



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД



# БИЛТЕН

## КАТАСТАРСКО ПРАВНЕ ПРАКСЕ



Број 2  
Београд, децембар 2008.године



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

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

**Број 2**  
**Београд, децембар 2008. године**





**РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД**  
**Булевар војводе Мишића број 39**  
**11000 Београд**

**Телефон/факс 011/2651-064, 2651-761, 2651-052**  
**e-mail [office@rgz.gov.rs](mailto:office@rgz.gov.rs)**  
**[www.rgz.gov.rs](http://www.rgz.gov.rs)**

**Билтен катастарско правне праксе**  
**Посебно издање часописа Геодетска служба**

**Главни и одговорни уредник**  
Јасминка Вукашиновић, дипл.правник

**Редакцијски одбор:**  
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**  
“Flash Print”, Аугустинчићева 5, Панчево

**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.

## С а д р ж а ј

Приватизација .....	6
Закон о пољопривредном земљишту .....	26
Закон о основама својинскоправних односа .....	32

## УВОД

Први број Билтена катастарско правне праксе Републичког геодетског завода је изузетно добро примљен од стране запослених у овој институцији. Настојања су да се и даље квалитетно изложе и стручно обраде занимљиве теме из области одржавања катастра земљишта, као и у поступку израде и одржавања катастра непокретности а све с циљем уједначавања праксе из области примене катастарских прописа заједно са другим прописима, којима се уређују непокретности и права на њима.

Из тог разлога издавање другог броја Билтена, као посебног издања уз часопис Геодетска служба, може се сматрати као наставак стручног усавршавања запослених у Републичком геодетском заводу као и бољег информисања јавности у поступку остваривању својих права.

Захваљујемо се свима који су уз похвалу за први број Билтена уједно дали и подршку за израду другог броја и истовремено позивамо све досадашње и будуће читаоце да дају своје сугестије и примедбе које су свакако добродошле.

**Редакцијски одбор**

## ПРИВАТИЗАЦИЈА

Устав Републике Србије (“Службени гласник РС”, бр. 98/06), у чл. 86. став 1. предвиђа приватну, задружну и јавну својину. Одредба чл. 86. став 2. Устава предвиђа и друштвену својину, као прелазну категорију, која се претвара у приватну својину, у складу са одредбама Закона о приватизацији (“Службени гласник РС”, бр. 38/01, 18/03, 45/05, 123/07).

Предмет друштвене својине могу бити покретне и непокретне ствари, а предмет приватизације могу бити само оне непокретности на којима физичко и правно лице може имати право својине, у смислу чл. 9. Закона о основама својинско правних односа (“Службени лист СФРЈ, бр. 6/80, 36/90 и “Службени лист СРЈ”, бр. 29/96). Не могу се приватизовати природна богатства и добра у општој употреби, јавно и остало грађевинско земљиште, шуме и шумско земљиште у државној својини. Предмет приватизације могу бити стамбене зграде, станови, пословне просторије и пољопривредно земљиште у друштвеној својини.

У поступку уписа права на непокретностима, како у поступку израде тако и у поступку одржавања катастра непокретности, најчешће се поставља питање - шта је основ уписа права. Одредбама чл. 58в 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 се упис права на непокретностима врши по самом закону, на основу правоснажне одлуке надлежног органа, исправе о правном послу сачињене у складу са законом, споразума о накнади за експроприсану непокретност и другог акта о конституисању права на непокретностима, под условом да је исправа сачињена у смислу чл. 14. наведеног Закона којима је прописано да у одлуци о промени носиоца права својине и других стварних права на непокретностима, судови и други органи означавају непокретност подацима из катастра непокретности. Недоумице настају због чињенице да уговор о продаји друштвеног капитала не садржи податке о непокретностима у смислу цитираних одредби. Међутим, треба

имати у виду да део приватизационе документације сачињава извештај о непокретностима тог друштвеног предузећа, који је на основу података којима располаже катастар, сачињен у надлежној организационој јединици Републичког геодетског завода у поступку укњижбе предузећа. Ови извештаји представљају спецификацију имовине предузећа и уз уговор о продаји друштвеног капитала представљају основ за упис права из чл. 58в Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима. Уз захтев за упис права треба доставити: 1) уговор о продаји; 2) спецификацију имовине; 3) извод из регистра привредних субјеката о упису субјекта приватизације као друштва капитала. То су три исправе које морају обавезно бити уз сваки захтев и то или у оригиналу или овереном препису односно копији.

Погрешан је став првостепеног органа када налаже подносиоцу захтева да уз уговор о продаји капитала достави и анекс тог уговора сачињен према подацима катастра непокретности, а не наложи достављање описане спецификације имовине.

Овај став је потврђен у поступку по жалби у решењу Одељења за управне послове Сектора за правне послове 07 број 952-02-891/08 од 26.09.2008. године.

“Ожалбеним решењем одбија се захтев за укњижбу права на основу уговора о продаји друштвеног капитала Ов.бр. 859/07 од 04.07.2007.године, као неоснован. Наведени уговор је закључен између Агенције за приватизацију и спољно трговинског предузећа „У“ доо Београд, на начин што Агенција продаје 100% друштвеног капитала субјекта приватизације ДП „ЗП“ из Б. купцу за купопродајну цену утврђену чланом 1. тачка 1.2. уговора у износу од 12.704.000,00 динара, односно у противвредности евра према званичном средњем курсу НБС важећем на дан уплате, коју ће исплатити у року од 8 дана од дана одржавања аукције сагласно члану 3. тачка 3.1. уговора. Чланом 2. уговора тачка 2.1. уговорено је да уговор ступа на снагу даном уплате купопродајне цене. У списима предмета се налази и потврда Агенције за приватизацију од 11.07.2007. године, о исплати купопродајне цене по основу наведеног уговора о купопродаји за друштвено предузеће „ЗП“ из Б. Подносилац захтева је доставио и оверени препис решења Агенције за привредне регистре БД бр.



152842/07 од 21.01.2008. године, којим је регистрована промена правне форме, пословног имена и основног капитала привредног друштва „ЗП“ доо Б.

Такође је утврђено да је поводом предметног захтева, првостепени орган, захтевом за допуну наложио подносиоцу захтева да у року од 8 дана од дана пријема, допуни захтев у смислу члана 58в и 14. Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима. Другостепеном органу је непосредно, у поступку по жалби, достављена комплетна документација за приватизацију предузећа „ЗП“ Б., односно и попис имовине тог предузећа која чини друштвени капитал тог предузећа.

Увидом у лист непокретности бр. 2295 КО Б., утврђено је да је у истом уписана катастарска парцела број 5098/1 укупне површине 5.23.95 ха као друштвена својина и 15 објеката у друштвеној својини, на истој парцели, власник АД „ЗП“ Б.

По оцени другостепеног органа, погрешно је првостепени орган одлучио у овој ствари, јер је погрешно ценио да достављени уговор о продаји друштвеног капитала Ов.бр. 859/07 од 04.07.2007. године, не представља подобан правни основ за промену облика својине на непокретностима уписаним у листу непокретности бр. 2295 КО Б. на АД „ЗП“ Б., као друштвеног субјекта приватизације из истог уговора, с обзиром да је исти уговор требало да цени сагласно одредби члана 58в Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима у вези са одредбом члана 456. Закона о привредним друштвима.

Истом одредбом је прописано да купац друштвеног капитала стиче право својине над тим капиталом или имовином, исплатом продајне цене, за које је у конкретној ствари као доказ достављена потврда Агенције за приватизацију од 11.07.2007. године. Имајући у виду изнето, а с обзиром да је жалилац доставио попис имовине која чини друштвени капитал субјекта приватизације из наведеног уговора и да су истим између осталог означене и непокретности уписане у лист непокретности бр. 2259 КО Б., то је одлучено као у диспозитиву овог решења - поништено првостепено решење и дозвољено у листу непокретности бр. 2259 КО Б., на непокретностима, катастарској парцели број 5098/1 укупне површине 5.23.95 ха и 15 објеката на истој, уписане као друштвена својина, власника АД „ЗП“ Б., упис промене носиоца права у корист „ЗП“ доо Б. и промена облика својине из друштвене у приватну својину на основу уговора о продаји друштвеног капитала Ов.бр. 859/07 од 04.07.2007.године и решења Агенције за привредне регистре БД бр. 152842/07 од 21.01.2008.године“.

**Међутим, правилан је став првостепеног органа да за упис права уз уговор о продаји друштвеног капитала треба доставити спецификацију имовине која чини друштвени капитал, наложи подносиоцу захтева да исту достави у одређеном року а у зависности од поступања странке, донесе одговарајуће решење.**

Овај став је потврђен у поступку по жалби у решењу Одељења за управне послове Сектора за правне послове 07 број 952-02-551/08 од 16.05.2008. године.

