

УПИС У КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ

I Увод

Евиденција о правима на непокретности у Републици Србији вођена је до 1988. године у земљишним књигама, књигама тапија, интабулационим књигама, катастру земљишта, књигама продатих друштвених станова са хипотеком. Први пропис који је на целовит начин регулисао питање евиденције непокретности јесте Закон о премеру и катастру и уписима права на непокретностима, донет 1988. године. Након овог законског прописа све доцније законске новеле прописивале су обавезу израде катастра непокретности, уместо земљишних књига и књига тапија, као нове врсте јавне књиге која представља јединствену правну евиденцију на непокретностима и субјектима свих права на њима.

Закон о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018) и Закон о државном премеру и катастру ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 18/2010, 65/2013, 15/2015 - одлука УС, 96/2015, 47/2017 - аутентично тумачење, 113/2017 - др. закон, 27/2018 - др. закон и 41/2018 - др. закон) представљају у овом моменту два системска позитивна прописа, који у оквиру правног поретка Републике Србије уређује питање уписа у катастар непокретности.

Поред општег законског режима који прописује упис у катастар непокретности сам Закон о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018) за поједина питања која нису регулисана датим законом прописује да ће супсидијарно применити одредбе Закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 18/2016) у погледу процесних правила поступка уписа. Од значаја за поступак уписа у катастар непокретности су и материјално правни прописи којима се уређује својина и друга стварна права у погледу мериторне оцене поднетих захтева за упис у катастар непокретности.

II Однос између Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018) и Закон о државном премеру и катастру ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 18/2010, 65/2013, 15/2015 - одлука УС, 96/2015, 47/2017 - аутентично тумачење, 113/2017 - др. закон, 27/2018 - др. закон и 41/2018 - др. закон)

Републички геодетски завод (даље: РГЗ) је 30.7.2018. донео упутство за примену **Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018 - даље: Закон)**, којим се прецизира и обједињују сви претходни расписи и упутства, како би се обезбедило јасно коришћење правила и поступака, и на тај начин подигла ефикасност и транспарентност у раду.

Захтеви примљени до **7.6.2018.** године решавају се у складу са **Законом о државном премеру и катастру ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 18/2010, 65/2013,**

15/2015 - одлука УС, 96/2015, 47/2017 - аутентично тумачење, 113/2017 - др. закон, 27/2018 - др. закон и 41/2018 - др. Закон).

Захтеви примљени од **8.6.2018.** године решавају се:

- а. У складу са **Законом о државном премеру и катастру ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 18/2010, 65/2013, 15/2015 - одлука УС, 96/2015, 47/2017 - аутентично тумачење, 113/2017 - др. закон, 27/2018 - др. закон и 41/2018 - др. Закон)** ако се одлучује о упису на основу:
 1. "старих" одлука (одлуке судова и других надлежних органа и ималаца јавних овлашћења донетих пре ступања на снагу Закона),
 2. приватних исправа које нису потврђене од стране јавних бележника, односно судова када поступају уместо јавних бележника.
- б. У складу са **Законом о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018)** ако се одлучује о упису на основу:
 1. одлука судова и других надлежних органа и вршилаца јавних овлашћења донетих после ступања на снагу Закона,
 2. исправа састављених, односно потврђених од стране јавних бележника, односно судова који су те исправе саставили, односно потврдили уместо јавних бележника, од дана ступања на снагу **Закона о јавном бележничтву ("Сл. гласник РС", бр. 31/2011, 85/2012, 19/2013, 55/2014 - др. закон, 93/2014 - др. закон, 121/2014, 6/2015 и 106/2015).**

Притом важно је напоменути у случају да је у новим предметима за упис у катастар достављено више исправа у континуитету које су основ за упис, примена старог или новог закона цени се према последњој исправи која је основ за упис.

III Појам катастра непокретности

Катастар непокретности представља основни и јавни регистар који садржи просторне и описне податке о непокретностима, податке о стварним правима на њима, као и другим правима и чињеницама чији је упис у катастар предвиђен законом. Републички геодетски завод као посебна управна организација надлежна је, поред осталих послова из делокруга своји законских ингеренција за оснивање, обнову и одржавање катастра непокретности.

У катастар непокретности се уписује земљиште (катастарске парцеле пољопривредног, шумског, грађевинског, водног и другог земљишта), надземни и подземни грађевински објекти; посебни делови објеката који чине грађевинску целину (стан, пословни простор, гаража и други). Објекти који представљају предмет уписа јесу зграде свих врста, привредни објекти, објекти културе, спорта и рекреације, склоништа и други грађевински објекти.

Стварна права која се могу уписати у катастар непокретности јесу право својине, сусвојине, заједничке својине. Својина се уписује у корист искључивог власника целе непокретности. Сусвојина се уписује у корист сувласника са одређеним уделима у односу на целину непокретности или у складу са законом којим се уређује стицање права на грађевинском земљишту. Заједничка својина на непокретности уписује се на име свих заједничара. Заједничка својина по основу стицања у току трајања заједнице живота у браку уписује се у катастар на целој непокретности или на сувласничком уделу у непокретности, на основу извода из матичне књиге венчаних. Имовина неће бити уписана као заједничка својина и на другом супружника само ако се катастру достави изјава оба супружника да се у конкретном случају не ради о заједничкој, већ посебној имовини једног од супружника, или ако супружници исправом на основу које се врши упис стичу сусвојину, са одређеним уделима. Ако је непокретна имовина већ уписана у катастар само на једног од супружника, заједничка својина ће се накнадно уписати у катастар на основу изјаве оба супружника да се у конкретном случају ради о заједничкој својини. Изјаве се достављају се у форми јавнобележничког записа или јавнобележнички потврђених (солемнизованих) изјава, а могу бити и саставни део исправе којом се стиче непокретна имовина на коју се та изјава односи, односно солемнизационе клаузуле којом је потврђена та исправа.

Поред права својине у катастру непокретности је дозвољен упис и других стварних права као и одређених облигационих права. Предмет уписа у катастар непокретности могу бити право коришћења непокретности односно својства корисника у случајевима предвиђеним законом, право службености, хипотека и друга стварна права на непокретностима прописана законом. Од облигационих права предмет уписа у катастар непокретности могу бити уговорно право прече куповине, закуп и друга облигациона права на непокретности чији упис је предвиђен законом.

Катастар непокретности по својој садржини се састоји од **елабората премера, збирке исправа и базе података катастра непокретности.**

Елаборат премера јесте скуп докумената и података насталих у поступку пројектовања и реализације катастарског премера, на основу којих се оснива или обнавља катастар непокретности.

Збирка исправа јесте скуп исправа на основу којих је извршен упис или брисање уписа на непокретностима.

База података катастра непокретности, јесте скуп геопросторних и других података о непокретностима, стварним правима и одређеним облигационим правима на њима која садржи податке о парцелама, објектима, посебним деловима објеката, имаоцима права на непокретности. Из базе података издају се катастарски план за једну или више парцела и лист непокретности који се издаје са подацима о непокретности и имаоцу права тј. лицу које има својину на катастарској парцели,

објекту или посебном делу објекта, или лице које има друго стварно или облигационо право на непокретности.

