

Pitanja za Seminar o Zakonu o upisima u katastar nepokretnosti I vodova

05. jul 2018. godine, 15h, AmCham Srbija

1. Da li novi zakon omogućava olakšano odlučivanje povodom pitanja koja predstavljaju glavne probleme u postupcima upisa, a naročito:

- slučajevi upisa pravnih lica koja su prestala da postoje pre deset i više godina
- upisa u slučajevima očiglednih omaški u podacima koji su navedeni u ispravama za upis
- upisa prava koja zakon više ne poznaje i ne daje okvir za rešavanje takvih upisa?

U Zakonu nema takvih odredaba.

2. Da li postoji model za rešavanje problema neosnovanih zahteva koje pojedinci mogu podnositi kako bi opstruirali mogućnost raspolaganja nepokretnošću?

Svako može podneti zahtev za upis. Ne postoji mogućnost da se zakonskom odredbom onemogući podnošenje zahteva. Pokušali smo da rešimo ovaj problem još izmenama Zakona o državnom premeru i katastru 2015. godine uvođenjem pravila da se zahtev koji nije uredan odmah odbacuje, bez obaveze Službe za katastar nepokretnosti da obavesti stranku na koji način da uredi zahtev (pravilo ZUP-a). Ovo pravilo smo preuzeli i u ovom zakonu (član 33. stav 3.) Takođe smo, radi sprečavanja da pojedinci podnose zahteve bez ijedne isprave, samo da bi opstruirali mogućnost raspolaganja nepokretnošću, propisali članom 28. stav 2. sledeće: "Stranka može u toku postupka i uz žalbu dostavljati nove isprave i dokaze, s tim što se isprave i dokazi na osnovu kojih se cení osnovanost zahteva mogu naknadno dostavljati samo ako su nastali do momenta podnošenja zahteva."

3. Iz kog razloga je zakonom uvedena obaveza upisa zajedničke svojine bez obzira na sadržinu isprave za upis? Da li je razmatran neki drugi vid zaštite svojine supružnika, npr. putem zabeležbe bračnog stanja?

Najpre, porodičnim zakonom je uređeno pitanje zajedničke imovine I upis u registar, I to tako što je članom 71. Odredjeno da " Imovina koju su supružnici stekli radom u toku trajanja zajednice života u braku predstavlja njihovu zajedničku imovinu. Supružnici mogu bračnim ugovorom drugačije urediti svoje imovinske odnose. Članom 176. je odredjeno da se smatra da su supružnici izvršili deobu zajedničke imovine ako su u javni registar prava na nepokretnostima upisana oba supružnika kao suvlasnici na opredeljenim udelima I da se smatra da je upis izvršen na ime oba supružnika i kada je izvršen na ime samo jednog od njih, osim ako nakon upisa nije zaključen pismeni sporazum supružnika o deobi zajedničke imovine odnosno bračni ugovor, ili je o pravima supružnika na nepokretnosti odlučivao sud.

Dakle, pretpostavka da je upis izvršen na ime oba supružnika ako je upis izvršena na samo jednog od njih, predstavlja IZUZETAK OD PRAVILA DA TREBA DA BUDU UPISANA OBA SUPRUŽNIKA KAO TITULARI NA ZAJEDNIČKOJ IMOVINI.

Činjenica je da je taj izuzetak postao pravilo I da sada treba da se nadje način da s omogući drugom bračnom drugu da se upiše ako to želi.

Ovde se mora voditi računa I o tome da taj drugi bračni drug NE SME ZAVISITI OD VOLJE UPISANOG BRAČNOG DRUGA, JER BI TO BILO SUPROTNO (PORODIČNOM) ZAKONU. Ali suprotno I principima rodne

ravnopravnosti, jer prilikom prvog upisa na jednog bračnog druga, niko nije pitao drugog bračnog druga da li je to ok i da li se slaže...