„Ожалбеним решењем одбијен је као неоснован захтев жалиоца за промену назива уписаног носиоца права ДП „Ј“ из Г., у листу непокретности бр. 507, 1787, 1806, 1807 КО Г., на основу решења Агенције за привредне регистре БД бр. 112052/07 од 18.09.2007. године. Жалилац оспорава законитост ожалбеног решења и додаје да решење Агенције за привредне регистре БД бр. 112052/07 од 18.09.2007.године, представља подобан правни основ за промену назива предузећа.

Увидом у списе предмета утврђено је да је ожалбено решење донето по захтеву жалиоца, на основу решења Агенције за привредне регистре БД бр. 112052/07 од 18.09.2007.године, којим се усваја захтев ДП „Ј.“ из Г. и региструју се, између осталог, промена правне форме и пословног имена, тако што се мења друштвено предузеће и уписује отворено акционарско друштво, брише се ДП „Ј.“ из Г. и уписује АД „Ј.“ из Г. Затим, на основу уговора о продаји друштвеног капитала методом јавне аукције Ов. бр. 2935/07 од 01.06.2007. године, који је закључен између Агенције за приватизацију и С.М. као купца. Предмет истог уговора одређен је чланом 1. тачка 1.1. уговора као друштвени капитал субјекта по укупној купопродајној цени од 280.000.000,00 динара односно у износу од 3.460.429,98 евра по званичном курсу НБС, важећем на дан закључења уговора дана 01.06.2007. године. Чланом 1. став 1.3 уговора купац исплаћује купопродајну цену у шест једнаких годишњих рата, док сагласно члану 7. став 7.1.1 право слободног располагања над купљеним капиталом купац стиче у складу са одредбама члана 456. Закона о привредним друштвима и одредбама уговора о сразмерно отплаћеној вредности купопродајне цене. Уговор се сматра раскинутим уколико купац не изврши плаћање купопродајне цене у складу са чланом 1. став 1.3, 1.4 и чланом 3. став 3.1 и 3.1.1.

Увидом у закључак првостепеног органа бр. 952-02-496/08

од 17.03.2008. године, утврђено је да је истим ради поступања по захтеву, жалиоцу наложено да у року од 10 дана од дана пријема, достави наведени уговор у оригиналу или овереном препису, као и спецификацију имовине која чини друштвени капитал, потврду Агенције за приватизацију о исплати купопродајне цене у целисти или у висини од 45%, као и решење Агенције за привредне регистре са доказом о правоснажности истог. У списима предмета не постоји доказ да је жалилац поступио по наведеном налогу.

Увидом у лист непокретности бр.1787 КО Г. утврђено је да је у истом уписана катастарска парцела бр. 93 укупне површине 1.49.93 ха и 32 објекта на тој парцели као друштвена својина власника ДП „Ј.“ Г.

По оцени другостепеног органа, правилно је првостепени орган одбио захтев за упис промене правне форме уписаног носиоца права и облика својине на непокретностима уписаним у листу непокретности бр. 1787 КО Г., обзиром да решење Агенције за привредне регистре БД бр. 112052/07 од 18.09.2007. године и уговор о продаји друштвеног капитала методом јавне аукције Ов. бр. 2935/07 од 01.06.2007. године, не представљају подобан правни основ за исто, сагласно одредби члана 58в Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима у вези са одредбом члана 456. Закона о привредним друштвима и члана 400б Закона о предузећима. Наиме, наведено решење Агенције за привредне регистре, које у конкретној ствари представља доказ о континуитету права између уписаног ДП „Ј.“ Г. и АД „Ј.“ Г., није снабдевано доказом о правоснажности, што сагласно наведеној одредби Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима, представља сметњу за укњижбу права у катастру непокретности. Такође, наведеном одредбом Закона о предузећима прописано је да купац друштвеног капитала стиче право својине над тим капиталом или имовином, исплатом продајне цене, а да изузетно када се цена плаћа у ратама, купац стиче право својине над тим капиталом, уплатом у висини од 45% од продајне цене, док у списима предмета нема доказа ни да је исплаћена прва рата.

С тога је правилно наведеним закључком првостепени орган затражио од жалиоца да достави доказ од стране Агенције за приватизацију о исплати купопродајне цене у висини од 45% по основу наведеног уговора о продаји друштвеног капитала и спецификацију имовине која чини друштвени капитал субјекта, све ради укњижбе права на непокретностима које чине тај капитал.

Уколико жалилац прибави исправе по наведеном налогу

првостепеног органа и у складу са примедбама из решења другостепеног органа, може да поднесе нови захтев о чему ће првостепени орган одлучивати у посебном поступку“.

**Правилан је став првостепеног органа да за упис права није довољан само извод из регистра привредних субјеката, већ је потребно доставити и исправу из чл. 58в Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима.**

Овај став је потврђен у решењу Одељења за управне послове Сектора за правне послове 07 број 952-02-427/07 од 17.10.2007. године.

“Ожалбеним решењем није дозвољена укњижба права својине на пословном простору број 10 укњиженом у листу непокретности број 1636 КО Г. и пословног простора број 10 укњиженог у листу непокретности број 1499 КО Т. досадашњег носиоца права “Н. Б.” ад Н. С., филијала Б. П. у корист жалиоца. Против ожалбеног решења жалилац је благовремено изјавио жалбу из свих законских разлога и истиче да је постао већински власник Н.Б. ад преносом целокупног акцијског капитала. Истиче да се ради о својинској трансформацији а не о купопродаји непокретности. Предлаже да се ожалбено решење преиначи или врати на поновни поступак.

Увидом у Извод из регистра Републичког завода за статистику број 052-89 од 05.05.2006. године утврђено је да је назив јединице разврставања Е. б. ад Н. С. са приватним обликом својине.

Увидом у решење Агенције за привредне регистре БД. 101499/2005 од 21.12.2005. године утврђено је да се врши промена назива привредног субјекта из Н. Б. у Е. Б. ад Н. С., на основу пријаве за промену података о привредном субјекту.

У листу непокретности број 1636 КО Г. уписан је пословни простор број 10 површине 62 м<sup>2</sup>, који се налази у приземљу зграде број 1 изграђене на катастарској парцели број 560/1 на власника “Н. Б.” ад Н.С.

У листу непокретности број 1499 КО Т. уписан је пословни простор број 10 површине 22 м<sup>2</sup>, који се налази у приземљу зграде број 1 изграђене на катастарској парцели број 881/2 на власника “Н. Б.” ад Н. С.

По оцени овог органа првостепени орган правилно одлучио када није дозволио промену носиоца права на предметним пословним

просторима на основу приложених исправа. Наиме, неспорно да се у овој управној ствари ради о продаји капитала у субјекту приватизације сходно одредбама члана 3. и 25. Закона о приватизацији (“Службени гласник РС”, бр. 38/01, 18/03, 45/05, 123/07) те да је закључењем уговора о продаји капитала између купца-жалиоца и Агенције за приватизацију сходно члану 41. наведеног Закона жалилац постао већински власник капитала “Н.Б.” ад па самим тим и предметних непокретности. По наводима жалиоца, накнадном куповином акција малих акционара исти је постао власник целокупног акцијског капитала.

Исправе које је приложио жалилац уз захтев за упис нису подобне иправе за упис права на непокретностима сходно члану 58в Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима, којим је прописано да упис права на непокретностима врши по самом закону, на основу правоснажне одлуке надлежног органа, исправе о правном послу сачињене у складу са законом, споразума о накнади за експроприсану непокретност и другог акта о конституисању права на непокретностима. Како се у предметној управној ствари ради о промени носиоца права на непокретностима, а како је промет непокретности строго формални правни посао који се закључује у писаној форми а потписи оверавају од стране суда сходно члану 4. Закона о промету непокретности (“Службени гласник РС”, бр. 2/98) а у вези члана 58в Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима, недовољне су исправе које је уз захтев доставио жалилац обзиром да исте имају само деклараторни карактер.

Жалилац ће моћи да оствари право уписа на предметним непокретностима уколико достави првостепеном органу исправу која представља основ стицања истих, односно уговор закључен између Владе Републике Србије и жалиоца, што ће бити предмет посебног поступка”.

**Правилан је став првостепеног органа да је за упис права потребно доставити уговор о продаји друштвеног капитала и извод из регистра привредних субјеката.**

Овај став је потврђен у решењу Одељења за управне послове Сектора за правне послове 07 број 952-02-485/07 од 07.12.2007. године.