РГЗ води и "Геодетски катастарски информациони систем" (ГКИС) који представља централизовану електронску базу података, која садржи просторне и описне податке катастра непокретности и катастра водова, податке о основним геодетским радовима, премеру непокретности, државним границама, геодетским радовима за посебне потребе, вредности непокретности, као и топографске карте, регистар просторних јединица, адресни регистар и регистар цена;

Из ГКИС-а и документације у аналогном облику издају се подаци, уверења, потврде, извештаји и исправе у електронској форми, а на захтев странке могу се издати и у форми папирног документа. Извод из листа непокретности издају се сваком заинтересованом лицу. Подаци из ГИКС-а се издају у року од пет радних дана од дана пријема захтева, а ако се захтева већи обим података најкасније у року од 30 дана од дана пријема захтева, и то непосредно у просторијама РГЗ, поштом или електронском поштом, односно другим електронским путем, у складу са захтевом. Уместо РГЗ дате податке могу издавати јавни бележници, као и предузетници и правна лица уписана у регистар геодетских организација тако издати изводи имају једнако правну снагу као да их је издао РГЗ.

IV Начела уписа у катастар непокретности

Под начелима уписа у катастар непокретности подразумевају се најопштија правила која важе у области реглisaња правних односа који настају приликом уписа права и њихових ималаца у катастар непокретности. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018) и Закон о државном премеру и катастру ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 18/2010, 65/2013, 15/2015 - одлука УС, 96/2015, 47/2017 - аутентично тумачење, 113/2017 - др. закон, 27/2018 - др. закон и 41/2018 - др. закон) прописује следећа начела на којима се темељи упис у катастар непокретности:

IV.1. Начело уписа

Својина и друга стварна права на непокретностима стичу се, преносе и ограничавају уписом у катастар непокретности, а престају брисањем уписа. Садржина означеног начела прокламује конститутивност уписа у катастар непокретности у погледу стицања стварних права. Упис у катастар непокретности има карактер начина стицања стварних права на непокретности (*modus acquirendi*) у случају када основ стицања представља неки правни посао. Тако одредба члана 33. Закона о основама својинско правних односа ("Сл. лист СФРЈ", бр. 6/80 и 36/90, "Сл. лист СРЈ", бр. 29/96 и "Сл. гласник РС", бр. 115/2005 - др. закон) прописује да се основу правног посла право својине на непокретност стиче уписом у јавну књигу или на други одговарајући начин одређен законом, док одредба члана 8. Закона о хипотеци ("Сл. гласник РС", бр.

115/2005, 60/2015, 63/2015 - одлука УС и 83/2015) прописује да хипотека настаје уписом у надлежни регистар непокретности.

Међутим, упис у катастар непокретности нема увек конститутивни значај у погледу стицања стварних права. У случајевима одређеним законом, својина и друга стварна права на непокретностима могу се стећи и пре уписа у катастар непокретности, а тек уписом производе правно дејство **према трећим савесним лицима** (декларативност уписа). Закон о основама својинско правних односа ("Сл. лист СФРЈ", бр. 6/80 и 36/90, "Сл. лист СРЈ", бр. 29/96 и "Сл. гласник РС", бр. 115/2005 - др. закон) у оквиру одредбе члана 20. став 2. прописује да се право својине стиче и одлуком државног органа, на начин и под условима одређеним законом.

Као пример декларативности уписа наводимо упис права својине купца имовине у стечајном поступку. Привредни апелациони суд као суд републичког ранга у опису делокруга својих надлежности сагласно одредби члана 26. став 2. Закона у уређењу судова ("Сл. гласник РС", бр. 116/2008, 104/2009, 101/2010, 31/2011 - др. закон, 78/2011 - др. закон, 101/2011, 101/2013, 106/2015, 40/2015 - др. закон, 13/2016, 108/2016 и 113/2017) утврђује правне ставове ради јединствене примене закона из надлежности привредних судова. У оквиру одговора на питања привредних судова који су утврђени на седници Одељења за привредне спорове Привредног апелационог суда одржаној дана 26.11.2014. и 27.11.2014. године и на седници Одељења за привредне преступе и управно-рачунске спорове одржаној дана 3.12.2014. године - Судска пракса привредних судова - Билтен бр. 4/2014 заузет је правни став да се продаја имовине стечајног дужника врши у стечајном поступку - судском поступку, те да је одлука суда - решење стечајног судије из члана 133. став 12. Закона о стечају (одлука државног органа) представља правни основ за пренос права својине и свих других права стечених продајом, те је стога овакво стицање права својине оригинарни начин стицања права својине.Следом изнетог може закључити да у напред описаном случају основ за стицање права својине представља одлука надлежног органа, док упис права у катастар непокретности по основу дате одлуке има деклараторни карактер.

IV.II. Начело официјелности

Начело официјелности подразумева да се поступак уписа у катастар покреће и води по службеној дужности, а по достави исправе од стране обвезника доставе који је донео, односно саставио, потврдио или оверио исправу која је правни основ за упис у катастар, као и ако је прописано да се упис у катастар врши по сили закона, с тим што ово начело не искључује могућност да се поступак по истом правном основу покрене и води и по захтеву странке, осим ако је то искључено законом.

IV.III. Начело јавности

Подаци катастра непокретности су јавни и свако може тражити да изврши увид у те податке, под условима одређеним Законом. Нико се не може позивати на то да му подаци уписани у катастру непокретности нису били или нису могли бити познати, нити то може доказивати.

РГЗ има законску обавезу да обезбеди преко своје интернет странице непрекидно и без плаћања, 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.

Свако заинтересовано заинтересована лица може извршити увид, затражити издавање уверења и потврда као и у друге податке садржане у Геодетском катастарском информационом систем као и у документацију катастра која није преведена у електронску форму, непосредно у просторијама РГЗ, у присуству овлашћеног лица РГЗ. Право на приступ информацијама од јавног значаја којима располаже Завод остварује се у складу са законом који уређује слободан приступ информацијама од јавног значаја.

IV.IV. Начело поуздања

Подаци о непокретностима уписани у катастар непокретности су истинити и поуздани и савесно лице не може сносити штетне последице због тог поуздања. У случају када се неки правни субјект приликом куповине непокретности или предуземањем неког другог правног посла поузда у податке садржане у катастру непокретности и при том је савесно прибавиће право својине или друго стварно право чак и кад катастар непокретности непотпуно и нетачно исказује правно стање које стварно постоји.

IV.V. Начело законитости

У поступку уписа у катастар непокретности проверава се да ли су испуњени услови за упис прописани Законом и другим прописима, осим ако се промена врши на основу пресуде суда, јавнобележничке и друге јавне исправе, у ком случају не врши проверу законитости те промене, с обзиром на то да се о законитости промене води рачуна у поступку доношења, састављања, односно потврђивања (солемнизације) те исправе.

