисање забележбе постојања спора и уписане привремене мере забране отуђења и оптерећења на стану број 1 у партеру зграде у ул. И. број 9 на катастарској парцели број 2049 КО С. Поступајући по захтеву, првостепени орган је решењем број 02-952-02-11-205/05 од 28.12.2005. године, дозволио провођење промене у катастарском оперативном листу непокретности број 1117, на трособном стану број 1 у приземљу зграде у ул. И. број 9, постојећа на катастарској парцели број 2049, брисање терета: забележба покретања спора за утврђивање права на непокретности пред Општинским судом у Б. П. број 5294/99 по тужби Б. Ј. против Д. М. и забележба постојања забране отуђења или оптерећења непокретности, 3/4 дела стана до правоснажног окончања спора по тужби Б. Ј. против тужене Д. М. из Б. по основу правоснажне пресуде истог суда П. број 3641/02-93 од 24.06.2004. године.

Према подацима садржаним у В2 листу непокретности број 1117 КО С., М. М. није уписани носилац права на предметном стану те како жалилац у поступку пред првостепеним органом, а ни уз жалбу није доставио пуномоћје којим га Б. Ј. овлашћује за поступање у правној ствари брисања терета на стану, првостепени орган је правилно изјављену жалбу одбацио као изјављену од неовлашћеног лица.

Жалбени навод да је овлашћење за заступање дато на записник Комисије за излагање података о непокретностима и правима на њима за КО С. од 01.11.2000. године, није од утицаја на другачије одлучивање у овој ствари. Ово из разлога што је увидом у списе предмета Комисије утврђено да је у поступку излагања одлучено по захтеву за

забележбу спора по основу правно ваљаних доказа, док се у овој ствари ради о посебном поступку брисања терета на непокретности, у ком поступку може учествовати пуномоћник странке само ако га је странка одредила односно овластила за заступање у том поступку, сходно одредбама члана 47-51. Закона о општем управном поступку."

Погрешан став заузео је првостепени орган који је оцењен у поступку по жалби у решењу Одељења за управне послове Сектора за правне послове 07 број 952-02-747/06 од 25.04.2007. године:

"Ожалбеним закључком одбачена је као изјављена од неовлашћеног лица жалба Ш. Р. изјављена против решења првостепеног органа бр. 952-02-554/2006ц од 15.06.2006. године којим је брисана укњижба заложног права на стамбеној згради бр. 1 и помоћној згради бр. 2 на катастарској парцели бр. 6337 уписана у корист Индустрије "Ј." из Т. на основу решења ДН.бр. 753/83 од 02.06.1983. године. Првостепени орган је погрешно оценио да је иста жалба изјављена од неовлашћеног лица. Наиме, у списима предмета налази се овлашћење од 16.01.2006. године у којем Ш. Д. овлашћује Ш. Р. да га заступа, те је овај орган одлучио као у диспозитиву овог решења."

1.4. Поступање другостепеног органа по члану 229. Закона о општем управном поступку

Супротно поступање када је обавезу првостепеног органа, на основу наведених одредби члана 229. Закона о општем управном поступку, преузео другостепени орган, дато је у закључку Одељења за управне послове Сектора за правне послове 07 број 952-01-648/04 од 21.03.2005. године, односи се на неблагоприятно изјављену жалбу:

"Ожалбеним решењем одбијен је захтев жалиоца за провођење промене корисника катастарских парцела бр. 4971 и 4968 КО С. из разлога што приложени уговор о купопродаји Ов.бр. 2733/80 од 06.09.1980. године и закључак Општинског суда у П. Дн.бр. 2378/80 од 02.09.1980. године не представљају исправе сачињене у складу са чл. 65. став 2. а у вези са чл. 12. став 1. Закона о премеру и катастру земљишта ("Службени гласник СРС" бр. 11/76).

Размотривши жалбу, ожалбено решење и списе предмета, овај орган је оценио да је жалба неблагоприятна.

Наиме, ожалбено решење је уручено жалиоцу дана 04.08.2004. године, о чему постоји доказ - доставница о уручењу, док је жалба послата поштом дана 24.08.2004. године. С обзиром да је жалба изјављена након истека рока од 15 дана од дана достављања ожалбеног решења то се иста одбацује као неблагоприятна сходно одредбама члана 229. став 1. Закона о општем управном поступку ("Службени лист СРЈ", број 33/97, 31/01)."

Наведени став потврђен је пресудом Врховног суда Србије У.бр. 3966/05 од 19.10.2005. године:

"По оцени Суда, тужени је правилно одлучио када је одбацио жалбу тужиоца изјављену против првостепеног решења као неблагоприятну."

По члану 229. Закона о општем управном поступку поступљено је и у решењу Одељења за управне послове Сектора за правне послове 07 број 952-01-390/04 од 27.12.2004. године, које се односи на недопуштену жалбу:

"Ожалбеним закључком Т. Ж. наложено је да у року од 30 дана достави употребну дозволу за породичну стамбену зграду изграђену на катастарској парцели број 7945/2 КО П.

Жалилац наводи да је првостепени орган начинио битну повреду правила поступка из разлога што није узео у обзир жалбу изјављену на закључак број 952-01-828/2003ц од 25.02.2004. године, као и да захтев Општинске управе П., Одељење за урбанизам, комуналне и имовинске послове од 26. 04.2004. године, указује да је у току поступак легализације.

Размотривши жалбу, ожалбени закључак као и целокупне списе предмета, овај орган је оценио да је жалба изјављена на закључак недопуштена.

Одредбама члана 212. став 1. Закона о општем управном поступку ("Службени лист СРЈ", број 33/97, 31/01), прописано је да се против закључка који мора бити образложен и садржавати и упутство о жалби, може изјавити посебна жалба само кад је то законом изричито предвиђено. Обзиром да жалилац није поступио по налогу из закључка број 952-01-828/2003ц од 25.02.2004. године, те како нису испуњени услови из одредбе цитираног Закона, првостепени орган је правилно поступио у предметној управној ствари."

Наведени став потврђен је пресудом Врховног суда Србије У.бр. 1766/05 од 31.05.2006. године:

"По оцени Суда, тужени је правилно одлучио када је одбацио жалбу тужиоца изјављену на закључак првостепеног органа јер је жалба изјављена на овај закључак недозвољена према одредбама члана 212. став 1. Закона о општем управном поступку, како је то правилно образложено и у оспореном решењу."

О недопуштеној жалби одлучивало је Одељење за управне послове Сектора за правне послове закључком 07 број 952-01-150/05 од 14.03.2005. године:

"Ожалбеним обавештењем Служба за катастар непокретности К. обавестила је жалиљу да се о непокретностима пок. А. К. бив. из К., које су конфисковане, не води службена евиденција код првостепеног органа.

Поступајући по захтеву, првостепени орган је извршио проверу података о предметним катастарским парцелама и издао ожалбено обавештење које не представља решење у смислу одредбе члана 192. став 1. ни закључак у смислу одредбе члана 210. став 1. Закона о општем управном поступку на које странка може уложити жалбу са којих разлога је овај орган сагласно одредбама члана 229. став 1. тог Закона одбацио жалбу као недопуштену."

О жалби изјављеној од неовлашћеног лица одлучивало је Одељење за управне послове Сектора за правне послове закључком 07 број 952-01-805/04 од 19.01.2005. године:

"Дом здравља из О. изјавио је овом органу жалбу на решење Службе за катастар непокретности број 952-01-3-07/2004 од 19.05.2004. године којим је дозвољено спајање катастарске парцеле број 151 уписане у поседовни лист број 442 КО О. корисника А. М., Р. С., А. Д. и А. Н. са по 1/4 удела и катастарске парцеле број 155 уписане у поседовни лист број 1090 корисника М. С. са 5/6 и М. З. са 1/6 удела.

Спајање парцела дозвољено је ради формирања грађевинске парцеле на основу Урбанистичког пројекта број 350-38/04 од 06.04.2004. године који је Одељење за урбанизам и комунално грађевинске послове Општине О. потврдило да је у складу са Генералним планом О. ("Службени лист града Београда", број 8/98 и 11/98) и Привременим правилима грађења у општини О. ("Службени лист града Београда", број

22/03, 26/03 и 3/04), споразума о решавању имовинско правних односа Ов.бр. 464/04 од 29.01.2004. године.

Имајући у виду да жалилац није уписан као корисник предметних парцела, да је Урбанистички пројекат израђен у складу са Генералним планом О., овај орган налази да су неосновани наводи да жалилац има правни интерес за учешће у поступку на основу планиране изградње дома здравља у складу са Генералним планом О., из ког разлога је жалба изјављена од неовлашћеног лица."

Наведени став потврђен је у пресуди Врховног суда Србије У.бр. 2464/05 од 03.03.2006. године:

"По оцени Суда, тужени је правилно одлучио и када је одбацио жалбу тужиоца изјављену на закључак првостепеног органа налазећи да је жалба изјављена од неовлашћеног лица. Како је одредбом члана 39. Закона о општем управном поступку, изричито прописано да је странка лице по чијем је захтеву покренут поступак или против кога се води поступак или ко, ради заштите својих права или правних интереса има право да учествује у поступку, а у конкретном случају је несумњиво утврђено да тужилац није уписан у земљишним књигама као корисник наведених парцела, то нема ни правни интерес да штити своја права у вези са поднетим захтевом у овој управној ствари, то је неовлашћено лице за подношење жалбе против решења у чијем поступку доношења није био странка у поступку."

У примерима наведеним под тачком 1.4. првостепени орган по пријему жалбе није поступио у смислу члана 224. Закона о општем управном поступку, већ је без претходног испитивања жалбе, исту са комплетним списима предмета доставио другостепеном органу на одлучивање иако је могао донети закључак којим у првом случају жалбу одбацује као неблаговремену, у другом као недопуштену а у трећем као изјављену од неовлашћеног лица.

2. Поступање првостепеног органа по основаној жалби

Одредбама члана 225. став 1. Закона о општем управном поступку прописано је да ако орган који је донео првостепено решење нађе да је жалба основана, а није потребно спроводити нов посебни испитни поступак, може ствар решити друкчије и новим решењем заменити решење које се жалбом побија.

Наведене одредбе дају првостепеном органу овлашћења поводом жалбе која је уложена и заснива се на три претпоставке: 1) жалба је основана јер је на основу утврђеног чињеничног стања управну ствар требало другачије решити; 2) оцена првостепеног органа да није потребно спроводити нови испитни поступак; 3) избор првостепеног органа да донесе ново решење јер без обзира на постојање прве две претпоставке, првостепени орган није дужан да замени побијано решење. У сваком случају првостепени орган је у циљу поступања у смислу наведених одредби, ограничен захтевом који је постављен у жалби и може само да донесе решење којим удовољава жалбеним наводима **у целини**.

Наведене одредбе Закона о општем управном поступку правилно је применила Служба за катастар непокретности Б. у предмету 952-02-10-1201/2004 када је поводом непосредно изјављене жалбе другостепеном органу, решењем

број 952-02-10-1201/2004 од 08.06.2006. године поништила у складу са чланом 225. тог Закона, своје решење број 952-02-10-1201/2004 од 29.03.2006. године и у потпуности усвојила захтев жалиоца за упис промене носиоца права и допуна описних података о непокретности у погледу структуре и површине стана.

На исти начина Служба за катастар непокретности Б. је поступила када је поводом непосредно изјављене жалбе Републичког јавног правобранилаштва заменила ожалбено решење 952-02-10-2772/05 од 25.05.2006. године доношењем решења број 952-02-10-2772/05 од 17.10.2006. године којим су усвојени као основани сви жалбени наводи и дозвољено провођење промене у катастарском оперативу.

Погрешан став заузео је првостепени орган који је оцењен у поступку по жалби у решењу Одељења за управне послове Сектора за правне послове 07 број 952-01-740/06 од 10.10.2007. године:

"У ставу 1. диспозитива ожалбеног решења одбија се као неоснован захтев Т. Љ., Т. С. и С. М. за провођење промене у катастарском оперативу КО В. на катастарској парцели број 6735/1, по основу Уговора о откупу стана Ов. бр. 3895/92 од 05.11.1992. године и Ов. број 3894/92 од 05.11.1992. године, Уговора о продаји стана Ов. број 647/04 од 05.02.2004. године и Анекса уговора о продаји стана Ов. број 685/04 од 06.02.2004. године, све оверено код Општинског суда у В.

У ставу 2. диспозитива, ожалбеним решењем се замењује решење првостепеног органа број 952-01-1059/06 од 13.10.2006. године, којим је дозвољено провођење промене у катастарском оперативу КО В. на катастарској парцели број 6735/1, тако што су уместо до тада уписаног корисника ГПД "Н." као корисници уписани Т. Љ. и С. са уделима од по 1/4 и С. М. са уделом 1/2.

Размотривши жалбу, ожалбено решење и списе предмета овај орган је оценио да ожалбено решење, али и решење број 952-01-1059/06 од 13.10.2006. године треба поништити и одбити поднети захтев.

Наиме, одредбом члана 225. Закона о општем управном поступку прописано је да ако орган који је донео првостепено решење нађе да је жалба основана, а није потребно спроводити нов испитни поступак, може ствар решити друкчије и новим решењем заменити решење које се жалбом побија. Међутим, замена донетог решења у поступку по жалби и доношење новог решења, у складу са цитираном законском одредбом, могућа је само уколико је жалба допуштена, благовремена и изјављена од овлашћеног лица као и ако је у побијаном решењу неправилно примењен материјални пропис на штету жалиоца, у ком случају, ако орган нађе да је жалба оправдана, може заменити раније донето решење.

"У конкретном случају решењем Службе број 952-01-1059/06 од 13.10.2006. године дозвољено је провођење промене у катастарском оперативу КО В. на катастарској парцели број 6735/1, зграде површине 97 м² и земљиште уз зграду површине 0.02.61 ха уписана на Републику Србију корисник ГПДС "Н." тако што се као корисници непокретности уписују Т. Љ. и С. са уделима од по 1/4 и С. М. са уделом од 2/4, по основу уговора о откупу стана у друштвеној својини Ов. број 3895/92 од 05.11.1992. године.

Увидом у списе предмета утврђено је да су жалбу на наведено решење дана 27.10.2006. године изјавили А. Х. и С. О., који нису доказали својство странке у поступку, при чему није спорно да је С. О. правни претходник жалиље, Т. Љ. и С. (продавац по уговору Ов. број 647/04 од 05.02.2004. године и Анекса Ов. број 685/04 од 06.02.2004. године). Како жалбу на решење Службе нису изјавиле странке у поступку, што је један од

предуслова за примену одредбе члана 225. Закона о општем управном поступку, при чему у побијаном решењу није неправилно примењен материјални пропис на штету жалилаца, то се није могло поступати у складу са цитираном одредбом Закона о општем управном поступку, са ког разлога се ожалбено решење поништава."

Погрешан став заузео је првостепени орган који је оцењен у поступку по жалби у решењу Одељења за управне послове Сектора за правне послове 07 број 952-02-906/07 од 08.10.2007. године:

"Ожалбеним решењем одбијен је захтев банке за упис у листу непокретности број 1473 КО Н. извршне вансудске хипотеке првог реда на стану бр. 1 у згради на катастарској парцели бр. 5076, у износу од 30.000 евра у динарској противвредности на основу уговора о кредиту бр. ЕЛ-21-12080.4 од 16.03.2006. године.

Против ожалбеног решења жалиоци су благовремено изјавили жалбу у којој наводе да је Б. Б. стекла власништво на предметном стану на основу уговора о купопродаји Ов. бр. 11431/2006 закљученог са у катастру уписаном Б. С. и да је захтев за упис Б. Б. поднет првостепеном органу. Сматрају да је првостепени орган био дужан да споји поступке по захтеву за упис хипотеке и власништва и да одлучи истим решењем. Предлажу да се ожалбено решење укине и поступи по захтевима.

По оцени овог органа првостепени орган је правилно закључио да треба применити одредбе 106д Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима ("Службени гласник РС", бр. 83/92, 53/93, 67/93, 48/94, 12/96, 15/96, 34/01, 25/02, 101/05) и решити по раније поднетом захтеву за упис хипотеке, у ком случају је ценио да нису испуњени услови за исто. Међутим, како је један од доказа уз захтев за упис хипотеке био и уговор о купопродаји Ов. бр. 11431/2006 од 16.03.2006. године, а како је неспорно да је Б. Б. поднела захтев за упис права дана 22.12.2006. године, односно пре него што је овом органу достављена жалба на одлучивање, првостепени орган је, сагласно начелу економичности поступка, требало да у поступку по жалби, применом одредби члана 225. Закона о општем управном поступку ("Службени лист СРЈ", број 33/97, 31/01) донесе закључак о спајању поступка по захтевима Б. Б. за укњижбу права својине на предметном стану (предмет бр. 952-02-12908/2006ц) и за укњижбу хипотеке на истом стану (предмет бр. 952-02-3523/2006) у складу са чланом 117. Закона о општем управном поступку и да о овим захтевима одлучи доношењем једног решења.

У поновном поступку првостепени орган ће донети закључак о спајању поступака по захтевима Б. Б. за укњижбу права својине и хипотеке на предметном стану, те ће након тога затражити од именоване да достави уговор о купопродаји Ов. бр. 11431/2006 од 16.03.2006. године са доказом о регулисаном порезу на пренос апсолутних права сходно 38а Закона о порезима на имовину ("Службени гласник РС" бр. 26/01, 45/02, 80/02, 135/04, 61/07). У зависности од поступања странке одлучиће доношењем одговарајућег решења."

3. Допуна поступка по жалби

Одредбама члана 226. став 1. Закона о општем управном поступку прописано је да ако орган који је донео првостепено решење нађе поводом жалбе да је спроведени поступак био непотпун, а да је то могло бити од утицаја на решавање управне ствари, он може поступак допунити сагласно одредбама тог закона, док је одредбама става 2. члана 226. Закона прописано да ће орган који је донео првостепено решење допунити поступак и онда кад жалилац изнесе у жалби чињенице и доказе који би могли бити од утицаја за друкчије решење управне ствари, ако је жалиоцу морала бити дата могућност да учествује у поступку који је претходио доношењу решења, а та му могућност није дата, или му је била дата а

он је пропустио да је користи, али је у жалби оправдао то пропуштање. У ставу 3. тог члана је предвиђено да према резултату допуњеног поступка, орган који је донео решење може у границама захтева странке ствар решити друкчије и новим решењем заменити решење које се жалбом побија.

