



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Swiss Agency for Development
and Cooperation SDC



Стална конференција
градова и општина

Савез градова и општина Србије

KOMASACIJA U REPUBLICI SRBIJI **-pravni aspekt-**

predavač: Simin mr Vladimir

UVOD

- govorićemo o komasaciji kao pravnom institutu i kao o geodetsko-tehničkoj meri
- u pravnom delu radionice biće predstavljene teorijske osnove instituta komasacije, regulativa, „mapa“ postupka komasacije, donošenje odluke o komasaciji i formiranje komisije, utvrđivanje faktičkog stanja i rešenje o raspodeli komasacione mase
- naglasak će biti stavljen na probleme koji se pojavljuju u praksi, ne na teorijska razmatranja

PITANJA KOJIMA ĆEMO SE DANAS BAVITI:

- definicije komasacije kao pravnog instituta
- trenutne zakonske i podzakonske regulative sa kritikom postojećih rešenja, ukazivanjem na probleme i predlozima mogućih rešenja
- donošenja odluke o komasaciji i formiranja komisije, podkomisija i odbora
- utvrđivanja faktičkog stanja
- rešenja o raspodeli komasacione mase
- premera komasacionog područja, identifikacije i obeležavanja granica kao i graničnih tačaka novih parcela
- komasacione procene zemljišta
- izrade projekta nove putne i kanalske mreže
- uzimanja izjava o grupisanju zemljišta
- izrade predloga plana raspodele komasacione mase
- uvođenja u posed

DEFINICIJA KOMASACIJE

- komasacija predstavlja pravnu i agrotehničku mera ukрупnjavanja poljoprivrednog zemljišta, dakle spajanja većeg broja manjih parcela u veće i pravilnije parcele poljoprivrednog zemljišta na određenom području
- komasacija može da obuhvata bilo čitavu katastarsku opštinu, bilo samo jedan njen deo
- komasacija je jedan od najsloženijih pravnih, agrotehničkih i geodetskih postupaka sa ozbiljnim i dalekosežnim kako pravnim, geodetsko-tehničkim tako i ekonomskim posledicama
- postupak komasacije je veoma složen, dugotrajan i nimalo jeftin postupak
- predstavlja osnovu razvoja poljoprivrede (i ne samo poljoprivrede) jedne opštine

PREDNOSTI KOMASACIJE

- komasacijom se definitivno uređuje poljoprivredno zemljište na nekoj teritoriji, kako u pravnom tako i u geodetsko-tehničkom smislu
- dobijaju se veće parcele poljoprivrednog zemljišta, pogodnije za proizvodnju, na kojima se jasno znaju njihove granice i sopstvenici
- dobija se katastarsko-topografski plan kompletnog područja obuhvaćenog komasacijom koja se može koristiti za sve dalje infrastrukturne projekte
- stvara se nova putna i kanalska mreža
- omogućava se građanima da potpuno besplatno urede svoja stvarna prava na poljoprivrednom zemljištu

MANE KOMASACIJE

- veoma složen i dugotrajan postupak
- veoma skup postupak
- teško se može sprovesti bez finansijske podrške viših nivoa vlasti (pokrajina i republika)
- zahteva obučenost i posvećenost ljudi koji se njim bave

ZAKONSKA REGULATIVA

-početak problema-

- 1992. nadležnost za regulisanje komasacije preuzima republički nivo vlasti i tada počinje zapostavljanje normativnog regulisanja komasacije
- prethodno doneti propisi prestaju da važe, a novi se ne donose
- nastaje normativni vakuum i nedostatak kako zakonskog tako i podzakonskog regulisanja koje sve do danas proizvodi probleme

ZAKON

O POLJOPRIVREDNOM ZEMLJIŠTU

("Sl. glasnik RS", br. 49/92, 53/93, 67/93, 48/94, 46/95, 54/96, 14/2000 i 101/2005
- dr. zakon)

- veoma šturo reguliše oblast komasacije
- samo 17 članova zakona reguliše oblast komasacije (čl. 31 – 47 Zakona) koji regulišu veoma širok dijapazon pitanja
- Zakon se ne bavi detaljno praktično nijednim od tipičnih spornih pitanja koja nastanu u postupku komasacije

TEMELJNI UZROK PROBLEMA

- nedovoljna pravna normiranost postupka komasacije
- nepostojanje posebnog Zakona o komasaciji
- donošenje takvog, sveobuhvatnog propisa bi rešilo veliki deo problema koji se javljaju u sprovođenju postupka komasacije
- postojalo je više pokušaja da se situacija promeni, više različitih predloga, radnih grupa, ali bez rezultata
- nekad o predloženih rešenja su bila čak i gora od trenutnog stanja

PROCESNI DEO KOMASACIJE

- situacija nije ništa bolja od materijalnopravnog dela
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu reguliše jedan deo, a nešto se oslanja na ZUP

PODZAKONSKI AKTI

- takođe postoji nedovoljan nivo normiranosti
- postoji nekoliko Pravilnika
- Odluke jedinica lokalne samouprave kao važan izvor prava u ovoj oblasti (Odluka o sprovođenju komasacije, Odluka o formiranju komisije za komasaciju itd.)