“Ожалбеним решењем дозвољена је у листу непокретности

број 359 КО Н. Б., укњижба права коришћења катастарске парцеле број 259 у корист Предузећа за фондирање "Ј." ад из Н. Б. досадашњег носиоца права коришћења ДП "Ј." из Н. Б. укњижба права својине на згради број 2 изграђеној на катастарској парцели број 259 и укњижба права својине са уделом од 7275/70600 на пословном простору број 1 површине 706 м<sup>2</sup> који је уписан као посебан део зграде број 2 изграђене на катастарској парцели број 259 у корист Предузећа за фондирање "Ј." ад из Н. Б. досадашњег власника ДП "Ј." из Н. Б., на основу уговора о продаји друштвеног капитала методом јавне аукције Ов.бр. 4407/03 од 18.11.2003. године, потврде Агенције за приватизацију од 03.12.2003. године, решења Агенције за привредне регистре БД. 9581/2005 од 11.04.2005. године и БД. 99968/2005 од 12.12.2005. године.

Увидом у списе предмета утврђено је да је уговором о продаји друштвеног капитала методом јавне аукције Ов.бр. 4407/03 од 18.11.2003. године закљученим између Агенције за приватизацију и В. Г. из Б. као купца продато 70% друштвеног капитала субјекта приватизације ДП "Ј." из Б., 30% од укупног износа друштвеног капитала се преноси на запослене без накнаде а преостали износ друштвеног капитала који није продат нити пренет на запослене, преноси се Акцијском фонду. Решењем Агенције за привредне регистре БД. 9581/2005 од 11.04.2005. године врши се упис привредног субјекта Предузећа за фондирање "Ј." ад из Н.Б. у Регистар привредних субјеката са акцијским капиталом од 100%.

У листу непокретности број 359 КО Н.Б., ДП "Ј." из Б. је уписано као носилац права коришћења са заједничким уделом катастарске парцеле број 259, сувласник са заједничким уделом зграде број 2 изграђене на наведеној парцели и сувласник са уделом од 7275/70600 пословног простора површине 706 м<sup>2</sup> који се налази на првом спрату наведене зграде.

По оцени овог органа првостепени орган је правилно одлучио када је дозволио упис промене облика својине и назива носиоца права на основу приложених исправа, а све сходно члану 58в Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима.

Наиме, сходно одредбама Закона о приватизацији извршена је промена власништва друштвеног капитала тако што је извршена продаја наведеног капитала. Сходно исправама приложеним уз захтев утврђено је да акцијски капитал "Ј." ад из Н. Б. износи 100%, односно да предузеће послује капиталом у приватној својини.

Такође, сходно члану 86. Устава Републике Србије ("Службени

гласник РС”, бр. 98/06) јемче се приватна, задружна и јавна својина. Постојећа друштвена својина претвара се у приватну под условима и роковима предвиђеним законом.

Како је извршена својинска трансформација и продаја акција те имајући у виду да Уставом није предвиђено постојање друштвене својине, испуњени су услови за упис промене облика својине и назива предметног привредног субјекта, те је одлучено је као у диспозитиву овог решења”.

**Такође, треба имати у виду и одредбе чл. 456. Закона о привредним друштвима (“Службени гласник РС”, бр. 125/04) у вези са чл. 400б Закона о предузећима (“Службени лист СРЈ”, бр. 29/96, 29/97, 59/98, 74/99, 9/01, 36/02), којима је прописано да купац друштвеног капитала стиче право својине над тим капиталом или имовином, исплатом продајне цене, а да изузетно када се цена плаћа у ратама, купац стиче право својине над капиталом, уплатом у висини од 45% од продајне цене. У том случају, када се исплата врши на рате, односно кад уз уговор није достављена потврда Агенције за приватизацију о исплати укупне цене, потребно је да подносилац захтева достави доказ - потврду Агенције за приватизацију о исплати 45% од продајне цене.**

Овај став је дат у решењу Одељења за управне послове Сектора за правне послове 07 број 952-02-835/07 од 24.09.2007. године.

“Ожалбеним решењем дозвољава се у листу непокретности бр. 2388 КО Б. промена правне форме уписаног корисника ДП “8. о.” Б., тако што се уписује АД “8. о.” Б., на основу решења Агенције за привредне регистре БД 72771/07 од 11.07.2007.године.

Увидом у списе предмета, утврђено је да је ожалбено решење донето по пријави АД “8. о.” Б., за промену уписа права на непокретностима на основу решења Агенције за привредне регистре БД 72771/07 од 11.07.2007.године, којим је регистрована промена правне форме, пословног имена и основног капитала привредног субјекта и на основу уговора о продаји друштвеног капитала методом јавне аукције Ов.бр. 959/07 од 02.03.2007. године.

Наведени уговор закључен је између Агенције за приватизацију и М. И. као купца на начин што Агенција продаје 70% друштвеног

капитала субјекта приватизације ДП “8. о.” Б., купцу који купопродајну цену утврђену чланом 1. тачка 1.2. исплаћује у 6 једнаких годишњих рата, с тим што се прва рата умањује за износ уплаћеног депозита. Тачком 1.4. утврђено је да годишња рата и то друга, трећа, четврта, пета и шеста износе 33.692.50 евра, док прва рата износи 1/6 купопродајне цене, сагласно члану 3. тачка 3.1.1. Чланом 2. уговора тачка 2.1 наведено је да право слободног располагања над капиталом купац стиче сходно одредбама 456. Закона о привредним друштвима.

Увидом у лист непокретности бр. 2388 КО Б., утврђено је да је у истом уписана катастарска парцела бр. 7913/1 као државна својина, носилац права коришћења АД “8.о.” Б. и 16 објеката у друштвеној својини, власник АД “8. о.“ Б., с тим што је на објекту бр. 15, наведено друштво уписано као држалац.

По оцени овог органа, доношењем ожалбеног решења, првостепени орган је повредио одредбу члана 198. Закона о општем управном поступку, којом је прописано да се диспозитивом решава о предмету поступка у целини и о свим захтевима странака о којима у току поступка није посебно решено, обзиром да није одлучио у целини по захтеву странке.

Наиме, првостепени орган је одлучио једино по захтеву за промену уписа правне форме уписаног предузећа из друштвеног предузећа у акционарско друштво, и то на начин што је дозвољена промена већ проведена, односно уписана у лист непокретности бр. 2388 КО Б. пре извршности ожалбеног решења, чиме је повређена одредба члана 106. Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретности, којим је прописано да се упис промена на непокретностима врши кад решење о дозволи уписа постане коначно. Такође је одредбом члана 261. став 2. Закона о општем управном поступку, прописано да се решење донесено у поступку извршава кад постане извршно.

Сагласно изнетом, првостепени орган ће у поновном поступку поништити наведену промену проведenu у листу непокретности бр. 2388 КО Б., односно вратити је на претходно стање уписа.

Даље, уговор о продаји друштвеног капитала, приложен као основ за промену облика својине на непокретностима уписаним у наведеном листу непокретности, првостепени орган није ценио, а што је требало сходно одредбама члана 58в Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима, у вези са одредбом члана 456. Закона о привредним друштвима и члана 400б Закона о предузећима.



Наиме, истом одредбом је прописано да купац друштвеног капитала стиче право својине над тим капиталом или имовином, исплатом продајне цене, а да изузетно када се цена плаћа у ратама, купац стиче право својине над капиталом, уплатом у висини од 45% од продајне цене, док у списима предмета нема доказа ни да је исплаћена прва рата.

У поновном поступку првостепени орган ће поступити сагласно наведеним примедбама, тако што ће подносиоцу захтева наложити да од Агенције за приватизацију, достави доказ о исплати продајне цене утврђене чланом 1. тачка 1.2. наведеног уговора о продаји друштвеног капитала, у висини од 45% исте. У зависности од поступања подносиоца захтева, првостепени орган ће одлучити о свим захтевима за укњижбу права у листу непокретности бр. 2388 КО Б., тако што ће све исправе достављене као основ за укњижбу права ценити сагласно наведеним законским одредбама. Након тако утврђеног чињеничног стања донеће одговарајуће решење“.

У поновном поступку, првостепени орган је поступио по налозима другостепеног органа и странка је доставила потврду Агенције за приватизацију којом се потврђује да је И.М. из С. платио прву рату у износу од 13.478.000,00 динара а што представља 50% продајне цене по уговору о купопродаји 70% друштвеног капитала методом јавне аукције за ДП “О.О.” из Б.

Став је дат у решењу Одељења за управне послове Сектора за правне послове 07 број 952-02-1069/07 од 18.04.2008. године.

