

Поступање служби за катастар непокретности код уписа права на заједничким деловима зграде и земљишту на коме је зграда изграђена на основу уговора о промету непокретности посебног дела зграде

У вези поступања служби за катастар непокретности у поступку уписа права својине на посебним деловима зграде са истовременим уписом права својине на заједничким деловима зграде и права на земљишту на коме је зграда изграђена указујемо на следеће:

Преносом права својине на посебном делу зграде на купца истовремено се преноси по сили закона и право својине на заједничким деловима зграде, односно на згради као грађевинској целини – објекту, као и право својине, односно право коришћења или право закупа на земљишту на коме је зграда изграђена.

Чињеница да уговор о промету непокретности којим се преноси право својине на посебном делу зграде не садржи одредбу о истовременом преносу права на заједничким деловима зграде и земљишту на коме је зграда изграђена, не представља сметњу да се изврши упис купца посебног дела зграде као имаоца права на заједничким деловима зграде и земљишту, уколико је продавац посебног дела зграде уписан као ималац права на заједничким деловима зграде и земљишту, под условом да су испуњени и остали услови за упис прописани Законом о државном премеру и катастру и Законом о поступку уписа у катастар непокретности и водова.

У случају када продавац посебног дела зграде није уписан као ималац права на земљишту или је као ималац права уписан инвеститор зграде или друга лица, потребно је ценити да ли достављене исправе доказују правни континуитет у односу на уписане имаоце права на земљишту сходно одредби члана 85. став 2. Закона о државном премеру и катастру, или је земљиште које служи за редовну употребу зграде утврђено уговором о промету непокретности у смислу члана 3. став 2. Закона о промету непокретности закљученим са правним претходником продавца посебног дела зграде који је уписан као ималац права на земљишту, или се у конкретном случају треба применити члан 70. Закона о планирању и изградњи на који упућује наведени члан Закона о промету непокретности.

Наведено произилази из одредбе члана 5. став 2. Закона о становању и одржавању зграда, којим је прописано да се стицањем права својине на посебном делу зграде стиче и право својине над заједничким деловима зграде, право учешћа у управљању стамбеном заједницом и право сусвојине на земљишту на коме је зграда изграђена, односно земљишту које служи за редовну употребу зграде, као и из одредаба члана 3. ст. 1. и 2. Закона о промету непокретности којим је прописано да се преносом права својине на згради, односно другом грађевинском објекту, истовремено преноси и право својине на земљишту на којем се зграда налази, као и на земљишту које служи за редовну употребу зграде, док се земљиште које служи за редовну употребу зграде утврђује уговором о промету непокретности, а ако то није уговорено, примењују се правила предвиђена прописима о планирању и изградњи којима се дефинише земљиште које служи за редовну употребу зграде.