IV.VI. Начело првенства

Упис у катастар непокретности и утврђивање реда првенства права врши се према временском редоследу пријема захтева за упис, осим ако је законом друкчије одређено по принципу први у времену јачи у праву (Приор темпоре потиор иуре). Надлежна организациона једница РГЗ обезбеђује да се у Геодетском катастарском информационом систем евидентира година, месец, дан, час, минут и секунд пријема

захтева за упис и истовремено на непокретности на коју се односи захтев уписује забележбу времена пријема ,број предмета и врсту уписа. Време пријема и број предмета одређује се према тренутку пријема доставе или захтева без обзира када је захтев послат. Када је поднето више достава исправа за упис односно захтева за упис на истој непокретности, односно истом уделу на непокретности, прво ће се узети у поступак достава која је прва извршена односно захтев који је први примљен. По коначном решавању раније доставе односно захтева, узимају се у поступак остале доставе односно захтеви, по редоследу пријема. Изузетно од реда првенства уписа може се одступити у законом прописаним случајева када је реч о упису забележбе решења о извршењу донетог на основу уговора о хипотеци, односно заложне изјаве Служба ће одлучивати приоритетно, ако је претходно извршен упис у катастар непокретности хипотеке на основу тог уговора, односно заложне изјаве, осим ако постоје нерешени предмети уписа по правноснажним судским одлукама и по захтевима који су претходили упису те хипотеке. Редослед одлучивања не може бити нарушен посебним законом. Када је достављено више исправа за упис по службеној дужности, односно захтева за упис на истој непокретности, а посебним законом је прописана хитност одређеног уписа, сви поступци који се воде по претходним доставама, односно захтевима добијају статус хитности.

IV.VII. Начело одређености

Садржина сваког уписа у катастар непокретности мора бити потпуно одређена у погледу непокретности на коју се упис односи, врсте уписа, права, односно друге чињенице која се уписује, као и у погледу субјекта уписа, редоследа првенства уписа и исправа на основу којих је упис извршен.

V Врсте уписа у катастар непокретности

У катастру непокретности се врши **упис непокретности, упис права, предбележба и забележба**. Врсте уписа у катастар непокретности таксативно су одређене законом.

V.I. Упис непокретности подразумева упис података о парцели, објекту и посебном делу објекта. За сваку непокретност појединачно одређује се и уписује јединствени матични број непокретности.

Подаци о парцели уписују се на основу елабората геодетских радова и исправе за упис када је то одређено законом.

Подаци о објекту и посебним деловима објекта за који је издата употребна дозвола у обједињеној процедури сходно закону којим се уређује планирање и изградња, уписују се на основу употребне дозволе и елабората геодетских радова. Обједињена процедура представља скуп поступака и активности које спроводи надлежни орган у вези са изградњом, доградњом или реконструкцијом објекта, односно извођењем радова као што су издавање локацијских услова, издавање грађевинске дозволе, пријаву радова, пријаву завршетка израде темеља и завршетка објекта у конструктивном смислу, издавање употребне дозволе, обезбеђење прикључења на инфраструктурну мрежу,

упис права својине на изграђеном објекту и измену аката који се прибављају у овој процедури, као и прибављање услова за пројектовање, односно прикључење објеката на инфраструктурну мрежу, прибављање сагласности на техничку документацију и прибављање исправа и других докумената које издају имаоци јавних овлашћења, а услов су за изградњу објеката, односно за издавање локацијских услова, грађевинске и употребне дозволе из њихове надлежности. Када употребна дозвола није издата у поступку обједињене процедуре подаци о објекту уписују се на основу елабората геодетских радова и техничке документације ако је за објекат издата грађевинска или употребна дозвола. Посебне делови објекта за које је издата употребна дозвола ван поступка обједињене процедуре уписују се на основу података из употребне дозволе ако садржи такве податке, а ако не садрже, на основу уверења надлежног органа издатог на основу техничке документације на основу које је издата грађевинска, односно употребна дозвола, а ако надлежни орган није у могућности да изда такво уверење, подаци о посебном делу се уписују на основу налаза и мишљења сталног судског вештака грађевинске струке на околност података о посебном делу објекта насталом сагласно грађевинској, односно употребној дозволи.

У случају када се ради о непокретности изграђеној пре ступања на снагу Основне уредбе о грађењу ("Службени лист ФНРЈ", број 46/48), Закона о условима за изградњу стамбених зграда на селу ("Службени гласник НРС", број 7/61), односно Закона о изградњи инвестиционих објеката ("Службени гласник СРС", број 25/73), у зависности од врсте објекта, подаци о посебном делу таквог објекта се уписују на основу уверења надлежног органа или налаза и мишљења сталног судског вештака грађевинске струке.

Када за објекат није издата грађевинска или употребна дозвола, када је објекат изграђен прекорачењем овлашћења из грађевинске дозволе или је објекат привременог карактера, истовремено се уписује и одговарајућа забележба.

На основу правноснажног решења о озакоњењу и елабората геодетских радова у смислу одредби Закона о озакоњењу објеката ("Сл. гласник РС", бр. 96/2015 и 83/2018), орган надлежан за послове државног премера и катастра доноси решење о кућном броју и врши упис права својине на објекту, односно посебним деловима објекта након достављања датог решења од стране надлежног органа за озакоњење.

V.П. Упис права представља врсту уписа којом се стичу, преносе, ограничавају или престају право својине и друга стварна права на непокретностима. Врсте стварних права и њихова садржина устанвољена су по принципу *numerus clausus*, стварна права искључиво су прописана и одређена императивним прописима и правни субјекти не могу уговором установљавати нове облике стварних права. Закон посебно дефинише упис права својине и то као упис права својине у ужем смислу у корист искључивог власника целе непокретности, упис сусвојине у корист сувласника са одређеним уделитема у односу на целину непокретности и упис заједничке својине на непокретности као упис који се врши на име свих заједничара. Поред права својине као најзначајнијег облика стварног права, Закон дефинише и уписе других стварних права попут права коришћења непокретности у случајевима предвиђеним Законом о јавној

својини или статус корисника, право службености, хипотека и друга стварна права на непокретностима прописана законом. Свакако да се у те друге облике стварних права према традиционалној подели могу уврстити и личне службености (плодоуживање). Закон посебно наглашава се приликом уписа хипотеке уписују подаци о повериоцу и дужнику, износу обезбеђеног потраживања, валути, каматној стопи и основу за упис. Као што смо то и раније напоменули поред стварних права предмет уписа у катастар непокретности могу бити и одређена облигациона права као што су уговорно право прече куповине, закуп и друга облигациона права на непокретности чији упис је предвиђен законом.

