

## ПРОГРАМ EXCHANGE 5

### **Najčešće postavljana pitanja JLS tokom sastanka Mreže za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove (Zoom, 4.12.2020. god.)**

- 1. Pitanje:** Uvidom u bazu podataka rgz utvrdili smo da su neke parcele upisane na fizička lica iako je pre objedinjavanja katastra i zemljišne knjige bila upisana državna svojina. U našoj arhivi smo pronašli pravni osnov oduzimanja koje sprovodimo preko e šaltera rgz. Problem nastaje kada se traži matični broj fizičkog lica. Pošto su ta akta doneta pre 30 i više godina neka fizička lica su preminula i nikada nisu ni imala matični broj. Takođe, uvidom u vašu bazu pronašli smo vaš dodeljeni mat.broj ali ga aplikacija ne prihvata. Dva puta sam se obraćala mejlom RGZ ali bezuspešno. Molim vas da mi pomognete i objasnite kako da sprovodim te stare akte?

**Odgovor:** Obaveznost korišćenja podatka o matičnom broju (JMBG) predviđena je u velikom broju odredbi Zakona o postupku upisa u katastar nepokretnosti i vodova, uključujući tu članove 6. stav 2., član 19. stav 1., član 21. stav 5., član 22. stav 6., član 26. stav 1. tačka 1), član 38. stav 3., i član 40a. stav 3. Zakona o postupku upisa u katastar nepokretnosti i vodova. Međutim, na odluke JLS od pre 08.06.2018. godine, ne primenjuje se Zakon o postupku upisa u katastar nepokretnosti i vodova, shodno odredbi člana 57. stav 2. istog zakona, pa samim tim nema uslovljavanja po napred navedenim odredbama. Osim toga, postupak se ne pokreće po službenoj dužnosti putem e-šaltera, već zahtevom JLS i u postupku se ne primenjuje Zakon o postupku upisa u katastar nepokretnosti i vodova.

- 2. Pitanje:** Agenciji za restituciju je podnet stari/novi premer, Uverenje o kretanju prava vlasništva. Podaci o imenima vlasnika su nečitka, pa se Agencija izjasnila da ne mogu da daju odgovor jer pretraga po imenu i prezimenu ne može da se izvrši. Šta raditi u ovom slučaju, jer nepokretnost treba da se prometuje? Objašnjenje: Podaci na zemljišno knjižnom ulošku (posjedovnica i vlastovnica) su nečitki, te Agencija ne može da odgovori da li je podnet zahtev za restituciju.

**Odgovor:** U tom slučaju, tražite od RGZ-a, nadležnog SKN-a uverenje o kretanju vlasništva i taj dokument dostavite Agenciji za restituciju.

- 3. Pitanje:** Kako tretirati "mešovitu" svojinu koja je upisana u RGZ kao takva? Upisano je kao oblik svojine?

**Odgovor:** Ukoliko se radi o upisu mešovite svojine na objektima, upisani oblik svojine se može promeniti u privatnu svojinu na osnovu dokaza da upisani nosilac prava nije društveno pravno lice (izvod iz registra privrednih subjekta APR).

## ПРОГРАМ EXCHANGE 5

Другачије је код пољопривредног земљишта, где је одредбом самосталног члана 17. Закона о изменама и допунама Закона о пољопривредном земљишту ("Сл. гласник РС", бр. 112/15), прописано да се пољопривредно земљиште у меšovитој својини које није стечено теретним правним послом и за које није извршен попис у складу са Законом о претварању друштвене својине на пољопривредном земљишту у друге облике својине ("Сл. Гласник РС" бр. 49/92, 54/96 и 62/06) преноси у јавну својину Републике Србије.

- 4. Питање:** Продати су сви посебни делови стамбене зграде, али ни у једном уговору није наведено да се продаје и заједничка својина на објекту, шта радити у том случају?