„MAPA“ KOMASACIJE -hronološki tok

- gruba podela na 12 faza
- **faza 0** – donošenje odluke o komasaciji i formiranje komisije za sprovođenje komasacije
- **faza I** – pripremne radnje
- **faza II** – obrazovanje potkomisija
- **faza IIa** – snimanje i premer komasacionog područja
- **faza III** – utvrđivanje faktičkog stanja
- **faza IV** – rad ostalih potkomisija

„MAPA“ KOMASACIJE -hronološki tok

- **faza V** – izrada projekta putne i kanalske mreže
- **faza VI** – uzimanje izjava o grupisanju zemljišta
- **faza VIa** – crtanje predloga karte raspodele komasacione mase
- **faza VII** – izlaganje predloga karte i odlučivanje o prigovorima
- **faza VIII** – izrada putne i kanalske mreže na terenu
- **faza IX** - obeležavanje i omeđavanje parcela i uvođenje korisnika u posed
- **faza X** – donošenje rešenja o raspodeli komasacione mase
- **faza XI** – završna faza

DONOŠENJE ODLUKE O KOMASACIJI I FORMIRANJE KOMISIJE

- donošenju Odluke prethodi postojanje razloga za sprovođenje komasacije
- čl. 31 Zakona:

Komasacija se vrši u sledećim slučajevima:

- 1) kada se zbog velike usitnjenosti i nepravilnog oblika katastarskih parcela poljoprivredno zemljište ne može racionalno koristiti;*
- 2) kada se vrši izgradnja sistema za odvodnjavanje ili navodnjavanje;*
- 3) kada se vrši izgradnja mreže poljskih puteva;*
- 4) kada se izgradnjom infrastrukturnih i većih objekata (javni putevi, železničke pruge, akumulacija i dr.), uređenjem vodotoka i širenjem građevinskog reona vrši dalje usitnjavanje postojećih katastarskih parcela, poremećaj mreže poljskih puteva i sistema za odvodnjavanje i navodnjavanje;*
- 5) kada je potrebno izvesti protiverozione radove i mere.*

DONOŠENJE ODLUKE O KOMASACIJI I FORMIRANJE KOMISIJE

- čl. 34 Zakona:

Odluku o sprovođenju komasacije donosi skupština jedinice lokalne samouprave na osnovu programa komasacije.

Odluka iz stava 1. ovog člana objavljuje se u službenom glasilu jedinice lokalne samouprave.

ODLUKA O SPROVOĐENJU KOMASACIJE

На основу члана 34. став 1. Закона о пољопривредном земљишту („Службени гласник Републике Србије“, број 62/2006, 65/2008. др. закон и 41/2009) и члана 11. став 1. тачка 20 и члана 73. став 1. Статута општине Апатин (“Службени лист општине Апатин”, број 10/2008 – пречишћен текст и 4/2014) Скупштина општине Апатин, на својој 20. седници одржаној 26.11. 2014. године, донела је

ОДЛУКУ

О СПРОВОЂЕЊУ КОМАСАЦИЈЕ У КАТАСТАРСКОЈ ОПШТИНИ КУПУСИНА

Члан 1.

Одређује се спровођење комасације пољопривредног земљишта и премера грађевинског земљишта на подручју катастарске општине Купусина.

Члан 2.

Предмет комасације - премера (комасациона маса) су сва земљишта у подручју обухваћена катастарском општином Купусина (пољопривредна, шумска, грађевинска), у укупној површини од **6204,1175** хектар као и уређаји на тим земљиштима.

Границе комасационог подручја из става 1. овог члана чине границе катастарске општине Купусина.

Члан 3.

Учесници комасације су власници односно корисници земљишта која су обухваћена комасационом масом и сва друга лица која на тим земљиштима имају стварна права или на закону заснован правни интерес.

Власници односно корисници земљишта на подручју на којем се врши комасација земљишта морају дозволити приступ на своје земљиште стручњацима геодетских, водних, пољопривредних и других организација, ради обављања радова у вези уређења земљишта у поступку комасације.

Члан 4.

Комасацију земљишта, на основу Одлуке о спровођењу комасације у катастарској општини Купусина, спроводи Комисија за спровођење комасације коју посебним решењем именује Скупштина општине Апатин.