„По оцени овог органа, правилно је првостепени орган, поступајући у поновном поступку сагласно примедбама из решења овог органа 07 бр. 952-02-837/07 од 24.09.2007. године, дозволио промену правне форме уписаног предузећа и укњижбу права на непокретности на основу решења Агенције за привредне регистре БД 72771/07 од 11.07.2007. године, и уговора о продаји друштвеног капитала методом јавне аукције Ов.бр. 959/07 од 02.03.2007.године, обзиром да исте исправе представљају подобан правни основ за укњижбу права, сагласно одредби члана 58в Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима у вези одредбе члана 456. Закона о привредним друштвима и члана 400б Закона о предузећима.

Наиме, у поновном поступку подносилац захтева је доставио доказ од стране Агенције за приватизацију о исплати дела продајне

цене у висини од 50% од цене утврђене чланом 1. тачка 1.2. наведеног уговора о продаји друштвеног капитала, 70%, чиме је стекао право својине над капиталом из наведеног уговора, сагласно наведеним законским одредбама“.

Уколико уз захтев није достављена ова потврда, првостепени орган је дужан да подносиоцу захтева наложи да у одређеном року исту достави а потом у зависности од поступања странке, одлучи о захтеву.

Овај став дат у решењу Одељења за управне послове Сектора за правне послове 07 број 952-01-425/05 од 16.06.2006. године.

„Ожалбеним решењем одбија се захтев жалиоца за упис промене назива предузећа и промену облика својине предузећа, на основу решења Трговинског суда у У. Посл.бр. Фи 526/04 од 18.10.2004.године, као неоснован.

Жалилац оспорава законитост ожалбеног решења и истиче да је првостепени орган неосновано одбио да изврши упис промене на основу уговора о купопродаји друштвеног капитала методом јавне аукције бр. 1-597/04-2387 УАП/02 од 21.05.2004.године, из разлога што није исплаћена купопродајна цена у целини, јер није надлежан да врши контролу испуњења одредби истог уговора, за које је, надлежна Агенција за приватизацију, те сматра да је наведени уговор пододна исправа за упис промене у катастру непокретности. Предлаже да се ожалбено решење поништи.

Размотривши жалбу, ожалбено решење и списе предмета овај орган је оценио да ожалбено решење треба поништити због постојања нових чињеница и доказа, због којих треба употпунити чињенично стање.

Увидом у списе предмета, утврђено је да је правоснажним решењем Трговинског суда у У. Посл.бр. Фи 526/04 од 18.10.2004. године, усвојен захтев предлагача Грађевинског предузећа „Р.“ ДП из П., те се мења облик организовања из Друштвеног предузећа у Акционарско друштво и промена назива тако да нови назив гласи: Грађевинско предузеће „Р.Л.“ АД П. Увидом у прилог уз решење бр. 2 утврђено је да је Б. Б. већински акционар и да је по основу уговора бр. 1-597/04-2387 уап/02 од 21.05.2004.године, купио 70% капитала предузећа и уплатио новчани износ уговорен одредбама уговора, на име прве рате, те да купац стиче право својине уплатом 45%

купопродајне цене капитала.

Увидом у службену белешку, утврђено је да је службено лице првостепеног органа, од овлашћеног директора предузећа ГП „Р.Л.“ АД П., затражило да достави доказ од стране Агенције за приватизацију, о исплати купопродајне цене у висини од 45% према наведеном уговору о купопродаји друштвеног капитала, и да је одмах, добио одговор да странка не може да достави тражени доказ.

Такође је утврђено да је у току поступка по жалби, жалилац доставио потврду Агенције за приватизацију бр.2387/02-3005 од 30.05.2006.године, којом потврђује да је Б. Б. из П., платио другу и трећу рату у износу од 6.072.376,19 динара, што представља 52,62% од купопродајне цене по уговору о купопродаји 70% друштвеног капитала методом јавне аукције бр. 1-597/04-2387 уап/02 од 21.05.2004.године, за грађевинско предузеће „Р.“ из П.

По оцени овог органа, правилно је првостепени орган ожалбеним решењем, одбио захтев за упис промене на основу правоснажног решења Трговинског суда Посл.бр. Фи 526/04 од 18.10.2004. године и уговора о купопродаји друштвеног капитала методом јавне аукције бр.1-597/04-2387 уап/02 од 21.05.2004. године, с обзиром да исти не представља подобан правни основ за упис права на непокретности, сагласно одредби члана 58в Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима, у вези са одредбом члана 400б Закона о предузећима.

Наиме, истом одредбом је прописано да купац друштвеног капитала стиче право својине над тим капиталом или имовином, исплатом продајне цене, а да изузетно када се цена плаћа у ратама, купац стиче право својине над капиталом, уплатом у висини од 45% од продајне цене, од које цене је уплаћена једино прва рата, док за преостали износ до 45% у списима предмета није било доказа нити је по позиву првостепеног органа, купац доставио исти доказ.

Међутим, како су у току поступка по жалби, достављени нови докази од стране жалиоца односно наведена потврда Агенције за приватизацију, која чињеница може бити од утицаја на другачију одлуку у овој ствари, предмет се враћа на поновни поступак у ком ће првостепени орган употпунити чињенично стање у овој ствари и донеће одговарајуће решење“.

**Даље, чест је случај да на решење о промени носиоца права у поступку приватизације, жалбу изјави Републички јавни правобранилац и истиче да је предмет промене земљиште у својини Републике Србије које не може бити предмет приватизације. Међутим, ови наводи**

нису од утицаја на поступак уписа уколико су испуњени сви наведени услови, јер је организациона јединица Републичког геодетског завода, у смислу овлашћења из члана 104. Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима, дужна да спроведе упис уколико утврди испуњеност услова. Наводе који се односе на режим својине непокретности треба истицати у поступку пред Агенцијом за приватизацију а не пред органом који је у границама постављеног захтева дужан да цени испуњеност услова из чл. 58в Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима, чл. 38а Закона о порезима на имовину и одговарајућих одредби Закона о приватизацији. Наравно, приликом провођења уписа, првостепени орган је дужан да води рачуна да не изостави упис Републике Србије и не мења облик својине на непокретности.

Посебно треба имати у виду да предмет приватизације не може бити пољопривредно земљиште у својини Републике Србије, а да пре свега Агенција за приватизацију мора да води рачуна да не продаје капитал друштвеног предузећа у који улази пољопривредено земљиште пре извршеног пописа земљишта и разграничења друштвене и државне својине на пољопривредном земљишту. Ово је било прописано одредбама чл. 11. Закона о претварању друштвене својине на пољопривредном земљишту у друге облике својине ("Службени гласник РС", бр. 49/92, 54/96, 62/06) и исте одредбе су остале на снази ступањем на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС", бр. 62/06, 65/08) - чл. 95. У супротном, уколико се прода капитал предузећа пре овог разграничења, правилно је на непокретностима које су уписане као државна својина - корисник предузеће, уписати Министарство пољопривреде, шумарства и водопривреде РС у смислу чл. 10. наведеног Закона у вези са одредбама чл. 94. Закона о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС", бр. 62/06, 65/08) који је ступио на снагу 27.07.2006. године.

Став је дат у решењу Одељења за управне послове Сектора за правне послове 07 број 952-02-552/07 од 15.04.2008. године.

“Ожалбеним решењем дозвољава се у листу непокретности 539 КО С.Ц., укњижба права коришћења у корист Министарства пољопривреде, шумарства и водопривреде Србије, на катастарским парцелама бр. 9389, 9390/1, 9390/2, 9391/1, 9391/2 и 9393 досадашњег корисника Друштвено предузеће за производњу грађевинског материјала „5. о“ С. Ц., на основу решења Агенције за привредне регистре БД 88600/05 од 21.09.2005.године и уговора о продаји друштвеног капитала Ов.бр. 2433/04 од 09.09.2004. године.

Увидом у списе предмета утврђено је да је ожалбено решење донето у поновном поступку по примедбама из решења овог органа 07 бр. 952-02-772/06 од 26.03.2007.године, којим је поништено решење првостепеног органа бр. 02-952-02-416/05ц од 30.08.2006. године. Предмет је враћен на поновни поступак, ради утврђења да ли је од стране Владе Републике Србије донета одлука о преносу права коришћења пољопривредног земљишта у државној својини уписаном у листу непокретности бр. 539 КО С. Ц. и ради прибављања доказа о правоснажности решења Агенције за привредне регистре БД 88600/05 од 21.09.2005.године.