V.Ш. Предбележба представља врсту уписа у катастар непокретности којом се условно стичу преносе, ограничавају или престају стварна права на непокретностима. Смисао предбележбе је у задобијању првенственог реда онда када неки правни субјект, који жели да стекне одређено стварно право, није у стању да постигне упис из разлога што исправа на основу које се тражи упис има неки недостатак и то ако је у исправи постављен услов или одложни рок за стицање права, а услов и рок нису испуњени или ако је у одлуци вршиоца јавних овлашћења одређен упис предбележбе. Предбележба се уписује на рок одређен у исправи подобној за упис предбележбе, ако тај рок није одређен онда тај рок износ три месеца. Предбележба се оправдава отклањањем сметњи за упис стварних права које су постојале у тренутку уписа предбележбе, односно накнадним достављањем доказа о испуњењу услова или наступањем рока за стицање, односно упис стварних права, након оправдавања предбележбе доноси се решење којим се стиче предбележно право са дејством од момента уписа предбележбе. Предбележба се брише решењем по службеној дужности или по захтеву странке, ако не буде оправдана у року.

Предбележба се врши и ако је предмет уписа објекат, односно посебни делови објекта у изградњи, као и пренос права на објекту у изградњи, односно посебном делу објекта у изградњи. Оваква врста предбележбе се уписује без означаења рока трајања и врши се на основу правноснажне грађевинске дозволе, техничке документације на основу које је издата грађевинска дозвола и потврде о пријави радова по тој дозволи, односно на основу уговора о промету објекта, односно посебних делова објекта у изградњи који је подобан за упис. По упису предбележбе дозвољено је располагање предбележеним правом тј. дозвољени су уписи против предбележеног имаоца права, с тим што су ови уписи условљени оправдањем, односно брисањем предбележбе и такође се уписују као предбележбе. Оправдањем предбележбе оснажују се и постају безусловни сви уписи против предбележеног имаоца права, ако су за то испуњени сви прописани услови. Ако се не оправда у року, предбележба се брише, као и све накнадне предбележбе против предбележеног имаоца права.

V.IV. Забележба је врста уписа којим се у катастар непокретности уписују чињенице 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. Упис забележбе не спречава даље уписе на непокретности на који се та забележба односи, осим ако је супротно изричито прописано законом, већ су од уписа забележбе која је од значаја за заснивање, измену, престанак или пренос стварних права на непокретностима, сва располагања имаоца права и уписи у катастру непокретности који су противни сврси уписане забележбе, условни и зависе од исхода решавања стварних права на непокретности 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 имаоцу уписаног права.

У катастар непокретности уписују се следеће забележбе:

- 1) забележба да је достављена исправа за упис по службеној дужности, односно да је поднет захтев за упис у катастар непокретности ;
- 2) забележба да првостепена одлука није правноснажна, осим ако се ради о одлуци у управној ствари која за предмет има забележбу спора;
- 3) забележба управног спора против другостепене одлуке о упису у катастар непокретности, осим ако се ради о одлуци у управној ствари која за предмет има забележбу спора;
- 4) забележба личних стања имаоца права;
- 5) **забележба спора по тужби претходно уписаног носиоца права на непокретности против тренутно уписаног носиоца права, ради брисања уписаног права и успостављања претходног стања уписа, спора по тужби трећег лица ради утврђења права својине услед одржаја, спора по тужби повериоца ради побијања правних радњи дужника у складу са законом који уређује облигационе односе, као и спора који је тужилац покренуо јер је на то упућен од стране ванпарничног суда или другог надлежног органа, као и 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;**
- 6) забележба одлуке о забрани отуђења и оптерећења непокретности;
- 7) забележба постојања уговора о доживотном издржавању;
- 8) забележба постојања брачног уговора;
- 9) забележба постојања уговора о концесији;
- 10) забележба покретања поступка експропријације;
- 11) забележба да је у току поступка комасације комисија утврдила промену имаоца права на парцели;
- 12) забележба својства културног добра;
- 13) забележба правноснажне грађевинске дозволе;
- 14) забележба да је исправа по којој је извршен упису у катастар достављена органу који је надлежан да по службеној дужности покрене одговарајући поступак за њено поништавање, односно укидање, као и јавном тужиоцу;
- 15) 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;
- 16) забележба да је упис извршен на основу уговора овереног код суда пре више од 20 година;

17) остале забележбе прописане законом.

Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018) прописује забележбу судског спора по тужбама поверилаца за побијање правних радњи дужника по одредбама чл. 280-285. Закона о облигационим односима ("Службени лист СФРЈ", бр. 29/78, 39/85, 57/89 и "Службени лист СРЈ", број 31/93), као и у случају парница које је тужилац покренуо јер је на то упућен од стране ванпарничног суда или другог надлежног органа. Може се приметити да је у овој ситуацији законодавац пропустио да поред редовног побијања дужникових правних радњи по одредбама чл. 280-285. Закона о облигационим односима ("Службени лист СФРЈ", бр. 29/78, 39/85, 57/89 и "Службени лист СРЈ", број 31/93) уврсти и побијање правних радњи стечајног дужника у складу са одредбама Закона о стечају.

У катастру непокретности се врши и упис забележбе вођења управног спора покренутог пред Управним судом против коначних другостепених решења Републичког геодетског завода, с тим да одлука донета у управном спору производи дејство против лица у погледу чијег уписа се водио управни спор, укључујући и стицаоца, односно друга лица која су уписана на истој непокретности даном забележбе управног спора.

Једна од важних забележби у катастру непокретности јесте и забележба решења о извршењу која се спроводи на основу одредбе члана 151. у вези члана 154. Закона о извршењу и обезбеђењу ("Сл. гласник РС", бр. 106/2015, 106/2016 - аутентично тумачење и 113/2017 - аутентично тумачење). Од уписа забележбе решења о извршењу није дозвољено да се у катастар непокретности упише промена права својине на непокретности, нити које друго стварно право засновано на располагању власника, без обзира када је располагање учињено.

Такође упис забележбе решења о извршењу је од значаја и стицање статуса разлучног повериоца у стечајном поступку у смислу одредбе члана 49. Закона о стечају. Одредбом члана 155. Закона о извршењу и обезбеђењу ("Сл. гласник РС", бр. 106/2015, 106/2016 - аутентично тумачење и 113/2017 - аутентично тумачење) прописано је да уписом забележбе решења о извршењу извршни поверилац стиче право да се намири на непокретности (право на намирење) и ако друго лице касније стекне својину на њој. Извршни поверилац који пре уписа забележбе решења о извршењу није стекао заложно право, стиче од уписа забележбе право да се намири пре сваког ко после тога стекне заложно право или право на намирење на непокретности.