Наведене одредбе дају првостепеном органу овлашћење да отклони непотпуност првостепеног поступка и пре него што другостепени орган разматра жалбу и да евентуално, у зависности од допуњеног поступка, управну ствар реши другачије. У пракси се тумачи и прихвата да је првостепени орган обавезан да употпуни поступак који је претходио доношењу првостепеног решења и цени околности изнете у жалби (да ли су изнете околности које су могле бити од утицаја на одлуку, да ли је жалиоцу незаконито ускраћено да учествује у првостепеном поступку, односно да ли су оправдани разлози жалиочевог пропуштања изнети у жалби), али да је у доношењу новог решења првостепени орган ограничен жалбеним захтевима. У супротном, списе предмета са жалбом доставља другостепеном органу на одлучивање.

Правилан став заузео је првостепени орган који је потврђен у поступку по жалби у решењу Одељења за управне послове Сектора за правне послове 07 број 952-01-267/06 од 15.05.2006. године:

"Ожалбеним решењем дозвољено је провођење промене по основу деобе, између осталих и катастарске парцеле број 12700/13 КО Ч. тако што су у новом стању формиране катастарске парцеле број 12700/13 и 12700/16, без промене корисника у поседовном листу број 5413 КО Ч. Жалилац оспорава правилност и законитост ожалбеног решења у делу који се односи на катастарску парцелу број 12700/13 КО Ч. и истиче да је ожалбена промена супротна Закону о планирању и изградњи, јер предметна парцела представља изграђено грађевинско земљиште; да је жалиоцу ускраћено право да учествује у поступку јер је првостепени орган поступио супротно одредбама члана 133. Закона о општем управном поступку; да у поступку који је претходио доношењу ожалбеног решења нису утврђене одлучне чињенице. Размотривши жалбу, ожалбено решење и списе предмета, овај орган је нашао да је жалба неоснована јер овај орган налази да је првостепени орган у свему поступио сагласно одредбама члана 66. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/03, 34/06), при чему је овај орган ценио све жалбене наводе али исти нису од утицаја на другачију одлуку, обзиром да у овом поступку није вршена промена корисника јер то није био предмет захтева, а све примедбе на одлуке о начину и деоби парцела, требало је благовремено истицати пред другим надлежним органима који одлучују о томе, а не пред овим органом који их на крају само спроводи.

Такође, увидом у списе предмета, утврђено је да жалилац није учествовао у поступку доношења ожалбеног решења, али је првостепени орган, по изјављеној жалби, сагласно одредбама члана 226. Закона о општем управном поступку употпунио поступак, одржао усмену расправу дана 03.05.2006. године на коју је приступио пуномоћник жалиоца коме је предочено да се формирање грађевинске парцеле врши по основу планског акта који је донет на основу Измена и допуна ДУП-а Ч."

Правилан став заузео је такође првостепени орган који је потврђен у поступку по жалби у решењу Одељења за управне послове Сектора за правне послове 07 број 952-01-285/06 од 01.06.2006. године:

"Ожалбеним решењем дозвољено је провођење промене по основу деобе катастарске парцеле број 795 КО В. тако што су у новом стању формиране катастарске парцеле број 795/1, 795/2 и 795/3, без промене корисника у поседовном листу број 884 КО В., као и провођење промене по основу уклањања објекта на истој парцели тако што је у

старом стању површина под стамбеним зградама од 488 м² у новом стању уписана са површином од 447 м².

Овај орган је ценио све жалбене наводе али исти нису од утицаја на другачију одлуку, обзиром да у овом поступку није вршена промена корисника јер то није био предмет захтева, а све примедбе на одлуке о начину и деоби парцела, требало је благовремено истицати пред другим надлежним органима који одлучују о томе, а не пред овим органом који их на крају само спроводи. Такође, увидом у списе предмета, утврђено је да је ожалбено решење донето на основу правилноведеног управног поступка јер је након изјављивања жалбе, сагласно одредбама члана 226. Закона о општем управном поступку ("Службени лист СРЈ", број 33/97 и 31/01), првостепени орган жалиоце позвао на усмену расправу заказану за дан 19.04.2006. године како би употпунио поступак у коме би првостепени орган предочио жалиоцима да се формирање грађевинске парцеле врши по основу планског акта. Међутим, позив за Ж. Д. враћен је првостепеном органу са напоменом достављача да је именовани преминуо, док Т. А. и поред уредно примљеног позива 29.03.2006. године (доставља уредна у смислу члана 142. став 2. истог Закона), на заказану расправу није приступио а изостанак није оправдао."

Погрешно поступање првостепеног органа цењено је у поступку по жалби у решењу Одељења за управне послове Сектора за правне послове 07 број 952-02-394/06 од 12.06.2006. године:

"Ожалбеним решењем одбијен је као неоснован захтев жалиоца за упис промене носиоца права својине на пословном простору у ниском приземљу, високом приземљу и на првом спрату зграде у ул. П. бр. 26, изграђене на катастарској парцели број 334/3 КО Н., из разлога јер подносилац захтева није поступио по налогу првостепеног органа, односно није доставио исправе подобне за упис права.

Међутим, како је тражену исправу и одлуку жалилац доставио уз жалбу и допуну жалбе, овај орган налази да је првостепени орган пропустио да поступи сагласно члану 226. став 1. Закона о општем управном поступку јер није употпунио чињенично стање у овој ствари односно није ценио исправе достављене уз жалбу а које могу бити од утицаја за доношење правилне одлуке по захтеву. Првостепени орган ће у поновном поступку ценити да ли достављене исправе представљају исправе подобне за упис права на непокретности у складу са Законом о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима, те ће у зависности од утврђених чињеница донети одговарајуће решење."

Погрешно поступање првостепеног органа цењено је и у поступку по жалби у решењу Одељења за управне послове Сектора за правне послове 07 број 952-02-363/04 од 18.02.2005. године:

"Ожалбеним решењем одбијен је захтев за упис промене носиоца по основу уговора о поклону закљученог пред Општинским судом у 3. Ов.бр. 1-1504/2004 од 08.06.2004. године. По оцени овог органа треба употпунити чињенично стање у овој ствари обзиром да је жалилац уз жалбу доставио нове доказе и то фотокопију личне карте и уговор о деоби Ов.бр. 212/02 од 26.02.2002. године по основу којег је уписан као носилац права својине на предметним непокретностима, а из којих исправа је утврђен идентитет жалиоца, односно да су М. Владислав и Влада исто лице. У вези са изнетим, првостепени орган ће у поновном поступку ценити све приложене исправе, те ће на основу правилно и потпуно утврђеног чињеничног стања донети одговарајуће решење, сходно одредби члана 192. став 2. Закона о општем управном поступку."

II. ЗАКЉУЧАК

Одредбама члана 210. став 1. Закона о општем управном поступку прописано је да се **закључком** одлучује о питањима која се тичу поступка а одредбама става 2. тог члана прописано је да се закључком одлучује и о питањима која се као споредна појаве у вези са спровођењем поступка, а којима се не одлучује решењем. Одредбама члана 212. став 1. Закона прописано је да се против закључка може изјавити жалба само када је то изричито предвиђено.

Наведене одредбе указују да у односу на решење, закључак по правилу има својство помоћног акта и не искључује доношење решења о ствари. У пракси су најчешћи закључци којима се странкама налаже одређена обавеза, допуна захтева, достављање списка предмета, и др. уз обавезно остављање рока у коме је странка дужна да поступи по налогу из закључка. У свим овим случајевима против закључка се не може изјавити посебна жалба.

1. Поступање првостепеног органа када странка не поступи по закључку

Првостепени орган често сматра да у случају непоступања по датом налогу у остављеном року, наступају услови за обуставу поступка. Међутим, то је погрешно јер се поступак обуставља уколико странка одустане од свог захтева, у смислу члана 121. Закона о општем управном поступку. Непоступање по налогу за допуну предмета у остављеном року не представља формални недостатак који спречава првостепени орган да поступи по захтеву, већ је потребно, на основу постојећих исправа, мериторно одлучити о постављеном захтеву, на основу чињеница и доказа којима првостепени орган располаже.

Први пример у решењу Одељења за управне послове Сектора за правне послове 07 број 952-01-304/03 од 01.10.2003 указује на погрешан став првостепеног органа да у случају ако странка не поступи по налогу за допуну захтева, наступају услови за **обуставу** поступка.

"Ожалбеним закључком наложено је предузећу "А." из П. да у року од 15 дана изврши допуну свог захтева, тј. да усагласи податке из приложене документације и то одлуке и уговора о оснивању са подацима премера и катастра земљишта, сходно члану 65. став 2. Закона о премеру и катастру земљишта, под претњом обуставе поступка.

По оцини овог органа првостепени орган је погрешно поступио у овој управној ствари. Наиме, неправилан је закључак првостепеног органа да се у конкретном случају ради о претходном питању сходно члану 137. Закона о општем управном поступку ("Службени лист СРЈ", број 33/97, 31/01) и чл. 106а став 2. Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима ("Службени гласник РС", бр. 83/92, 53/93, 67/93, 48/94, 12/96, 15/96, 34/2001, 25/2002). Непостојање исправе сагласно члану 65. став 2. Закона о премеру и катастру земљишта ("Службени гласник СРС", број 11/76), као и непоступање по налогу за допуну, не представља формални недостатак који спречава првостепени орган да поступи по захтеву.

Такође, погрешан је закључак првостепеног органа да ће у случају непоступања странке по налогу за допуну, наступити услови за обуставу поступка. Ово са разлога што је одредбама члана 121. став 2. Закона о општем управном поступку ("Службени лист СРЈ", број 33/97, 31/01), прописано да уколико странка одустане од свог захтева, орган који води поступак доноси закључак којим се поступак обуставља. У смислу изнетог,

евентуално непоступање по налогу за допуну не може се третирати као изричит одустанак од захтева.

Стога ће првостепени орган у поновном поступку налогом који не садржи правну поуку у смислу изјављивања жалбе, затражити од подносиоца захтева да у одређеном року усагласи податке из одлуке и уговора о оснивању од 11.03.1996. са подацима из операта Службе у смислу члана 65. став 2. Закона о премери и катастру земљишта ("Службени гласник СРС", бр. 11/76), односно исправу на основу које доказује право коришћења катастарске парцеле број 4318 КО П. У зависности од поступљеног првостепени орган ће одлучити доношењем одговарајућег решења, сходно члану 192. став 1. Закона о општем управном поступку."

Исти погрешан став првостепеног органа да у случају ако странка не поступи по налогу за допуну захтева, наступају услови за **обуставу** поступка описан је и у решењу Одељења за управне послове Сектора за правне послове 07 број 952-01-2/06 од 04.05.2006. године:

"Ожалбеним закључком обустављен је поступак провођења промене у катастарском операту КО П. на катастарској парцели број 3204, на основу пресуде Општинског суда у П. П.бр. 230/05 од 28.06.2005. године.

Жалилац оспорава ожалбени закључак из законом свих прописаних разлога и истиче да је уз жалбу доставио пресуду Општинског суда у П. П.бр. 230/05 од 28.06.2005. године, оверену клаузулом правоснажности и потврдом о плаћеном порезу у ком случају предлаже првостепеном органу да замени своје решење.

Размотривши жалбу, ожалбени закључак и списе предмета овај орган је оценио да ожалбени закључак треба поништити и одлучити о ствари.

Дописом првостепеног органа број 952-01-2736/05-ж од 07.10.2005. године, жалиоцу је наложено да изврши допуну у погледу пресуде Општинског суда у П. П.бр. 230/05 од 28.06.2005. године, достави исправе надлежног општинског органа о статусу катастарске парцеле број 3204 КО П. и да плати накнаду за провођење промене. Међутим, погрешан је закључак првостепеног органа да непоступањем странке по налогу за допуну, наступају услови за обуставу поступка, сходно одредбама члана 121. став 2. Закона о општем управном поступку ("Службени лист СРЈ", број 33/97, 31/01), којима је прописано да уколико странка одустане од свог захтева, орган који води поступак доноси закључак којим се поступак обуставља. У смислу изнетог, непоступање странке по налогу за допуну првостепени орган погрешно третира као изричит одустанак од захтева, јер непостојање исправе сагласно одредбама члана 65. став 2. у вези са чланом 12. Закона о премери и катастру земљишта ("Службени гласник СРС", број 11/76), као и непоступање по налогу за допуну, не представља формални недостатак који спречава првостепени орган да поступи по захтеву.

Мериторно ценећи исправу достављену уз жалбу у смислу члана 65. став 2. у вези са чланом 12. Закона о премери и катастру земљишта, а имајући у виду начело економичности поступка, овај орган налази да се не може провести промена на катастарској парцели број 3204 КО П. Наиме, иста парцела представља неизграђено грађевинско земљиште у државној својини, сходно одредби члана 75. став 3. у вези члана 79. став 1. и 3. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 47/03), на коме правно ваљан основ за промену корисника, представља решење о признавању права коришћења ранијег сопственика и уговор о промету права коришћења у смислу одредбе члана 84. цитираног Закона."

Такође, првостепени орган погрешно поступа кад странка не поступи по налогу за допуну а првостепени орган одбаци захтев за поступање. Одредбама члана 58. став 1. Закона о општем управном поступку, прописано је да ако поднесак садржи неки формални недостатак који спречава поступање по поднеску

или ако је неразумљив или непотпун, орган који је примио такав поднесак учиниће све што треба да се недостаци отклоне и одредиће подносиоцу рок у ком је дужан да то учини. И у овом случају, недостављање исправе или било које друго непоступање странке да употпуни захтев не представља формални недостатак захтева који спречава орган да по истом поступи (као што и са напред наведених разлога не представља разлог за обуставу поступка).

Ово је став дат у решењу Одељења за управне послове Сектора за правне послове 07 број 952-01-71/06 од 12.09.2006. године:

"Ожалбеним закључком, одбацује се захтев Р. Н. из О., за провођење промене корисника у катастарском операту КО У.

Жалилац оспорава правилност и законитост ожалбеног решења из свих законом предвиђених разлога. Истиче да је поднео захтев за провођење промене корисника по основу правоснажног решења о наслеђивању О.бр.6/97 од 20.11.1997. године и уговора о деоби непокретности Ов.бр.610/2003 од 30.04.2003. године, по основу којих исправа је жалилац стекао искључиво право својине на старој кући, док је М. С. стекла право на новоизграђеној кући, обе постојеће на парцели број 450 КО У. Сматра да обавеза легализације новоизграђеног објекта, није на жалиоцу. Предлаже да се ожалбени закључак поништи и предмет врати на поновни поступак и одлучивање.

Размотривши жалбу, ожалбени закључак и списе предмета овај орган је оценио да ожалбени закључак треба поништити са разлога на које овај орган пази по службеној дужности и одбити захтев Р. Н.

Одредбама члана 58. став 1. Закона о општем управном поступку ("Службени лист СРЈ" број 33/97, 31/01) прописано је да ако поднесак садржи неки формални недостатак који спречава поступање по поднеску или ако је неразумљив или непотпун, орган који је примио такав поднесак учиниће све што треба да се недостаци отклоне и одредиће подносиоцу рок у ком је дужан да то учини. У смислу цитираних одредби, првостепени орган је актом број 952-01-514/2005ц од 07.12.2005. године, наложио подносиоцу захтева да у року од месец дана под претњом последица пропуштања, недостатке отклони односно да пред надлежним органом општинске управе проведе поступак легализације новоизграђеног објекта на парцели број 450 КО У., те потом проведе поступак геодетског снимања истог објекта.

Међутим, првостепени орган је погрешно поступио у предметној управној ствари, обзиром да непостојање исправе сагласно члану 65. став 2. Закона о премери и катастру земљишта ("Службени гласник СРС", број 11/76), као и непоступање по налогу за допуну, не представља формални недостатак који спречава првостепени орган да поступи по захтеву."

Овакав став заузео је и Врховни суд Србије у пресуди У.бр. 5366/06 од 22.11.2007. године којим је одбијена тужба тужиоца Р. Н. из О. поднета против решења другостепеног органа 07 број 952-01-71/06 од 12.09.2006. године којим у ставу 1. диспозитива поништен закључак првостепеног органа којим је одбачен захтев за провођење промене у катастарском операту, а ставом 2. диспозитива одбијен захтев Р. Н. из О. за провођење промене у катастарском операту за КО У.

Посебно треба имати у виду да је у пракси често да се у овакав закључак који се тиче питања поступка (налагање одређене обавезе, достављање исправа, комплетирање захтева...) или обавештење, уноси правна поука и тиме странци даје могућност да улаже жалбу иако такав закључак није у складу са наведеним одредбама члана 210. став 1. Закона о општем управном поступку нити је обавештење управни акт. Имајући у виду прихваћено начело да странка не може

трпети штетне последице због погрешног правног лека, овакве жалбе треба ценити и закључком одбацити као недопуштене.

Овај став потврђен је у пресуди Врховног суда Србије У.бр. 4825/98 од 17.11.1999. године:

"Одредбама члана 58. став 1. Закона о општем управном поступку прописано је да ако поднесак садржи неки формални недостатак који спречава поступање по поднеску или ако је неразумљив или непотпун, орган који је примио такав поднесак учиниће све што треба да се недостаци отклоне и одредиће подносиоцу рок у ком је дужан да то учини. Како је неспорно да против закључка којим се одлучује о питању поступка није дозвољена жалба осим ако то законом изричито није одређено, како прописује одредба члана 212. Закона о општем управном поступку, то је правилно одбачена као недопуштена жалба изјављена против закључка којим је тужиоцу наложено да отклони недостатке у исправи, применом одредбе члана 224. Закона."