Ради поступања по датом налогу, првостепени орган је актом од 20.04.2007. године, наложио жалиоцу да у року од 15 дана од дана пријема истог, достави доказ о правоснажности наведеног решења и наведену одлуку о преносу права коришћења на непокретности. У списима предмета нема доказа да је жалилац поступио по датом налогу.

По оцени овог органа, правилно је првостепени орган поступајући по примедбама из решења овог органа бр. 07 бр. 952-02-772/06 од 26.03.2007. године, одлучио у овој ствари.

Имајући у виду да жалилац није доставио одлуку Владе Републике Србије о преносу права коришћења пољопривредног земљишта у државној својини уписаном у листу непокретности бр. 539 КО С. Ц., корисника ДП „5.о.“ С.Ц. и правоснажно решење Агенције за привредне регистре БД 88600/05 од 21.09.2005.године, то не постоји правни основ за упис права на непокретностима у корист жалиоца.

С тога је првостепени орган правилно, обзиром да се конкретно ради о пољопривредном земљишту у државној својини, применио одредбе члана 9. и члана 10. Закона о претварању друштвене својине на пољопривредном земљишту у друге облике својине („Службени гласник РС“бр. 49/92 и 54/96) који је био на снази у време подношења захтева и као корисника уписао Министарство пољопривреде, шумарства и водопривреде.

Чињеница да је жалилац у току поступка по жалби доставио овом органу правоснажно решење Агенције за привредне регистре БД 88600/05 од 21.09.2005.године, нема утицај на законитост ожалбеног решења, са разлога што првостепени орган у тренутку одлучивања није имао доказ о правоснажности истог.“

Такође, треба имати у виду да је одредбама члана 31. став 1. тачка 9а Закона о порезима на имовину („Службени гласник РС“, бр. 26/01, 45/02, 80/02, 135/04, 61/07) прописано да се порез на пренос апсолутних права не плаћа на пренос апсолутног права из чл. 23. или 24. овог Закона на имовини или делу имовине субјекта приватизације, укључујући и имовину, односно део имовине субјекта приватизације у реструктурирању, по прописима којима се уређује приватизација, са субјекта приватизације на купца имовине. На основу изнетог, када субјект приватизације преноси уз накнаду на купца апсолутно право на имовини или делу имовине, порез на пренос апсолутних права се не плаћа, без обзира на власничку структуру субјекта приватизације.

Упис права, осим на основу уговора о продаји друштвеног капитала, спроводи се и на основу исправа донетих на основу Закона о стечајном поступку („Службени гласник РС“, бр. 84/04, 85/05) - уговор о продаји стечајног дужника као правног лица у поступку стечаја као и Закона о извршном поступку („Службени гласник РС“, бр. 125/04) - решење суда о предаји непокретности у поступку намирења дуга извршног дужника. Посебно треба имати у виду да је од тренутка отварања стечаја над друштвеним предузећем или предузећем које послује са већинским друштвеним капиталом, у искључивој надлежности стечајног суда да доноси одлуке о продаји предузећа или дела предузећа, односно да је у овим случајевима Закон о стечајном поступку *lex specialis* у односу на Закон о приватизацији. Са тих разлога, стечајно веће не мора да тражи сагласност Агенције за приватизацију за продају друштвеног капитала односно сагласност о продаји правног лица и о продаји дела имовине стечајног дужника. Имајући у виду изнето, у Одељењу за управне послове, приликом одлучивања по жалбама на решења служби за катастар непокретности којима су одбијени захтеви за промену држаоца из разлога што је претходник уписан са државином на непокретности, заузет је став да треба направити

изузетак у оваквим случајвима. Наиме, стриктном применом одредби члана 2. Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“, бр. 42/98), којима није прописано прометовање државине а што је сагласно одредбама чл. 76. став 3. и 4. Правилника о изради и одржавању катастра непокретности (“Службени гласник РС”, бр. 46/99), правилно би било захтеве за упис новог држаоца одбити као неосноване.

Међутим, изузетак је обрађен у решењу Одељења за управне послове број 952-02-746/05 од 04.12.2006. године.

„Ожалбеним решењем измењено је решење Службе за катастар непокретности тако да је одбијен као неоснован захтев М. З. за укњижбу права својине на пословном простору површине 81 м<sup>2</sup> као посебном делу зграде изграђене на катастарској парцели број 475 уписаној у лист непокретности број 1457 држаоца „П“ доо из В. Г.

Жалилац истиче да је уговором о купопродаји Ов.бр. 3396/05 од 21.09.2005. године продавац „П“ доо у стечају продао жалиоцу пословни простор као посебни део зграде на предметној парцели и да је ступио у posed пословног простора. Сматра да је по основу приложеног уговора требало укњижити право својине на пословном простору у корист купца, а ако не онда право државине. Увидом у списе предмета утврђено је да је М.З. из Р. поднео захтев за укњижбу права на пословном простору уз који је приложио уговор о купопродаји закључен пред Општинским судом у В.Г. Ов.бр. 3396/05 од 21.09.2005. године, којим продавац предузеће „П.“ доо у стечају из В.Г. продаје купцу М.З. пословни простор површине 81 м<sup>2</sup> као посебан део зграде изграђене на катастарској парцели број 475 КО В.Г.

По оцени овог органа правилно је првостепени орган оценио да није било основа за упис већег права у корист жалиоца од оног које је уписано на претходника. Међутим, како се ради о преносу све покретне и непокретне имовине у стечајном поступку, купац мора ступити на место продавца са истим правима и обавезама.

У поновном поступку, првостепени орган ће претходно од жалиоца затражити да у смислу члана 4. уговора достави *clausulu intabulandi* од продавца, а затим ако иста буде дата уписаће купца уместо продавца као држаоца пословног простора.”

Међутим, када Агенција за приватизацију обавља послове стечајног управника, уговор о продаји непокретности

и потврда стечајног управника о уплаћеној купопродајној цени су довољан основ за упис права без посебне сагласности исте Агенције управо у складу са чл. 6. став 2. Закона о Агенцији за приватизацију (“Службени гласник РС”, бр. 38/01, 135/04).

Став је дат у решењу Одељења за управне послове Сектора за правне послове 07 број 952-02-551/07 од 19.11.2007. године.

„Ожалбеним решењем није дозвољена у листу непокретности 5 КО П. укњижба права власништва на породичној стамбеној згради бр. 1 и помоћној згради број 2, као и права коришћења катастарске парцеле број 993 и укњижба права својине на помоћним зградама бр. 1, 2, 3, 4, 5 и 6 и права коришћења катастарске парцеле број 994 у корист ОЗЗ „АДП“ из П. досадашњег носиоца права ОЗЗ „П“ из П. по основу уговора о купопродаји покретне и непокретне имовине Ов.бр. 597/06 и Ов.бр. 650/06.

Увидом у списе предмета утврђено је да уговором о купопродаји покретне и непокретне имовине Ов.бр. 597/06 од 04.05.2006. године, закљученим између ОЗЗ „П.“ у стечају из П. кога заступа Агенција за приватизацију Републике Србије, Центар за стечај, као продавца и „А.“ из С.М., као купца, купац купује поред осталих непокретности и катастарске парцеле број 993 и 994 са објектима изграђеним на тим парцелама уписаним у лист непокретности број 5 КО П. Даље, уговором о куповини и продаји Ов.бр. 650/06 од 30.06.2006. године закљученим између „А.“ ад из С.М. и купаца ОЗЗ „АДП“ из П., В.М. из Д. и Б.С. из П., наведена физичка лица купују катастарске парцеле број 82/23, 83/93 и 83/94 уписане у листу непокретности број 798 КО К. док жалилац купује катастарске пацеле број 993 и 994 са објектима.

Наиме, уговор о купопродаји покретне и непокретне имовине Ов.бр. 597/2006 од 04.05.2006. године и уговор о куповини и продаји Ов.бр. 850/06 од 30.06.2006. године представљају подобан основ за провођење промене носиоца права у катастарском оперативном сродно одредбама члана 58в Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима, с обзиром да су у наведеним исправама непокретности означене у складу са подацима из катастра непокретности сродно члану 14. став 1. наведеног Закона и у складу са чланом 37. став 3. Правилника о изради и одржавању катастра непокретности.

Такође, уговор Ов.бр. 597/2006 од 04.05.2006. године је потписан од стране овлашћеног лица, односно продавца ОЗЗ „П.“ у



стечају кога заступа Агенција за приватизацију, Центар за стечај из Београда што је у складу са одредбама члана 6. Закона о агенцији за приватизацију, којим је прописано да Агенција за приватизацију обавља послове стечајног управника у складу са законом којим се уређује стечајни поступак.

