



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

ЗАКОН О ПОСТУПКУ УПИСА У КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ И ВОДОВА

Гордана Зорић, дипл.правник

јун 2018. године



❖ Предмет уређивања

- поступак уписа у катастар непокретности и катастар водова у њиховом одржавању,
- предмет и врсте уписа
- поступка издавања извода из наведених регистара,
- и друга питања од значаја за одржавање катастра непокретности и катастра водова.

❖ Циљ закона

- успостављање ажурног и ефикасног катастра у интересу сигурности правног промета,
- поједностављење и убрзање поступка уписа у катастар;
- обезбеђивање ефикасније наплате јавних прихода
- отклањање уочених проблема у примени Закона о државном премеру и катастру



❖ **Начела** катастра:

- Начело уписа
- **Начело официјелности**
- Начело јавности
- Начело поуздања
- Начело првенства
- **Начело законитости**
- Начело одређености



ВРСТЕ УПИСА У КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ

- ❖ Упис непокретности
- ❖ Упис права
- ❖ Предбележба
- ❖ Забележба



❖ Упис непокретности

- за сваку непокретност појединачно одређује се и уписује **јединствени матични број непокретности**
- **парцела** - елаборат геодетских радова и исправа за упис када је то одређено законом

❖ објекат

- елаборат геодетских радова и
- употребна дозвола издата у обједињеној процедури, сходно ЗОПИИ
а ако дозвола није издата у обједињеној процедури
- елаборат геодетских радова и
- уверење надлежног органа издато на основу техничке документација на основу које је издата грађевинска, односно употребна дозвола,
ако тај орган не може да изда уверење
- налаз и мишљење сталног судског вештака грађевинске струке
- ако за објекат није издата дозвола – елаборат геодетских радова



❖ Посебан део објекта

- елаборат геодетских радова и употребна дозвола, ако се ради о непокретности за коју је издата употребна дозвола **у обједињеној процедури**
- употребна, односно грађевинска дозвола (ако се ради о непокретности за коју **није** издата употребна дозвола **у обједињеној процедури**)
 - а ако дозвола не садржи неопходне податке,
- уверење надлежног органа издато на основу техничке документација на основу које је издата грађевинска, односно употребна дозвола,
 - ако тај орган не може да изда уверење
- налаз и мишљење сталног судског вештака грађевинске струке
 - ако је непокретност изграђена пре ступања на снагу прописа о изградњи објекта, упис се врши на основу уверења надлежног органа или налаза и мишљења сталног судског вештака грађевинске струке
 - ако за непокретност није издата дозвола, а није изграђена пре ступања на снагу прописа о изградњи, упис се врши на основу елабората геодетских радова



❖ Упис права

- Уписом се стичу, преносе, ограничавају или престају стварна права на непокретностима, ако законом није друкчије прописано
- стварна права (својина, право коришћења, право закупа грађевинског земљишта ради изградње, право службености, хипотека и др.)
- упис заједничке својине брачних другова
- облигациона права (уговорно право прече куповине, закуп и др. чији је упис предвиђен законом)



❖ Предбележба

је упис којим се усовно стичу, преносе, ограничавају или престају стварна права и врши се:

- ако исправа за упис не испуњава услове за за коначан упис стварних права и то:
 - ако је у исправи постављен услов или одложни рок за стицање права, а
 - услов и рок нису испуњени;
 - ако је у одлуци вршиоца јавних овлашћења одређен упис предбележбе

Рок за оправдање предбележбе је 3 месеца ако није одређен у исправи

- ако је предмет уписа објекат, односно посебни делови објекта у изградњи, као и пренос права на њима – (члан 11. став 4.)

Без означења рока трајања предбележбе



❖ **Оправдање предбележбе**

- оправдањем предбележбе, односно отклањањем сметњи за упис, предбележба постаје упис стварних права, о чему се доноси решење, са дејством од тренутка уписа предбележбе
- уписом објекта, односно посебних делова објеката у катастар непокретности на основу правноснажне употребне дозволе, предбележба својства инвеститора објекта у иградњи, односно купца тог објекта или посебних делова прелазе у право својине, ако су испуњени др. услови за стицање права својине прописани законом