**Одговор:** Преносом права својине на посебним деловима зграде преноси се и право својине на заједничким деловима зграде, по сили закона, у складу са одредбама чл. 19. ст. 2. Закона о основима својинскоправних односа, као и чл. 5. ст. 2. Закона о становању и одржавању зграда. То значи да преносилац права на посебним деловима објекта, уколико се ради о свим посебним деловима, приликом уписа у катастар не сме остати уписан као власник на објекту, већ се нови власник посебних делова мора уписати и као власник објекта.

- 5. Питање:** Молимо вас да нам појасните ситуацију коју имамо у граду, на име постоји катастарска парцела на којој се налази градски фудбалски стадион који није озаконjen, односно није уписан у катастру, као објекат већ је то само градj. земљj, и постоје објекти, свлачионице итд, на тој парцели, парцела је била уписана на Републику Србију, а као држалац FK који више не постоји као удружење, Град се одлуком скупштине обратио Дирекцији за имовину ради преноса права јавне својине са RS на град, али је из Дирекције за имовину најпре послат захтев RGZ за упис јавне својине RS (што значи без држаоца FK-a), да би након тога могли Одлуком Владе да пренесу јавну својину на град, који не може да инвестира средства у одржавање истог у овој ситуацији. На захтев Дирекције, катастар је doneo решење којим не дозвољава упис. Објашњење: (значи решењем RGZ-a није дозвољен упис јавне својине RS, односно уписана је јавна својина Републике на градj. земљишту, а на објектима није, те вас питамо како да решимо проблем са катастром који одбија упис js републике и js града на објектима који су уписани са правом државине?

**Одговор:** Потребно је проверити да ли је "FK" био регистрован у ранијем периоду као удружење у APR или у другом Регистру, те уколико јесте прибавити акт којим је извршено брисање престанка удружења. Уколико није могуће прибавити податке о регистрацији онда бар покушати прибавити одлуку о престанку тог удружења.

JLS треба потом да поднесе захтев RGZ SKN за брисање уписаног држаоца или, уколико је JLS оснивач тог удружења за промену уписаног држаоца и упис на JLS. Уз захтев доставити и прибављену документацију којом се доказује чињеница престанка рада удружења.

## ПРОГРАМ EXCHANGE 5

- 6. Pitanje:** Da li upis u katastar nepokretnosti može opština da podnese za lokalne puteve kao sto ste malo pre napomenuli za auto put koji podnose Putevi Srbije i po kom članu zakona? put se vodi na физичко лице, а није спроведена експропријација...

**Odgovor:** U ovom slučaju, treba različito posmatrati zemljište i objekat, jer se očigledno radi ili o фактичкој експропријацији или ако је doneto решење о експропријацији оно никада није спроведено код RGZ. Ако је на земљишту физичког лица код RGZ евидентан објекат – пут који по Уредби о категоризацији јавних путева представља пут чији је управљач ЈЛС, тада су испуњени услови из члана 10. став 10. и 77а став 1. Закона о јавној својини да се на том објекту – путу изврши upis јавне својине ЈЛС. Upis јавне својине по сл. дужности спроводи катастар. Лице које је на неком јавном путу upisано као корисник или власник, а коме није исплаћена накнада, своје право може остварити сагласно одредбама Закона о експропријацији.

- 7. Pitanje:** Da li је SKN обавезан да по службеној дужности и по закону изврши upis јавне својине ЈЛС на непокретности на којој је као носилац права коришћења upisана школа чији је оснивач ЈЛС, а власник је RS?

**Odgovor:** Takav upis се не спроводи по службеној дужности већ по захтеву ЈЛС. Prilikom podnošenja захтева за upis јавне својине ЈЛС на објекту основне школе потребно је да доставите оснивачки акт из којег се види да је ЈЛС оснивач основне школе. Ова правила важе само за основне школе, али не и за средње школе.