Takojde, treba voditi računa da bi svaka notarska overa, pa još solemnizovana, zapravo vodila do RAZVRGNUĆA ZAJEDNIČKE IMOVINE, I UPISA BRAČNIH DRUGOVA NE KAO TITULARA NA ZAJEDNIČKOJ IMOVINI VEĆ KAO SUVLASNIKA SA OPREDELJENIM UDELIMA, ŠTO NIJE CILJ OVE AKTIVNOSTI.

4. **Da li se pod upisom zakupa podrazumeva upis zakupa građevinskog zemljišta u javnoj svojini ili upis druge vrste zakupa? Na koji način je regulisano brisanje upisanog zakupa i da li je, u ovakvim zakupima, za brisanje potrebna saglasnost zakupca? Na koji način će se rešavati situacije u kojima zakupac nije u posedu i protivi se brisanju upisanog zakupa?**

U članu 10. navedeno je da se zakup upisuje na nepokretnosti (nije ograničen upis samo na određenu vrstu nepokretnosti). Zakup se uvek upisuje sa određenim rokom trajanja, pa prestaje istekom roka ili raskidom ugovora o zakupu, a na građevinskom zemljištu i konverzijom u pravo svojine (a kada su za to ispunjeni zakonom propisani uslovi).

5. **Ako se predbeležbom uslovno stiču prava, zašto se stavlja predbeležbe kada je u ispravi rok, kada je protek roka izvesna, a ne neizvesna činjenica kao što je uslov? Ako u ispravi za upis postoji rok, dovoljno je sačekati da taj rok istekne i sprovesti upis u potpunosti.**

Ovo je pitanje za javnu raspravu koja prethodi donošenju zakona, a ne sada kada je Zakon stupio na snagu i u čl. 11. stav 2. tačka 2) propisuje da se predbeležba upisuje u navedenom slučaju. Ista odredba postojala je i u Zakonu o državnom premeru i katastru.

6. **Zašto je propisana mogućnost da se na objektu u izgradnji stavlja predbeležba? Kako se ovakva predbeležba opravdava i šta se dešava u slučajevima odstupanja od građevinske dozvole? Da li upis ovakve predbeležbe osigurava promet, obzirom da se, zbog same činjenice da se upisuje predbeležba može tumačiti da kupac objekta u izgradnji nije stekao svojину na objektu sve dok se objekat ne izgradi tj. da je odložni uslov za sticanje prava svojine dobijanje upotrebne dozvole. Da li kupac posebnog dela objekta u izgradnji stiče svojstva investitora u skladu sa članom 12, pa samim tim stiče i odgovornosti investitora?**

Kupac objekta u izgradnji nije stekao svojinu, jer se svojina stiče tek upisom u katastar nepokretnosti (čl. 3. tačka 1)). Ova predbeležba je uvedena Zakonom u cilju veće pravne sigurnosti u prometu nepokretnosti i sprečavanja duplih prodaja iste nepokretnosti, jer se upisom predbeležbe zauzima redosled prvenstva. Ako odstupa od građevinske dozvole neće moći da dobije upotrebnu dozvolu, a bez upotrebne dozvole ova predbeležba se ne može opravdati jer se opravdava tek upisom objekta u katastar na osnovu pravnosnažne upotrebne dozvole i elaborata geodetskih radova. Bez te dozvole nema upisa objekta u katastar, a samim tim nema ni opravdanja predbeležbe.

U članu 12. nije navedeno da kupac posebnog dela objekta u izgradnji stiče svojstvo investitora.

7. **Koji dokaz se podnosi da se dokaže da je rok istekao?**

Predbeležba koja za predmet upisa ima objekat u izgradnji se upisuje bez roka trajanja. Opravdava se upisom objekta u katastar na osnovu pravnosnažne upotrebne dozvole i elaborata geodetskih radova. Predbeležba iz člana 11. stav 2. se upisuje na rok od tri meseca ako u ispravi koja je osnov za upis taj rok nije naveden. Rok ističe samim protekom vremena. Zar za to treba dokaz?