Поступак комасације на територији катастарске општине Купусина спроводиће се на основу Закона о пољопривредном земљишту, према Програму комасације катастарске општине Купусина који је донела Скупштина општине Апатин дана 26.11. 2014. године под бројем 011-58/2014-I и у складу са Начелима комасације које ће донети Скупштина општине Апатин.

Члан 5.

Од дана објављивања Одлуке о спровођењу комасације у катастарској општини Купусина у “Службеном листу општине Апатин” забрањује се изградња објеката и подизање вишегодишњих засада и усева у комасационом подручју.

Власник односно корисник земљишта нема право накнаде за улагање у објекат или вишегодишњи засад и усев на земљишту из предходног става, уколико је та улагања извршио после дана објављивања Одлуке о спровођењу комасације.

Члан 6.

Комасација у катастарској општини Купусина финансираће се из средстава општине Апатин, средстава Покрајинског секретаријата за пољопривреду, водопривреду и шумарство АП Војводине и из других доступних извора.

Члан 7.

Финансијско пословање Комисије за спровођење комасације катастарске општине Купусина спроводиће Општинска управа Општине Апатин - Одељење за привреду и финансије.

Члан 8.

Након објављивања Одлуке о спровођењу комасације катастарске општине Купусина Републички геодетски завод, Служба за катастар непокретности Апатин извршиће у катастру непокретности забележбу покретања поступка комасације.

Члан 9.

Ова Одлука се сматра достављена свим власницима и корисницима земљишта у комасационом подручју и другим лицима која на тим земљиштима имају стварна права или на закону заснован правни интерес даном објављивања у „Службеном листу општине Апатин“.

Ова Одлука истаћи ће се и на огласним таблама Општине Апатин, Месних заједница и Месних канцеларија на подручју општине Апатин.

Члан 10.

Ова Одлука ступа на снагу осам дана након објављивања у „Службеном листу општине Апатин“.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА АПАТИН
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ АПАТИН
Број: 011-59/2014-1
Дана: 26.11. 2014. године
АПАТИН



ODLUKA O DONOŠENJU PROGRAMA

На основу члана 32. став 1. Закона о пољопривредном земљишту ("Сл. гласник Републике Србије", број 62/06, 65/08 и 41/09), члана 20 став 1 тачка 20 Закона о локалној самоуправи ("Сл. гласник Републике Србије", број 129/07), члана 11. тачка 20. и члана 73. став 1 Статута општине Апатин ("Службени лист општине Апатин", број 10/2008 – пречишћен текст) Скупштина општине Апатин на својој 6. седници одржаној дана 19.03.2013. године, донела је

ОДЛУКУ

О изради програма комасације за Катастарску Општину Апатин, Катастарску Општину Купусина и Катастарску Општину Пригревица.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА АПАТИН
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ АПАТИН
Број: 011-8/2013-1
Дана: 19.03.2013. године
АПАТИН

ПРЕДСЕДНИК СО
Горан Орлић, дипл. еџ.



На основу члана 32. став 2. Закона о пољопривредном земљишту („Службени гласник Републике Србије“, број 62/2006, 65/2008. др. закон и 41/2009) и члана 11. став 1. тачка 20 и члана 73 став 1. Статута општине Апатин (“Службени лист општине Апатин“, број 10/2008 – пречишћен текст и 4/2014) и Сагласности Министарства пољопривреде, шумарства и водопривреде број 461-02-00227/2013-14 од 25.12.2013. године, Скупштина општине Апатин, на својој 20. седници одржаној 26. 12. 2014. године, донела је

ОДЛУКУ

О ДОНОШЕЊУ ПРОГРАМА КОМАСАЦИЈЕ ЗА КАТАСТАРСКУ ОПШТИНУ КУПУСИНА

Члан 1.

Донеси се Програм комасације за катастарску општину Купусина (у даљем тексту: Програм).

Члан 2.

На основу овог Програма донеће се начела комасације и Одлука о спровођењу комасације у КО Купусина.

Члан 3.

Програм комасације КО Купусина израђен од стране Факултета техничких наука Нови Сад, ФТН – Центра за хидротехнику и геодезију из августа 2013. године је саставни део ове одлуке и објавиће се у Службеном листу општине Апатин.

Члан 3.

Ова Одлука ступа на снагу осам дана након објављивања у „Службеном листу општине Апатин“.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА АПАТИН
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ АПАТИН
Број: 011-58/2014-1
Дана: 26. 12. 2014. године
АПАТИН

ПРЕДСЕДНИК СО
Горан Орлић, дипл. еџ.