Ово је став дат у закључку Одељења за управне послове Сектора за правне послове 07 број 952-01-353/03 од 19.09.2003. године:

"Ожалбеним обавештењем потврђено је странци да је омеђавање катастарске парцеле број 3324 КО К., сходно чињеницама о којима се води службена евиденција, извешено правилно и према важећем катастарском операту. У правној поуци наведено је право подношења жалбе. Решавајући по жалби, другостепени орган налази да је жалба недопуштена. Ожалбено обавештење не представља решење у смислу члана 192. став 1. ни закључак у смислу члана 210. став 1. Закона о општем управном поступку, тако да се изјављена жалба одбацује као недопуштена без обзира на погрешну правну поуку а што је сагласно и правном ставу Врховног суда Србије у пресуди У.бр. 2618/01 од 05.12.2001. године. Овај закључак другостепеног органа је донет обзиром да ожалбеним обавештењем није повређен закон на штету жалилиће већ је првостепени орган повредио правила поступка наводећи да постоји право жалбе."

Исти став дат је у закључку Одељења за управне послове Сектора за правне послове 07 број 952-02-1211/07 од 14.12.2007. године:

"Ожалбеним закључком, поступајући по захтеву М. з. "Ц." из Ц. наложено је истој да у року од 15 дана од дана пријема закључка достави првостепеном органу сагласност Републичке дирекције за имовину о прибављању непокретности у државној својини.

Жалилац оспорава законитост и правилност ожалбеног закључка. Истиче да катастарска парцела број 7237 КО Ц. није у својини Републике Србије, односно у државној својини, већ у мешовитој својини; да је поклонодавац по приложеном уговору ДОО "Б." чији оснивач није Република Србија; да Месна заједница није општински орган, а ни територијална јединица локалне самоуправе, те да иста има својство правног лица и може бити титулар права својине на предметној непокретности. Предлаже да се поништи ожалбени закључак и дозволи упис промене носиоца права на предметној парцели.

Размотривши жалбу, ожалбени закључак и списе предмета овај орган је оценио да је жалба недопуштена. Ово са разлога што је првостепени орган погрешно дао поуку о правном леку, иако је одредбом члана 212. став 1. Закона о општем управном поступку ("Службени лист СРЈ", бр. 33/97, 31/01), прописано **да се против закључка може изјавити посебна жалба само кад је то законом изричито предвиђено**, а да против закључка којим се одлучује о питању поступка (налагање странци да допуни захтев и сл.), није дозвољена жалба.

У смислу изнетог, овај орган је оценио да су испуњени услови за примену одредбе члана 229. став 1. Закона о општем управном поступку, те је одлучио као у диспозитиву

овог закључка, а првостепени орган ће у даљем току поступка ценити приложене исправе у смислу одредби члана 58в и члана 14. Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима и потом одлучити о захтеву странке."

Примена Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима

1. Основ и начин израде катастра непокретности

Вршење премера и израда катастра непокретности, њихово одржавање и обнова и уписи права на непокретности, послови су од општег интереса за Републику Србију.

Подаци премера непокретности и подаци о катастарском класирању земљишта излажу се на јавни увид, по правилу за целу катастарску општину, али директор Републичког геодетског завода може, из нарочито оправданих разлога, одлучити да се израда катастра непокретности врши за делове катастарских општина, што је прописано одредбама члана 59. Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима (у даљем тексту: Закон).

Према томе, поступак излагања на јавни увид за део катастарске општине не може се обуставити због разлога прописаних у Закону о општем управном поступку, јер се исти не врши по захтеву странке, већ по службеној дужности.

Овакав став заузео је Сектор за стручни и управни надзор у записнику 03 број 951-1/07-500 од 26.12.2007. године.

"Израда катастра непокретности за КО Р. врши се на основу решења Републичког геодетског завода 03 број 951-395/06 од 04.04.2006. године, који обухвата непокретности уписане у поседовном листу број 28 КО Л. и непокретности уписане у поседовном листу 1664 КО Р. Овим надзором извршен је пријем излагања само за део КО Р., **али не и за део КО Лозница-град, обзиром да за непокретности уписане у поседовном листу број 28 КО Лозница-град, Служба није ни формирала лист непокретности нити је извршила излагање.**

Налаже се начелнику Службе за катастар непокретности да за део катастарске општине Л., организује поступак излагања и да након окончања тог поступка, затражи пријем излагања."

2. Упис података о врсти грађевинског земљишта

Законом о грађевинском земљишту ("Службени гласник РС", бр. 44/95, 16/97), одредбама члана 3. било је прописано да грађевинско земљиште може бити градско грађевинско земљиште, грађевинско земљиште у грађевинском подручју и грађевинско земљиште изван грађевинског подручја. Овај Закон престао је да важи са даном ступања на снагу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/03, 34/06). Грађевинско земљиште може бити јавно

грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште, према одредбама члана 68. Закона о планирању и изградњи. Јавно грађевинско земљиште је грађевинско земљиште на којем су, до дана ступања на снагу наведеног Закона, изграђени јавни објекти од општег интереса и јавне површине и које је у државној својини, као и земљиште које је планом донетим у складу са овим законом, намењено за изградњу јавних објеката од општег интереса и за јавне површине и које је у државној својини (члан 69. Закона о планирању и изградњи). То земљиште одређује општина, у складу са законом и урбанистичким планом, о чему је дужна да донесе општи акт у року од две године од дана ступања на снагу истог закона. Остало грађевинско земљиште, сходно одредбама члана 79. Закона о планирању и изградњи, јесте изграђено земљиште, као и земљиште намењено за изградњу објеката, у складу са законом, а које није одређено као јавно грађевинско земљиште, исто је у промету и може бити у свим облицима својине.

У складу са наведеним одредбама Закона о планирању и изградњи, подаци о врсти земљишта уписаће се у А лист непокретности, према општинској одлуци о одређивању јавног грађевинског земљишта. Као остало грађевинско земљиште са одговарајућим обликом својине треба уписати земљиште које је према важећем урбанистичком плану, односно које је одговарајућим планом, у складу са законом предвиђено за изградњу и редовно коришћење објеката, као и земљиште на којем су изграђени објекти и земљиште које служи редовној употреби тих објеката.

Овакав став заузео је Сектор за стручни и управни надзор у записнику 03 број 951-1/08-42 од 08.02.2008. године.

"У прегледаним листовима непокретности привремени бр. 1183, 1404, 14273, 3427, 8629, 11402, 3250, 1125, 494, 12139, 898, 762, као и у другим листовима непокретности, за земљиште које се раније налазило у грађевинском реону уписана је за врсту земљишта шифра 2, сагласно закону којим је било уређено грађевинско земљиште. Грађевинско земљиште је уређено Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 47/03 и 34/06). Према члану 67. став 1. овог закона, грађевинско земљиште јесте земљиште на којем су изграђени објекти и земљиште које служи редовној употреби тих објеката, као и земљиште које је, у складу са законом, одговарајућим планом предвиђено за изградњу и редовно коришћење објеката. Чланом 68. наведеног закона као врсте грађевинског земљишта одређено је јавно грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште. Јавно грађевинско земљиште одређује општина и исто је у државној својини (члан 70. Закона). Остало грађевинско земљиште јесте изграђено земљиште, као и земљиште намењено за изградњу објеката, у складу са законом, а које није одређено за јавно и ово земљиште може бити у свим облицима својине. Земљиште које је раније проглашено за градско грађевинско земљиште на основу закона, остаје у државној својини, а на оном делу градског грађевинског земљишта које је било одређено за градско грађевинско земљиште одлуком општине може се успоставити режим својине под условима прописаним законом, на захтев ранијег сопственика односно његовог правног следбеника, који је поднет у прописаном року (члан 79. Закона). Напред наведено, јасно указује на то да након доношења одлуке о јавном грађевинском земљишту постоје само две врсте грађевинског земљишта јавно и остало, а ово остало може бити у режиму државне и приватне својине. Овој новој подели грађевинског земљишта је прилагођен и шифарник врсте земљишта. Шифром 6 се у колони 10 А листа непокретности означава јавно грађевинско земљиште, шифром 7 остало грађевинско земљиште у државној својини и шифром 8 остало грађевинско земљиште у својини. Како је општина В., Одлуком о проглашењу јавног грађевинског земљишта, сагласно Закону о планирању и изградњи, одредила које је земљиште јавно грађевинско, преостало грађевинско земљиште је тиме у

режиму осталог грађевинског земљишта у државној својини или својини, па се за врсту земљишта могу користити само шифре 6, 7, и 8. Према томе све уписане шифре 2 треба брисати и уписати шифру 8, јер након проглашења јавног грађевинског земљишта у КО В. више нема грађевинског земљишта у грађевинском подручју, које би било означено као врста земљишта са шифром 2."

3. Упис податка о правном статусу објекта у поступку израде и одржавања катастра непокретности

Подаци о правном статусу објекта одређују се на основу правоснажних решења надлежног органа о одобрењу за градњу и употребној дозволи, при чему се као доказ о постојању наведених одлука може прихватити и уверење општинске управе о издатом одобрењу за градњу или употребној дозволи, под условом да исто садржи довољно података потребних за идентификацију објекта (назив катастарске општине, број катастарске парцеле, односно адреса објекта, положај објекта на парцели и др.).

Правни статус објекта који су изграђени пре ступања на снагу прописа, којима је прописана обавеза прибављања одобрења за градњу, одређује се према времену њиховог снимања, сходно одредбама члана 50. Правилника о изради и одржавању катастра непокретности (у даљем тексту: Правилник). За објекте који су снимљени после ступања на снагу прописа из наведеног члана Правилника, време изградње утврђује се на основу уверења општинске, односно градске управе о времену градње.

Подаци о објектима за које није издато одобрење за градњу, а изграђени су после ступања на снагу прописа из члана 50. Правилника, уписују се у катастар непокретности, са одговарајућом забелешком о правном статусу.

Подаци о правном статусу помоћног објекта, поред начина и услова наведених у овој тачки, могу се изузетно уписати и на основу одобрења за градњу издатог за стамбени, као главни објекат, у зависности од законских прописа којима су били уређени начин и услови изградње објекта, а који су важили у време издавања одобрења за градњу главног објекта и уколико је према пројектној документацији предвиђена изградња тог помоћног објекта, као пратећег објекта главном објекту.

Такође, приликом уписа податка о правном статусу помоћног објекта, за који је издато одобрење за градњу или потврда о пријави градње, односно уколико су исти изграђени у складу са прописима који су важили у време њихове изградње, односно снимања, не треба у Г лист листа непокретности уписивати забелешку да за такав објекат није издата употребна дозвола.

4. Упис података о посебном делу објекта у поступку израде и одржавања катастра непокретности

Одлуком Савезног уставног суда I У бр. 23/95 ("Службени лист СРЈ", бр. 33/96 и "Службени гласник РС", бр. 38/96), утврђено је да Закон о својини на посебним деловима зграда није у сагласности са Уставом СРЈ и Законом о основама својинскоправних односа, па је исти престао да важи даном објављивања те одлуке. Одредбама чл. 37. и 38. наведеног Закона било је прописано да је за укњижење својине на посебним деловима зграде потребно поднети план посебних делова зграде, израђен од стране стручног лица (пројектантске организације, инжењера, архитекте, техничара) и потврђен од стране надлежног општинског органа управе.

По престанку важења тог Закона, настала је правна празнина у области услова неопходних за упис података о посебном делу зграде. У таквој ситуацији неопходна је аналогна примена Закона о општем управном поступку, који се односе на утврђивање одлучних чињеница извођењем доказа, нарочито исправама и вештачењем.

Према томе, подаци о посебним деловима зграде уписују се на основу уверења надлежног органа или налаза вештака одговарајуће струке о положају, облику, спратности, површини и начину коришћења посебног дела, које је издато, односно који је дат на основу оверене пројектне документације или увиђајем на лицу места утврђеног изведеног стања, а у случају да у исправи, односно одлуци којом се доказује право на посебном делу зграде или у употребној дозволи издатој за посебан део зграде нису означени подаци о том делу.

Овакав став заузео је Сектор за правне послове – Одељење за управне послове у решењу 07 број 952-02-583/05 од 23.10.2005. године.

"Ожалбеним решењем дозвољава се у листу непокретности број 13545 КО В. укњижба права својине у корист ТП "К" на новоизграђеном пословном простору број 2, корисне површине 42 м², који је уписан као посебан део зграде број 1 изграђене на катастарској парцели број 7251/3, на основу уговора о купопродаји бр.1786 од 11.09.1972. године, а истовремено се врши упис забелешке да за наведени посебан део није издата употребна дозвола.

На основу достављених списа предмета, овај орган није могао утврдити стање последњег уписа у катастру непокретности, које се односи на податке о објекту број 1 изграђеном на катастарској парцели број 725/3 и податке о посебним деловима тог објекта, као и податке о носиоцима на њима, обзиром да се у списама не налази оверен препис или извод из листа непокретности. У списима предмета не налази се ни пријава лица у чију корист је извршена укњижба права ожалбеним решењем.

Увидом у неоверену фотокопију уговора о купопродаји локала у В., којим је у 1972. години Стамбено предузеће "Н." В. продало Трговинском предузећу "К." С., локал у новоизграђеној стамбено-пословној згради у улици М. бр. 162 у В., у површини од 42,50м², не може се са сигурношћу утврдити да се наведени локал налази у згради број 1 изграђеној на катастарској парцели број 7251/3.

По оцени овог органа, првостепени орган је повредио правила поступка, обзиром да је ожалбено решење донео по захтеву који се не налази у списима предмета, а накнада за извршени упис уплаћена је од стране Златаре "Р." АД С. Затим, ожалбено решење донето је на основу исправе достављене у неовереној фотокопији и за коју се,

због непотпуних списка предмета, не може утврдити да ли представља основ за упис новог носиоца права у смислу наведених одредаба закона.

Такође, првостепени орган је погрешно извршио упис посебног дела објекта само по основу скице положаја пословног простора у згради од 08.08.2005.године, јер је за упис посебног дела у поступку одржавања катастра непокретности потребно доставити оверени пројекат, односно уверење или одлуку надлежног органа о постојању, положају и структури посебног дела објекта.

Стога ће првостепени орган у посебном испитном поступку, у коме ће учешће омогућити свим странкама у поступку, утврдити све чињенице релевантне за доношење одлуке у овој ствари, те након тога донети решење и исто уручити свим учесницима у поступку."

Подаци о посебном делу зграде могу се уписати и на основу прикупљених података о непокретностима, у поступку израде катастра непокретности, којом приликом се израђује скица уз В лист и то на захтев и о трошку носиоца права или држаоца зграде, односно посебног дела зграде. Скица уз В лист, сходно одредби члана 12. став 1. Правилника, представља графички приказ посебног дела у оквиру зграде, односно у оквиру поједине етаже зграде, израђује се у погодној размери, с тим што се преградни зидови посебног дела не приказују на скици. При томе ваља напоменути да су начин прикупљања података о посебним деловима зграда и њихово евидентирање у одговарајући образац прописани одредбама чл. 116. и 117. Инструкције за прикупљање података о непокретностима 01 број 951-84/96 од 14.10.1996. године, са изменама од 25.01.1997. године и 06.05.1998. године.

5. Означавање података о непокретностима и носиоцима права на њима у одлукама и исправама о правном послу

У одлуци о промени носиоца права својине и других стварних права на непокретности и у исправама о правном послу чији је предмет пренос права својине и других стварних права на непокретности, подаци о непокретностима који се односе на број катастарске парцеле, површина працеле број зграде и посебног дела зграде, број листа непокретности, назив катастарске општине, име, средње име и презиме, односно назив, матични број и пребивалиште, односно седиште досадашњег и новог носиоца права на непокретности, означавају се према подацима из катастра непокретности (члан 14. Закона). Када у одлуци надлежног органа или исправи о правном послу, непокретности нису означене према подацима премера и катастра непокретности, орган који врши упис затражиће од органа који је акт донео или од лица које тражи упис, односно у чију се корист упис врши, да у одређеном року недостатке отклони, па ако наведени орган, односно лице не поступи по захтеву, решењем ће одбити упис.

Овакав став заузео је Сектор за правне послове – Одељење за управне послове у решењу 07 број 952-02-713/06 од 23.11.2006. године.

"Ожалбеним решењем првостепени орган је, између осталог, одбио захтев жалиоца за упис промене носиоца права на катастарским парцелама број 592, 1238, 1821, 2178, 2366, 2428 и 2881/1 КО К., обзиром да је утврдио да подаци о катастарским парцелама у решењу Општинског суда у К. И.бр. 72/04 од 06.07.2005. године не

одговарају подацима из катастарског оператa. Ожалбено решење је донето по жалби Општинског јавног правобранилаштва Општине К. изјављеној на решење првостепеног органа број 952-02-398/06 од 11.05.2006. године.

Размотривши жалбу, ожалбено решење и списе предмета утврђено је да је ожалбено решење треба поништити у делу који се односи на катастарске парцеле број 592, 1238, 1821, 2178, 2366 и 2428 КО К., због битне повреде правила поступка и непотпуно утврђеног чињеничног стања.

Увидом у списе предмета утврђено је да је првостепени орган ожалбеним решењем заменио своје решење број 952-02-398/06 од 11.05.2006. године поводом жалбе Општинског јавног правобранилаштва, обзиром да наведеним решењем није у диспозитиву, већ у образложењу решења одбио захтев за упис промене носиоца права на катастарској парцели број 2881/1 КО К.

Првостепени орган је такође, по захтеву жалиоца, закључком број 952-02-931/2006 од 11.08.2006. године, дозволио повраћај у пређашње стање због пропуштања рока пуномоћника жалиоца за изјављивање жалбе на решење број 952-02-398/2006 од 13.06.2006. године, чиме се жалба поднета 10.07.2006. године сматра благовременом.

Испитујући ожалбено решење **у оквиру жалбених навода**, овај орган је утврдио да је у односу на катастарску парцелу број 2881/1 КО К. жалба неоснована, обзиром да је увидом у лист непокретности број 146 утврђено да је иста уписана као државна својина Републике Србије - корисник Општина К., из ког разлога је одлучено као у ставу 2. диспозитива овог решења.

Овај орган је уједно утврдио да је првостепени орган ожалбеним решењем између осталог одбио захтев за промену носиоца права на катастарској парцели број 2178, иако се решење И.бр. 72/04 односи на катастарску парцелу број 2178/1 њива 1. класе површине 64, 85 ари, уписана у лист непокретности број 1478 на ДПП "Ј." К. са уделом 1412/6485, који подаци одговарају подацима из катастарског оператa.

