



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
06 број: 952-416/2020
Датум: 18.06.2020. године
Булевар војводе Мишића 39
Београд
телефон/телефакс: 011/2650-230; 715-2601

СВИМ УНУТРАШЊИМ ОРГАНИЗАЦИОНИМ ЈЕДИНИЦАМА

Ради једнообразног поступања Служби за катастар непокретности, обавештавамо вас следеће:

Службе за катастар непокретности у поступку уписа права својине на становима на основу уговора о куповини стана у изградњи са стамбеном задругом, требало би да примењују одредбу члана 85. став 3. Закона о државном премеру и катастру („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 18/2010, 65/2013, 15/2015 - одлука УС, 96/2015, 47/2017 - аутентично тумачење, 113/2017 - др. закон, 27/2018 - др.закон и 41/18 - др. закон) и не би требало да захтевају постојање уписаног претходника, односно правни континуитет између лица против којег се тражи упис и уписаног претходника.

Указујемо да се наведена законска одредба може применити само у поступку уписа права својине на стану на основу уговора о куповини стана у изградњи са стамбеном задругом, који се налази искључиво у објекту у оквиру којег су већ правноснажно уписани власници станова на основу уговора о откупу стана у друштвеној, односно државној својини.

С обзиром да су Службе за катастар непокретности различито поступале у поступку уписа права својине на становима који су стечени на основу уговора о куповини стана у изградњи са стамбеним задругама, Републички геодетски завод се актом 06 број 952-416/2020 од 20.05.2020. године, обратио Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре ради давања мишљења да ли се у поступцима уписа права својине на становима у оним објектима у којима је већ правноснажно извршен упис станова по основу уговора о откупу, одредба члана 85. став 3. Закона о државном премеру и катастру односи и на уговоре закључене са стамбеним задругама.

У прилогу вам достављамо акт Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре број 011-00-00279/2020-01 од 16.06.2020. године у којем је дато тражено мишљење.

С поштовањем,

Припремили и парафирали:
Бојана Јакшић Ковачевић и
Милош Бјелановић
Парафирала: Миљана Кузмановић Костић

ДИРЕКТОР
мр Борко Драшковић, дипл.геод.инж.



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 011-00-00279/2020-01
Датум: 16.6.2020. године
Београд, Немањина 22-26

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

БЕОГРАД
Булевар војводе Мишића 39

Поштовани,

У вези са вашим дописом 06 број: 952-416/2020 од 20.5.2020. године, којим сте нам се обратили захтевом за тумачење, а који се односи на то на који начин је могуће уписати право својине на посебним стамбеним јединицама купљеним од стамбених задруга у зградама, обавештавамо вас следеће:

Полазећи од чл. 16. и 56. Општих правила стамбеног задругарства Југославије („Сл. лист СРЈ“, број 25/98), којима је било прописано да задругу могу основати физичка лица која треба да задовоље своје и породичне стамбене потребе, или да организују дугорочну наменску штедњу за ове потребе, побољшају и унапреде услове и потреба за становањем, односно да задругари у задругу уносе лична средства за изградњу стана, те одредбе члана 11. став 4. Закона о задругама („Сл. гласник РС“, бр. 112/15), којим је прописано да стамбене задруге, као инвеститори и извођачи радова, организују изградњу и одржавање, граде и одржавају станове, стамбене зграде, гараже и пословни простор за задругаре, ангажовањем средстава и рада задругара и других физичких и правних лица, произлази да би и у случају уписа права својине на становима стеченим улагањем у изградњу од стране задругара, требало сходно применити одредбу Закона о државном премеру и катастру („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 18/10, 65/13, 15/15 - УС, 96/15, 47/17 - Аутентично тумачење, 113/17 - др. закон, 27/18 - др. закон, 41/18 - др. закон и 9/20 - др. закон, у даљем тексту: Закон), којом је регулисано питање уписа станова откупљених из државне, односно друштвене својине.

Наиме, одредбом члана 85. став 3. Закона, прописано је да се кад се врши упис стварних права на новоизграђеном објекту или на стану стеченом уговором о откупу стана у друштвеној, односно државној својини не захтева постојање уписаног претходника.

С тим у вези, а имајући у виду да су, као и код откупа станова у друштвеној, односно државној својини, задругари теретним правним послом, односно улагањем сопствених средстава стекли стамбени простор у згради, мишљења смо да би и код уписа станова стечених куповином од стамбених задруга, аналогно требало примењивати одредбу цитираног члана Закона.

Оно што је битно напоменути је да су свакако задругари имали правни основ за стицање стамбене јединице, без обзира што правни претходник није уписан, тј. што је правни претходник оригинарно стекао право својине на објекту, као и да је у већини случајева протекло вероватно и рок за одржај, а да се ангажовање средстава и личног рада задругара уређује појединачним уговором између стамбене задруге и њених чланова у складу са позитивним прописима и задружним правилима.

Имајући у виду све напред наведено, а полазећи од тога да је у интересу свих лица и јавном интересу да се у катастар непокретности унесу сви подаци који су од значаја за ажурно вођење евиденције непокретности, те да је неопходно избећи правну несигурност и дискриминацију, која је настала неуписивањем станова стечених од стамбених задруга, мишљења смо да се напред наведено може отклонити применом одредбе којом је рулисан упис станова стечених на основу уговора о откупу из друштвене, односно државне свијине.

Штавише, неуписивањем станова стечених куповином од стамбених задруга, доводи се у питање и примена начела поуздања, као једног од основних начела катастра непокретности.

С тим у вези, мишљења смо да аналогна примена члана 85. став 3. Закона и на ситуацију која није експлицитно прописана Законом, али је по природи правног посла слична, не би представљала кршење прописа, већ начин да се истим заштити правна сигурност, начело поуздања, јавни интерес и спречи дискриминација одређене категорије лица.

С поштовањем,



ПОМОЋНИЦА МИНИСТРА

Јелена Станацковић