8. Na koji način prethodnih predbeleženog lica može da raspolaže nepokretnošću (npr. neosnovana predbeležba)?

Ako se pitanje odnosi na upisanog imaoca prava on ne može da raspolaže nepokretnošću, osim ako se predbeležba istekom roka ne opravda. Predbeleženi imalac prava može da raspolaže, s tim da su ti upisi uslovljeni opravdanjem predbeležbe.

9. Koji efekat treba da se postigne upisima zabeleži navednim pod 14) 15) i 16) u članu 15?

Pravna sigurnost u prometu nepokretnosti.

10. Na koji način će se omogućiti licima koja nisu elektronski pismena da, bez troškova beležnika i slično, podnose zahteve u katastru?

Zahteve za upis na osnovu starih isprava mogu podneti u papirnoj formi do 31.12.2020. godine, a nove isprave dostavljajući po službenoj dužnosti obveznici dostave (sudovi, organi javne uprave i imaoци javnih ovlašćenja).

11. Da li je podnošenje poreske prijave plaćanja poreza na prenos apsolutnih prava uslov za sprovođenje promene u katastru nepokretnosti?

Nije uslov.

12. Zašto zakon propisuje obavezu da punomoćje izdato licu koje nije profesionalni korisnik mora biti overeno?

Zakon to ne propisuje, već da se punomoćje ne overava ako je punomoćnik profesionalni korisnik.

13. Zašto je u postupku pred katastrom isključena usmena rasprava i uviđaj?

Uviđaj nije isključen, a usmena rasprava je dozvoljena izuzetno.

Kada se u postupku održavanja katastra ispravljaju greške, nedostaci i propusti u podacima o nepokretnostima i upisanim stvarnim i drugim pravima na njima, može se održati usmena rasprava, ako je to potrebno radi utvrđivanja odlučnih činjenica i okolnosti koje su od značaja za razjašnjenje stvari. (član 37)

14. Zašto je ostavljena mogućnost da se predmet po žalbi vrati prvostepenom organu kada su iz prvostepenog postupka isključeni usmena rasprava i uviđaj? Koju dokaznu radnju onda treba da sprovede prvostepeni organ umesto drugostepenog?

Usmena rasprava i uviđaj nisu isključeni u svim postupcima, već su dozvoljeni, izuzetno, kada je to neophodno radi utvrđivanja odlučnih činjenica i okolnosti.

15. Katastar je svojevremeno posmatrao odvojeno zemljište i objekte na tom zemljištu, kada su u pitanju bili podneti, a nerešeni zahtevi, pa je rešavao je predmete ne po redosledu kako su podneti na celokupnoj parceli, već po redosledu kako su podneti posebno na zemljištu, posebno na objektima itd. To je, na primer, omogućavalo da hipoteka bude upisana na objektima čak I u slučaju da na zemljištu sa pravom korišćenja ima nerešenih predmeta, naravno pod pretpostavkom da to zemljište nije bilo predmet založne izjave.

Danas se praksa katastra promenila, i to ne u svim katastrima, pa je ponovo uveden kao relevantan redosled prijema zahteva na celoj kat. parceli, te ovakvo upisivanje hipoteka sada nije moguće.

Članom 31. Zakona o postupku upisa potvrđeno je da će se zahtevi koji su podneti na istoj nepokretnosti rešavati po vremenu podnošenja, s tim što se pod nepokretnošću u članu 5. podrazumevaju parcela, objekti i posebni delovi objekta. Dakle, da li će biti moguće tretirati svaku nepokretnost kao samostalnu ili ne, kada su podneti, a nerešeni zahtevi u pitanju?

Postojeći informacioni sistem u kome se vodi katastar nepokretnosti to ne omogućava. To će biti omogućeno implementacijom novog informacionog sistema do kraja 31.12.2020. godine i uvođenjem jedinstvenog matičnog broja za svaku nepokretnost pojedinačno.