❖ **Забележба**

- је упис чињеница које су од значаја за заснивање, измену, престанак или пренос стварних права на непокретностима, које се односе на личност имаоца права, на саму непокретност или на правне односе поводом непокретности
- не спречава даље уписе на непокретности на коју се забележба односи, осим ако је супротно изричито прописано законом, већ су од уписа забележбе сва располагања имаоца права и уписи у катастар који су противни сврси уписане забележбе условни и зависе од исхода решавања стварних права због којих је забележба уписана
- изузетно упис **забележбе одлуке о забрани отуђења и оптерећења непокретности спречава даље уписе** који се односе на забрањено отуђење и оптерећење непокретности одређеном лицу



Врсте забележби

- забележба спора, односно другог поступка који се у односу на ту непокретност води пред судом или вршиоцем јавних овлашћења, а који за исход може имати промену уписа права на непокретности;
- забележба да првостепена одлука није правноснажна;
- забележба управног спора против другостепене одлуке о упису у катастру непокретности;
- забележба одлуке о забрани отуђења и оптерећења непокретности;
- забележба постојања уговора о доживотном издржавању;
- забележба постојања брачног уговора
- **забележба постојања уговора о концесији**
- забележба покретања поступка експропријације;
- **забележба да је у току поступка комасације комисија утврдила промену имаоца права на парцели;**
- **забележба својства културног добра;**
- **забележба да је исправа по којој је извршен упис у катастар достављена органу који је надлежан да по службеној дужности покрене одговарајући поступак за њено поништавање, односно укидање, као и јавном тужиоцу;**
- **забележба да је упис извршен на основу уговора овереног код суда пре више од 20 године**



- **забележба постојања заложног права на покретној ствари, које је регистровано у регистру за регистрацију заложних права на покретним стварима и правима, а које може бити од утицаја на накнадна стицања права у вези са непокретношћу у коју се иста уграђује, односно чији је припадак у складу са законом који уређује хипотеку**
 - забележба поднетог захтева за упис у катастар, односно достављене исправе за упис по службеној дужности;
 - забележба личних стања имаоца права;
 - остале забележбе прописане законом.
- ❖ **Забележба спора само по:**
- тужби претходно уписаног носиоца права на непокретности против тренутно уписаног носиоца права, ради брисања тренутног уписа и успостављања претходног стања уписа;
 - тужби трећег лица ради утврђења права својине услед одржаја;
 - тужби повериоца ради побијања дужникових правних радњи, као и
 - спора који је тужилац покренуо јер је на то упућен од стране ванпарничног суда или другог надлежног органа



ПОСТУПАК УПИСА У КАТАСТАР

❖ Странке:

- 1) лице у чију корист се одлучује о упису;
- 2) уписани претходник;
- 3) треће лице на чија права, обавезе или правне интересе може да утиче исход поступка уписа

❖ Обавезност доставе кроз Е-шалтер

- поднесци, докази и акта се достављају у форми електронског документа, кроз е-шалтер
- изузетно, жалба и други правни лекови, као и докази који се уз њих прилажу, могу се доставити у форми папирног документа



❖ **Покретање поступка:**

- 1. по службеној дужности на основу исправе коју достављају лица,** односно органи који су дужни да по службеној дужности Заводу преко е-шалтера доставе ради уписа у катастар исправе које доносе, састављају, потврђују или оверавају (обвезник из члана 22.)
- 2. по службеној дужности када се упис врши по сили закона**
- 3. захтевом странке**
 - странка може поднети захтев за упис у катастар преко е-шалтера, независно од тога да ли се такав упис врши по службеној дужности, осим ако је другачије прописано законом
 - захтев, у име странке може поднети законски заступник или пуномоћник



❖ **Обвезници доставе исправе по службеној дужности**

- судови (рок 3 дана)
- јавни бележници (рок 24 часа)
- јавни извршитељи (рок у складу са законом који уређује извршење)
- органи јавне управе и други органи и организације који у вршењу јавних овлашћења доносе одлуке које представљају правни основ за упис у катастар (рок 24 часа)



❖ **Јавни бележник доставља:**

- јавно бележничке исправе које саставља, потврђује или оверава, односно извршне одлуке које доноси, у оквиру законом поверених јавних овлашћења, а које **представљају подобан правни основ** за упис у катастар,

Ако исправа не доказује континуитет промене са уписом у катастру, доставља исправу којом се континуитет доказује

- исправу коју је потврдио, односно сачинио у вези са преносом права својине на непокретности, која **не представља подобан правни основ** за упис промене у катастру, и то:
 - 1) уговор о преносу права својине на непокретности који не садржи безусловну сагласност за упис права у катастар, а ради уписа предбележбе;
 - 2) исправу којом се врши пренос власништва на објекту, односно посебном делу објекта у изградњи, а ради уписа одговарајуће предбележбе;
 - 3) исправу која се односи на располагање непокретношћу која није уписана у катастру непокретности, ради евидентирања у посебној евиденцији
- **пореску пријаву** ради утврђивања пореза на пренос апсолутних права, односно наслеђе и и поклон и пореза на имовину