Тakoђе је утврђено да је у односу на катастарске парцеле број 1238, 2428, 592 и 2366 уписане у лист непокретности број 1419 КО К. и у односу на катастарску парцелу број 1821 уписану у лист непокретности број 1485, првостепени орган правилно утврдио да подаци о непокретностима не одговарају подацима из катастарског оператa у погледу културе односно начина коришћења земљишта, али да првостепени орган, пре одлучивања о упису промене носиоца права, није поступио у складу са одредбама члана 106а Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима, чиме је битно повредио правила поступка.

Тakoђе је утврђено да првостепени орган није ожалбеним решењем одлучивао о упису промене носиоца права на катастарској парцели број 2393/3 која је обухваћена решењем И.бр. 72/04.

Из напред изнетих разлога, првостепени орган ће употпунити поступак у складу са напред датим примедбама, с тим што жалиоцу мора указати у чему се састоји неслагање података за предметне парцеле и оставити примерен рок за достављање решења надлежног суда у којем ће подаци о непокретностима бити одређени у складу са подацима из катастарског оператa. У зависности од поступања жалиоца, првостепени орган ће донети одговарајуће решење, имајући при том у виду све примедбе овог органа."

На овај начин поступиће орган коме је поднет захтев за упис забележбе на основу решења одређивању привремене мере забране отуђења и оптерећења непокретности, као и у случају када је поднет захтев за упис забележбе покретања спора за утврђење права на непокретности или за брисање права, а у којима непокретности нису означене према подацима из катастра непокретности.

Овакав став заузео је Сектор за правне послове – Одељење за управне послове у решењу 07 број 952-02-298/06 од 28.06.2007. године.

"Ожалбеним решењем одбијен је као неоснован захтев жалиоца за упис забележбе забране отуђења и оптерећења на згради хотела "И. Б." изграђеној на катастарској парцели број 2828/2 КО Н., на основу решења Трговинског суда у Б. број XXXVI-П-2801/99 од 25.10.2001. године. Захтев је одбијен обзиром да наведено решење не садржи доказ да је постало правоснажно.

Увидом у списе предмета утврђено је да је овај орган решењем 07 број 952-02-483/04 од 06.12.2004. године поништио решење првостепеног органа број 952-02-14-30/2004 од 11.10.2004. године и предмет вратио на поновни поступак и одлучивање.

Првостепени орган је обавезан да у поновном поступку закључком наложи подносиоцу захтева да у одређеном року достави допуњено решење Трговинског суда у Б. XXXVI-П-2801/99 од 25.10.2001. године у којем ће подаци о непокретностима бити означене у складу са императивним одредбама члана 14. напред наведеног Закона и у којем ће, сходно одредбама члана 216. у вези са чланом 225. Закона о извршном поступку, бити одређено извршење решења уписом у јавне књиге.

Првостепени орган је у поновном поступку закључком од 13.01.2005. године оставио жалиоцу рок од 30 дана да достави у оригиналу, препису или овереној копији правоснажно допуњено решење Трговинског суда у Б. XXXVI-П-2801/99 у којем ће подаци о непокретностима одговарати подацима из катастарског операта. Закључак је уредно достављен пуномоћнику жалиоца дана 25.02.2005. године. Првостепени орган је такође закључком од 13.09.2005. године дао исти налог жалиоцу, по којем до дана доношења ожалбеног решења није поступљено. Из напред изнетих разлога, првостепени орган је одлучио као у диспозитиву ожалбеног решења.

На основу изнетог, овај орган налази да је првостепени орган у потпуности поступио у складу са примедбама овог органа датим у решењу 07 број 952-02-483/04 од 06.12.2004. године, као и да је ожалбено решење донето правилном применом одредби члана 14. и 106а Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима."

Овакав став заузео је Сектор за правне послове – Одељење за управне послове у решењу 07 број 952-02-243/04 од 02.11.2004. године.

"Ожалбеним решењем извршен је у листу непокретности број 3392 КО Н. упис забележбе постојања спора на стану број 224/2 као посебни део зграде број 1 која је изграђена на катастарској парцели број 1022/3. Упис је извршен на основу тужбе коју су поднели З. С. и Д. општинском суду у Б. П-бр. 2136/03 против туженика М. М., М. Б. и Х. Б. ради поништаја уговора о купопродаји стана Ов.бр. 401/96 од 24.01.1996.године.

Против ожалбеног решења жалилац је благовремено изјавио жалбу у којој истиче да је ожалбеним решењем првостепени орган жалиоцу ускратио право располагања на стану број 224/2 који је жалилац купио од Х.Б. Наводи да је првостепени орган извршио упис забележбе постојања спора а да жалилац као власник стана није тужени. Даље наводи да је диспозитив ожалбеног решења у супротности са образложењем. Предлаже да се ожалбено решење поништи и да другостепени орган мериторно реши предметну управну ствар или да се ожалбено решење огласи ништавим.

Размотривши жалбу, ожалбено решење и списе предмета овај орган је оценио да ожалбено решење треба поништити из разлога које овај орган утврдио по службеној дужности.

Увидом у списе предмета од стране овог органа утврђено је да је у листу непокретности 3392 КО Н. као власник стана бр. 224/2 на другом спрату у згради у улици М. бр. 10Е на катастарској парцели број 1022/3 укњижен Ј. С.

По оцени овог органа првостепени орган није правилно поступио када је дозволио упис забележбе постојања спора ради поништаја уговора о купопродаји стана Ов.бр. 401/96 од 24.01.1996.године на основу тужбе коју су поднели З. С. и З. Д. Општинском суду у Б. П. број 2136/03. Ово из разлога што у истој тужби непокретност није означена у складу са подацима из катастра непокретности сходно члану 14. став 1. и 58в тачка 2.

Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима ("Службени гласник РС" бр. 83/92, 53/93, 67/93, 48/94, 12/96, 15/96, 34/01 и 25/02). Наиме, тужба је поднета против туженика М. М., М. Б. и Х. Б., док је у листу непокретности 3392 КО Н. као власник стана бр. 224/2 уписан Ј. С.

У поновном поступку првостепени орган ће поступити сагласно члану 106а став 2. Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима и затражити од подносиоца захтева да, у одређеном року, достави тужбу којом ће бити обухваћен и у катастру уписани власник стана бр. 224/2 Ј.С. Ако подносилац захтева поступи по налогу, првостепени орган ће уписати предметну забележбу, док ће у противном захтев одбити."

Изузетно, на основу одлуке суда којом се утврђује да је одређено лице постало власник на основу одржаја (стицање својине на оригинаран начин), у којој подаци о досадашњем носиоцу права нису означени према подацима катастра непокретности, орган надлежан за упис права не непокретности неће тражити од органа који је акт донео или од лица које тражи упис, односно у чију се корист упис врши, да у одређеном року отклони те недостатке, јер се према одредби члана 37. Правилника не захтева правни континуитет са претходником. Ову одредбу у погледу уписа права на основу одлуке суда о стицању својине на оригинаран начин треба примењивати и у поступку одржавања катастра непокретности, иако је иста у Правилнику саставни део поглавља којим је уређено излагање на јавни увид и утврђивање права.

Такође, правноснажне одлуке суда којима је утврђено право својине одређеног лица у односу на правне следбенике лица уписаног као носилац права на непокретности, односно као корисника земљишта и у ком поступку су правни следбеници признали право својине трећем лицу на непокретности, представљају одлуке подобне за упис права на непокретности, односно упис корисника корисника земљишта, у смислу одредаба чл. 14. и 106в Закона, односно у смислу одредбе члана 65. Закона о премеру и катастру земљишта ("Службени гласник СРС" бр. 11/76).

Овакав став заузео је Сектор за правне послове – Одељење за управне послове у решењу 07 број 952-02-1024/06 од 24.01.2008. године.

"Ожалбеним решењем одбија се захтев К. Љ. из Н. за промену носиоца права на објектима изграђеним на катастарској парцели број 4086 КО Н., на основу пресуде Општинског суда у Н. П. број 1851/04 од 14.05.2004. године.

Жалилац оспорава правилност и законитост ожалбеног решења и истиче да је правоснажном пресудом надлежног суда утврђено право на непокретностима и правни континуитет у односу на уписаног носиоца права те да се не може преиспитивати судска одлука. Предлаже да се ожалбено решење поништи и усвоји поднети захтев.

Размотривши жалбу, ожалбено решење и списе предмета овај орган је оценио да ожалбено решење треба поништити из разлога на које овај орган пази по службеној дужности.

Наиме, сходно одредби члана 58в у вези одредбе члана 14. Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима, упис права на непокретности врши се по самом закону, **на основу правоснажне одлуке надлежног органа**, на основу исправе о правном послу сачињене у складу са законом, на основу споразума о накнади за експроприсану непокретност и на основу другог акта о конституисању права на непокретностима, у складу са законом, у којој исправи се непокретност на којој се преноси право својине, означава према подацима катастра непокретности.

У конкретном случају, пресудом општинског суда у Н. П. број 1851/04 од 14.05.2004. године, утврђује се да је тужитељ, К. Ђ. из Н., стекао право власништва на стамбено-пословним зградама број 1 и 2 и пословнима зградама број 3, 4, 5, 6 и 7, површине 357,5 м², све изграђене на катастарској парцели број 4086, у укупној површини 0.15.44 ха, уписане у листу непокретности број 8169 КО Н., по правном основу купопродаје, па је тужени, "Т.м." АД из С. као правни следбеник Дрвне индустрије "Т." из С., дужан признати и трпети да тужилац укњижи на тој некретности, на своје име у целини, своје право власништва на основу те пресуде у земљишним и **катастарским књигама**. Наведена пресуда садржи доказ, оверу суда да је одлука правоснажна од 09.06.2004. године.

Увидом у лист непокретности број 18169 КО Н. утврђено је да је катастарска парцела број 4086, у укупној површини 0.15.44 ха, уписана на Републику Србију са правом коришћења у корист Дрвне индустрије "Т." из С., које предузеће је уписано и као власник две стамбено-пословне зграде и пет објеката дрвне индустрије.

Неспорно је да је правоснажном пресудом П. број 1851/04 од 14.05.2004. године, **утврђено право жалиоца на предметним непокретностима у односу на "Т.м." из С. као правног следбеника Дрвне индустрије "Т" из С.** Неспорно је и да је у катастру непокретности КО Н., Дрвна индустрија "Т." из С. уписана као носилац права на непокретностима те како је правоснажном одлуком суда П. број 1851/04 од 14.05.2004. године, утврђено право својине на непокретностима које су у свему означене према подацима катастра непокретности, првостепени орган је погрешно ценио да пресуда П. број 1851/04 од 14.05.2004. године не представља подобан основ за упис права у смислу цитиране законске одредбе. Ово и са разлога што одредба члана 145. Устава Републике Србије ("Службени гласник РС", бр. 98/06) прописује да су судске одлуке обавезне за све и не могу бити предмет вансудске контроле, при чему је као неспорну суд ценио чињеницу правног следбеништва између наведених правних лица."

Међутим, правоснажне одлуке суда у којима следбеници лица које је уписано као носилац права на непокретности, односно корисник земљишта, признају право својине трећем лицу на тим непокретностима (пресуда на основу признања), не представљају одлуке подобне за упис права на непокретности, односно упис корисника корисника земљишта.

Овакав став заузео је Сектор за правне послове – Одељење за управне послове у решењу 07 број 952-01-160/04 од 29.09.2004. године.

"Ожалбеним решењем одбијено је провођење промене у катастарском оперативном листу КО Р. на основу пресуде на основу признања П.бр.816-02 од 02.12.2002.године, Општинског суда у М..

Правоснажном пресудом на основу признања П. број816-02 од 02.12.2002.године, Општинског суда у М., утврђено је према туженој Г. Ј. као једином правном наследнику пок. Н. И. и Б. Н. бив. из Р. да је тужилац Т. Н. власник катастарске парцеле број 8072 њива 4. класе површине 0.32.13 ха уписане у поседовни лист број 46 КО Р. по основу купопродаје, те се тужилац има уписати као власник наведене непокретности у свим јавним књигама по основу ове пресуде.

Актом првостепеног органа број 952-01-932/2003 од 28.08.2003. године, наложено је жалиоцу да у року од 15 дана, под претњом последица пропуштања рока, достави исправу којом се доказује да је Г. Ј. власник катастарске парцеле број 8072 КО Р.

У поседовном листу број 46 КО Р. уписана је катастарска парцела број 8072 њива 4. класе површине 0.32.13 корисника Н. И. са уделом од 1/1.

Имајући у виду напред изнето, овај орган налази да је ожалбено решење донето на основу правилно и потпуно утврђеног чињеничног стања и правилном применом одредби члана 65. став 2. Закона о премери и катастру земљишта ("Службени гласник РС", бр. 11/76) којим је прописано да су основ за провођење промене корисника у

катастарском операту правоснажна одлука суда или другог надлежног органа и уговор оверен код суда, ако су непокретности у исправу означене подацима из катастарског операта у смислу одредбе члана 12. истог Закона.

Наиме, правоснажном пресудом на основу признања П. број 916-02 од 02.12.2002. године, утврђено је према Г. Ј. правном следбенику пок. Н. И., да је жалилац по основу купопродаје власник катастарске парцеле број 8072 КО Р. Међутим, како Ј. није уписани корисник земљишта нити се у списима предмета налази наследно решење којим је утврђена заоставштина иза пок. Н. И., а коју чини катастарска парцела број 8072, те како жалилац није доставио исправу којом доказује континуитет права пок. Н. И. у односу на Г. Ј., жалилац се не може уписати као корисник катастарске парцеле број 8072 КО Р."

6. Државина и упис промене држаоца – правило и изузеци

Државина уписана у поступку израде катастра непокретности, а у складу са чланом 69а ст. 5. и 6. Закона, сматра се савесном од дана уписа. На захтев лица које је уписано као држалац земљишта, односно његовог правног следбеника, извршиће се упис права на земљишту у корист тог лица ако је од дана почетка примене катастра непокретности протекло две године и ако треће лице не захтева упис права на основу исправе из члана 69а став 4. Закона. До истека наведеног рока, по правилу, не може се вршити упис промене држаоца земљишта.

Овакав став заузео је Сектор за правне послове – Одељење за управне послове у решењу 07 број 952-02-123/04 од 15.11.2004. године.

"Увидом у списе предмета утврђено је да је пресудом на основу признања Општинског суда у М. П.бр. 341/99 од 30.06.1999. године утврђено да су В. М. и З. власници катастарске парцеле бр. 4096 њива 2. класе површине 0.40.38 ха што је тужени К. Ж. признао. Предмет уговора о доживотном издржавању Р. 770/80 од 03.11.1980. године који је закључен између примаоца издржавања К. Ж. и давалаца издржавања М. Б. и Р. Г. представља сва непокретна имовина примаоца издржавања изузев катастарских парцела бр. 2132, 2131, 2130, 2063, 2064 и 2401 КО К.

По оцени овог органа првостепени орган није правилно поступио када је дозволио укњижбу жалилаца као држалаца катастарске парцеле бр. 4096 КО К. на основу пресуде Општинског суда у М. П. број 341/99 од 30.06.1999. године. Ово из разлога што је одредбама члана 69б Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима ("Службени гласник РС" бр. 83/92, 53/93, 67/93, 48/94, 12/96, 15/96, 34/01 и 25/02) прописано да ће се на захтев лица које је уписано као држалац, односно његовог правног следбеника, извршити упис права у корист тог лица ако је од дана почетка примене катастра непокретности протекло две године и ако треће лице не захтева упис права на основу исправе подобне за стицање односно упис права ако то право изводи од лица које је могло бити одређено за носиоца права. С обзиром да је катастарски операт катастра непокретности за КО К. потврђен решењем Републичког геодетског завода 03 бр. 951-682/03 од 09.04.2003. године ("Службени гласник РС" бр. 47/03) и исти се примењује од 06.05.2003. године, односно да није протекло наведени рок од две године то се државина као врста права не може пренети са уписаног држаоца на жалиоце по основу пресуде П. број 341/99."

Изузеци од наведеног правила прописани су одредбама члана 76. ст. 3. и 4. Правилника. Упис промене држаоца земљишта дозволиће се и пре истека рока

прописаног у члану 69б став 2. Закона, у случају када је решењем о наслеђивању у оставинску масу унето земљиште лица уписаног за држаоца или је то земљиште предмет уговора о доживотном издржавању закљученог у складу са законом.

Стога је решење о наслеђивању према коме су у оставинску масу ушле непокретности на којима је оставилац уписан као држалац, подобна исправа за провођење промене у катастру непокретности.

Овакав став заузео је Сектор за правне послове – Одељење за управне послове у решењу 07 број 952-02-87/05 од 21.09.2005. године.

"Увидом у списе предмета овај орган је утврдио да је правоснажним оставинским решењем Посл.бр.О.254/03 од 11.11.2003. године, Општинског суда у М., обустављен поступак расправљања заоставштине иза пок. Б. М. бив. из М., због постојања уговора о доживотном издржавању Р.91/03 од 30.06.2003. године, истог Суда, који је оставилац као прималац издржавања закључио са супругом Б. Р., као даваоцем издржавања.

У листу непокретности број 3831 КО П. укњижен је Б. М. из М., као држалац стамбено-пословне зграде број 1 са заједничким уделом, изграђене на катастарској парцели број 4134/2 без одобрења за градњу у улици К. број 11 у П. и да је стан број 5 површине 56 м² на првом спрату објекта број 1 уписан на држаоца Б. М. са уделом од 1/1.