16. Šta se smatra dokaz da je podnet zahtev preko e-šaltera? Šta se u praksi smatra elektronskom potvrdom o prijemu dokumenta (član 40)?

Odredbom člana 9. Uredbe o načinu dostavljanja dokumenata u postupku upisa u katastar i načinu izdavanja izvoda iz katastra elektronskim putem („Službeni glasnik RS“, broj 50/18- u daljem tekstu: Uredba) propisano je da Zavod odmah po prijemu isprave za upis koja mu se dostavlja po službenoj dužnosti, odnosno zahteva za upis u katastar ili dugog podneska, zavodi predmet u elektronsku evidenciju i izdaje potvrdu o prijemu, koju elektronskim putem bez odlaganja dostavlja korisniku e-šaltera. Potvrda o prijemu sadrži klasifikacioni broj predmeta, datum i vreme prijema.

17. Šta se u smislu odredaba novog Zakona o upisu prava u katastar ima smatrati ispravom podobnom za prenos prava svojine u slučaju likvidacije društva kada neka nepokretnost po okončanju postupka likvidacije društva i raspodele likvidacione mase bude dodeljena osnivaču/članu? U dosadašnjoj praksi likvidacioni upravnik je sačinjavao odluku o raspodeli likvidacionog ostatka koja je služila za prenos odnosno upis prava svojine. Ko je u ovoj situaciji ovlašćen (osnivač ili likvidacioni upravnik) da podnese zahtev za upis prava svojine na toj nepokretnosti, u formi kog dokumenta će se ta odluka morati biti sačinjena (elektronskog ili papirnog).

Likvidacioni upravnik dostavlja Odluku o raspodeli likvidacionog ostatka, a može i osnivač da podnese zahtev za upis ako je nepokretnost dodeljena osnivaču. Odluka može da bude sačinjena u papirnoj formi. Papirna dokumenta moraju biti digitalizovana i dostavljena preko e-šaltera kada ih dostavlja obveznik dostave, a kada ih dostavlja stranka, zahtev za upis, zajedno sa dokumentacijom, može dostaviti Službi za katastar nepokretnosti u papirnoj formi do 31.12.2020. godine.

18. Pojašnjenje razlike izmedju elektronskog dokumenta, elektronskog prepisa dokumenta, digitalizovanog dokumenta izdatog u papirnoj formi čiju je istovetnost svojim kvalifikovanim potpisom overio javni beleznik (član 27). Kako se obavlja procedura za digitalizaciju dokumenta. Da li to znači na primer da će na skeniran dokument javni beleznik stavljati svoj kvalifikovani potpis?

Digitalizacija se odvija tako da na skenirani dokument ovlašćeno lice za digitalizaciju stavlja kvalifikovani elektronski potpis ili kvalifikovani elektronski pečat.

19. Da li se svi upisi moraju vršiti isključivo preko e-šaltera?

Ako se pitanje odnosi na zahtev za upis, zahtev se, još uvek, ne mora podneti preko e-šaltera. Ostavljena je mogućnost da stranka podnese zahtev za upis u formi papirnog dokumenta do 31.12.2020. godine.

20. Da li će se zahtevi Zavodu za izdavanje listova nepokretnosti I uverenja dostavljati isključivo preko e-šaltera ?

Odredbom člana 8. stav 5. Uredbe propisano je da sva dokumenta koja izdaje Zavod, a koja su korisniku e-šaltera neophodna za obavljanje svoje delatnosti, korisnik e-šaltera pribavlja podnošenjem zahteva Zavodu kroz e-šalter. Saglasno članu 2. tačka 2) Uredbe korisnik e-šaltera je obveznik dostave i profesionalni korisnik koji je registrovan za korišćenje e-šaltera. Ostala lica zahteve za izdavanje listova mogu podneti u papirnoj formi.