- 8. Pitanje:** Obzirom da је неко postavio pitanje vezano за заједничку својину на зградама, моје питање се односи на следеће. Конкретно, општина је upisана на неколико зграда на нашој територији као власник заједничке својине а да при том нема ни један посебан део у згради у својој својини. Чак на пар зграда је upisана по истом шаблону и држава RS. **Šta је neophodno за брисање заједничке својине** и да ли је доволжан само захтев катастру и позивање на чланове закона о становању, или је neophodno да се поднесу још неке исправе. Naime, општина је дала земљиште за изградњу поменутих зграда, још кад је постојала друштвена својина, те се она води на парцели као власник.

**Odgovor:** Neophodno је доказати да у предметном објекту нема других посебних делова сем upisаних. То је, у складу са чл. 5. Закона о поступку upisa у катастар непокретности и водова, могуће путем уверенја ЈЛС (издаваоца грађевинске одн. употребне дозволе), о посебним деловима објекта, а уколико ЈЛС одбије да изда такво уверенје – путем налаза и мишљења вештака грађевинске струке на околност свих посебних делова према техничкој документацији. Уверенје одн. налаз и мишљење вештака прибавља подносилац захтева. ЈЛС може поднети захтев за исправку погрешног upisa. Уз захтев

## ПРОГРАМ EXCHANGE 5

dostaviti građevinsku i upotrebnu dozvolu (ukoliko iste ne glase na Opštinu kao investitora) kao i uverenje koje je gore navedeno.

- 9. Pitanje:** Još jedno pitanje koje se odnosi na sličnu temu, a to je, da je na parcelama koje su date stambenim zajednicama za izgradnju, kupovinom stanova i svi ovi novi vlasnici upisani na zemljištu, dakle ne na zemljištu pod objektom, što je razumljivo, već i na zemljištu oko zgrade. Mi smo sad došli u situaciju da se na zemljištu koje se nalazi oko zgrade, površine oko nekoliko ari vode svi vlasnici stanova. Veliki problem za uređenje sada tog zemljišta, jer bi morali da pribavimo saglasnosti svih svlasnika stanova ako bi npr hteli na ostatku zemljišta da izgradimo park ili nesto slicno. Takodje da li postoji mogucnost da se odredi onda zemljište za redovnu upotrebu zgrade i da li je to resenje?

**Odgovor:** Pravo vlasnika objekta je ograničeno na zemljište pod objektom samo u otvorenim stambenim blokovima i stambenim kompleksima, eventualno kod objekata iz postupka ozakonjenja, u smislu čl. 70. st. 2. Zakona o planiranju i izgradnji. U ostalim situacijama, vlasnicima objekta pripada i zemljište uz objekat; Deo tog zemljišta bi se mogao koristiti od strane lica kojem je zemljište dato radi izgradnje samo ukoliko bi se u skladu sa čl. 65. i 66. istog zakona obrazovao kao zasebna građevinska parcela.

- 10. Pitanje:** Kako ubediti katastar da postupi po svojoj zakonskoj obavezi iz clana 77a. став 1. zakona o javnoj svojini za upis prava javne svojine JLS na nekategorisanim putevima i opst. putevima na kojima je upisana kao korisnik JLS kao i na nepokretnostima iz clana 72. stav 5. alineja 2. i 3.?

**Odgovor:** Što se tiče upisa nepokretnosti iz člana 72. stav 5. alineje 2. i 3. ne dostavlja se nikakav zahtev katastru. Taj upis katastar sprovodi po službenoj dužnosti. Na upis takvih kategorija nepokretnosti ne primenjuje se rok iz člana 82a. Zakona o javnoj svojini. Međutim, moguće je podneti inicijativu i tražiti od RGZ da postupi u skladu sa članom 10. stav 10. i članom 77a stav 1. Zakona o javnoj svojini (u odnosu na nekategorisane i opštinske puteve) i u skladu sa članom 72. stav 5. alineja 2. i 3. istog zakona (za ostale nepokretnosti).