PROGRAM KOMASACIJE

SADRŽAJ

1.	OPŠTI DEO-DOKUMENTACIJA				
1.1.	OPŠTI DEO	1			
1.2.	UVOD	1			
1.3.	CILJ IZRADE PROGRAMA	3			
1.4.	RAZLOZI ZA KOMASACIJU	4			
1.5.	RAZLOZI ZA OBNOVU PREMERA	4			
1.6.	PRAVNI OSNOV I DOKUMENTACIJA ZA IZRADU I DONOŠENJE PROGRAMA	5			
1.7.	IZVOD IZ "ANALIZE POTREBE UREĐENJA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA KOMASACIJOM NA TERITORIJI AP VOJVODINE"	5			
2.	IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA OPŠTINE APATIN	6			
2.1.	OCENA POSTOJEĆEG STANJA OPŠTINE APATIN	8			
2.2.	GEOGRAFSKI POLOŽAJ OPŠTINE APATIN	8			
2.3.	DEMOGRAFSKE KARAKTERISTIKE	8			
2.4.	GEOMORFOLOŠKE KARAKTERISTIKE	9			
2.5.	HIDROGRAFSKE I HIDROLOŠKE KARAKTERISTIKE	10			
2.6.	KLIMATSKE KARAKTERISTIKE	10			
2.7.	PEDOLOŠKE KARAKTERISTIKE	10			
2.8.	PRIVREDNE KARAKTERISTIKE	11			
2.9.	KARAKTERISTIKE POLJOPRIVRIDE	12			
3.	KARAKTERISTIKE SAOBRAĆAJA	13			
3.1.	OCENA POSTOJEĆEG STANJA K.O. SONTA	15			
3.2.	PRIRODNE KARAKTERISTIKE	16			
3.3.	DEMOGRAFSKE KARAKTERISTIKE	16			
3.4.	HIDROGRAFSKE, HIDROGEOLOŠKE I HIDROLOŠKE KARAKTERISTIKE	18			
3.5.	PEDOLOŠKE KARAKTERISTIKE	18			
3.6.	PREGLED POSEDA PREMA POVRŠINI I VLASNIŠTVU	19			
3.7.	POLJOPRIVREDNA PROIZVODNJA NA KOMASACIONOM PODRUČJU	20			
3.8.	STOČARSKA PROIZVODNJA	21			
3.9.	BROJNO STANJE I OPREMLJENOST POLJOPRIVREDNOM MEHANIZACIJOM	21			
3.10.	KARAKTERISTIKE SAOBRAĆAJA	21			
4.	ZASTITA PRIRODNE SREDINE	21			
4.1.	CILJEVI UREĐENJA ZEMLJIŠNE TERITORIJE U POSTUPKU KOMASACIJE	23			
4.1.1.	OSNOVNI CILJEVI KOMASACIJE	23			
4.1.2.	ELIMINISANJE RASPARČANOSTI POSEDA	23			
4.1.3.	OCUVANJE ZEMLJIŠTA	23			
4.1.4.	ODREĐIVANJE OPTIMALNE VELIČINE GAZDINSTVA	23			
4.1.5.	RAZVOJ POLJOPRIVREDE I ŠUMARSTVA	24			
4.1.6.	ZASTITA ŽIVOTNE SREDINE	24			
4.2.	PROSTORNI RAZVOJ	24			
4.2.1.	POSEBNI CILJEVI KOMASACIJE	25			
4.2.2.	UREĐENJE I OBNOVA SEOSKIH NASELJA	25			
4.2.3.	FORMIRANJE MREŽE POLJSKIH PUTEVA	26			
4.2.4.	REGULACIJA VODNOG REŽIMA	27			
4.2.4.	USAGLAŠAVANJE I AŽURIRANJE KATASTRA ZEMLJIŠTA (KATASTRA NEPOKRETNOSTI)	27			
4.2.5.	REŠAVANJE IMOVINSKO-PRAVNIH ODNOSA	28			
4.2.6.	UVEĆANJE POVRŠINA PRODUKTIVNOG ZEMLJIŠTA I ZEMLJIŠTA U DRUŠTVENOJ SVOJINI	28			
4.2.7.	STVARANJE POVOLJNIH USLOVA ZA UDRUŽIVANJE ZEMLJORADNIKA I POVEĆANJE PRODUKTIVNOSTI RADA	28			
4.2.8.	ZASTITA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA OD UTICAJA ŠTETNOG DEJSTVA VETRA - PODIZANJE POLJOZAŠTITNIH ŠUMSKIH POJASEVA I ZAŠTITNIH ŠUMA	29			
4.2.9.	ZASTITA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA UGROŽENOG EROZIJOM I BUJICAMA	30			
4.2.10.	STVARANJE USLOVA ZA VRAĆANJE ZEMLJIŠTA RANIJIM VLASNICIMA	31			
4.2.11.	STVARANJE USLOVA ZA EFIKASNIJU PRIVATIZACIJU KAPITALA	31			
4.2.12.	NOVI PREMER I KATASTAR ZEMLJIŠTA (NEPOKRETNOSTI)	31			
4.3.	EFEKTI KOMASACIJE	32			
4.3.1.	DRUŠTVENO-EKONOMSKI EFEKTI UREĐENJA ZEMLJIŠNE TERITORIJE KOMASACIJOM	34			
4.4.	PRETHODNA STUDIJA OPRAVDANOSTI IZVOĐENJA KOMASACIJE NA TERITORIJI KO SONTA	35			
5.	GEODETSKA DOKUMENTACIJA I KATASTAR NEPOKRETNOSTI	38			
5.1.	OPŠTI DEO	38			