По оцени овог органа, првостепени орган је извео правилан закључак да су испуњени услови за упис Б. Р. као новог држаоца на уделу досадашњег држаоца пок. Б. М. бив. из М., у листу непокретности број 3831 КО П. Одредбама члана 76. став 1. у вези става 4. и 5. Правилника о изради и одржавању катастра непокретности ("Службени гласник РС" број 46/99) прописано је да кад је у поступку излагања на јавни увид података премера и утврђивању права на непокретностима, сходно члану 69а став 5. и 6. Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима извршен упис држаоца земљишта, на захтев тог лица, односно његовог правног следбеника, извршиће се упис права у корист лица које је уписано као држалац земљишта, под условом да треће лице у року од две године од дана почетка примене катастра непокретности (који је за КО П. ступио на снагу решењем Републичког геодетског завода 03 број 951-364/03 од 30.05.2003. године "Службени гласник РС" број 56/03 и исти је на снази од 01.06.2003. године) не захтева упис права на основу исправе из члана 69а став 4. истог Закона те да се до истека овог рока не може вршити упис промене држаоца земљишта осим у случају постојања уговора о доживотном издржавању који је закључен у складу са законом и уз постојање доказа о смрти примаоца издржавања. У конкретном случају преклузиван рок није истекао те уговор о доживотном издржавању Р.91/03 од 30.06.2003. године и правоснажно решење Посл.бр.О.254/03 од 11.11.2003. године, Општинског суда у М., представљају исправе подобне за одређивање новог држаоца на предметном стану."

Међутим, уколико у року од две године од дана почетка примене катастра непокретности, треће лице поднесе захтев за упис права на основу исправе из члана 69а став 4. Закона, а Републички геодетски завод – организациона јединица у општини нађе да је исти основан, донеће решење о дозволи уписа права трећег лица и брисању држаоца земљишта. Како је наведени рок преклузиван, по протеклу тог рока не може се дозволити упис права трећег лица и брисање држаоца.

7. Утицај забележбе забране отуђења и оптерећења непокретности на промену уписа носиоца права

Постојање забележбе забране отуђења и оптерећења непокретности, не представља забрану уписа промене носиоца права на тој непокретности, на основу правноснажних одлука или исправа сачињених у складу са законом, јер је иста деклараторног карактера.

Овакав став заузео је Сектор за правне послове – Одељење за управне послове у решењу 07 број 952-02-85/08 од 31.01.2008. године.

"Увидом у правоснажну пресуду Општинског суда у А. П. број 286/03 од 22.04.2004. године утврђено је да је правни посао уговор о преносу некретнина који је закључен између предузећа МП "Г." из Б. и предузећа "Ј." из Б. дана 13.10.1998. године а односи се на пренос права својине на објекту на парцели број 1065/27, без правног учинка у односу на тужиоца предузеће "К.КБ" ДОО К. Тужени "Ј." је дужан трпети да се успостави раније земљишно књижно стање уписом објекта на катастарској парцели број 1065/27 са имена "Ј" на име предузећа МП "Г".

У листу непокретности број 1483 КО Б., АД "Ј." Б. је уписан као носилац права коришћења катастарске парцеле број 1065/27 и власник једног објекта изграђеног на тој парцели. У Г листу је уписана забележба постојања извршења утврђивањем вредности непокретности, јавном продајом и намирењем повериоца "З.", забележба постојања више извршења по решењима Општинског суда А. као и више забрана отуђења и оптерећења.

По оцени овог органа првостепени орган је погрешно одлучио када није дозволио провођење промене на основу правоснажне пресуде Општинског суда у А. П. број 286/03 од 22.04.2004. године.

Наиме, предметна пресуда представља исправу сачињену у складу са одредбама члана 14. и 58в Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима и као таква представља подобну исправу за провођење промене. Чињеница да су у Г листу непокретности уписане забране оптерећења и отуђења није од утицаја на одлучивање у овој управној ствари обзиром да се постојање истих забрана односе на власника непокретности који је дужан да поштује забрану и може сносити последице сходно одредбама члана 303. став 4. Закона о извршном поступку, а не регистар непокретности коме таквим решењима није забрањена промена уписа власништва нити је постојање забрана од утицаја на промену власништва."

8. Исправка грешке у погледу уписа носиоца права, држаоца или корисника – примена чл. 98. став 3. и 136в став 1. Закона

Могућност да се у року од две године од дана почетка примене катастарског оператата катастра непокретности, у поступку одржавања исправе уочени недостаци и пропусти у погледу уписа носиоца права, држаоца или корисника, прописана је одредбом члана 98. став 3. Закона, док је могућност да лице које има правни интерес поднесе захтев за исправку уписа у катастарском оператату, ако сматра да је извршен погрешан упис у погледу носиоца права или другог податка о непокретности, прописана одредбом члана 136в став 1 Закона. Рок одређен у наведеним члановима је **преклузиван** и по његовом истеку не може се у поступку

одржавања катастра непокретности вршити исправка у погледу уписа носиоца права, држаоца или корисника.

Овакав став заузео је Сектор за правне послове – Одељење за управне послове у решењу 07 број 952-02-754/07 од 14.11.2007. године.

"Увидом у списе предмета утврђено је да су жалиоци дана 02.04.2007. године, поднели првостепеном органу захтев за исправку грешке у листу непокретности број 203 КО К. и у листу непокретности број 251 КО Ч., и то тако што би се уместо досада укњижених носилаца права на непокретностима, укњижио КМГ "Т." из Б.

Даље, утврђено је да је у листу непокретности број 203 КО К. као носилац права на непокретностима у Б и В1 листу укњижена И. у. к. "М." из Б., а у листу непокретности број 251 КО Ч. као носилац права на непокретностима укњижено је предузеће "М. м." из Б.

Овакве укњижбе извршене су у поступку израде катастра непокретности за наведене катастарске општине, за које је катастар непокретности ступио на снагу, и то за КО Ч. 11.12.2002. године, на основу решења директора Републичког геодетског завода 03 број 951-886/02 од 23.11.2002. године, објављеног у "Службеном гласнику РС", број 85/02, а за КО К. дана 07.06.2003. године, на основу решења директора Републичког геодетског завода 03 број 951-985/03 од 22.05.2003. године, објављеног у "Службеном гласнику РС", број 59/03.

Одредбама члана 136в ст. 1. и 2. Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима ("Службени гласник РС" бр. 83/92, 53/93, 67/93, 48/94, 12/96, 15/96, 34/01, 25/02, 101/05), прописано је да лице које има правни интерес, може у року од две године од дана почетка примене катастарског операта из члана 136б истог Закона, поднети захтев надлежној организационој јединици Републичког геодетског завода, за исправку уписа у катастарском операту, ако сматра да је извршен погрешан упис у погледу носиоца права или другог податка о непокретности, па је неспорно да је рок за исправку грешке у конкретном случају истекао.

Протеком рока из члана 136в став 1. Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима, подаци о непокретностима и правима на њима сматрају се тачним и трећа лица не могу трпети штетне последице, што је прописано одредбама члана 6. истог Закона."

Међутим, ако је пропуст у упису права настао у погледу других техничких недостатака (није извршено преузимање података о носиоцу права из земљишне књиге, а записником са излагања је за носиоца права одређено лице које је последње уписано у земљишној књизи), такав недостатак се исправља без обзира на преклузивни рок од две године од ступања на снагу катастра непокретности.

Овакав став заузео је Сектор за правне послове – Одељење за управне послове у решењу 07 број 952-02-408/06 од 22.06.2006. године.

"Увидом у списе предмета, утврђено је да у поступку израде катастра непокретности за КО С., није правилно преузет упис носилаца права на наведеним пословним просторима из земљишнокњижног улошка број 1433 у коме су као власници предметних непокретности, са заједничким уделом били укњижени ПКЈ и Предузеће "Ј. П." Б. Овај упис представља последњи упис у земљишној књизи, који упис је Комисија за излагање, сходно одредбама члана 69в став 5. Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима, била дужна да преузме у катастарски операт. Како овај пропуст представља недостатак настао **непреузимањем** важећих података из земљишне књиге, исти се отклања сагласно одредбама члана 98. став 1. истог Закона којим је прописана обавеза Републичког геодетског завода да уочени пропуст отклони без обзира на преклузивни рок од две године од ступања на снагу катастра непокретности који се за КО С. неспорно примењује од 22.02.2003. године."

9. **Образовање катастра непокретности на основу података садржаних у катастру земљишта**

Катастар непокретности може се изузетно образовати и на основу података садржаних у катастру земљишта. Образовање катастра непокретности на овакав начин врши се у катастарским општинама у којима није устројена земљишна књига на основу података премера или обнове премера или ако се у постојећој земљишној књизи промене не проводе једну или више година непрекидно или ако није обновљена након обнове премера, као и у катастарским општинама у којима не постоји градско грађевинско земљиште, што је прописано одредбама члана 136а Закона.

Том приликом се у лист непокретности уписују подаци о објектима евидентираним на радном оригиналу катастарског плана и за исте се подаци о правном статусу уписују према расположивој и прибављеној документацији.

Чињеница да за евидентирани објекте није уплаћена накнада за упис, не може бити сметња да се исти упишу у катастар непокретности. Ово из разлога што и евидентирани подаци чине садржај катастра земљишта, обзиром да је одредбама члана 66. Закона о премеру и катастру земљишта, на чију примену упућује члан 144. став 2. Закона, прописано да се промене које нису настале у складу са законом не проводе на радном оригиналу плана и у катастарском оперативном, али се евидентирају на радном оригиналу плана и о њима се обавештава надлежни општински орган управе.

Овакав став заузео је Сектор за стручни и управни надзор у записнику 03 број 951-1/08-25 од 31.01.2008. године.

"Извршена је контрола одржавања премера према члану 90. Инструкције за одржавање премера и катастра земљишта, **али не у потпуности**. Према Техничком извештају о извршеним геодетско-техничким радовима у поступку израде катастра непокретности за КО В. – 16. део, у периоду од 1996-1997. године извршено је снимање свих објеката за потребе израде катастра непокретности. Новоснимљени објекти су искартирани на плановима, али подаци о њима нису унети у листове непокретности.

Потребно је све ове објекте провести кроз детаљно рачунање, списак пријава и унети у одговарајуће листове непокретности. На скицама које су формиране за потребе израде катастра непокретности поништити случајеве снимања за објекте који су поново снимљени у поступку одржавања катастра земљишта и извршити повезивање са одговарајућим скицама одржавања премера.

У свим листовима непокретности уписати одговарајуће скице премера, одржавања премера и скице за потребе израде катастра непокретности које прате промене на парцелама.

Формиран је Списак пријава и у њега су уведени случајеви утврђених пропуста из премера и одржавања премера. **У списак пријава увести промене настале снимањем објеката 1996-1997. године и промене које буду спроведене у току излагања података на јавни увид."**

10. Формирање посебне катастарске парцеле за земљиште испод зграде изграђене на две или више парцела које су уписане у различите поседовне листове у поступку израде катастра непокретности

Одредбама члана 144а став 2. Закона прописано је да ће се у случају када се објект налази на две или више парцела које се налазе на земљишту изван градског грађевинског земљишта и уписане су у различите поседовне листове, за земљиште испод зграде формирати посебна катастарска парцела и за њу образовати посебан лист непокретности, у коме ће се удели носилаца права на земљишту уписати у реалним деловима, сразмерно њиховој површини у односу на укупну површину новоформиране парцеле – објекта.

Одредбе овог члана примењују се приликом израде катастра непокретности на подручју изван градског грађевинског земљишта. Том приликом треба имати у виду да Закон о планирању и изградњи, као касније донет, не познаје категорију градског грађевинског земљишта, односно земљишта изван градског грађевинског подручја. Одредбама члана 67. Закона о планирању и изградњи објекта прописано је да грађевинско земљиште јесте земљиште на којем су изграђени објекти и земљиште које служи редовној употреби тих објекта, као и земљиште које је, у складу са законом, одговарајућим планом предвиђено за изградњу и редовно коришћење објекта, док је одредбама члана 68. истог Закона прописано да грађевинско земљиште може бити јавно и остало грађевинско земљиште. Такође треба имати у виду и одредбу члана 27. став 1. Закона о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС", број 62/06) која прописује да обрадиво пољопривредно земљиште не може да се уситни на парцеле чија је површина мања од пола хектара, као и одредбе члана 17. став 1. Закона о хипотеци ("Службени гласник РС", број 115/05) које прописују да власник не сме физички мењати предмет хипотеке (преграђивање, доградња, рушење, спајање, деоба, и др.) без писмене сагласности повериоца, коју поверилац неће одбити да изда без оправданог разлога.

У поступку израде катастра непокретности, да би се извршила деоба, односно формирала парцела под објектом, у смислу одредбе члана 144а став 2. Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима, потребно је преко надлежног општинског органа утврдити да ли је то земљиште обухваћено одговарајућим планом као грађевинско земљиште, те уколико јесте, формирање парцеле под објектом извршиће се само ако је одговарајућим планским актом то допуштено, тј. уколико је урбанистичим пројектом предвиђено формирање грађевинске парцеле које обухвата само земљиште под објектом. Међутим, уколико наведено земљиште није обухваћено урбанистичким актом (генералним планом или просторним планом није предвиђено за изградњу), на деобу земљишта примењивале би се одредбе члана 27. Закона о пољопривредном земљишту, које забрањују деобу обрадивог пољопривредног земљишта на парцеле чија је површина мања од пола хектара. Само у случају, када се ради о необрадивом пољопривредном земљишту, могла би се применити одредба члана 144а став 2. Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима, осим уколико на земљишту није уписано заложно право-хипотека, у ком случају би за било какву промену била потребна писмена сагласност повериоца сходно одредби члана 17. став 1. Закона о хипотеци.

Овакав став заузео је Сектор за правне послове - Одељење за управне послове у решењу 07 број 951-902/06 од 30.09.2006. године.

"Увидом у списе предмета утврђено је да су у листу непокретности прив. број 1374, уписани подаци о катастарској парцели број 301/2, као земљишту под зградом у површини од 1383 м², на којој су као корисници уписани АД Б. "С." М., са уделом од 1371/1383 и општина С., са уделом од 12/1383. Наведена лица су уписана и као држаоци зграде бродоградње изграђене на тој парцели без одобрења за градњу, а са истим реалним уделима. На предметној парцели уписане су хипотеке, према стању последњег уписа заложног права у земљишној књизи и на основу правноснажног решења Општинског суда у С. И.бр.17/02 од 09.01.2002. године, на непокретности описаној као парцела број 301 - зграда и земљиште у месту у површини 3,4591 ха, на којој парцели је као корисник у друштвеној својини, у поступку оснивања земљишне књиге 1983. године, уписана Р. о. Б. "С." М. Према стању последњег уписа у катастру земљишта, поред Републике Србије, као корисник катастарске парцеле број 301 у површини од 3,4591 ха уписано је Б. "С." М.

По оцени овог органа, Комисија за излагање није у потпуности утврдила чињенично стање које се односи на чињеницу када је и по ком основу Република Србија уписана у катастру земљишта, нарочито имајући у виду да се, према податку о врсти земљишта уписаном у А листу непокретности, предметно земљиште налази на подручју градског грађевинског земљишта. Ако земљиште јесте градско грађевинско, а у зависности од чињенице када је одређено за градско грађевинско земљиште, Комисија ће у складу са прописима којима су биле уређене основе правног режима грађевинског земљишта, раније у друштвеној, касније у државној, а који су важили у време одређивања тог земљишта за градско грађевинско земљиште, одредити носиоца права предметног земљишта, за које ће податке уписати према подацима катастра земљишта. Пошто су на подручју градског грађевинског земљишта за формирање нових парцела, потребни услови прописани Законом о планирању и изградњи, без истих катастарска парцела број 301/2 не може бити формирана што би такође било супротно и наведеним одредбама члана 144а Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима. Такође, Комисија је супротно наведеним одредбама члана 23. Закона о хипотеци извршила деобу катастарске парцеле број 301, без захтева власника непокретности и сагласности хипотекарног повериоца."

11. Обавезност постојања доказа о плаћеном порезу на пренос апсолутних права за сва лица која су по истој одлуци или исправи стекла право на непокретности

Законом о порезима на имовину прописано је да се упис права на непокретности у земљишним, катастарским и другим јавним књигама, не може вршити без доказа о плаћеном порезу на пренос апсолутних права, односно о плаћеном порезу на наслеђе и поклон. Уколико се упис права захтева на основу одлуке или исправе о правном послу (решење о наслеђивању или друга одлука суда и другог државног органа, уговор о деоби, уговор о доживотном издржавању и др.), којом више лица стиче право на непокретности, а по истој постоји доказ да су само нека од њих платила порез на пренос апсолутних права или да су ослобођења од плаћања истог, у катастар непокретности, односно катастар земљишта не може се делимично извршити упис права, односно промена корисника само у корист лица за која постоји доказ о испуњености наведеног услова за упис. Лица која стичу право на непокретности на основу исте одлуке или

исправе, у поступку уписа права, односно промене корисника имају својство јединствених и нужних супарничара, па је упис за све њих заједнички и по природи ствари може бити дозвољен само у корист свих.

12. Забележба правних чињеница које се односе на непокретност и на власника непокретности

Забележбом се врши упис правних чињеница које се односе на власника непокретности или на саму непокретности (члан 58ђ Закона).

Забележба решења надлежног суда о забрани отуђења и оптерећења непокретности, донетог у извршном поступку, односно тог решења донетог у парничном поступку са правном поуком да жалба изјављена против решења не задржава његово извршење, врши се без доказа о његовој правноснажности.

Овакав став заузео је и Сектор за правне послове – Одељење за управне послове у решењу 07 број 952-02-856/06 од 25.02.2008. године.

"Ожалбеним решењем, дозвољен је упис забележбе забране отуђења и оптерећења на непокретностима уписаним у листу непокретности број 2102 КО Б. и то катастраске парцеле број 909/2, површине 191 м², на којима је као власник укњижен жалилац, а на основу решења Општинског суда у Т. П. број 240/06 од 18.08.2006. године.

Увидом у решење Општинског суда у Т. П. Број 240/06 од 18.08.2006. године, утврђено је да исто заиста не садржи клаузулу правоснажности, али је такође утврђено да у поуци о правном леку, која чини саставни део тог решења, стоји да жалба на решење не задржава извршење истог. Из наведеног јасно произилази да се по том решењу може поступити, посебно ако се има у виду да је њиме усвојена привремена мера, која је сама по себи хитна. Посебно треба имати у виду да је Законом о извршном поступку ("Службени гласник РС", број 125/04), утврђено када се може одредити привремена мера, као и, било да се ради о обезбеђењу новчаног или неновчаног потраживања, да се забране и налози сматрају извршним када решење буде достављено лицу на које се односи.