VI Општи услови за упис у катастар непокретности

Упис у катастар непокретности може остварити искључиво ако су испуњени општи кумулативни услови за спровођење уписа непокретности, стварних права, предбележбе и забележбе. Наиме, да би се спровео упис у тренутку подношења захтева, **непокретност мора бити уписана у катастру непокретности или може бити уписана истовремено са уписом стварног права.** Упис у катастар непокретности дозвољен је само против лица које је у тренутку пријема захтева за упис већ уписано у катастар непокретности као ималац права у погледу којег се упис захтева

или је предбележено као ималац тог права тзв. **уписани претходник**, с тим што ће се упис дозволити и у ситуацији ако се уз захтев приложи исправе којима се доказује правни континуитет између лица против којег се тражи упис и уписаног претходника. Кад се врши упис стварних права на новоизграђеном објекту или на стану стеченом уговором о откупу стана у друштвеној, односно државној својини не захтева се постојање уписаног претходника.

VII Исправе подобне за упис у катастар непокретности

Упис у катастар непокретности врши се **на основу приватне или јавне исправе, која је по садржини и форми подобна за упис**. Исправа за упис мора бити приложена у оригиналу или овереној копији или у другом облику прописаном законом, а ако је исправа на страном језику уз њу треба доставити и оверен превод. Материјално правни прописи из области стварног права ближе одређују правни облик и садржину исправе подобних за стицање стварних права .

Закон о промету непокретности ("Сл. гласник РС", бр. 93/2014, 121/2014 и 6/2015) прописује да се уговор о промету непокретности закључује у облику јавнобележнички потврђене (солемнизоване) исправе под претњом ништавости. Закон о хипотеци ("Сл. гласник РС", бр. 115/2005, 60/2015, 63/2015 - одлука УС и 83/2015) прописује да се Уговор о хипотеци и заложна изјава закључују у облику јавнобележничког записа или јавнобележнички потврђене (солемнизоване) исправе, с тим да исправа о заснивању извршне вансудске хипотеке мора бити сачињена у форми јавнобележничког записа. Закон о јавном бележничтву ("Сл. гласник РС", бр. 31/2011, 85/2012, 19/2013, 55/2014 - др. закон, 93/2014 - др. закон, 121/2014, 6/2015 и 106/2015) прописује да се уговор о располагању непокретностима пословно неспособних лица закључује у форми јавнобележничког записа који исправа има исту доказну снагу као да су сачињени у суду или пред другим државним органом.

Исправе за упис морају садржати законом прописане податке месту и времену сачињавања тј. овере, означање непокретности са индентификационим подацима из катастра непокретности (катастарска парцела, катастарска општина, површина, етц.) као и идентификациони лични подаци правног субјекта који захтева уписа права и уписаног претходника против кога се захтева уписа права.

Приватне исправе морају бити сачињене у форми која је прописана законом за конкретан пренос стварног права и обавезно мора садржати изјаву о дозволи уписа, која није условљена нити орочена тзв. *clausula intabulandi*. Дата изјава мора бити издата од стране уписаног претходника који безусловно и неорочено пристаје да се подносилац захтева може у катастру непокретности уписати право на које је захтев усмерен, с тим што иста може бити садржана у самој исправи или посебној исправи уз оверу потписа издаваоца код надлежног органа овере.

Јавна исправа је исправа коју је у прописаном облику издао суд, надлежни државни и други орган у границама својих овлашћења, као и исправа коју је у таквом облику издала, односно сачинила, у вршењу јавних овлашћења, друга организација или лице. Јавне исправе су и јавнобележничке исправе и одлуке које су сачинили, издали,

донели или потврдили јавни бележници. Јавна исправа да би била подобна за упис мора бити правноснажна, односно извршна. Страна јавна исправа, односно исправа која се у држави састављања сматра јавном исправом, сматра се подобном за упис, ако је призната у Републици Србији, у складу са законом.

Упис у катастар непокретности, осим уписа права, врши се и на основу одговарајућих потврда и уверења које издају надлежни органи, односно вршиоци јавних овлашћења, елабората премера, односно елабората геодетских радова, налаза и мишљења сталног судског вештака и тужбе поднете надлежном суду којима се доказују чињенице које су од утицаја на податке катастра непокретности.

VIII Поступак уписа у катастар непокретности

VIII.I. Надлежан орган у поступку уписа и странке

Поступак уписа се спроводи пред Републичким геодетским заводом (у даљем тексту: РГЗ) с тим што се првостепени поступак уписа спроводи од стране Службе за катастар непокретности као уже организационе једине РГЗ образоване за територију општине, града, односно градске општине док у другом степену одлучује РГЗ.

Странке у поступку уписа су:

- 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.

VIII.II. Покретање поступка уписа у катастар

VIII.II.I. Покретање поступка по службеној дужности

Поступак уписа у катастар непокретности покреће Служба за катастар непокретности по службеној дужности одмах након пријема исправа које му достављају обвезници доставе искључиво путем е-шалтера у форми електронског документа.

Обвезници доставе исправа на основу којих се спроводи упис у катастар непокретности јесу:

1. судови који достављају извршне одлуке донете у поступку у коме поступају у својству првостепеног суда, а које представљају подобан правни основ за упис у катастар непокретности;
2. јавни бележници, који достављају јавнобележничке исправе које састављају, потврђују или оверавају, односно извршне одлуке које доносе, у оквиру законом

поверених јавних овлашћења, а које представљају подобан правни основ за упис у катастар непокретности;

3. јавни извршитељи, који достављају извршне одлуке у случајевима и на начин прописан законом који уређује извршни поступак, а које представљају подобан правни основ за упис у катастар непокретности;
4. органи јавне управе и други органи и организације који у вршењу јавних овлашћења доносе одлуке које представљају основ за упис у катастар непокретности, достављају извршне одлуке и друга акта која представљају подобан правни основ за упис у катастар непокретности.

Јавни бележници су обавезни да се путем е-шалтера повежу са РГЗ најкасније до 1. јула 2018. године, док су судови обавезни да се путем е-шалтера повежу са Заводом најкасније до 1. јануара 2020. године.

Обвезници доставе експедују исправе које представљају правни основ за упис промене у катастар непокретности и друга документа прописана законом у различитим роковима. Судови у року од три радна дана од извршности одлуке коју је донео у предмету у ком води првостепени поступак, јавни бележници у року од 24 часа од тренутка састављања, потврђивања, односно оверавања јавно бележничке исправе, односно од дана извршности одлуке коју је донео у повереном послу, о чему издаје потврду странкама, јавни извршитељ у року прописаном законом којим се уређује извршење и обезбеђење, државни орган, орган јединице локалне самоуправе и други субјекти, у року од 24 часа од дана извршности одлуке која је основ за упис. Ако доставу исправе врши јавни бележник, он надлежној Служби обавезно доставља и пореску пријаву ради утврђивања пореза осим ако је порески обвезник ускратио сагласност јавном бележнику да то учини када јавни бележник доставља белешку коју је сачинио о том догађају.

Поред исправа које у складу са законом представљају правни основ за упис промене у катастру непокретности јавни бележник односно суд је дужан да достави катастру непокретности и исправу коју је потврдио или сачинио, а које не испуњава законске услове за исправу која може представљати правни основ за упис промене. Јавни бележник односно суд ће достављати катастру уговоре и друге исправе подобне за упис предбележбе као и исправу која се односи на располагање непокретношћу која није уписана у катастру непокретности, а ради евидентирања, у ком случају то и наводи.