5.2.	POTREBA I ZNAČAJ USPOSTAVLJANJA KATASTRA NEPOKRETNOSTI	38			
5.3.	DRUŠTVENE POTREBE IZRADE, POSTOJANJA I ODRŽAVANJA GEODETSKE DOKUMENTACIJE	38			
5.4.	ZNAČAJ GEODETSKE DOKUMENTACIJE ZA RAZVOJ I ORGANIZACIJU PROSTORA	42			
6.	PROGRAM KOMASACIJE	44			
6.1.	OBRAZOVANJE KOMISIJE ZA KOMASACIJU	45			
6.2.	UTVRĐIVANJE FAKTIČKOG STANJA	45			
6.3.	KOMASACIONA PROCENA ZEMLJIŠTA	46			
6.4.	GEODETSKI RADOVI NA PREMERU KOMASACIONOG PODRUČJA I OBNOVI PREMERA GRAĐEVINSKOG REONA I INDUSTRIJSKE ZONE NASELJA SONTA	48			
6.4.1.	Premer komasacionog područja	48			
6.4.2.	Utvrdjivanje stalnih objekata i dugogodišnjih zasada na komasacionom području	49			
6.4.3.	Obnova premera građevinskog reona i industrijske zone	51			
6.5.	UTVRĐIVANJE I OBELEŽAVANJE GRANICA POLJOZAŠTITNIH POJASEVA	51			
6.5.1.	Tehnika podizanja poljozaštith pojava	55			
6.5.2.	Utvrdjivanja granica poljozaštith pojava u postupku projektovanja mreže poljskih puteva	55			
6.6.	PROJEKTOVANJE I IZGRADNJA MREŽE POLJSKIH PUTEVA	55			
6.6.1.	Šema i gustina poljskih puteva	56			
6.6.2.	Širina i poprečni profili poljskih puteva	56			
6.6.3.	Trase puteva	58			
6.6.4.	Rastojanja između puteva	60			
6.6.5.	Orijentacija duže strane parcela	61			
6.6.6.	Kolovozna konstrukcija poljskih puteva	62			
6.6.7.	Ukrštanje poljskih puteva sa javnim putevima	62			
6.7.	GRUPISANJE POLJOPRIVREDNIH PARCELA I POSEDA	62			
6.7.1.	Načela raspodele komasacione mase	63			
6.7.2.	Komisija za komasaciju	63			
6.7.3.	Odbor za komasaciju	64			
6.7.4.	Raspodela komasacione mase	64			
6.8.	REŠENJA O RASPODELI KOMASACIONE MASE	65			
6.9.	GEODETSKO OBELEŽAVANJE NOVIH PARCELA I OBJEKATA I UVOĐENJE U POSED UČESNIKA KOMASACIJE	65			
6.10.	GEODETSKO-TEHNIČKI RADOVI NA KOMASACIJI	66			
7.	MOGUĆI PROJEKTI NA IZVOĐENJU RADOVA NA ZAŠTITI, UREĐENJU I KORIŠĆENJU POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	68			
8.	IMPLEMENTACIJA PROGRAMA KOMASACIJE	69			
8.1.	UČESNICI U IMPLEMENTACIJI PROGRAMA KOMASACIJE	69			
8.2.	SISTEMATIZACIJA GEODETSKO-TEHNIČKIH RADOVA I RADNIH AKTIVNOSTI I VREME TRAJANJA	71			
8.3.	PREDMER I PREDRAČUN GEODETSKO – TEHNIČKIH RADOVA NA OBNOVI PREMERA GRAĐEVINSKOG REONA I KOMASACIJE U KATASTARSKOJ OPŠTINI SONTA	74			
8.4.	PREDMER I PREDRAČUN OSTALIH RADOVA I AKTIVNOSTI NA OBNOVI PREMERA I KOMASACIJE U KATASTARSKOJ OPŠTINI SONTA	78			
8.5.	UKUPNA PREDRAČUNSKA VREDNOST SVIH RADOVA NA OBNOVI PREMERA I KOMASACIJI	79			
8.6.	DIJAGRAM AKTIVNOSTI NA REALIZACIJI GEODETSKO TEHNIČKIH RADOVA NA KOMASACIJI	79			
9.	NOSIOCI POSLOVA NA REALIZACIJI PROGRAMA KOMASACIJE, NJIHOVE OBAVEZE I FINANSIRANJE	81			
9.1.	MINISTARSTVO POLJOPRIVREDE, ŠUMARSTV I VODOPRIVREDE –URAVA ZA POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	81			
9.2.	FOND ZA KAPITALNA ULAGANJA AUTONOMNE POKRAJINE VOJVODINE	82			
9.3.	REPUBLIČKI GEODETSKI ZAVOD	82			
9.4.	OPŠTINA APATIN	83			
9.4.1.	KOMISIJA ZA KOMASACIJU	84			
9.5.	POKRAJINSKI SEKRETARIJAT ZA POLJOPRIVREDU, VODOPRIVREDU I ŠUMARSTVO	84			
9.6.	UČESNICI KOMASACIJE	85			
10.	LITERATURA	86			
11.	PRILOZI	87			