Погрешан је закључак првостепеног органа да уговор Ов.бр. 650/06 није подобан за провођење из разлога наведених у члану 8. уговора Ов.бр. 597/06 односно да АД „А“ као купац не може да пренесе право на треће лице без изричите сагласности Агенције за приватизацију. Одредбе наведеног члана нису од утицаја на другачије одлучивање из разлога што је „А“ као предузеће које послује већинским приватним капиталом стекао предметне непокретности у поступку продаје имовине стечајног дужника ОЗЗ „П“.

Провођење промене по основу исправе донете у смислу Закона о извршном поступку, дато је у решењу Одељења за управне послове Сектора за правне послове 07 број 952-01-772/06 од 09.11.2007. године.

„Ожалбеним решењем дозвољено је провођење промене корисника катастарске парцеле број 262/14 стамбене зграде површине 0.09.68 ха и двориште површине 0.22.68 ха КО Ј. тако да је уместо у старом стању уписаног корисника у државној својини ОД „СТА“ из Ј. у новом стању уписана Банка по основу правоснажног решења Општинског суда у Ј. И.бр. 934/2005 од 15.09.2006. године. Наведеним решењем извршном повериоцу предају се непокретности које чине стамбене зграде и двориште, укупне површине 0.32.36 ха, на катастарској парцели број 262/14 уписане у поседовни лист број 10782 КО Ј., производна хала која се састоји од приземља, производног дела површине 624 м<sup>2</sup> и спрата - стамбеног дела површине 140 м<sup>2</sup>, управна зграда површине 204 м<sup>2</sup> и зграда малопродаје површине 46,25 м<sup>2</sup>, све на катастарској парцели број 262/14.

По оцени овог органа, ожалбено решење је правилно донето и на закону засновано. Наиме, правоснажно решење И.бр. 934/2005 од 15.09.2006. године, снабдевено клаузулом о плаћеном порезу на пренос апсолутних права је исправа сачињена у складу са одредбом члана 65. став 2. и члана 12. Закона о премери и катастру земљишта („Службени гласник СРС“, бр. 11/76) и као такво решење представља подобну исправу за промену корисника у катастарском оперативу. Ово са разлога што је одредбама члана 129. став 1. Закона о извршном поступку прописано да ће након полагања цене у случају

продаје непокретности јавним надметањем односно по полагању цене и правоснажности решења о досуђивању у случају продаје непосредном погодбом, суд донети решење да се непокретност преда купцу и да се, по правоснажности тог решења, у јавну књигу упише у његову корист право својине“.

### **Закључак:**

**- упис права новог друштва капитала треба извршити на свим непокретностима које су у јавним књигама односно у катастру непокретности уписане као друштвена својина или државна својина са правом коришћења предузећа с тим да се на друштвеној својини у новом стању уписује приватна својина, а на праву коришћења остаје уписано право коришћења;**

**- уз захтев за упис права треба обавезно доставити: 1) уговор о продаји; 2) спецификацију имовине; 3) извод из регистра привредних субјеката о упису субјекта приватизације као друштва капитала;**

**- упис права, осим на основу уговора о продаји друштвеног капитала, спроводи се и на основу исправа донетих на основу Закона о стечајном поступку и Закона о извршном поступку - уговор о продаји стечајног дужника као правног лица у поступку стечаја и решење суда о предаји непокретности у поступку намирења дуга извршног дужника.**

## **ЗАКОН О ПОЉОПРИВРЕДНОМ ЗЕМЉИШТУ**

Закон о пољопривредном земљишту (у даљем тексту “Закон”) донет је на седници Народне скупштине Републике Србије 14. јула 2006. године, објављен је у “Службеном гласнику Републике Србије” број 62/2008, а ступио је на снагу 27. јула 2006. године.

Овим законом, као мера заштите пољопривредног земљишта прописана је забрана коришћења обрадивог пољопривредног земљишта прве, друге, треће, четврте и пете класе у непољопривредне сврхе, осим у случајевима наведеним у члану 23. истог Закона, када је по правилу потребна сагласност министарства надлежног за послове пољопривреде. У одређеним случајевима за промену намене обрадивог пољопривредног земљишта, поред сагласности наведеног министарства, потребно је платити накнаду, коју решењем утврђује општинска, односно градска управа. Уз захтев за издавање сагласности на промену намене обрадивог пољопривредног земљишта, министарству се обавезно подноси и записник пољопривредног инспектора о постојећем стању у погледу начина коришћења тог земљишта (члан 24. став 1. тачка 2 Закона). По добијању наведене сагласности, у случају када Закон прописује обавезу плаћања накнаде, уз захтев за одређивање те накнаде подноси се и та сагласност (члан 25. став 6. тачка 4 Закона). Такође, Закон је прописао и случајеве када се не плаћа накнада за промену намене, али и у тим случајевима се решењем општинске, односно градске управе утврђује испуњеност услова за ослобађање плаћања накнаде (члан 26. став 3. Закона).

Према томе, основ за упис промене у катастарски операт катастра непокретности, односно катастра земљишта насталу променом намене обрадивог пољопривредног земљишта у непољопривредне сврхе, представља наведено решење општинске, односно градске управе, којим је утврђена висина накнаде за ту промену, односно којим се утврђује испуњеност услова за ослобађање плаћања исте.

Овакав став заузео је и Сектор за стручни и управни надзор у записнику 03 број 951-1/08-273 од 08.05.2008. године.

“У предмету 952-02-38/07ц од 06.11.2007. године, извршена је промена културе на катастарској парцели број 5011, која се води у листу непокретности број 7664 КО И.

Увидом у старо стање А листа непокретности на катастарској парцели број 5011, уписана је површина 51м<sup>2</sup> земљиште под зградом-објектом – објекат изграђен без одобрења за градњу и површина 2671м<sup>2</sup> њива 2. класе. Након проведене промене ново стање гласи: катастарска парцела број 5011 површине 51м<sup>2</sup> земљиште под зградом-објектом, 500м<sup>2</sup> земљиште уз зграду-објекат и 2171м<sup>2</sup> њива 2. класе.

Наведена промена је извршена на основу следеће документације:

- Решења којим се утврђује висина накнаде за промену намене обрадивог пољопривредног земљишта донетог од Општинске управе општине И. – Одељења за привреду и локални економски развој број 03-320-125/2007 од 10.10.2007. године, за површину од 51м<sup>2</sup>;
- Решења Општинске управе – Одељења за урбанизам и комунално стамбене послове број 02-351-2-263/2007-219 од 31.10.2007. године, којим се одобрава употреба стамбеног објекта спратности По+П+Пк, површине 51м<sup>2</sup>.

На основу горе наведеног извршено је брисање забелешке да је објекат изграђен без одобрења за градњу и промењена култура дела катастарске парцеле у површини од 500м<sup>2</sup>, иако је у решењу о промени намене обрадивог пољопривредног земљишта наведена само површина од 51м<sup>2</sup>.

Потребно је убудуће промену културе насталу променом намене обрадивог пољопривредног земљишта вршити само за површину наведену у решењу о промени намене.

Такође, у предмету 952-02-36/07ц од 04.12.2007. године, извршена је промена културе на катастарској парцели број 3985/8 уписаној у листу непокретности број 8848 КО И.

Увидом у старо стање А листа непокретности катастарска парцела број 3985/8 уписана је са површином од 824м<sup>2</sup> њива 2. класе. Након проведене промене ново стање гласи: катастарска парцела

број 3985/8 површине 116м<sup>2</sup> земљиште под зградом-објектом и 708м<sup>2</sup> земљиште уз зграду-објекат.

Наведена промена је извршена на основу одобрења за градњу и решења којим се утврђује висина накнаде за промену намене обрадивог пољопривредног земљишта донетог од Општинске управе општине И. – Одељења за привреду и локални економски развој број 03-320-43/2007 од 10.05.2007. године, за површину од 700м<sup>2</sup>. Међутим, иако је решењем надлежног органа наведена површина за коју се врши промена намене, Служба је промену намене извршила на укупној површини катастарске парцеле од 824м<sup>2</sup>. Имајући у виду наведено, потребно је убудуће поступати у складу са решењем о промени намене пољопривредног земљишта.”

Закон је такође, као меру заштите пољопривредног земљишта прописао и меру да се обрадиво пољопривредно земљиште не може уситнити на парцеле чија је површина мања од пола хектара, а уколико је обрадиво пољопривредно земљиште уређено комасацијом не може се уситнити на парцеле чија је површина мања од једног хектара (члан 27. Закона).