Уредан захтев за упис

- ❖ Уредан захтев за упис у катастар непокретности мора да садржи:
 - прописане податке о лицу у чију корист се упис врши
 - назив катастарске општине и означење непокретности у односу на коју се подноси захтев, према подацима катастра непокретности
 - означење промене у катастру која је предмет захтева
 - прописане податке о подносиоцу захтева ако се захтев подноси у корист другог лица

- ❖ У захтеву странка наводи начин достављања решења:
 - електронским путем
 - поштом препоручено на захтевану адресу,

- Уз захтев се доставља исправа која је правни основ за упис, друга документа ако су прописана законом, као и доказ о плаћеној такси (ако плаћање није извршено кроз апликацију Е-шалтера)



❖ форма докумената

Документа се преко е-шалтера достављају у форми **електронског** документа:

- документа који је изворно настао у електронском облику;
- електронског преписа документа који је изворно настао у папирној форми,
- дигитализованог документа издатог у папирној форми, чију је истоветност ориганалу својим квалификованим електронским потписом , односно квалификованим електронским печатом потврдио:
 - јавни бележник у вршењу јавних овлашћења;
 - лице, односно овлашћено лице органа који тај документ доставља по службеној дужности;
 - адвокат ако има статус „професионалног корисника“ под условом да тај документ доставља уз захтев који подноси у име странке, на основу пуномоћја



- предузетник, односно законски заступник или овлашћено лице правног лица уписаног у регистар геодетских организација, под условом да има статус „професионалног корисника“ и да уз захтев, који подноси у име странке на основу пуномоћја, доставља исправу за упис промене коју је саставио у вршењу својих јавних овлашћења

❖ Овлашћени орган, односно лице које је извршило дигитализацију и потврдило истоветност електронског документа са оригиналом у папирној форми дужно је да изворни документи у папирној форми архивира у складу са законом



- ❖ **Измена захтева** - једном, до доношења првостепене одлуке, ако се измена заснива на истом правном основу и ако у међувремену друго лице није поднело захтев за упис промене на коју би таква измена захтева могла неповољно да утиче (поштовање начела првенства)
- странка може у току поступка и уз жалбу достављати нове исправе и доказе, с тим што се исправе и докази на основу којих се цени основаност захтева могу накнадно достављати само ако су настали до момента подношења захтева
- ❖ **Одустанак од захтева** – до доношења првостепене одлуке, односно другостепене ако је изјављена жалба (поступак се решењем обуставља)



Редослед одлучивања о упису

- ❖ према тренутку пријема исправе за упис достављене по службеној дужности, односно захтева за упис
- ако је достављено по службеној дужности више исправа за упис, односно ако је поднето више захтева за упис на истој непокретности, односно истом уделу на непокретности, прво ће се спровести поступак по достави која је прва извршена, односно по захтеву који је први примљен
- по коначности решења донетог по раније достављеној исправи, односно захтеву, узимају се у поступак касније достављене исправе, односно захтеви, по редоследу пријема
- ❖ **Изузеци**
 - о упису забележбе решења о извршењу донетог на основу уговора о хипотеци, односно заложне изјаве одлучује се приоритетно, ако је претходно извршен упис у катастар хипотеке на основу тог уговора, односно заложне изјаве, осим ако постоје нерешени предмети уписа по правноснажним судским одлукама.
- ❖ Редослед решавања не може бити нарушен посебним законом



Одлучивање о упису

- ❖ Служба проверава испуњеност **формалних услова** за упис:
 - надлежност за поступање,
 - да ли је достављена исправа која је правни основ за упис у катастар, као и друга документација прописана законом,
 - да ли су чињенице о непокретности и лицима наведене у исправи у складу са стањем катастра у тренутку одлучивања о упису,
 - да ли је исправу која је основ за упис донео стварно надлежан орган, осим ако је достављена исправа одлука суда, јавног извршитеља или јавнобележничка исправа у ком случају не проверава њихову стварну надлежност,
 - да ли постоји правни интерес за подношење захтева,
 - да ли захтев садржи све прописане податке