FORMIRANJE KOMISIJE I POTKOMISIJA

- čl. 35 Zakona:

Istovremeno sa donošenjem odluke o sprovođenju komasacije, skupština jedinice lokalne samouprave obrazuje komisiju za komasaciju (u daljem tekstu: komisija).

Komisija sprovodi postupak komasacije.

Komisija se sastoji od najmanje sedam članova i isto toliko zamenika.

Za predsednika komisije imenuje se diplomirani pravnik sa položenim pravosudnim ispitom, a za članove komisije imenuje se po jedan diplomirani inženjer poljoprivrede, geodetski inženjer, diplomirani inženjer arhitekture ili prostornog planiranja i tri predstavnika učesnika komasacije, a po potrebi i diplomirani inženjer šumarstva.

Stručne i administrativne poslove komisije obavlja sekretar komisije, diplomirani pravnik koga imenuje skupština jedinice lokalne samouprave iz redova zaposlenih u opštinskoj, odnosno gradskoj upravi.

Komisija obrazuje potkomisiju za komasacionu procenu zemljišta, potkomisiju za procenu vrednosti dugogodišnjih zasada i objekata, kao i druga stručna tela za preduzimanje pojedinih radnji u postupku komasacije.

U potkomisiju za komasacionu procenu zemljišta određuju se diplomirani inženjer poljoprivrede koji radi na poslovima klasiranja i bonitiranja zemljišta i najmanje dva predstavnika iz reda učesnika komasacije.

FORMIRANJE ODBORA ZA KOMASACIJU

- čl. 37 Zakona:

Učesnici komasacije mogu formirati odbor za komasaciju koji:

- 1) zastupa interese učesnika komasacije;*
- 2) priprema predloge za program i projekte komasacije koje dostavlja komisiji za komasaciju;*
- 3) razmatra izveštaje o proceni vrednosti zemljišta i raspodele komasacione mase.*

Odbor za komasaciju ne odlučuje o pravima učesnika komasacije.

FORMIRANJE POTKOMISIJA

- čl. 35 st. 6 i 7 Zakona:

Komisija obrazuje potkomisiju za komasacionu procenu zemljišta, potkomisiju za procenu vrednosti dugogodišnjih zasada i objekata, kao i druga stručna tela za preduzimanje pojedinih radnji u postupku komasacije.

U potkomisiju za komasacionu procenu zemljišta određuju se diplomirani inženjer poljoprivrede koji radi na poslovima klasiranja i bonitiranja zemljišta i najmanje dva predstavnika iz reda učesnika komasacije.

- *podkomisije obavljaju određene specifične, tačno određene radnje u postupku komasacije*

UTVRĐIVANJE FAKTIČKOG STANJA

- jedna od najvažnijih tema u celokupnom postupku komasacije
- to je poseban „mini“ upravni postupak unutar komasacije
- cilj je da se utvrdi za svakog učesnika u postupku komasacije šta on to unosi u komasacionu masu, da li je izvršio nekakav promet, te da se to sve zapisnički konstatuje
- faktičko stanje jeste zapravo „stanje na terenu“
- može biti identično katastarskom stanju, a može i da se razlikuje od njega
- pravni osnov je čl. 33 Zakona:

Komasaciona masa sastavlja se na osnovu faktičkog stanja koje utvrđuje komisija za komasaciju i o tome sastavlja zapisnik.