**11. Pitanje:** Ukoliko se javilo više lica kao učesnika na javnom nadmetanju za otudjenje građevinskog zemljišta, uplatilo garantni iznos i pristupilo javnom nadmetanju, a onda svojom izjavom nakon oglašavanja da počinje licitacija za konkretnu parcelu za koju je podneta prijava za učešće, izjavilo da odustaje od javnog nadmetanja za tu parcelu, da li se isto lice smatra učesnikom na javnom nadmetanju jer smo imali jednu interesantnu situaciju gde se lice koje nije ostvarilo pravo na javnom nadmetanju ne odaziva pozivima

## ПРОГРАМ EXCHANGE 5

organa da dostavi račun za povraćaj garantnog iznosa. Šta raditi u tom slučaju jer novac ne može da ostane u depozitu organa?

**Odgovor:** Ukoliko je počela licitacija, pa učesnik na samoj licitaciji izjavi da odustaje od javnog nadmetanja, u tom slučaju ima svojstvo učesnika javnog nadmetanja kome pripada pravo na povraćaj uplaćenog depozita. Ukoliko se neko lice ne odaziva na vaše pozive za dostavu tekućeg računa banke za povraćaj depozita, u tom slučaju taj novac za njegov račun može biti predat u depozit kod suda ili javnog beležnika.

**12. Pitanje:** Na koji način otuđiti parcelu u javnoj svojini male površine, koja ne ispunjava uslove iz planske dokumentacije za građevinsku parcelu odnosno na njoj nije dozvoljena gradnja? U ovakvim slučajevima obično su lica zainteresovana za otkup parcele u javnoj svojini vlasnici susednih parcela, kako sprovesti postupak otuđenja ako je mala parcela?

**Odgovor:** Sve parcele u javnoj svojini otuđuju se na isti način bez obzira o kojoj površini je reč. Dakle, postupak je prema Zakonu o planiranju i izgradnji po tržišnim uslovima metodom javnog nadmetanja ili prikupljanja pisanih ponuda. U konkretnom slučaju treba poštovati i pravo preče kupovine iz Zakona o prometu nepokretnosti.

**13. Pitanje:** Ekspropijacija je skoro došla do kraja, postignut sporazum, doneto rešenje, naknada ugovorena. Ali, stranke su angažovale advokata, koji je potraživao svoje troškove u ovom postupku. Odbijeni su, jer nije sudski postupak (i visina troškova abnormalna). Te, advokat prekida dalji postupak, i nagoveštava Sudsko namirenje. S obzirom da je u pitanju javni interes, da li smemo da zaobiđemo punomoć i zastupanje – te se direktno obratiti strankama, jer postoje opravdana saznanja da lica žele isplatu ugovorene naknade?

**Odgovor:** Stranka uvek u svakoj fazi postupka može opozvati punomoćje i sama preduzeti neku pravnu radnju u postupku pa i zaključenje sporazuma o naknadi. Ako je u konkretnom slučaju u pitanju naknada troškova postupka koja je resena odbijajucim rešenjem advokat ima mogućnost da nastavi ovaj postupak upotrebom pravnih lekova. Uvereni smo da u upravnom postupku nema neophodnih advokatskih troškova kada je u pitanju postupak ekspropijacije.

**14. Pitanje:** Dokle idu granice ovlašćenja privremenih zastupnika u postupku odredjivanja naknade za ekspropisanu nepokretnost.

**Odgovor:** Ovlašćenje privremenog zastupnika ide do momenta uručenja rešenja o ekspropijaciji. Privremeni zastupnik nema ovlašćenje da zaključi sporazum o naknadi.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
МИНИСТАРСТВО ДРЖАВНЕ УПРАВЕ  
И ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ

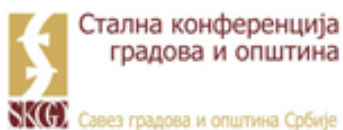
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА  
Сектор за уговарање и финансирање програма  
из средстава Европске уније

Овај програм финансира  
Европска унија



## ПРОГРАМ EXCHANGE 5

---



Уз институционалну подршку