С тим у вези, упис промене настале деобом катастарске парцеле, која представља обрадиво пољопривредно земљиште, на начин супротан наведеној законској одредби, неће се дозволити у катастру непокретности, односно катастру земљишта, само уколико то представља вољу власника, односно корисника земљишта, обзиром да је на овај начин законом ограничен начин коришћења имовине.

Овакав став заузело је Одељење за управне послове у решењу 07 број 952-01-524/07 од 03.10.2007. године.

“Ожалбеним решењем дозвољено је провођење промене у катастарском оперативном листу КО Б., настале деобом катастарске парцеле број 4485 површине 1.06.96 ха, у поседовном листу број 4628, тако што су у новом стању уписане катастарска парцела број 4485/1 површине 0.80.22 ха и број 4485/2 површине 0.26.74 ха, без промене корисника, на основу скице одржавања премера број 242/2007 од 11.04.2007. године.

Жалилац оспорава ожалбено решење и наводи да је деобом катастарске парцеле број 4485 престала да постоји парцела број 4484 површине 0.04.54 ха, при чему произилази да је Г.С. сувласник

не само земљишта него и зграде број 48 изграђене на парцели број 4484, што је неосновано. Сматра да предмет деобе може бити само башта а не и земљиште под кућом, те предлаже да се ожалбено решење поништи.

Размотривши жалбу, ожалбено решење и списе предмета овај орган је оценио да ожалбено решење треба поништити, али не са разлога наведених у жалби већ разлога на које овај орган пази по службеној дужности.

Увидом у списе предмета утврђено је да је Г.С. дана 31.01.2007. године, поднео захтев за деобу катастарске парцеле број 4485, те да је у записнику о извршеном увиђају од 11.04.2007. године, констатовано да је геодетска организација из З., извршила деобу предметне парцеле, на основу сувласничких удела о чему је сачињена скица одржавања премера број 242/07 од 11.04.2007. године, којом је утврђено да површина новоформиране парцеле 4485/2 настале деобом катастарске парцеле број 4485 КО Б., износи 0.26.74 ха.

У поседовном листу број 4628 КО Б., катастарска парцела број 4485 стамбене зграде површине 0.01.04 ха, зграде за силажу укупне површине 0.00.68 ха, помоћне зграде уз стамбену зграду површине 0.05.45 ха, двориште уз стамбену зграду површине 0.05.00 ха и њива 3. класе површине 0.94.79 ха, уписана је на име Г.П. са уделом од 3/4 и Г.С. са уделом од 1/4.

По оцени овог органа првостепени орган није правилно поступио када је дозволио провођење промене по основу деобе катастарске парцеле број 4485 КО Б., из разлога што деобом исте парцеле, која представља обрадиво пољопривредно земљиште, новоформирана катастарска парцела (4485/2 површине 0.26.74 ха), има површину мању од 0.50.00 ха, што је супротно одредбама члана 27. став 1. а у вези са чланом 2. став 1. тачка 2. Закона о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС", бр. 62/2006), којима је прописано да се обрадиво пољопривредно земљиште не може уситнити на парцеле чија је површина мања од пола хектара, а да су обрадиво пољопривредно земљиште њиве, вртови, воћњаци, виногради и ливаде."

Овај став је и потврђен пресудом Врховног суда Србије У.бр.9450/07 од 25.06.2008. године.

Међутим, уколико је деоба катастарске парцеле супротно наведеном, извршена у поступку пред судом и о томе донета правноснажна одлука, таква одлука представља основ за упис промене настале деобом парцеле, имајући у виду да су према

члану 145. став 2. Устава Републике Србије, судске одлуке обавезне за све и да не могу бити предмет вансудске контроле, без обзира што је чланом 106г Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима, прописано да се упис права неће дозволити у случају кад би се таквим уписом извршила повреда принудних прописа.

Преношење управљања пољопривредним земљиштем у државној својини прописано је у прелазним и завршним одредбама Закона, којима су истовремено стављене ван снаге и одредбе чл. 9. и 10. Закона о претварању друштвене својине на пољопривредном земљишту у друге облике својине. Наиме, наведеним одредбама које су доношењем овог Закона престале да важе, било је прописано да се у случају продаје, односно стечаја или ликвидације предузећа, пољопривредно земљиште у државној својини које је оно користило, преноси на управљање министарству надлежном за послове пољопривреде, до доношења одлуке о давању на коришћење тог земљишта другом предузећу. Међутим, одредбама члана 95. ст. 1. и 2. Закона, прописано је да се даном ступања на снагу тог закона, пољопривредно земљиште у државној својини преноси на управљање министарству, до доношења одлуке о давању у закуп тог земљишта, а да правном лицу које је имало право коришћења пољопривредног земљишта у државној својини, то право престаје даном истека рока одређеног уговором о давању на коришћење тог земљишта, даном доношења одлуке о давању у закуп тог земљишта, односно даном отуђења тог земљишта.

Овакав став заузело је Одељење за управне послове у решењу 07 број 951-1034/08 од 22.07.2008. године.

“Увидом у списе предмета утврђено је да је Комисија у поступку излагања података о непокретностима и правим на њима уписаним у листове непокретности привремени број 21, 453 и 460 КО К. одржала усмену расправу дана 11.06.2008. године, у присуству представника жалиоца, о чему је сачинила допуну записника којим је из листа непокретности привремени број 21, у коме је као корисник непокретности у државној својини био уписан П.К., отписала већи број катастраских парцела и исте уписала у лист непокретности привремени број 463 КО К. на Републику Србију као носиоца права, а Министарство пољопривреде, шумарства и водопривреде као

корисника. Истим записником је Министарство пољопривреде, шумарства и водопривреде одређено за корисника у државној својини и на парцели број 586 у листу непокретности привремени број 453 са уделом од 801533/931533, као и на парцели број 556 у листу непокретности привремени број 460 са уделом од 663958/914317.

Увидом у лист непокретности привремени број 463 КО К., утврђено је да све катастарске парцеле по начину коришћења представљају пољопривредно земљиште, те да је као корисник истих у државној својини уписано Министарство пољопривреде, шумарства и водопривреде Републике Србије.

Одредбама члана 151а Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима, прописано је да ће се као непокретност у државној својини, на основу члана 1. став 1. Закона о претварању друштвене својине на пољопривредном земљишту у друге облике својине, уписати и пољопривредно земљиште за које правно лице које користи то земљиште не поднесе исправу којом доказује основ за стицање права на земљишту, па из разлога што жалилац није доставио основ стицања пољопривредног земљишта које је уписано у лист непокретности привремени број 463 КО К., то је жалилац био уписан као корисник у државној својини предметних непокретности.

Међутим, одредбама члана 94. став 1. Закона о пољопривредном земљишту, који је донет и ступио на снагу после Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима, прописано је да се даном ступања на снагу тог Закона пољопривредно земљиште у државној својини преноси на управљање Министарству до доношења одлуке о давању у закуп тог земљишта, па је по оцени овог органа правилно одлучила Комисија када је донела ожалбено решење.”

Овакав став заузео је и Сектор за стручни и управни надзор у записнику 03 број 951-1/08-117 од 01.04.2008. године.

“Пољопривредно земљиште у државној својини (ЛН прив. бр. 21 и др.) треба уписати у корист Министарства пољопривреде шумарства и водопривреде, сходно одредбама члана 94. Закона о пољопривредном земљишту (“Службени лист “РС”, број 62/06). За наведене случајеве треба саставити допуне записника, уз позивање представника уписаних носилаца права и Министарства пољопривреде шумарства и водопривреде.”



## **ЗАКОН О ОСНОВАМА СВОЈИНСКОПРАВНИХ ОДНОСА**

Законом о основама својинскоправних односа (у даљем тексту: “Закон”), прописано је да страна физичка и правна лица која обављају делатност у Савезној Републици Југославији могу, под условима узајамности, стицати право својине на непокретностима на територији Савезне Републике Југославије које су им неопходне за обављање те делатности, а да страном физичко лице, које не обавља делатност у СРЈ, може под условом узајамности, стицати право својине на стану и стамбеној згради као и држављанин СРЈ.

Одредбом члана 82в Закона прописано је да се уговор о стицању својине на непокретности у смислу одредбе члана 82а истог Закона може оверити ако је испуњен услов за стицање права својине из тог члана. Суд или други државни орган пред којим се постави питање постојања узајамности у смислу одредбе члана 82а и 82б овог Закона објашњење о томе може затражити од савезног органа надлежног за послове правде.