Дакле, правилно је првостепени орган поступио када је донео ожалбено решење, а посебно ако се имају у виду одредбе члана 84. став 2. тачка 3. Правилника о изради и одржавању катастра непокретности ("Службени гласник РС", број 46/99) и члана 58ђ Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима."

Пре уписа забележбе правоснажног решења надлежног суда о лишењу, односно ограничењу пословне способности власника непокретности, целисходно је уписати и забележбу покренутог ванпарничног поступка о лишењу пословне способности власника непокретности, на основу обавештења о покретању тог поступка достављеног од стране суда, обзиром да је забележба упис одређених правних чињеница које могу бити од утицаја на постојање права на непокретности.

Одређена облигациона права, као што су право дугорочног закупа, уговорно право прече куповине, право откупа и прекупа, уписују се у Г лист непокретности, с тим што се под правом дугорочног закупа подразумева право из уговора о закупу непокретности закљученог за период од десет или више година (члан 58е Закона).

Према томе и право дугорочног закупа грађевинског земљишта у државној својини уписује се у Г лист непокретности.

Овакав став заузео је Сектор за стручни и управни надзор у записнику 03 број 951-1/07-474 од 08.01.2008. године.

"У листу непокретности привремени број 11043 уписано је право закупа земљишта у државној својини у корист И. Д., који је у В-1 листу уписан као држалац породичне стамбене зграде, за коју није издато одобрење за градњу. У списима предмета постоји решење општине Ј. о давању у закуп грађевинског неизграђеног земљишта у државној својини број 463-93/06-01 од 17.03.2006. године, као и уговор о закупу. У Г листу непокретности је уписан терет да постоји закуп, а у колони "датум уписа", уписан је датум 17.03.2006. године. Имајући у виду чињеницу да је у овом случају закуп уписан у Б листу непокретности, а да се закуп, сходно Закону, уписује у Г лист непокретности, **предметну катастарску парцелу треба уписати у лист непокретности општине Ј., а у Г листу, уписати да на наведеној парцели постоји закуп у корист И. Д. "**

Међутим, право закупа пољопривредног земљишта на основу уговора о закупу, закљученог у складу са одредбама члана 66. Закона о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС" бр.62/06), без обзира што се такав уговор може закључити за период краћи од десет година, уписује се у катастар непокретности, али не и у катастар земљишта.

Овакав став заузео је Сектор за правне послове – Одељење за управне послове у решењу 07 број 952-02-966/07 од 05.12.2007. године.

"Ожалбеним решењем одбијено је провођење промене у катастарском операту за КО Г. на основу уговора о закупу пољопривредног земљишта у државној својини број 320-11-02214/47-2007-06 од 08.06.2007. године због тога што уговор не испуњава услове за упис двогодишњег закупа и што парцеле нису означене према подацима из операта у погледу површине.

Увидом у списе предмета утврђено је да је уговором о закупу пољопривредног земљишта у државној својини број 320-11-02214/47-2007-06 од 08.06.2007. године закљученим са Министарством пољопривреде, шумарства и водопривреде, исто министарство је дало у закуп жалиоцу катастарске парцеле број 1290/4 и 1290/10 на период од три године.

Анексом наведеног уговора наведена је површина катастарских парцела које се дају у закуп и исправља се датум ступања у посед закупца који сада гласи 31.10.2007. године.

У листу непокретности број 120 КО Г. катастарске парцеле број 1290/4 и 1290/10 су укњижене на корисника АДПП "П." из Х.

По оцени овог органа ожалбено решење треба поништити због погрешне примене материјалног права.

Наиме, уговор о закупу пољопривредног земљишта у државној својини број 320-11-02214/47-2007-06 од 08.06.2007. године и анекс истог представљају исправе подобне за провођење промене у катастарском операту обзиром да су исти сачињени у складу са чланом 14. Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима, односно означени према подацима из катастра непокретности у вези са одредбама члана 58е став 2. и 3. истог Закона.

Неосновни су наводи из образложења ожалбеног решења да за упис права дугорочног закупа исти мора бити закључен на десет или више година обзиром да је чланом 62. Закона о пољопривредном земљишту прописано да се пољопривредно земљиште у државној својини може дати у закуп физичком односно правном лицу за период који не може бити краћи од једне године нити дужи од двадесет година, тако да приложени уговор и анекс истог представљају подобне исправе за упис закупа пољопривредног земљишта у државној својини."

Овакав став заузео је Сектор за правне послове – Одељење за управне послове у решењу 07 број 952-01-831/07 од 11.02.2008. године.

"Ожалбеним решењем одбијен је захтев за упис закупа пољопривредног земљишта у државној својини на непокретностима уписаним у поседовни лист број 792 КО В. и 982 КО М. на основу уговора о закупу пољопривредног земљишта у државној својини број 320-11-02214/8-2007-06 од 08.06.2007. године због тога што је у наведеним катастарским општинама на снази катастар земљишта те се не може дозволити упис закупа.

Против ожалбеног решења жалиља је благовремено изјавила жалбу и истиче да је јој је предочено од стране првостепеног органа да ће бити извршен упис закупа на катастарским парцелама за које је устројен катастар непокретности а за КО В. и М. не може бити извршен упис јер је на снази катастар земљишта. Наводи да је чланом 12. уговора обавезана да изврши упис у катастар.

Размотривши жалбу, ожалбено решење и списе предмета овај орган је оценио да је жалба неоснована.

Увидом у списе предмета утврђено је да је уговором о закупу пољопривредног земљишта у државној својини број 320-11-02214/8-2007-06 од 08.06.2007. године закљученим са Министарством пољопривреде, шумарства и водопривреде, исто министарство дало у закуп жалиљи катастарске парцеле број 49/6, 60/6, 60/9, 65/14, 65/7, 65/4, 64/13, 64/26, 64/14, 64/15, 64/16, 63/11, 63/33, 63/34, 95/1, 95/11, 64/33 и 465/10 у КО М. и катастарску парцелу број 145/7 у КО В., на период од три године.

По оцени овог органа првостепени орган је правилно одлучио када је одбио захтев жалиље за упис закупа пољопривредног земљишта у државној својини.

Наиме, за КО М. и В. је на снази је катастар земљишта у који се не уписују стварна права, терети и ограничења на непокретностима. Катастар земљишта, као врста јавне евиденције сходно члану 33. Закона о премеру и катастру земљишта, садржи податке о парцелама и објектима на земљишту у погледу њиховог положаја, облика, површине и начина коришћења (култура земљишта), бонитета, класе катастарског прихода и корисника.

Жалиља може да остварити упис закупа у поступку израде катастра непокретности за КО М. и В. уколико буду испуњени услови прописани одредбама Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима."

Примена Закона о хипотеци

1. Укњижба извршне вансудске хипотеке - примена члана 15. Закона о хипотеци

Законом о хипотеци ("Службени гласник РС", број 115/05) прописано је да хипотека као заложно право на непокретностима, настаје уписом у надлежни регистар непокретности и то на основу уговора или судског поравнања (уговорна хипотека), заложне изјаве (једнострана хипотека), закона (законска хипотека) и судске одлуке (судска хипотека), као и да се правила о уговорној хипотеци сходно примењују на једнострану, законску и судску хипотеку, осим ако је законом друкчије прописано.

Уговор о хипотеци, односно заложна изјава сачињена у складу са наведеним законом, је извршна исправа, под условом да садржи и одредбе из става 3. члана 15. Закона о хипотеци, а хипотека заснована на основу извршног уговора или извршне заложне изјаве, уписује се у регистре непокретности као "извршна вансудска хипотека".

У катастру непокретности **неће се дозволити** укњижба извршне вансудске хипотеке, уколико уговор о хипотеци, односно заложна изјава не садрже све законом кумулативно одређене услове из члана 15. Закона о хипотеци. Сходно томе, у катастру непокретности не може се дозволити укњижба извршне вансудске хипотеке на основу исправе о правном послу сачињене пре ступања на снагу Закона о хипотеци.

Овакав став заузело је Одељење за управне послове Сектора за правне послове Републичког геодетског завода у предмету 07 број 952-02-162/07 од 08.05.2007. године:

"По оцени овог органа првостепени орган је погрешно применио материјално право. Наиме, одредбама члана 15. став 2. Закона о хипотеци ("Службени гласник РС", бр. 115/05), прописано је да се хипотека заснована на основу извршног уговора или извршне заложне изјаве, уписује у регистре непокретности као "извршна вансудска хипотека", а вансудски поступак намирења се спроводи у складу са одредбама овог закона. Како се захтев банке од 06.10.2006. године, односи на упис хипотеке, по основу споразума И.бр. 94/96 из 1996. године и заложне изјаве Ов.бр. 167/1996, првостепени орган није могао извршити упис извршне вансудске хипотеке, по основу закона који је на снагу ступио десет година по закључењу правног основа."

Одредбама члана 3. став 1. тачка 1. Закона о хипотеци прописано је да предмет хипотеке може да буде сусвојински удео на непокретној ствари. Чланом 6. став 1. истог Закона је прописано да **хипотеку на идеалном делу непокретне ствари у сусвојини власник идеалног дела заснива без сагласности осталих сувласника**, осим ако се хипотека заснива на идеалном делу објекта у изградњи, када је потребна сагласност свих сувласника.

У поступку израде катастра непокретности, као и у поступку одржавања катастра непокретности, надлежна Комисија односно Служба за катастар

непокретности дозволиће упис заложног права - хипотеке на основу заложне изјаве сувласника сачињене у складу са Законом о хипотеци, којом се хипотекарни дужник једнострано обавезује, да уколико дуг не буде исплаћен о доспелости, поверилац може наплатити своје обезбеђено потраживање из вредности сувласничког удела оптерећене непокретности.

Овакав став заузело је Одељење за управне послове Сектора за правне послове Републичког геодетског завода у предмету 07 број 951-1002/07 од 17.09.2007. године:

"У поступку израде катастра непокретности за КО С. у листу непокретности привремени број 3332 О. Б. из Б. одређен је као сукорисник са заједничким уделом катастарске парцеле број 20448/1 и као сувласник са уделом од 1/2 породичне стамбене зграде број 1 изграђене на тој парцели. У листу непокретности је уписана зграда број 2 за коју власник односно држалац није утврђен.

Увидом у списе предмета утврђено је да је заложном изјавом Ов.бр. 2466/06 од 20.09.2006. године О. Б. из Б. дозволио да се у корист повериоца ради обезбеђења потраживања у износу од 100.000 еура у динарској противвредности са законском затезном каматом, успостави заложно право, хипотека на 1/2 власништва куће у улици Љ. број 10 са три зграде уписане у зк.ул. број 274, на катастарској парцели број 448/1 КО Б.

Предметна заложна изјава је извршна исправа састављена сагласно члану 15. Закона о хипотеци ("Службени гласник РС", бр. 115/05) и као таква представља подобну исправу за упис хипотеке. Чланом 3. тачка 3. Закона као предмет хипотеке одређен је сусвојински удео у непокретној ствари а чланом 6. Закона прописано је да се хипотека на идеалном делу непокретности заснива се без сагласности осталих сувласника.

У поновном поступку Комисија ће ценећи приложену исправу у складу са наведеним одредбама Закона о хипотеци извршити упис извршне вансудске хипотеке у листу непокретности привремени број 3332 на сувласничком уделу од 1/2 породичне стамбене зграде као зграде број 1 изграђене на катастарској парцели број 20448/1, дужника О. Б. из Б. Такође ће Комисија одлучити о упису предметне хипотеке и на осталим зградама наведеним у заложној изјави, сагласно члану 106а Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима."

Одредбама члана 7. Закона о хипотеци прописано је да хипотеком може да буде обезбеђено свако потраживање, укључујући и будуће или условно потраживање, као и потраживање изражено у страниј валути, као и да потраживање обухвата главно потраживање, камату и трошкове наплате. Уколико уговор о хипотеци или заложна изјава садрже клаузулу у смислу наведене одредбе Закона, Службе за катастар непокретности су дужне да у катастру непокретности дозволе укњижбу извршне вансудске хипотеке и на будућем или условном потраживању, зависно од садржине уговора о хипотеци, односно заложне изјаве.

Овакав став заузело је Одељење за управне послове Сектора за правне послове Републичког геодетског завода у предмету 07 број 952-02-137/07 од 16.02.2007. године:

"По оцени овог органа првостепени орган је правилно поступио када је на основу заложне изјаве Ов.бр. 3036/2006 од 08.11.2006. године, дате од стране предузећа "Е" ДОО, дозволио упис извршне вансудске хипотеке на катастарској парцели број 2 (удео од 20330/73653) и зградама пољопривреде број 17 и 18 на истој парцели сходно одредбама

члана 15. став 2. Закона о хипотеци ("Службени гласник РС" бр. 115/05). Међутим, првостепени орган је у диспозитиву ожалбеног решења пропустио да упише да се извршном вансудском хипотеком обезбеђује и свако будуће и/или условно потраживање хипотекарног повериоца према предузећу "Е" ДОО, као и потраживање изражено у иностраној валути, регулисано уговором о кредиту, гаранцији, акредитиву или другом правном послу, како је назначено у zaloжној изјави, а у складу са одредбама члана 7. став 1. истог Закона.

Поред тога, првостепени орган је пропустио да у ожалбеном решењу упише каматну стопу по основу Уговора о краткорочном кредиту за остале намене број 2245/6664-06 од 08.11.2006. године, (1.7% месечно на износ коришћеног кредита и накнадом од 1.5% од износа одобреног кредита), чиме је повредио одредбе члана 58ж став 2. Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима ("Службени гласник РС", бр. 83/92, 53/93, 67/93, 48/94, 12/96, 15/96, 34/01, 25/02, 101/05) и члана 12. Закона о хипотеци".

Извршну вансудску хипотеку у катастру непокретности могуће је уписати и на **објекту у изградњи**, као и посебном делу објекта у изградњи (стану, пословној просторији, гаражи), без обзира да ли је већ изграђен, **под условом да је издато правноснажно одобрење за градњу у складу са законом којим се уређује изградња објекта**, у складу са одредбама члана 3. тачка б) Закона о хипотеци.

Овакав став заузело је Одељење за управне послове Сектора за правне послове Републичког геодетског завода у предмету 07 број 952-02-15/08 од 21.01.2008. године поступајући по жалби изјављеној на решење првостепеног органа којим је одбијен захтев да се на основу zaloжне изјаве изврши укњижба извршне вансудске хипотеке на изграђеном објекту обзиром да странка није поступила по акту првостепеног органа и доставила правоснажну употребну дозволу за објекат како би била уписана као власник истог:

"Првостепени орган ће употпунити поступак у складу са напред датим примедбама и у зависности од тога да ли жалиља достави правоснажно одобрење за градњу, утврдити да ли су испуњени услови за упис zaloжног права у складу са одредбама члана 3. тачка б) Закона о хипотеци ("Службени гласник РС", број 115/05) којим је прописано да предмет хипотеке може да буде објекат у изградњи, као и посебан део објекта у изградњи (стан, пословне просторије, гаража, и др.), без обзира да ли је већ изграђен, под условом да је издато правноснажно одобрење за градњу у складу са законом којим се уређује изградња објекта."

Исти став је дат и у решењу Одељење за управне послове Сектора за правне послове Републичког геодетског завода 07 број 952-02-637/07 од 12.07.2007. године:

"Наиме, погрешно је првостепени орган ожалбеним решењем одлучивао применом одредби Закона о основама својинскоправних односа, обзиром да је Законом о хипотеци ("Службени гласник РС", број 115/05) прописано у члану 3. тачка б) да предмет хипотеке може да буде објекат у изградњи, као и посебан део објекта у изградњи (стан, пословне просторије, гаража, и др.), без обзира да ли је већ изграђен, под условом да је издато правноснажно одобрење за градњу у складу са законом којим се уређује изградња објекта.

Из напред изнетих разлога, првостепени орган ће у поновном поступку у складу са приложеном zaloжном изјавом и уговором, а применом наведених одредби Закона о

хипотеци, у складу са напред датим примедбама, одлучити о захтеву за укњижбу хипотеке на згради број 3 изграђеној на катастарској парцели број 4279 КО Н."

У катастру непокретности није могуће дозволити упис заложног права - па ни извршне вансудске хипотеке, уколико изграђени објекат није снимљен.

У том смислу је и став Одељења за управне послове Сектора за правне послове Републичког геодетског завода дат у решењу 07 број 952-02-1133/07 од 28.11.2007. године:

"Чланом 4. уговора о зајму зајмопримац И. Љ. се обавезала да ради обезбеђења зајмодавца К. Б. заложи своју непокретност и то стамбени објекат површине 223,36м² и помоћни објекат површине 48м², који се налазе на парцели укупне површине 15,90 ари у КО Ј., уписаних у лист непокретности број 601. И. Љ. је такође дала заложну изјаву Ов.бр. 4505/06 од 21.12.2006. године којом се сагласила да се изврши упис извршне вансудске хипотеке првог реда у корист К. Б. на непокретностима чији је власник и то на стамбеном објекту површине 223,36м² и помоћном објекту површине 48м², који се налазе на парцели укупне површине 15,90 ари у КО Ј., уписаних у лист непокретности број 601. Заложна изјава садржи и изјаву заложног дужника под пуном материјалном и кривичном одговорношћу да не постоји треће лице које има било која друга права обезбеђења на заложеним стварима.

Увидом у лист непокретности број 601 КО Ј. утврђено је да је уписана катастарска парцела број 1753/1 и то земљиште под објектом површине 67м², земљиште уз објекат површине 500м² и њива 2. класе површине 1023м², на носиоца права својине И. Љ., као и да је у Г листу непокретности уписана хипотека на катастарској парцели број 1753/1 и објекту број 1 површине 67м² у корист банке, изграђеном без дозволе.

На основу изнетог овај орган налази да је правилно првостепени орган утврдио да у катастарском оперативном катастру непокретности за КО Ј. на предметној парцели нису уписани стамбени објекат површине 223,36м² и помоћни објекат површине 48м², који су предмет уговора о зајму и заложне изјаве на основу којих се тражи упис вансудске извршне хипотеке, из ког разлога се не може у складу са захтевом жалиоца дозволити упис тог заложног права.