VIII.Ц.Ц. Покретање поступка по захтеву странке

Изузетно од правила да се поступак уписа у катастар непокретности покреће по службеној дужности и странка може поднети захтев за упис промене у катастар непокретности с тим да тај захтев може бити поднет у папирној форми до 31.12.2020.

године заједно са исправом за упис. Захтев се подноси се на прописаном обрасцу који садржи законом прописане податке. Захтев, у име странке, може поднети законски заступник, односно овлашћени представник странке, као и физичко или правно лице или предузетник на основу датог пуномоћја.

Уз захтев се прилаже:

- 1) исправа која је правни основ за упис у катастар непокретности;
- 2) друга документа прописана законом;
- 3) пуномоћје, ако захтев подноси пуномоћник, које се не оверава ако је пуномоћник професионални корисник;
- 4) доказ о уплати републичке административне таксе, ако плаћање није извршено електронским путем, кроз апликацију коју обезбеђује е-шалтер.

У случају да исправа не доказује континуитет промене са уписом у катастру непокретности, уз захтев се прилажу и исправе којима се тај континуитет доказује. Ако захтев подноси лице у чију корист се не одлучује по том захтеву, а то лице није ни уписани претходник, уз захтев се прилаже и исправа којом се доказује правни интерес за подношење тог захтева. Уз захтев се може приложити налаз и мишљење сталног судског вештака одговарајуће струке, ако се тим налазом утврђују чињенице од значаја за упис.

Странка може једном у току поступка, до доношења првостепене одлуке, изменити захтев ако се 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). рок за одлучивање почиње да тече од дана проширења, измене или прецизирања захтева, односно од дана достављања нових исправа и доказа. Странка може одустати од захтева за упис до доношења првостепене одлуке по захтеву, односно до доношења другостепеног решења, ако је против првостепене одлуке изјављена жалба у зависности од фазе поступка надлежни орган РГЗ донеће решење о остави поступка.

VIII.3. Одлучивање у поступку уписа у катастар непокретности

У поступку уписа покренутом по службеној дужности надлежна Служба катастра непокретности врши проверу испуњености законом прописаних формалних услова за упис у катастар непокретности. Ако је доставу исправе која је основ за упис промене у катастар непокретности извршио суд, јавни бележник или јавни извршитељ, Служба не проверава да ли је та исправа донета, састављена, потврђена, односно оверена у оквирима законских надлежности суда, односно јавног бележника или јавног извршитеља. Када се утврди да су испуњени формални услови за упис Служба не проверава законитост промене која се спроводи у складу са достављеном исправом, јер је о томе водио рачуна обвезник доставе (суд, јавни бележник, јавни извршитељ или други надлежни орган) у поступку доношења, састављања, потврђивања, односно оверавања те исправе. већ доноси решење којим спроводи упис те промене у катастар непокретности, осим ако је законом прописана забрана уписа у таквим случајевима.

Ако нађе да је располагање непокретношћу у исправу која је основ за упис очигледно противно принудним прописима, Служба врши упис на основу те исправе у катастар и одмах обавештава орган који је надлежан да по службеној дужности покрене одговарајући поступак за поништавање, односно укидање такве исправе, као и јавног тужиоца и истовремено уписује забележбу. Решење којим се одлучује о упису се доставља лицима на које се упис односи као и обвезнику доставе који је исправу доставио Служби.

У случају када Служба катастра непокретности нађе да нема места даљем вођењу поступка као и када обвезник доставе доставио исправу по којој је већ одлучено у поступку покренутом по захтеву странке донеће се решење о обустави поступка које ће се доставити лицима на која би се решење могло односити да је поступак настављен као и обвезнику доставе који је исправу доставио Служби. Ако је из достављене исправе очигледно да нема места покретању поступка, службено лице ће о томе сачинити одговарајућу службену белешку, о чему се обавештавају лица наведена у исправу на која би се могао односити упис да је поступак покренут и вођен, која могу у року од 15 дана од дана пријема обавештења поднети захтев за упис. У овом случају редослед првенства одређује се према времену доставе исправе Служби.

У поступку покренутом по захтеву странке Служба катастра непокретности врши проверу испуњености законом прописаних формалних услова за упис у катастар непокретности, ако нису испуњени сви законом прописани формални услови Служба доноси решење о одбачају захтева у којем се наводе таксативно разлози због којих је таква одлука донета. У случају да странка у року од 8 дана од дана пријема решења о одбачају поднесе нов уредан захтев у коме су отклоњени недостаци означени у решењу о одбачају странка неће бити обвезник плаћања нове таксе.

Уколико Служба катастра непокретности утврди да су по захтеву странке испуњени сви формални услови за покретање поступка у даљем току поступка утврђује да ли је захтевана промена већ спроведена по службеној дужности ако јесте доноси решење о обустави поступка или прекида поступак по захтеву ако утврди да достава исправе није извршена по службеној дужности, а поступак наставља када исправа буде достављена када ће спојити поступак по захтеву и поступак по службеној дужности и донети јединствену одлуку или ће спојити поступке ако утврди да је исправа достављена по службеној дужности пре подношења захтева али да о истој није одлучно и донети јединствену одлуку.

Упис у катастар непокретности врши се на основу достављених исправа, а ако се врши по захтеву странке, врши се и у складу са диспозицијом датог захтева. Ако из исправе, која је правни основ за упис у катастар непокретности произлази да, поред уписа који се захтева, постоје и ограничења тог уписа у смислу терета, обавеза или права других лица, а која се по закону уписују у катастар непокретности, одлучује се и о упису тих ограничења. У поступку уписа у катастар искључено је спровођење усмене

расправе. Чињенице од значаја за упис могу се изузетно утврдити увиђајем на лицу места, о чему се странке обавештавају најкасније дан раније. Изузетно, када се у поступку одржавања катастра исправљају грешке, недостаци и пропусти у подацима о непокретностима и уписаним стварним и другим правима на њима, може се одржати усмена расправа, ако је то потребно ради утврђивања одлучних чињеница и околности које су од значаја за разјашњење ствари.

VIII.IV. Рок за доношење решења и начин доставе

Поступајућа Служба катастра непокретности је дужна да у поступку уписа у катастар непокретности који је покренут по службеној дужности донесе решење у року од пет радних дана, ако посебним законом није друкчије прописано. Када је поступак уписа инициран у складу са начелом диспозиције путем захтева странке Служба катастра непокретности доноће одлуку о захтеву који по редоследу првенства може да се решава у року од 15 дана, осим у случају уписа хипотеке, забележбе хипотекарне продаје, као и у једноставнијим управним стварима (појам једноставније управне ствари одредиће Министар подзаконским актом), када је рок за доношење решења пет радних дана од дана пријема захтева.