- Ако су испуњени формални услови, Служба **не проверава законитост промене** која се спроводи у складу са достављеном исправом, већ доноси решење којим спроводи упис те промене у катастру (осим ако је законом прописана забрана уписа у катастар у таквим случајевима)
- Ово правило се примењује ако се упис врши на основу одлука судова и других надлежних органа и вршилаца јавних овлашћења донетих после ступања на снагу овог закона, као и на основу исправа састављених, односно потврђених од стране јавних бележника, односно судова које су те исправе саставили, односно потврдили уместо јавних бележника, од дана ступања на снагу Закона о јавном бележништву („Службени гласник РС”, бр. 31/11).
- Ако Служба нађе да је располагање непокретношћу у исправи очигледно противно принудним прописима, врши упис на основу те исправе и одмах обавештава орган који је надлежан да по службеној дужности покрене поступак за поништавање, односно укидање исправе, као и јавног тужиоца
- Уписује одговарајућу забележбу



- ❖ Искључено је спровођење усмене расправе, осим у поступку исправљања грешака, недостатака и пропуста о уписаним подацима
 - Изузетно, чињенице се могу утврђивати увиђајем на лицу места
- ❖ Решење се доноси у форми електронског документа.
- ❖ **Рок за доношење решења:**
 - када исправе за упис доставља обвезник доставе, рок за доношење решења је пет радних дана
 - у поступцима по захтеву странке рок је 15 дана, односно пет радних дана код уписа хипотеке, забележбе хипотекарне продаје и у једноставнијим управним предметима



Достављање решења

❖ У поступку покренутом по службеној дужности:

▪ странкама у поступку се доставља

поштом препоручено у форми одштампаног примерка електронског документа, овереног у складу са законом, осим ако је странка тражила доставу електронским путем

▪ Обвезнику доставе који је доставио исправу

преко е-шалтера у форми електронског документа, ради информисања

❖ У поступку покренутом по захтеву:

▪ подносиоцу захтева

преко е-шалтера, у форми електронског документа

▪ осталим странкама у поступку

поштом препоручено у форми одштампаног примерка електронског документа, овереног у складу са законом, осим ако је странка тражила да јој се достава изврши електронским путем



- **објављивањем на интернет страници** Завода и на огласној табли Службе ако је адреса пребивалишта, боравишта, односно седишта странке непозната или ако достава на адресу наведену у захтеву није могла бити извршена

сматра се да је решење достављено протеком рока од осам дана од дана истицања на интернет страници Завода и на огласној табли Службе.



Спајање поступака

- ❖ Више поступака могу се спојити у један поступак:
 - ако се заснивају на истом или сличном чињеничном стању и истом правном основу;
 - ако се заснивају на различитом чињеничном стању, односно различитом правном основу ако Служба процени да ће истовремено одлучивање допринети ефикаснијем и економичнијем окончању тих поступака, може их спојити у један поступак и јединственим решењем одлучити, водећи рачуна о начелу првенства, односно прво ће одлучивати по ранијем захтеву, односно достави, а након тога по наредној, имајући у виду стање уписа у катастру у моменту доношења одлуке, као и претходно решена питања у том поступку.



Право на жалбу

- ❖ Против решења донетог у првом степену странка може изјавити жалба Заводу, у року од **осам дана** од дана достављања решења, преко надлежне Службе

Рад првостепеног органа по жалби

Служба може у року од **седам дана** да решењем:

- одбаци жалбу (није дозвољена, неблагоприятна или поднета од неовлашћеног лица)
- усвоји жалбу, поништи ожалбено решење и донесе ново решење (основана)
- жалбу са списима предмета достави Заводу на даљи поступак

Против овог решења Службе може се изјавити жалба Заводу у року од осам дана од дана достављања решења.



Достављање жалбе на одговор

- Ако би усвајање жалбе могло неповољно да утиче на права и интересе лица у чију корист је дозвољен упис, односно уписаног лица, жалба се доставља том лицу, које је дужно да одговор на жалбу достави у року од осам дана, а рок за поступање Службе рачуна се од истицања овог рока за одговор



Поступање другостепеног органа по жалби

- ❖ Завод може да:
 - одбаци жалбу
 - одбије жалбу
 - поништи решење у целини или делимично и сам одлучи о управној ствари
 - поништи решење и врати предмет првостепеном органу на поновни поступак и одлучивање
 - измени решење
- ❖ Непоступање Службе по налогу из другостепеног решења је основ за покретање дисциплинског поступка против одговорног државног службеника
- ❖ Завод може да врати предмет Служби на поновни поступак и одлучивање **само једном**, без обзира на разлоге или пропусте у првостепеном поступку.
- ❖ Када Завод поступа по жалби против решења донетог у предмету који је враћен Служби на поновни поступак и одлучивање, **дужан је да мериторно одлучи о управној ствари.**