- zapisnik o faktičkom stanju je javna isprava

UTVRĐIVANJE FAKTIČKOG STANJA

- utvrđivanje vrši podkomisija za utvrđivanje faktičkog stanja
- podkomisija ima 3 člana i 3 zamenika
- predsednik i zamenik predsednika su pravници, jedan član i njegov zamenik su obično iz reda izvođača radova, a preostali član i zamenik su obično iz samog sela, koji poznaju učesnike i atar
- podkomisija poziva učesnike
- utvrđuje se identitet, izvršava uvid u dokumentaciju koju je stranka donela, vrši se uvid u evidenciju RGZ o stvarnim pravima na nepokretnostima koje to lice ima, te se izvršava sravnjivanje
- uzima se izjava stranke o bitnim činjenicama

UTVRĐIVANJE FAKTIČKOG STANJA

- moguće su 2 osnovne situacije:
 - 1) kada su katastarsko stanje i „stanje na terenu“ identični
 - 2) kada se katastarsko stanje i „stanje na terenu“ razlikuju

UTVRĐIVANJE FAKTIČKOG STANJA

-čl. 45 Zakona

Podaci o pravu svojine i drugim pravima na zemljištu koji se unose u komasacionu masu

Član 45

Podaci o pravu svojine i drugim pravima na zemljištu i objektima koji se unose u komasacionu masu, uzimaju se sa stanjem iz katastra nepokretnosti ili drugih javnih knjiga ili se uzimaju na osnovu faktičkog stanja.

Ako je faktičko stanje na terenu sporno u pogledu prava svojine i drugih prava iz stava 1. ovog člana i ne slaže se sa stanjem u katastru nepokretnosti ili drugim javnim knjigama, zemljište i objekti će se uneti u komasacionu masu na osnovu faktičkog stanja.

UTVRĐIVANJE FAKTIČKOG STANJA

-čl. 45 Zakona

- moguće su dve „pravne realnosti“ – katastarsko stanje i faktičko stanje
- faktičko stanje ima prednost
- ovaj član Zakona daje izuzetno velika ovlašćenja Komisiji

MIŠLJENJE JAVNOBELEŽNIČKE KOMORE

МОГУЋНОСТ ЗАКЉУЧЕЊА УГОВОРА О ПРОМЕТУ НЕПОКРЕТНОСТИ НА ЗАПИСНИК ПРЕД КОМИСИЈОМ ЗА КОМАСАЦИЈУ

Закон о пољопривредном земљишту

члан 43

Уговор о промету непокретности могуће је закључити на записник пред комисијом за комасацију све док се не оконча поступак комасације

"И пошто утврди фактичко стање, комисија за комасацију може на записник примити изјаве којима се прометује непокретност која спада у комасациону масу, заправо другачије није ни могуће јер комасација подразумева препарцелацију земљишта у комасационој маси, па се током поступка комасације промет може вршити само унутар тог поступка, а не закључењем "обичних" уговора о промету непокретности пошто по окончању комасације више неће постојати предмет уговора, односно одређена катастарска парцела земљишта више неће постојати под тим ознакама. Све док не буде донето решење о расподели комасационе масе у складу с чланом 43. Закона о пољопривредном земљишту ("Сл. гласник РС", бр. 62/2006, 65/2008 - др. закон, 41/2009, 112/2015, 80/2017 и 95/2018 - др. закон), земљиштем које је у комасационој маси једино се може располагати управо тако да се уговор закључи пред комисијом за комасацију."

(Мишљење Савета Јавнобележничке коморе од 15.3.2019. године)



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 2230

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 17.10.2021. 15:56:20

Број захтева: 2648/18

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	ee1ba414-abd1-4a5f-8532-c0c0442aa7c7
Матични број општине:	80047
Општина:	АПАТИН
Матични број катастарске општине:	803979
Катастарска општина:	СОНТА
Датум ажурности:	15.10.2021. 14:35
Служба:	АПАТИН
Извор податка:	АПАТИН, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ОНОПОЉЕ
Број парцеле:	6709
Подброј парцеле:	0
Површина m²:	5740
Број листа непокретности:	2230

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 4. КЛАСЕ
Површина m²:	5740

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ДОМИЋ (СТИПАН) РУЖА
Адреса:	СОНТА, ЈАДРАНСКА 12
Матични број лица:	1106957815037
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ У ТОКУ ПОСТУПКА КОМАСАЦИЈЕ КОМИСИЈА УТВРДИЛА ПРОМЕНУ ИМАОЦА ПРАВА
Датум уписа:	13.10.2021.
Трајање терета:	
Датум брисања:	
Опис терета:	ЗАБЕЛЕЖУЈЕ СЕ ДА ЈЕ У ПОСТУПКУ КОМАСАЦИЈЕ ЗАПИСНИКОМ БР.2412/18 ОД 11.10.2021.ГОДИНЕ КОМИСИЈА УТВРДИЛА ПРОМЕНУ ИМАОЦА ПРАВА ПРОДАЖОМ НЕПОКРЕТНОСТИ ШЕГРТ (ИВАН) НИКОЛА, СОНТА

Постоји решење на парцели које није коначно.