Како је одредбом члана 33. Закона прописано да се на основу правног посла својина на непокретностима стиче уписом у јавну књигу или на други одговарајући начин одређен законом, пред органом који води евиденцију о непокретностима и правима на њима, може се појавити, као претходно питање, питање постојања реципроцитета, уколико се у исправи о правном послу као нови стицалац права појављује страном физичко или правно лице. У том случају, орган који врши упис, не може одбити захтев за упис права на страном физичко или правно лице уколико странка не приложи доказ о постојању реципроцитета, а да претходно не наложи странци да достави исправу издату од надлежног органа о постојању реципроцитета у смислу одредбе члана 125. Закона о општем управном поступку а у вези члана 127. истог Закона.

Овакав став заузео је Сектор за правне послове Одељење за управне послове 07 број 951-1438/07 од 10.12.2007. године.

”Ожалбеним решењем одбијен је приговор односно захтев жалиље за упис права својине на катастарској парцели број 667/12 КО П. на основу уговора о купопродаји непокретности Ов. број 12344/2007 од 30.07.2007. године.

Размотривши жалбу, ожалбено решење и списе предмета овај орган је оценио да решење треба поништити.

Увидом у списе предмета утврђено је да је уговором о купопродаји непокретности Ов.бр. 12344/2007 од 30.07.2007. године жалиља купила од Љ.Н. и Р. из Н.Б. као сувласника са уделом од по 1/2 катастарску парцелу број 667/12 површине 0.10.35 ха. Такође се утврђује да је купац немачки држављанин са привременим пребивалиштем у Београду.

У поступку израде катастра непокретности за КО П. у листу непокретности привремени број 2147 уписани су Љ.Н. и Р. као сувласници са уделом од по 1/2 катастарске парцеле број 667/12.

По оцени овог органа комисија је погрешно применила материјално право када је одбила приговор жалиље и није дозволила упис права на основу уговора о купопродаји.

Наиме, чланом 82в став 2. и 3. Закона о основама својинско правних односа је прописано да суд или други надлежни орган пред којим се постави питање постојања узајамности у смислу чл. 82а и 82б овог Закона објашњење о томе може затражити од органа надлежног за послове правде. Објашњење из става 2. овог члана орган надлежан за послове правде даје и на захтеве заинтересованих лица.

Комисија није поступила сходно наведеним законским одредбама када је одбила приговор жалиље односно њен захтев за упис права својине на предметној непокретности, а да пре тога није прибављено мишљење Министарства правде, Сектора за нормативне послове и међународну сарадњу, Одсек за међународну правну помоћ, у погледу стицања права својине на непокретностима у пословима *inter vivos* између Републике Србије и Немачке.

У поновном поступку комисија ће наложити странци да у остављеном року прибави мишљење надлежног органа у смислу навода датих у образложењу овог решења, након чега ће ценећи прибављено мишљење и предметни уговор о купопродаји, одлучити и донети одговарајуће решење.”

**Уколико и поред налога првостепеног органа, странка не достави доказ о постојању реципроцитета, првостепени орган ће одлучити на основу стања у списима предмета.**

Одредбом члана 82б Закона прописано је да страном физичком лицу може на територији СРЈ, под условима узајамности, стицати право својине на непокретностима **наслеђивањем** као и држављанин СРЈ.

Доказ о постојању реципроцитета, није потребно тражити у случају када се упис промене корисника, односно носиоца права тражи на основу наследног решења, донетог од стране суда на територији Републике Србије, којим се за наследника оглашава страном физичком лицу.

Одредбом члана 20. Закона, прописано је да се право својине стиче и наслеђивањем, из којих разлога се питање постојања реципроцитета, као претходно питање, појављује пред судом, а не пред органом који врши упис, јер се у овом случају уписом не стиче право. **Право које је стечено наслеђивањем, уписом се само декларише.**

Овакав став заузео је Сектор за правне послове Одељење за управне послове 07 број 952-01-694/02 од 17.09.2002. године.

“Ожалбеним решењем није дозвољено провођење промене у катастарском оперативном делу КО Р. по основу решења Општинског суда у П. О.бр.35/02 од 11.06.2002. године.

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

Решењем о наслеђивању Општинског суда у П. О.бр.35/02 од 11.06.2002. године расправљена је заоставштина пок. Н. М. бившег из К. те је за наследника на катастарским парцелама бр. 932, 1182 и 1421 КО Р., које су у поседовном листу број 485 уписане на име оставиоца, оглашена Н.Г. из Куманова.

По оцени овог органа погрешно је првостепени орган одлучио у овој управној ствари, обзиром да је погрешан правни закључак првостепеног органа о подобности решења О.бр.35/02 за упис права коришћења у корист жалилце.

Одредбама члана 82б Закона о основама својинскоправних односа (“Службени лист СРЈ” бр. 6/80, 36/90, 29/96) прописано је да физичком лицу може на територији СРЈ, под условима узајамности, стицати право својине на непокретностима наслеђивањем као и држављанин СРЈ.

Такође, одредбама члана 82г цитираног закона прописано

је да је орган надлежан за упис права на непокретностима дужан да податке о извршеном упису права својине страног лица достави савезном органу надлежном за послове правде, који о томе води евиденцију.

У смислу изнетих норми, а имајући у виду чињеницу да решење о наслеђивању О.бр.35/02 у свему представља исправу сачињену сходно одредбама члана 65. став 2. Закона о премеру и катастру земљишта ("Службени гласник СРС" бр. 11/76), првостепени орган је био дужан да дозволи провођење промене у корист жалиље и решење о промени достави Савезном министарству правде. Ово и из разлога што жалиља има и јединствени матични број грађана и што је постојање узајамности било претходно питање за суд у поступку расправљања заоставштине пок. Н. М.

У поновном поступку првостепени орган ће поступити у смислу изнетих примедби, провести промену на насловној страни поседовног листа број 485 КО Р. и примерак решења о извршеној промени доставити Савезном министарству правде у Б., као и жалиљи на адресу која је наведена у приложеном решењу."

**Проблем промене корисника, односно носиоца права својине настаје када је предмет уговора, односно наслеђивања, пољопривредно земљиште.**

Одредба члана 17. Устава Републике Србије одређује да странци, у складу са међународним уговорима, имају у Републици Србији сва права зајемчена Уставом и законом, изузев права која по Уставу и закону имају само држављани Републике Србије. Одредба члана 85. Устава, прописује да страна физичка и правна лица могу стећи својину на непокретностима, у складу са законом или међународним уговором.

Закон о основама својинскоправних односа, регулише материју везану за права странаца, при чему је то право условљено или обаваљањем делатности или врстом непокретности, наравно под претпоставком постојања реципроцитета, а у случају наслеђивања, условљено је само постојањем реципроцитета.

**Одредбом члана 1. став 3. Закона о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС", број 62/06) изричито је прописано да власник пољопривредног земљишта**

**не може бити страном физичком или правном лицем, што је у складу са одредбама Устава којим је прописано да странци имају у Републици Србији сва права, изузев права која по Уставу и закону имају само држављани Републике Србије и да страна физичка и правна лица могу стећи својину на непокретностима у складу са законом. Одредба члана 1. став 3. Закона о пољопривредном земљишту је императивног карактера и не прави разлику према начину стицања.**

Уколико је поднет захтев за промену корисника, односно носиоца права по основу уговора, односно исправе о правном послу у којој се као нови стичалац појављује страном физичком или правном лицем, а предмет тог уговора је пољопривредно земљиште, орган који врши упис, неће дозволити промену корисника, односно носиоца права, из разлога што би се таквим уписом извршила повреда принудних прописа, у овом случају одредбе члана 1. став 3. Закона о пољопривредном земљишту.

**Међутим, уколико се пред органом који врши упис постави захтев за промену корисника, односно носиоца права својине на пољопривредном земљишту по основу правоснажног наследног решења, односно правоснажне пресуде суда, у којим одлукама се као нови стичалац појављује страни држављанин, сматрамо да у том случају промену треба провести у катастру земљишта, односно катастру непокретности, управо због чињенице да је на основу тих одлука право већ стечено, имајући у виду да су према члану 145. став 3. Устава Републике Србије судске одлуке обавезне за све и не могу бити предмет вансудске контроле.**



CIP - Каталогизација у публикацији  
Народна библиотека Србије, Београд

34:528

**БИЛТЕН катастарско правне праксе** / главни  
и одговорни уредник Јасминка Вукашиновић.-  
2008, бр.1 (април) - .-Београд (Булевар  
војводе Мишића 39) : Републички геодетски  
завод, 2008 - (Београд : Емедија). - 23 cm

Два пута годишње. - Другачије повезано  
дело: Геодетска служба (Београд. 2001) =  
ISSN 1451-0561  
ISSN 1820-7545 = Билтен катастарско правне  
праксе  
COBISS.SR-ID 147351564

---

ISSN 1820-7545