Жалилац или носилац права својине И. Љ. могу поднети захтев првостепеном органу за провођење промене у катастарском оперативном настале изградњом објеката који су предмет уговора о зајму и заложне изјаве, уз одговарајућу документацију у смислу одредби Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима и члана 3. тачка б) Закона о хипотеци ("Службени гласник РС", број 115/05), о којем ће првостепени орган одлучивати у посебном поступку."

2. Забележба хипотекарне продаје

Одредбама члана 31. Закона о хипотеци дато је овлашћење повериоцу да истовремено са достављањем опомене о продаји непокретности, може поднети захтев регистру непокретности за упис забележбе хипотекарне продаје у корист повериоца. Поверилац уз захтев доставља копију опомене о продаји непокретности, копију уговора о хипотеци, изјаву да дужник до тог дана није испунио дуг и доказе да су прва опомена и опомена о продаји послате дужнику и власнику непокретности. Регистар непокретности је дужан да **року од седам дана** од дана подношења захтева за забележбу, изврши забележбу хипотекарне

продаје у корист повериоца и доставити повериоцу, дужнику и власнику непокретности решење о забележби хипотекарне продаје, а да забележба хипотекарне продаје и решење хипотекарне продаје садржи изричито овлашћење да хипотекарни поверилац, када решење постане правоснажно, али не пре истека рока од 30 дана од дана издавања решења, може као хипотекарни поверилац у своје име продати непокретност, у складу са одредбама Закона о хипотеци, и забрану продаје хипотековане непокретности од стране власника.

Упис забележбе хипотекарне продаје, овлашћење повериоцу да може у своје име продати непокретност и упис забране продаје хипотековане непокретности су **обавезни саставни делови решења** којим Служба за катастар непокретности одлучује по захтеву повериоца.

У том смислу је и решење Одељења за управне послове Сектора за правне послове Републичког геодетског завода 07 бр. 952-02-889/06 од 06.11.2006. године:

"Ожалбеним решењем дозвољен је у листу непокретности број 1070 КО У. упис забележбе хипотекарне продаје помоћне зграде број 1 изграђене на катастарској парцели број 636 у корист хипотекарног повериоца ПТП "З." ДОО, са овлашћењем хипотекарног повериоца да по правоснажности решења, али не пре истека рока од 30 дана од дана издавања ожалбеног решења, може у своје име продати непокретност у складу са одредбама Закона о хипотеци. Ожалбеним решењем је уписана и забрана власнику непокретности АД "Г." Ужице да прода предметну непокретност. Упис забележби је дозвољен на основу опомене од 17.10.2006. године, копије заложне изјаве Ов.бр. 2181/06 од 13.06.2006. године, изјаве дужника од 17.10.2006. године и доказа о достави опомена дужнику.

Увидом у списе предмета утврђено је да је ПТП "З." ДОО, као хипотекарни поверилац, поднео првостепеном органу захтев за упис забележбе хипотекарне продаје непокретности у корист подносиоца захтева. Уз захтев је достављена друга опомена хипотекарном дужнику од 17.10.2006. године, копије заложних изјава Ов.бр. 2181/06 од 13.06.2006. године и Ов.бр. 2594/06 од 11.07.2006. године, доказ о достави опомена од 15.09.2006. године, 02.10.2006. године и 17.10.2006. године и изјава хипотекарног повериоца од 17.10.2006. године да хипотекарни дужник своју обавезу враћања дуга у износу од 2.000.000,00 динара по основу Уговора о солидарном јемству број 11/06 од 13.06.2006. године и заложне изјаве дужника Ов.бр. 2181/06 од 13.06.2006. године, на основу којих је решењем Службе за катастар непокретности број 952-02-708/2006-ц од 14.06.2006. године извршена укњижба извршне вансудске хипотеке првог реда у корист хипотекарног повериоца, на дан 17.10.2006. године, није у потпуности измирио и то у износу од 2.000.000,00 динара која обавеза је доспела закључно са 19.09.2006. године.

По оцени овог органа, ожалбено решење је донето правилном применом материјалног права обзиром да је одредбама члана 30. Закона о хипотеци прописано да ће, уколико у року од 30 дана од дана пријема прве опомене дужник не исплати дуг, поверилац дужнику и власнику непокретности упутити опомену о продаји непокретности, док је чланом 31. став 1. истог Закона прописано да ће поверилац истовремено послати регистру непокретности захтев да се изврши забележба хипотекарне продаје у корист повериоца и копију опомене о продаји непокретности, копију уговора о хипотеци, изјаву да дужник до тог дана није испунио дуг и доказе да су прва опомена и опомена о продаји послате дужнику и власнику непокретности.

Ставом 2. истог члана Закона прописано је да ће Регистар непокретности, у року од седам дана од дана пријема захтева за забележбу, извршити забележбу хипотекарне продаје у корист повериоца и доставити повериоцу, дужнику и власнику непокретности

решење о забележби хипотекарне продаје, а да забележба хипотекарне продаје и решење хипотекарне продаје садржи изричито овлашћење да хипотекарни поверилац, када решење постане правоснажно, али не пре истека рока од 30 дана од дана издавања решења, може као хипотекарни поверилац у своје име продати непокретност, у складу са одредбама овог закона и забрану продаје хипотековане непокретности од стране власника.

Истим чланом Закона је прописано да ће жалба на решење бити усвојена уколико дужник или власник достави регистру непокретности неспорне писмене доказе да потраживање не постоји, хипотека не постоји, потраживање није доспело за наплату или је дуг исплаћен.

Како жалилац уз жалбу није доставио доказе у смислу наведене одредбе Закона, одлучено је као у диспозитиву овог решења."

У поступку израде катастра непокретности надлежна Комисија такође је дужна да у складу са наведеним императивним одредбама Закона о хипотеци да одлучи о захтеву доношењем решења, које такође мора садржати све напред наведене елементе из члана 31. Закона о хипотеци.

У том смислу је правилно Комисија за излагање на јавни увид података о непокретностима и правима на њима за КО С. одлучила решењем број 951-10-1-992 од 13.11.2007. године:

"Дозвољава се у Г листу непокретности привремени број 992 КО С. упис забележбе хипотекарне продаје у корист банке као повериоца.

Овлашћује се хипотекарни поверилац да кад решење постане правоснажно, али не пре истека рока 30 дана од дана издавања истог, може као хипотекарни поверилац у своје име продати непокретност, а у складу са Законом о хипотеци. Забрању је се продаја хипотекарне непокретности од стране власника.

Упис забележбе хипотекарне продаје у корист банке дозвољава се на непокретностима уписаним у В1 листу непокретности и то породичној стамбеној згради у улици 3. бр.4, површине 298 м² изграђене на парцели број 3254 и гаражи површине 31 м² изграђеној на парцели број 3254."

За упис забележбе хипотекарне продаје неопходно је да поверилац достави све доказе из члана 31. Закона о хипотеци. Уколико Служба за катастар непокретности утврди да поверилац уз захтев није доставио неки од законом предвиђених доказа, дужна је да повериоца као подносиоца захтева обавезе да у одређеном року допуни захтев, као и да га упозори на последице пропуштања.

Овакав став је заузело Одељење за управне послове Сектора за правне послове Републичког геодетског завода у предмету 07 број 952-02-437/07 од 18.05.2007. године:

"Увидом у списе предмета утврђено је да је "К." АД из Н., као хипотекарни поверилац, поднела првостепеном органу захтев за упис забележбе хипотекарне продаје непокретности у корист подносиоца захтева. Уз захтев је достављена копија опомене о продаји непокретности упућена хипотекарном дужнику од 06.02.2007. године, копија заложних изјава Ов.бр. 15884/2006 од 06.04.2006. године и Ов.бр. 15887/2006 од 06.04.2006. године оверених код Општинског суда у Н. и доказ да су прва опомена и опомена о продаји непокретности послате дужнику.

По оцени овог органа, ожалбено решење је донето на основу непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешном применом материјалног права. Наиме, одредбама члана

31. став 1. Закона о хипотеци прописано је да ће поверилац регистру непокретности уз захтев да се изврши забележба хипотекарне продаје у корист поверица, доставити и копију опомене о продаји непокретности, копију уговора о хипотеци, изјаву да дужник до тог дана није испунио дуг и доказе да су прва опомена и опомена о продаји послате дужнику и власнику непокретности.

У смислу наведених норми, ради се о кумулативним условима и сви морају бити испуњени у циљу забележбе хипотекарне продаје непокретности.

Како у конкретном случају поверилац као подносилац захтева није доставио изјаву да дужник до дана подношења захтева није испунио дуг, овај орган је оценио да ожалбено решење треба поништити.

Првостепени орган ће у поновном поступку наложити подносиоцу захтева да у одређеном року употпуни захтев у складу са напред датим примедбама, и у зависности од поступања странке, првостепени орган ће донети одговарајуће решење."

Исти став дат је и у решењу Одељења за управне послове 07 број 952-02-1278/07 од 28.12.2007. године:

"Како у конкретном случају поверилац као подносилац захтева **није доставио доказ да је прва опомена послата дужнику, односно хипотекарном дужнику**, овај орган је оценио да ожалбено решење треба поништити.

Првостепени орган ће у поновном поступку наложити подносиоцу захтева да у одређеном року употпуни захтев у складу са напред датим примедбама, и у зависности од поступања странке, првостепени орган ће донети одговарајуће решење."

Упис забележбе хипотекарне продаје неће се дозволити у случају када у катастарском оперативном није уписана извршна вансудска хипотека. Наиме, одредбама члана 29. Закона о хипотеци прописано је да ће, ако дужник не исплати дуг о доспелости, хипотекарни поверилац из веродостојне исправе или извршне исправе из члана 15. тог закона, послати опомену у писменој форми истовремено дужнику и власнику предмета хипотеке (ако су различита лица), чиме се покреће поступак вансудског намирења по том закону.

Овакав став је заузело Одељење за управне послове Сектора за правне послове Републичког геодетског завода у предмету 07 број 952-02-321/07 од 16.04.2007. године:

"Увидом у списе предмета првостепеног органа број 952-02-959/2006ж од 17.10.2006. године утврђено је да је по захтеву "Г. Б." АД уписано заложно право на предметној непокретности, као и да је основ за упис заложног права решење Општинског суда у Б. Ив.бр. 127/06 од 16.08.2006. године којим се на основу уговора о зајму од 20.01.2006. године и анекса уговора од 19.04.2006. године и споразума од 16.08.2006. године одређује обезбеђење новчаног потраживања повериоца "Г. Б." АД према дужнику ИДС "А.Т.МД" ДОО заснивањем и укњижбом заложног права на предметној непокретности заложног дужника.

Како је из списка предмета неспорно да у катастру непокретности на предметној непокретности није уписана вансудска хипотека, већ да је упис заложног права извршен на основу решења Општинског суда у Б. Ив.бр. 127/06 од 16.08.2006. године, овај орган налази да нису испуњени услови за упис забележбе вансудске хипотекарне продаје непокретности и да подносилац захтева може искључиво у складу са чланом 15. став 4. наведеног Закона тражити намирење дуга у извршном поступку, а како је између осталог и предвиђено у члану 4. став 2. наведеног споразума од 16.08.2006. године."

3. Законска хипотека

Одредбама члана 8. Закона о хипотеци прописано је да се хипотека, између осталог, заснива и на основу закона. Успостављање законске хипотеке регулише се посебним законима и у досадашњој пракси Службама за катастар непокретности су подношени захтеви за упис хипотеке на основу Закона 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).

Одредбама члана 72. Закона о пореском поступку и пореској администрацији пореска управа може, одмах по доспелости пореза и споредних пореских давања, уписати заложно право у регистре заложних права из члана 87. став 5. тог закона. Одредбама члана 87. наведеног Закона прописано је да пореска управа решењем налаже, између осталог, попис покретних и непокретних ствари, које се доставља и одговарајућим регистрима. По извршеном попису покретних ствари или непокретности, пореска управа решењем налаже одговарајућем органу да изврши упис заложног права у регистар покретних ствари, односно непокретности, уз које се доставља и записник о попису покретних ствари или непокретности из чл. 89. и 90. тог закона. Ставом 5. члана 87. наведеног Закона прописано је да решење пореске управе постаје извршно даном достављања пореском обвезнику, а на основу става 6. истог члана Закона прописано је да се **законско заложно право** у корист Републике установљава уписом у одговарајући регистар.

Овакав став је заузело Одељење за управне послове Сектора за правне послове Републичког геодетског завода у предмету 07 број 952-02-12/08 од 21.01.2008. године:

"Увидом у списе предмета утврђено је да је Министарство финансија Републике Србије - Пореске управе - филијала Љ. поднела првостепеном органу захтев за укњижбу заложног права - хипотеке првог реда на 1/2 катастарске парцеле број 3377 КО Д. на основу решења Министарства финансија Републике Србије - Пореске управе - филијала Л. о принудној наплати пореске обавезе број 433-572/07-20-03 од 10.10.2007. године, закључка број 433-572/07-20-03-01 од 06.11.2007. године, решења о попису и процени непокретности број 433-572/07-20-03 од 22.11.2007. године, записника о попису и процени непокретности број 433-572/07-20-03-02 од 22.11.2007. године и решења о одређивању уписа заложног права број 433-572/07-20-03 од 22.11.2007. године, ради обезбеђења наплате доспелог пореза у износу од 67.276,03 динара.

Увидом у препис листа непокретности број 750 КО Д. утврђено је да је катастарска парцела број 3377 њива 5. класе површине 2645м² уписана на носиоце права својине С. М. и С. М. са по 1/2 удела.

Увидом у све приложене исправе, као и ожалбено решење, овај орган је утврдио да је ожалбено решење донето на основу правилно и потпуно утврђеног чињеничног стања и правилном применом одредби члана 58ж Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима и члана 8. став 1. тачка 3) Закона о хипотеци ("Службени гласник РС", број 115/05), обзиром да је решење број 433-3-3-3/07-02 од 26.09.2007. године донето у складу са одредбама члана 72. и 87. став 3. Закона 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)."

За упис законске хипотеке на основу Закона о пореском поступку и пореској администрацији неопходно је да буду испуњени кумулативни услови из члана 87. наведеног Закона, односно да подносилац захтева Служби за катастар непокретности достави решење којим се налаже попис непокретних ствари, записник о извршеном попису и решење надлежног органа којим се налаже Служби за катастар непокретности да изврши упис заложног права у катастар непокретности. Служба за катастар непокретности је дужна да, уколико је захтев непотпун, закључком обавезе подносиоца захтева да у одређеном року достави све напред наведене исправе.

Овакав став је заузело Одељење за управне послове Сектора за правне послове Републичког геодетског завода у предмету 07 број 952-02-1178/07 од 07.12.2007. године:

"Увидом у списе предмета утврђено је да је ставом 2. решења Министарства финансија, Пореска управа, Филијала Л. број 433-572/07-23-03 од 05.11.2007. године, наложено Републичком геодетском заводу, Служби за катастар непокретности Л. да изврши упис заложног права - хипотеке на непокретностима пореског дужника М. М. из Л., катастарским парцелама број 24/2, 25, 33 и породичној стамбеној згради, 34, 35/1, 35/2, 36 и 86 у корист Републике Србије као пореског повериоца, ради обезбеђења наплате доспелог пореза у износу од 23.681.426,92 динара, а које непокретности су у записнику о попису непокретности у поступку установљавања хипотеке у поступку принудне наплате пореза од 05.11.2007. године.

У листу непокретности број 155 КО Д., катастарске парцеле број 24/2, 25, 33, 34, 35/1, 35/2, 36 и 86 укупне површине 2.80.98ха, и породична стамбена зграда број 1 постојећа на парцели 33, уписане су као приватна својина М. М. У Г листу на предметним парцелама уписано је право доживотног уживања у корист М. А. на основу решења О.бр. 592/03 од 29.09.2003. године.

По оцени овог органа првостепени орган није правилно поступио када је извршио упис заложног права - хипотеке на катастарским парцелама 25, 33 породичној стамбеној згради на истој парцели и прцелама број 34, 35/1, 35/2, 36 и 86 КО Д. Наиме, Министарство финансија, Пореска управа, Филијала Л. је уз захтев за упис хипотеке дана 07.11.2007. године, доставила решење Министарства финансија, Пореска управа, Филијала Л. број 433-572/07-23-03 од 05.11.2007. године, којим је наложено првостепеном органу да изврши упис хипотеке као и записник о попису непокретности у поступку установљавања хипотеке у поступку принудне наплате пореза од 05.11.2007. године.

Међутим, у прилогу захтева није достављено решење о установљењу заложног права сходно одредбама члана 87. став 2. Закона о пореском поступку и пореској администрацији ("Службени гласник РС", бр. 80/02, 84/02, 23/03, 70/03, 55/04, 61/05, 85/05, 62/06, 61/07).

Такође, првостепени орган је грешком извршио упис хипотеке на парцели број 24/1 у листу непокретности број 5 КО Д., обзиром да је у решењу Министарства финансија број 433-572/07-23-03 од 05.11.2007. године, означена катастарска парцела број 24/2 у листу непокретности број 155 КО Д. Даље, **првостепени орган је пропустио да упис хипотеке изврши у корист Републике Србије**, сагласно одредбама члана 86. став 2. Закона о пореском поступку и пореској администрацији, којима је прописано да је порески поверилац Република.

У поновном поступку првостепени орган ће **наложити Пореској управи да у одређеном року достави решење о установљењу заложног права - хипотеке**, те ће у зависности од поступљеног донети одговарајуће решење, узимајући у обзир примедбе овог органа које се односе на парцелу број 24/2 КО Д., односно упис Републике Србије као пореског повериоца."

На снимљеним објектима који су у катастарском оперативном уписани као **објекти изграђени без одобрења за градњу** и на којима је у складу са Законом о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима **одређен држалац**, не може се дозволити упис заложног права - хипотеке.