Решење донето у поступку уписа у катастар непокретности иницираном по службеној дужности доставља се лицима на која се односи упис препорученом пошљицом, у форми одштампаног примерка електронског документа, овереног у складу са законом који уређује електронско пословање, осим ако се затражи да се достава електронског документа изврши електронским путем, а обвезнику доставе који је катастру извршио доставу исправе на основу које је тај упис извршен достава се врши у форми електронског документа, преко е-шалтера, ради информисања.

Решење донето у поступку уписа у катастар непокретности иницираном по захтеву странке подносиоцу захтева се доставља у форми електронског документа, преко е-шалтера, а осталим лицима на која се односи упис препорученом пошљицом се доставља одштампани примерак тог електронског документа, оверен у складу са законом који уређује електронско пословање, осим ако се затражи да се достава електронског документа изврши електронским путем.

Ако је адреса пребивалишта, односно боравишта, односно седишта странке непозната или ако достава на адресу наведену у захтеву није могла бити извршена одлука се доставља јавним саопштењем на интернет страници Завода и истовремено се истиче на огласној табли надлежне Службе. Сматра се да је решење достављено протеком рока од осам дана од дана истицања на интернет страници Завода и огласној табли надлежне Службе. Поступак доставе биће ближ уређен подзаконским актом донетим од стране Министра.

VIII.V. Моменат спровођења уписа у катастар непокретности

Упис у катастар непокретности као и брисање постојећег уписа врши се без одлагања, када решење којим је упис дозвољен постане коначно. Упис у катастар непокретности врши се и на основу:

- 1) другостепеног решења којим се дозвољава упис; или
- 2) судске одлуке из управног спора (у управном спору пуне јурисдикције). У случају да се поништи другостепено решење на бази кога је извршен уписа врши се брисање уписа извршеног на основу тог решења.

До коначности одлуке донете у првом степену неће се одлучивати о новим уписима на истој непокретности, односно на истом уделу на непокретности уз изузетак да ће се 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. По наступању коначности одлуке врши се упис по тој одлуци, уз истовремени упис забележбе да одлука по којој је тај упис извршен није правноснажна.

Напред описано поступање РГЗ има одложени карактер наиме РГЗ је дужан да најкасније до 31. децембра 2020. године омогући да се упис промене у катастар врши када решење о упису постане коначно, а до обезбеђења услова за такав упис, упис промене у катастар ће вршити одмах по доношењу решења о упису, уз забележбу да решење о упису те промене није коначно, нити правноснажно. Брисање забележбе да решење о упису није коначно врши се по наступању коначности тог решења, а брисање забележбе да решење о упису није правноснажно ако у накнадном року од 40 дана од наступања коначности Служби не буде достављен доказ да је покренут управни спор.

Напред описан начин који уређује моменат спровођења уписа одступа од ранијег решења којим је било прописано да се упис и брисање права у катастар непокретности врши се даном доношења решења којим је упис или брисање дозвољен, са дејством од момента пријема захтева.

VIII.VI. Правни лекови и правна средства у поступку уписа у катастар непокретности

Против решења донетог у првом степену, без обзира да ли је донето по службеној дужности или по захтеву странке, странка може преко надлежне Службе изјавити жалбу РГЗ, у року од осам дана од дана достављања решења. Странка се може одрећи права на жалбу, а до доношења другостепеног решења може повући изјављену жалбу, изјавама које се не могу опозвати.

Служба катастра непокретности као првостепени орган ће у року од седам дана од дана пријема жалбу:

- 1) одбацити, ако утврди да није благовремена, да није дозвољена, да ју је поднело неовлашћено лице или да није уређена у накнадно остављеном року од осам дана; или

2) усвојити, а ожалбено решење поништи и донети ново решење ако утврди да је жалба основана, уколико нађе да нема места доношењу нити једне од напред означених одлука Служба ће у истом року жалбу са списима предмета доставити РГЗ на даљи поступак.

У случају када би усвајање жалбе могло неповољно да утиче на права и интересе лица у чију корист је дозвољен упис, односно лица уписаног у катастру на тој непокретности, жалба се доставља на одговор том лицу, које је дужно да одговор на жалбу достави Служби у року од осам дана.

РГЗ је дужан да одлучи по жалби најкасније у року од 60 дана од дана предаје уредне жалбе. РГЗ ће решењем одбацити жалбу која је недозвољена или неблаговремена.

У случају да жалбу не одбаци, РГЗ може одбити жалбу, поништити решење у целини или делимично и сам одлучити о управној ствари, поништити решење и вратити предмет првостепеном органу на поновни поступак, или га изменити.

РГЗ ће одбити жалбу ако утврди да је:

- 1) првостепени орган правилно спровео првостепени поступак и да је побијано решење засновано на закону;
- 2) првостепени поступак спроведен уз недостатке, али да ти недостаци нису утицали на законитост побијаног решења;
- 3) побијано решење засновано на закону, али из других разлога, а не оних који су наведени у образложењу решења.

Ако у поступку по жалби РГЗ утврди да је у првостепеном поступку Служба за катастар непокретности извела погрешан закључак у погледу чињеница утврђених исправом, односно ако закључи да је побијано решење донето уз погрешну примену материјалног права или да је у првостепеном поступку било других недостатака који су утицали на законитост побијаног решења, РГЗ ће отклонити те недостатке, поништити првостепено решење и сам одлучити у управној ствари.

Ако РГЗ нађе да ће недостатке првостепеног поступка брже и економичније отклонити првостепени орган, он ће својим решењем поништити првостепено решење и вратити предмет првостепеном органу на поновни поступак и одлучивање, у ком случају је обавезан да својим решењем укаже првостепеном органу у ком погледу треба допунити поступак, а првостепени орган је дужан да у свему поступи по другостепеном решењу и да, без одлагања, а најкасније у року од пет радних дана од дана пријема предмета, донесе ново решење. Против новог решења првостепеног органа странка има право на жалбу.

Непоступање првостепеног органа по налогу из другостепеног решења је основ за покретање дисциплинског поступка против одговорног државног службеника.

РГЗ може да врати предмет првостепеном органу на поновни поступак и одлучивање само једном, без обзира на разлоге или пропусте у првостепеном поступку. Када РГЗ поступа по жалби против решења донетог у предмету који је враћен првостепеном органу на поновни поступак и одлучивање, дужан је да мериторно одлучи о управној ствари.

Против другостепеног решења донетог у складу са одредбама овог закона може се водити управни спор, као и ако у законском року није одлучено по жалби изјављеној против првостепеног решења. Забележба управног спора се уписује на основу доказа о покренутом управном спору. Странка која је покренула управни спор дужна је да без одлагања достави Служби доказ о покретању управног спора, ради уписа забележбе покретања управног спора, о чему се обавештавају странке у поступку. Забележба покретања управног спора брише се по службеној дужности по достављању одлуке Управног суда.