Напомена (терет парцела)

Датум:	13.10.2021.
Број предмета:	952-02-13-079-29027/2021
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-13-079-29027/2021 НИЈЕ КОНАЧНА.

* Извод из базе података катастра непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницама и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

PRAVNI PROBLEMI VEZANI ZA ČLAN 45 ZAKONA

- ozbiljan nivo pravne nesigurnosti i neizvesnosti
- pitanja RGZ u situaciji zahteva za uknjižbu kada je već pred Komisijom izvršen promet – zabrana promene utvrđenog faktičkog stanja
- pitanja Poreske uprave u pogledu poreza na prenos apsolutnih prava
- pitanja javnih beležnika i sudova vezana za ostavinske postupke
- problemi u vezi sa izvršnim postupcima

REŠENJE PROBLEMA

- adekvatno pravno normiranje postupka komasacije donošenjem sveobuhvatnog Zakona o komasaciji i pratećih podzakonskih akata

REZIME UTVRĐIVANJA FAKTIČKOG STANJA

- utvrđivanje faktičkog stanja je možda najvažnija radnja u čitavom postupku komasacije
- Komisija ima veoma velika ovlašćenja ali sa njima i odgovornost
- postupak je dugotrajan, složen i zahtevan kako u stručnom tako i u logističkom smislu

REŠENJE O RASPODELI KOMASACIONE MASE

- Ovim rešenjem se konačno odlučuje o pravima učesnika u postupku komasacije. Komisija ima veoma velika ovlašćenja ali sa njima i odgovornost
- Rešenje o raspodeli komasacione mase je regulisano u čl. 43 Zakona:

Član 43

Komisija donosi rešenja o raspodeli komasacione mase.

Dispozitiv rešenja o raspodeli komasacione mase sadrži:

- 1) ime, prezime i mesto stanovanja, odnosno naziv i sedište učesnika komasacije;*
- 2) podatke o zemljištu unetom u komasacionu masu na kome prestaje pravo svojine, odnosno pravo korišćenja učesnika komasacije;*
- 3) iznos umanjenja vrednosti zemljišta unetog u komasacionu masu za zajedničke potrebe;*
- 4) podatke o zemljištu (broj parcele, broj table, potes-zvano mesto, katastarska kultura i klasa, površina i vrednost) koje učesnik komasacije dobija iz komasacione mase;*
- 5) rok u kome je učesnik komasacije dužan da preda zemljište koje je uneto u komasacionu masu i rok u kome je učesnik komasacije dužan da obavi skidanja plodova i useva.*

TERETI KAO SASTAVNI DEO REŠENJA

- tereti se unose u izreku rešenja odmah nakon nabrojanja nepokretnosti koje je učesnik komasacije uneo u komasacionu masu
- tereti se obavezno upisuju na novoformiranim parcelama, u delu izreke rešenja gde se navodi šta učesnik komasacije dobija iz komasacione mase
- prenos tereta pravi ozbiljne probleme u praksi jer se tereti upisuju na novoformiranim, po pravilu većim parcelama
- ovo odgovara hipotekarnim poveriocima, ali ne i hipotekarnim dužnicima

KLJUČNI DEO REŠENJA

- „...te mu na pomenutim nepokretnostima unetim u komasacionu masu prestaje pravo svojine“
- „Učesniku se iz komasacione mase dodeljuje...“
- komasacija predstavlja poseban slučaj prestanka i uspostavljanja stvarnih prava na nepokretnostima
- ključni parametar koji određuje koliko čega koji učesnik komasacije dobija jesu „vrednosne jedinice“ čiji broj se obavezno navodi u svakom rešenju

ZAKLJUČAK

- komasacija je postupak u kojem se uspostavlja jedan poseban pravni režim u kojem stvari koje pravno generalno nisu moguće sada to postaju
- postupak komasacije po pozitivnim pravnim propisima prožet je brojnim problemima i dilemama sa kojima se susreću svi koji komasaciju sprovode
- sve što ne valja u postupku komasacije posledica je nedovoljne normiranosti i nekodifikovanosti
- komasacija je isuviše važan, složen i skup postupak da mu ne bude posvećen poseban Zakon koji će ga regulisati
- bez novog Zakona o komasaciji problemi će samo nastaviti da se gomilaju

HVALA VAM NA PAŽNji!

