



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Број: 952-1190/2019

Датум: 2.10.2019. године

Булевар војводе Мишића 39, Београд

Тел: +381 11 2650 886, 715-2601

Фах: +381 11 715-2611

www.rgz.gov.rs | office@rgz.gov.rs

СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ

начелнику / шефу службе

Полазећи од циља Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Службени гласник РС", бр. 41/18, 95/18 и 31/19), дефинисаног у члану 2. истог као успостављање и одржавање тачне и потпуне евиденције о непокретностима у интересу сигурности правног промета, који се постиже ажурним уношењем потпуних и тачних података о непокретностима и правима на њима у катастар непокретности и катастар водова, а поводом дилема које се јављају у пракси, овим путем вас обавештавамо о следећем:

Приликом поступања по исправама у смислу члана 32. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова, долази до ситуација да се површина посебног физичког дела објекта означена у исправи за упис не слаже са површином тог истог посебног физичког дела објекта означеној у решењу о употребној дозволи, тачније, у елаборату геодетских радова за изведени објекат и посебне делове објекта у смислу одредбе члана 158. став 13. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон) у вези са чланом 5. став 5. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова.

Наиме, уговори о купопродаји станова и осталих непокретности у изградњи, по правилу се закључују у фази након издавања решења о грађевинској дозволи али пре него што је предметна непокретност изграђена, дакле, знатно пре издавања употребне дозволе.

Током изградње објекта редовно долази до одступања од пројектоване површине посебних делова објекта, што узрокује да се површина означена у уговору (пројектована површина тј. површина посебног дела који тек треба да буде изграђен) разликује од површине тог истог посебног дела у у елаборату геодетских радова за посебне делове објекта (површина која је изграђена), који представља основ за упис површине посебних делова у катастру непокретности након издавања употребне дозволе. Дакле, у оваквој ситуацији, у моменту

закључења уговора о купопродаји није било могуће унети податак о изведеној површини јер посебан део још није изграђен или није изграђен у потпуности. С друге стране, имајући у виду остале ознаке непокретности (број посебног дела и сл.), не доводи се у питање идентитет посебног дела у уговору и елаборату тј. да ли се уопште ради о посебном делу који је предмет промета у уговору о купопродаји. Употребна дозвола се, према Закону о планирању и изградњи, издаје након техничког прегледа објекта, који обухвата и контролу **усклађености** изведених радова са грађевинском дозволом и техничком документацијом на основу које се објекат градио, као и **са техничким прописима и стандардима** који се односе на поједине врсте радова (где свакако спада и одступање у површинама).

Одредба члана 32., став 1., тачка 3) Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова, предвиђа да Служба, по достави исправе за упис од стране обвезника доставе, врши проверу да ли су чињенице о непокретности и лицима, које су наведене у исправама које су основ за упис, у складу са стањем катастра непокретности у тренутку одлучивања о упису.

Како у пракси постоје дилеме у погледу утицаја описаног неслагања површина на могућност уписа права својине, истичемо да такво неслагање површина не представља сметњу за упис по Закону о поступку уписа у катастар непокретности и водова. У напред описаној ситуацији, не ради се о неиспуњености формалног услова за упис из цитиране одредбе члана 32., став 1., тачка 3), у погледу површине посебног дела објекта. Упис права својине на основу уговора о купопродаји посебног дела објекта у изградњи врши се са површином из елабората геодетских радова који се доставља уз употребну дозволу сагласно одредби члана 158. став 13. Закона о планирању и изградњи.

Исто се односи и на ситуацију када је право својине на посебном делу већ предбележено на основу грађевинске дозволе у смислу члана 11., ставови 4. и 5. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова, што подразумева да је већ уписан и податак о површини посебног дела на основу саме грађевинске дозволе или на основу одговарајућег уверења надлежног органа (пројектована површина посебног дела), а након тога се Служби достави правноснажна употребна дозвола са елаборатом геодетских радова за посебне делове објекта: У складу са одредбом члана 12. став 4. истог закона, предбележба прелази у коначан упис права својине (оправдање предбележбе), а уписане површине се мењају у складу са елаборатом геодетских радова уз употребну дозволу.

Припремио: Милош Бјелановић
Сагласан:



Директор

Мр Барко Драшковић, дипл.инж.геод.