IX Стечај и упис у катастру непокретности

Закон о стечају у више одредби на директан и индиректан начин тангира питање уписа у катастар непокретности, како у погледу процесних тако и материјално правних последица које отварање стечајног поступка може проузроковати на ток управног поступка тако и на остварење права одређених лица која су странке или учесници у стечајном поступку, а која зависе од уписа у катастар непокретности.

Правне последице отварања стечајног поступка наступају даном објављивања огласа о отварању поступка на огласној табли надлежног суда. Од датог момента правни посао располагања стварима и правима која улазе у стечајну масу, који је стечајни дужник закључио после отварања стечајног поступка, не производи правно дејство, осим у случају располагања за која важе општа правила поуздања у јавне књиге, а друга страна има право да захтева враћање противчинидбе из стечајне масе као стечајни поверилац. Само правни посао који је настао на бази начела поуздања у јавни регистар па самим и у катастар непокретности може одржати на снази одређени прави посао закључен након отварања стечајног поступка под условом да је стицалац савестан.

Отварање стечајног поступка се може уписати у катастар непокретности у својству забележбе личног стања имаоца права. Катастар непокретности је дужан да на захтев стечајног управника без накнаде достави податке о имовини и правима стечајног дужника за период до пет година пре отварања стечајног поступка из збирке исправа и базе података.

Поступак уписа у катастар непокретности представља посебан облик управног поступак на шта јасно упућују одредбе члана 7. Закона о државном премеру и катастру ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 18/2010, 65/2013, 15/2015 - одлука УС, 96/2015, 47/2017 - аутентично тумачење, 113/2017 - др. закон, 27/2018 - др. закон и 41/2018 - др. закон) и члана 20. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018). Одредба члана 88. Закона о стечају прописује да се након наступања правних последица стечаја прекидају сви управни поступци покренути захтевом стечајног дужника што имплицира да и захтеви покренути за упис права у катастар непокретности морају бити прекинути по сили закона. Остаје нејасно из ког разлога

законодавац није прописао да се прекидају управни поступци покренути против стечајног дужника. У погледу поступака везаних за упис права у катастар непокретности прекид поступка који се води против стечајног дужника као уписаног предходника итекако је оправдан из разлога што би се на тај начин омогућило стечајном управнику да након преузимања имовине стечајног дужника сагледа валидност правног основа преноса имовине из стечајне масе, процени да ли правни посао преноса представља правну радњу стечајног дужника којом се оштећују поверици и да ли је целисходно против дате правне радње поднети побојну тужбу и привремену меру као меру обезбеђења. Након ступања на снагу новог Закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 18/2016) и ситуација у којој је поднет захтев у управном поступку против стечајног дужника добила је другачији нормативни домашај. Одредбом члана 100. став 1. тачка 4. цитираног закона прописано је да се сви управни поступци прекидају даном наступања правних последица стечаја те да се управни поступак наставља када стечајни управник ступи у поступак. На овај начин су ефекти правних последица стечаја на ток поступка изједначени између управног и парничног поступка.

Упис у катастар непокретности у стечајном поступку садржински одређује процесну улогу и статус излучног повериоца. Излучни поверилац је управно онај правни субјект који захтева да се по основу неког стварног права које њему припада одређена ствар издвоји из стечајне масе. Када су у питању непокретности излучни поверилац то своје право мора доказати изводом из листа непокретности или уверењем издатим из катастра непокретности да је уписан као титулар права својине на ствари која се налази у државни стечајног дужника. Ако је излучно право уписано у земљишну или у другу јавну књигу или регистар, терет доказивања да ствар на којој постоји такво право улази у стечајну масу пада на стечајног дужника.

Разлучни повериоци су повериоци који имају заложно право, законско право задржавања или право намирена на стварима и правима о којима се воде јавне књиге или регистри и имају право на првенствено намирена из средстава остварених продајом имовине, односно наплате потраживања на којој су стекли то право. Разлучна права стечена извршењем или обезбеђењем за последњих 60 дана пре дана отварања стечајног поступка ради принудног намирена или обезбеђења престају да важе и такви повериоци нису разлучни повериоци. На основу решења стечајног судије, надлежни орган који води одговарајуће јавне књиге, дужан је да изврши брисање овако стечених разлучних права. Да би се одређено лице могло легитимисати у стечајном поступку као разлучни поверилац оно мора уз благовремену пријаву потраживања доставити доказ да је у катастру непокретности извршен упис његовог заложног права или забележбе решења о извршењу која му даје право на првенствено намирена у року 60 дана пре отварања стечајног поступка над стечајним дужником. Приликом испитивања пријава потраживања стечајни управници посебно морају бити опрезни јер у одређеним ситуацијама разлучни поверилац неће доставити доказ да је уписан у катастру непокретности, али ће доставити доказ да је подне захтев за упис заложног права у

катастар непокретности. Ако је дати захтев поднет 60 дана пре отварања стечаја , а упис буде дозвољен од стране катастра непокретности исти ће производити дејство од дана подношења захтева , али само у оним ситуацијама када се о захтеву за упис хипотеке биде решавало применом Закона о државном премеру и катастру ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 18/2010, 65/2013, 15/2015 - одлука УС, 96/2015, 47/2017 - аутентично тумачење, 113/2017 - др. закон, 27/2018 - др. закон и 41/2018 - др. закон). Зато би такве пријаве потраживање разлучних поверилаца могле бити условно признате до момента правноснажности решења о упису када би разлучни повериоци правно перфектно стекли разлучно право.

Напред описана правна ситуација има квалитативно другачији нормативни домаћај уређен Законом о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018) , јер се моменат спровођења уписа везује за чињеницу коначности решења и нема прописано повратно дејство момента уписа које се везује за дан подношења захтева што ће у случају неажурног поступања катастра представљати неповољно решење по разлучне и заложне повериоце о чијим захтевима не буде решено у моменту отварања стечаја.

Заложни повериоци су повериоци који имају заложно право на стварима или правима стечајног дужника о којима се воде јавне књиге или регистри, а немају новчано потраживање према стечајном дужнику које је тим заложним правом обезбеђено. Заложни повериоци су дужни да у року за подношење пријаве потраживања обавесте суд о заложном праву, уз достављање доказа о постојању заложног права и изјаве о износу новчаног потраживања према трећем лицу које је тим правом обезбеђено на дан отварања стечајног поступка, чиме стичу својство странке.

Након продаје имовине стечајног дужника која је била оптрећена заложним правом стечајни судија по сили Закона доноси посебно решење из члана 133. став 12. Закона о стечају којим констатује да је продаја извршена и наложе одговарајућем регистру упис права својине и брисање терета насталих пре извршене продаје, односно упис других права стечених продајом. Наведено решење са доказом о уплати цене је основ за стицање и упис права својине купца, без обзира на раније уписе и без терета, као и без икаквих обавеза насталих пре извршене купопродаје, укључујући и пореске обавезе и обавезе према привредним субјектима пружаоцима услуга од општег интереса које се односе на купљену имовину.

Михајло Р. Срдић
адвокат