❖ **Поступање до коначности одлуке**

- До коначности одлуке донете у првом степену неће се одлучивати по новом захтеву за упис на истој непокретности, односно на истом уделу на непокретности
- Изузетно, пре коначности одлуке о упису забележбе, може се одлучивати о новим уписима, осим ако се та одлука односи на забележбу за коју је законом прописано да спречава даље уписе
- ❖ **Упис у катастар** врши се када решење којим је упис дозвољен постане коначно, уз упис забележбе да решење о упису није правноснажно (одложена примена до 31.12.2020. год)

❖ **Управни спор**

Против другостепених решења донетих у складу са одредбама овог закона може се водити управни спор, као и ако у законском року није одлучено по жалби против првостепеног решења



Подношење захтева у форми папирног документа

- може се поднети до 31.12.2020. године
- захтев за упис и документа достављана у папирној форми Служба је дужна да дигитализује и да електронским квалификованим потписом овлашћеног лица потврди истоветност електронске копије оригиналу, чиме та копија добија исту доказну снагу као оригинал у поступку уписа у катастар
- изворни документи у папирној форми архивирају у складу са законом
- одлуке и друга акта донета у поступку покренутом захтевом у папирној форми израђују се и достављају у складу са одредбама овог закона.
- Завод је дужан да обезбеди издавање решења у форми електронског документа најкасније до 31.12.2020. године. До тада решење доноси у папирној форми и дигитализује за потребе уноса у информациони систем и достављања у електронској форми ако је странка то тражила



Исправљање грешака и брисање државине

- Не постоји рок за исправку грешке
- Служба може исправљати очигледне грешке у подацима о имаоцима права на непокретностима и површини објекта, односно посебног дела објекта, настале приликом уписа у земљишну књигу
- Ако се најкасније до 01. маја 2028. године не стекну законски услови за упис права својине на непокретностима на којима је одређено лице уписано као држалац у складу са Законом о државном премеру и катастру Служба ће по службеној дужности извршити брисање својства држаоца тог лица и државине на непокретности



Јавност података катастра и приступ подацима ГКИС-а

- Завод обезбеђује преко своје интернет странице, непрекидно и без таксе, на начин који не повређује заштиту података о личности, јавну доступност:
 - основних података катастра непокретности, који се односе на непокретност;
 - основних података о имаоцима права на непокретности, и то за физичко лице име, презиме и пребивалиште, а за правно лице пословно име, адреса седишта и матични број;
 - - података о пријему исправе достављене ради уписа по службеној дужности, односно пријему захтева за упис



ИЗДАВАЊЕ ПОДАТАКА ИЗ КАТАСТРА

- ❖ Извод из листа непокретности и листа вода издају се сваком заинтересованом лицу
- ❖ Рок за издавање је пет радних дана од дана пријема захтева, осим ако се захтева већи обим података, када је рок 30 дана
- ❖ Јавни бележници и геодетске организације могу издавати наведене изводе, најкасније почев од 31.12.2020. године



Повезивање путем е-шалтера

- Јавни бележници су обавезни да се путем е-шалтера повежу са Заводом најкасније до 1. јула 2018. године
- Остали иобвезници доставе до 1. новембра 2018. године, а судови до 1. јануара 2020. године
- Завод је дужан да обвезницима доставе и професионалним корисницима омогући потпуни увид у ажурне податке ГКИС-а најкасније до 31.12.2020. године, а до тада ће им издавати лист непокретности и копију плана преко е-шалтера, у року од 24 часа од дана подношења захтева



Примена закона

- Поступци који нису окончани до дана ступања на снагу овог закона окончаће се по одредбама закона који је био на снази до дана ступања на снагу овог закона
- По одредбама тог закона водиће се и окончати поступци покренути захтевом странке поднетим након ступања на снагу овог закона, а којим се захтевају уписи на основу одлука судова и других надлежних органа и ималаца јавних овлашћења донетих пре ступања на снагу овог закона, као и на основу приватних исправа које нису потврђене од стране јавних бележника
- По одредбама овог закона вршиће се упис на основу одлука судова и других надлежних органа и вршилаца јавних овлашћења донетих после ступања на снагу овог закона, као и на основу исправа састављених, односно потврђених од стране јавних бележника, односно судова када поступају уместо јавних бележника



- **Хвала на пажњи!**