Овакав став је заузело Одељење за управне послове Сектора за правне послове Републичког геодетског завода у предмету 07 број 952-02-737/06 од 20.09.2006. године:

"Увидом у списе предмета, утврђено је да је дана 31.07.2006. године Министарство финансија, Пореска управа, Филијала А., поднела првостепеном органу захтев за упис хипотеке на непокретности ради обезбеђења наплате пореског дуга, конкретно за упис хипотеке на непокретностима пореског обвезника "И. Д." АД. У прилогу захтева достављена су решења о установљењу законског заложног права број 433-61/2-7/06 и број 433-61/2-8/06 од 13.04.2006. године, којим се установљава заложно право-хипотека на предметним непокретностима уписаним у лист непокретности број 2938 КО А. пореског обвезника у корист пореског повериоца Републике Србије ради обезбеђења наплате доспелог а неплаћеног пореског потраживања у принудној наплати од пореског обвезника, по решењу о принудној наплати број 433-52/5-374/06 од 13.04.2006. године у укупном износу 1.718.455,26 динара. Уз захтев је достављен записник о попису и процени непокретности број 433-52/5-363/06-2 од 31.07.2006. године и решење број 433-61/2-8/06-1 од 31.07.2006. године, којим се првостепеном органу налаже да на основу наведеног решења о установљењу заложног права, изврши упис хипотеке на истим непокретностима пореског обвезника.

У листу непокретности број 2938 КО А. на катастарској парцели број 2535/2 уписане су зграде осталих индустријских делатности број 1, 2 и 3 и пословни простор на првом спрату зграде број 1, изграђене без одобрења за градњу на држаоца ДП "И. Д." А.

По оцени овог органа погрешно је одлучио првостепени орган у овој управној ствари. Ово са разлога, јер објекти на којима је конституисано законско заложно право и за које је наложен упис законске хипотеке, по основу приложених исправа Министарства финансија Пореска управа Филијала А., нису у својини, већ у државини заложног дужника ДП "И. Д." и исти су изграђени без одобрења за изградњу. Наиме, одредбама члана 3. став 1. и 6. Закона о хипотеци ("Службени гласник РС", бр. 115/05), а у вези са одредбама члана 6. став 1. Закона о основама својинскоправних односа ("Службени лист СФРЈ", бр. 6/80, 36/90) и ("Службени лист СРЈ", бр. 29/96), прописано је да предмет хипотеке може бити непокретна ствар, односно да се на ствари на којој постоји право својине, може засновати службености право стварног терета и право залог, под условима одређеним условима, као и да предмет хипотеке између осталог може да буде и објекат у изградњи, као и посебан део објекта и изградњи, под условом да је издато правоснажно одобрење за градњу у складу са законом којим се уређује изградња објекта.

У смислу наведеног, а обзиром да порески обвезник ДП "И. Д." није власник предметних објеката, већ држалац објеката изграђених без одобрења за изградњу, овај орган је оценио да нису испуњени услови за укњижбу хипотеке, сходно одредби члана 58ж Закона о државном премеру и катастру и уписима права непокретностима, а у вези са одредбама наведених Закона."

4. Упис хипотеке по Закону о социјалној заштити и обезбеђивању социјалне сигурности грађана

Одредбама члана 12. став 1. тачка 1. Закона о социјалној заштити и обезбеђивању социјалне сигурности грађана ("Службени гласник РС", број 36/91, 79/91, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 48/94, 52/96, 29/2001, 84/2004, 101/2005, 115/2005) прописано је да право на материјално обезбеђење има појединац, односно породица, која нема приходе, или има мањи приход од минималног нивоа социјалне сигурности утврђеног тим законом, под условом, да осим стамбеног простора који одговара потребама појединца, односно породице и окућнице у површини до 0,5 хектара нема других непокретности, осим ако је дата **сагласност за укњижбу права хипотеке до намирења валоризованих трошкова датих по основу права на материјално обезбеђење**. Одредбама члана 47. истог Закона прописано је да корисник учествује у трошковима смештаја свим својим примањима, приходима и имовином умањеним за износ средстава за личне потребе, а ако су приходи и примања корисника недовољни за подмирење трошкова смештаја, трошкови смештаја обезбеђују се из непокретне имовине корисника.

Овакав став је заузело Одељење за управне послове Сектора за правне послове Републичког геодетског завода у предмету 07 број 952-02-189/06 од 30.03.2006. године:

"Увидом у списе предмета утврђено је да је Центар за социјални рад С. поднео првостепеном органу захтев 05.11.2006. године за укњижбу заложног права у корист Министарства за рад, запошљавање и социјалну политику Републике Србије на згради број 1 која се налази на катастарској парцели број 645 уписаној у лист непокретности број 4335 на име носиоца права својине М. Љ. Уз захтев је достављена изјава Н. С. Ов.бр. 5158/2004 од 26.10.2004. године да је сагласна са укњижбом заложног права на наведеној непокретности ради обезбеђења новчаног износа за трошкове домског смештаја и то у висини петогодишњег износа цене домског смештаја односно на износ од 958.560,00 динара, а у корист Министарства за рад, запошљавање и социјалну политику Републике Србије. Уз захтев је достављено и правоснажно решење Центра за социјални рад С. број 572/2-1987-12/04 од 22.10.2004. године којим се М. Љ. поставља старатељ за посебан случај и то Н. С., са овлашћењем законског заступника све док за то буду постојали разлози, а посебно у поступку смештаја у установу социјалне заштите, као и ради давања интабулационе изјаве уз сагласност овог органа старатељства, као и пуномоћја, а све у поступку смештаја у установу социјалне заштите, до правоснажног окончања истог. Уз захтев је достављена и копија решења истог Центра број 561/1-1954-11/05 од 23.09.2005. године којим је М. Љ. признато право на смештај у Дом за лица ометена у менталном развоју.

На основу напред изнетог, овај орган налази да је ожалбено решење донето правилном применом члана 58ж Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима којим је прописано да се хипотека уписује у одређеном новчаном износу и члана 82. став 2. Правилника о изради и одржавању катастра непокретности ("Службени гласник РС", број 46/99) којим је прописано да је за упис хипотеке поред правног основа потребна и изричита изјава лица, чије се право оптерећује, да пристаје на упис."

5. Хипотека у катастру земљишта

У поступку одржавања катастра земљишта, сходно члану 144. став 2. Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима, примењују се одредбе Закона о премеру и катастру земљишта, коју у складу са одредбом члана 33. тог Закона представља евиденцију о парцелама у погледу њиховог броја, облика, површине, начина коришћења и корисника и у који се сходно наведеној одредби Закона не уписују стварна права, терети и ограничења.

Овакав став је заузело Одељење за управне послове Сектора за правне послове Републичког геодетског завода у предмету 07 број 952-01-168/06 од 21.03.2006. године:

"Увидом у списе предмета утврђено је да је Општински суд у К. по службеној дужности доставио првостепеном органу решење И.бр. 103/06 од 10.02.2006. године. Наведеним решењем одређено је обезбеђење новчаног потраживања извршног повериоца "З" АД из Б. према извршном дужнику предузећу "Г.П." ДОО К., конституисањем заложног права првог реда на непокретности заложног дужника М. Д. из села К. и то на пословном објекту и зградама и пословној локацији бензинске пумпе у К. која представља просторну, грађевинску и функционалну целину са пословним зградама, бензинском пумпом са надстрешницом, енергетским инсталацијама, технолошком опремом и резервоарима, аутоматима за точење горива и другим инсталацијама, и катастарским парцелама број 695 површине 6,15 ари, 696/1 површине 19,52 ара и 696/2 површине 2,40 ара, све у КО Л.

Поступајући по захтеву првостепени орган је утврдио да је у КО Л. на снази катастар земљишта у који се не уписују стварна права на непокретностима, терети и ограничења, из ког разлога се не може уписати ни заложно право на непокретностима на основу решења И.бр. 103/06 од 10.02.2006. године.

Имајући у виду напред изнето чињенично стање, овај орган налази да је ожалбено решење донето на основу правилно спроведеног поступка и правилном применом материјалног права. Наиме, правилно је првостепени орган утврдио да се на катастарским парцелама које се налазе у КО Л. не може уписати заложно право на непокретностима, обзиром да је у истој на снази катастар земљишта, који у смислу члана 33. наведеног Закона о премеру и катастру земљишта представља евиденцију о парцелама у погледу њиховог броја, облика, површине, начина коришћења и корисника и у који се сходно наведеној одредби Закона не уписују стварна права, терети и ограничења."

Став другостепеног органа потврђен и пресудом Врховног суда Србије У.бр. 2760/05 од 03.03.2006. године донетом по тужби тужиоца предузећа "А." ДОО из Н. поднетој против решења Републичког геодетског завода 07 број 952-01-489/04 од 21.03.2005. године:

"Правилно је поступио тужени орган када је оспореним решењем одбио, као неосновану, жалбу тужиоца изјављену против првостепеног решења налазећи да је то решење донето без повреде правила поступка и да је засновано на правилно утврђеном чињеничном стању и правилном применом материјалног права. Ово стога што из списка предмета произилази да се, према одредби члана 144. став 2. Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима, у КО В. и даље примењује катастар земљишта према одредбама Закона о премеру и катастру земљишта, у који се не уписују стварна права, терети и ограничења, па самим тим ни заложно право на непокретности чију је укњижбу тужилац захтевом тражио. Стога је правилна оцена туженог органа да је првостепено решење правилно и на закону засновано, односно да се захтеву

тужиоца не може удовољити јер, по налажењу Врховног суда Србије, до израде катастра непокретности у складу са одредбама Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима, не могу се уписивати стварна права, терети и ограничења, с обзиром да је уписивање тих права у искључивој судској надлежности."

Задружна својина

1. Закон о претварању друштвене својине на пољопривредном земљишту у друге облике својине

Одредбама члана 1. Закона о претварању друштвене својине на пољопривредном земљишту у друге облике својине ("Службени гласник РС" бр. 49/92, 54/96) прописано је да је пољопривредно земљиште у друштвеној својини које је правно лице стекло по основу Закона о аграрној реформи и прописима о национализацији пољопривредног земљишта у државној својини, а да је пољопривредно земљиште у друштвеној својини које је правно лице стекло на основу правног посла, као средство за производњу, друштвени капитал тог предузећа.

У складу са изнетим одредбама Закона, пољопривредно земљиште које користе правна лица, по извршеном разграничењу земљишта у државној својини, према одредбама члана тог Закона, може бити уписано као земљиште друштвеној својини уколико је стечено правним послом. Пољопривредно земљиште не може у складу са одредбама наведеног Закона бити уписано као земљиште у задружној својини.

Правилан став првостепеног органа потврђен је решењем Одељења за управне послове - Сектора за правне послове Републичког геодетског завода у предмету 07 број 952-02-158/03 од 16.12.2003. године:

"По оцени овог органа правилно је првостепени орган донео ожалбено решење, сагласно одредбама члана 1. Закона о претварању друштвене својине на пољопривредном земљишту у друге облике својине ("Службени гласник РС", број 49/92 и 54/96), којима је прописано да пољопривредно земљиште у друштвеној својини, које је правно лице стекло по основу Закона о аграрној реформи и прописима о национализацији пољопривредног земљишта постаје државна својина а да је земљиште, које је стекло по основу правног посла, као средство за производњу, представља друштвени капитал предузећа са обавезом разграничења својине сагласно одредбама члана 3. став 1. истог Закона, којим је прописано да ће Министарство надлежно за послове пољопривреде и предузећа, која користе пољопривредно земљиште, сагласно одредбама члана 1. наведеног Закона, извршити попис тог земљишта и пријавити промене одговарајућим јавним књигама о евиденцији непокретности.

Неспорно је да је жалилац извршио разграничење између државне и друштвене својине у односу на непокретности уписане у листу непокретности број 2268 КО 3. али није доставио доказе о начину стицања имовине коју је пренео трећим лицима и на основу које

су жалиоцу, наведеним поравнањима враћене непокретности, на којима тражи да се изврши упис задружне својине, тако да се по оцени овог органа нису стекли законом прописани услови, за упис промене облика својине на предметном земљишту.

Овај орган је ценио и остале наводе, изнете у жалби али је нашао да нису од утицаја на доношење другачије одлуке у овој управној ствари, већ у потпуности прихвата разлоге првостепеног органа, наведене у образложењу ожалбеног решења.

Уколико жалилац достави доказе да је земљиште, које је пренео трећим лицима и које му се враћа или му се враћа друго одговарајуће земљиште, стекао теретним путем може поднети нов захтев, о коме ће првостепени орган одлучити у посебном поступку."

2. Закон о задругама

Одредбама члана 95. Закона о задругама ("Службени лист СРЈ" бр.41/96, 12/98, "Службени гласник РС" бр. 101/05,34/06) земљиште које је раније било у власништву задруга, а коју су после 01.07.1953. године користила правна лица **и које је евидентирано као друштвена својина** и које је као друштвени капитал **враћено задрузи остаје друштвена својина, све док се не утврди да исто представља задружну својину и са тим обликом својине буде враћено задрузи у поступку сходно одредбама Закона о задругама.**

Такође, одредбама члана 49. став 2. у вези члана 49а став 1. Закона о задругама ("Службени лист СРЈ" бр.41/96, 12/98, "Службени гласник РС" бр. 101/05,34/06) прописано је да се задружна својина образује из удела задругара који су пренесени у својину задруге или чланарине задругара, средстава остварених радом и пословањем задруге и средстава која је задруга стекла на други начин, с тим што задруга која користи имовину која је евидентирана као друштвена својина, односно као друштвени капитал, не може без претходне сагласности агенције надлежне за послове приватизације да доноси одлуке о располагању том имовином.

Међутим, на пољопривредном земљишту у друштвеној својини не може се уписати задружна својина директном применом одредби члана 95. Закона о задругама ("Службени лист СРЈ" бр.41/96, 12/98, "Службени гласник РС" бр. 101/05, 34/06). Цитиране одредбе Закона о задругама указују на задружну својину и начин образовања те својине, али Закон не прописује да имовина која представља друштвени капитал задруге истовремено представља вид задружне својине.

У складу са изнетим, Републички геодетски завод односно првостепени орган није надлежан за утврђивање да се ради о земљишту које се враћа задрузи са обликом својине - задружна.

Правилан став првостепеног органа потврђен је решењем Одељења за управне послове - Сектора за правне послове Републичког геодетског завода у предмету 07 број 952-01-732/03 од 26.12.2007. године:

"Неспорно је да је 33 "Б." извршила разграничење облика својине сходно одредбама Закона о претварању друштвене својине на пољопривредном земљишту у

друге облике својине, што доказује и акт Министарства пољопривреде, шумарства и водопривреде број 954-00-00058/2006-06 од 15.09.2006. године.

Међутим, по основу тако извршеног разграничења, на пољопривредном земљишту у друштвеној својини не може се у евиденцији катастра земљишта уписати задружна својина директном применом одредби члана 95. Закона о задругама ("Службени лист СРЈ" бр.41/96, 12/98, "Службени гласник РС" бр. 101/05,34/06). Ово из разлога што је наведеном одредбом прописано да имовина која је била у својини задруга и задружних савеза после 01.07.1953. године, а која је организационим или статусним променама пренета без накнаде другим корисницима који нису задруге или задружни савези, биће враћена задрузи или задружном савезу чија је имовина била, а ако нема такве задруге односно савеза, онда задрузи исте врсте која послује на подручју на коме је пословала задруга која је била власник имовине чији се повраћај тражи.

Земљиште које је раније било у власништву задруга, а коју су после 01.07.1953. године користила правна лица и које је евидентирано (у поступку разграничено) као друштвена својина и које је као друштвени капитал враћено задрузи остаје друштвена својина, све док се не утврди да исто представља задружну својину и са тим обликом својине буде враћено задрузи у поступку сходно одредбама Закона о задругама.

При томе, одредбама члана 49. став 2. у вези члана 49а став 1. Закона о задругама ("Службени лист СРЈ" бр.41/96, 12/98, "Службени гласник РС" бр. 101/05, 34/06) прописано је да се задружна својина образује из удела задругара који су пренесени у својину задруге или чланарине задругара, средстава остварених радом и пословањем задруге и средстава која је задруга стекла на други начин, с тим што задруга која користи имовину која је евидентирана као друштвена својине, односно као друштвени капитал, не може без претходне сагласности агенције надлежне за послове приватизације да доноси одлуке о располагању том имовином.

Цитиране одредбе Закона о задругама, указују на задружну својину и начин образовања те својине, али Закон не прописује да имовина која представља друштвени капитал задруге истовремено представља вид задружне својине."

Исти правилан став првостепеног органа потврђен је и решењем Одељења за управне послове - Сектора за правне послове Републичког геодетског завода у предмету 07 број 952-02-1110/07 од 29.01.2008. године:

"Ожалбеним решењем, у поновном поступку, одбијен је захтев жалиоца за упис промене облика својине из друштвене у задружну на непокретностима уписаним у листовима непокретности бр. 608 КО П., бр. 13 КО К., бр. 153 КО Б., бр. 1419 КО Б., бр. 6533, 6449 и 6534 КО Ш., бр. 740 КО С., бр. 136 и 767 КО Г.

Жалилац оспорава ожалбено решење, сматрајући да је првостепени орган погрешно јер је одлука донета супротно одредбама члана 49. став 2. Закона о задругама, те да Устав и Закон јасно дефинишу облик својине задружна. Предлаже да се ожалбено решење преиначи или укине и предмет врати првостепеном органу на поновни поступак.

Размотривши жалбу, ожалбено решење и списе предмета овај орган налази да је жалба неоснована.

Наиме, одредбама члана 49. став 2., а у вези члана 49а став 1. Закона о задругама ("Службени лист СРЈ", бр. 41/96 и 12/98, "Службени гласник РС", бр. 101/05 и 34/06) прописано је да се задружна својина образује из удела задругара који су пренесени у својину задруге или чланарине задругара, средстава остварених радом и пословањем задруге и средстава која је задруга стекла на други начин, с тим што задруга која користи имовину која је евидентирана као друштвена својина, односно као друштвени капитал, не може без претходне сагласности агенције надлежне за послове приватизације да доноси одлуке о располагању том имовином.

Цитиране одредбе Закона о задругама, указују на задружну својину и начин образовања те својине, али Закон не прописује да имовина која представља друштвени капитал задруге истовремено представља вид задружне својине."

С а д р ж а ј

Примена Закона о општем управном поступку	3
Примена Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима	17
Примена Закона о хипотеци	36
Задружна својина	48