

# Odbor za nepokretnosti

## CILJ 1: UNAPREĐENJE RADA KATASTRA

### ...KROZ PRILAGOĐAVANJE FORMALISTIČKOG PRISTUPA

**IZAZOV:** Usvajanjem novog Zakona o postupku upisa u katastar nepokretnosti i vodova načinjen je izvestan napredak u radu kataстра, koji se prvenstveno ogleda u uvođenju informacionih tehnologija u skoro svaki segment rada kataстра, što doprinosi povećanoj ažurnosti, uštedi vremena stranaka i jednostavnijoj i bržoj proceduri upisa. Jasno je da je neophodno dobro upoznati korisnike o njihovim pravima koja proizilaze iz digitalizacije procesa, posebno o tome da od 01.01.2021. godine više neće biti moguća predaja zahteva na šalterima katastara.

Iako formalizacija postupka upisa u katastar doprinosi ubrzajući rada službi za katastar, istovremeno može i povećati neefikasnost rada katastra i doprineti neažurnosti katastra. Kao posebno problematično, izdvajamo ovlašćenje kataстра da odbaci zahtev koji smatra neurednim, bez obaveze da o nedostacima u pogledu podnetog zahteva obavesti stranku.

**PREDLOG REŠENJA:** Potrebno je precizirati rokove za dopunu dokumentacije umesto odbacivanja zahteva zbog formalne nekompletnosti. Neukost stranke i neznanje stranke ne smeju biti osnov da se odbaci zahtev, već bi trebalo da ih nadležni organ obavesti o nedostatku zahteva i odredi rok u kom stranka može da ispravi nedostatak. Strankama je neophodno pružiti mogućnost da zahtev urede, dopune, kao i da se izjasne i zaštite svoja prava i pravne interese. Ovo posebno iz razloga što postoji veliki broj nerešenih predmeta iz ranijih godina, gde je i dalje neophodno učešće stranke.

### ...KROZ USKLAĐIVANJE ZAKONSKIH I STVARNIH ROKOVA ZA POSTUPANJE NADLEŽNIH ORGANA U PROCESU UPISA NEPOKRETNOSTI

**IZAZOV:** Rokovi za odlučivanje po zahtevima stranaka za upis u registar katastra se redovno prekoračuju, usled preopterećenosti službi za katastar nepokretnosti, a u ovom pogledu je posebno problematično kako postupanje kataстра u prvostepenim predmetima za koje su zahtevi podneti pre stupanja na snagu novog zakona, koji su podneti lično od strane stranaka, tako i postupanje RGZ-a u drugostepenim predmetima.

**PREDLOG REŠENJA:** Neophodno je uspostaviti još efikasniji sistem rešavanja po zahtevima stranaka, naročito predmeta koji nisu dostavljeni službenim putem od strane javnih beležnika i ostalih nadležnih organa, imajući u vidu da stranke mogu da samostalno podnose zahteve do kraja tekuće godine, uz pojačanje nadzora nad poštovanjem propisanih rokova.

### ...KROZ USKLAĐIVANJE POSTUPANJA KATASTARSKEH SLUŽBI

**IZAZOV:** Nekonzistentna tumačenja važećih propisa od strane različitih službi u katastru nepokretnosti, a koja su često neusklađena sa drugim zakonima i podzakonskim aktima.

**PREDLOG REŠENJA:** Potrebno je obezbediti transparentnije i jasnije instrukcije o primeni Zakona, kao i adekvatne obuke službenika za postupanje po njima, radi dodatnog ubrzanja i predvidivosti katastarskih procedura.

### ...KROZ USKLAĐIVANJE PODATAKA UPISANIH U KATASTAR SA FAKTIČKIM STANJEM NA TERENU I DODATNO OSNAŽIVANJE NAČELA POUZDANJA U PODATKE KATASTRA

**IZAZOV:** U praksi se sreću neusaglašenosti podataka sadržanih u katastarskom operatu i odgovarajućem katastarskom planu. Dodatno, podaci dostupni preko eKatastra nisu uvek pouzdani, jer se ažuriranje podataka ne obavlja redovno.

**PREDLOG REŠENJA:** Obezbediti povezanost informacionih sistema i automatsku razmenu podataka između državnih organa i sistema eŠalter.

## CILJ 2: EFIKASNO PRETVARANJE PRAVA KORIŠĆENJA U PRAVO SVOJINE

### ...KROZ NASTAVAK KONVERZIJE U SLUČAJEVIMA KADA NIJE MOGUĆE IZVRŠITI POVRAĆAJ IMOVINE U NATURALNOM OBLIKU

**IZAZOV:** Jedan od čestih razloga za obustavu postupaka konverzije jesu odredbe člana 1. stav 5. i člana 11. stav 6. Zakona o konverziji uz naknadu, koje predviđaju da je nadležni organ, ukoliko utvrdi da je predmetna parcela predmet zahteva u postupku restitucije, dužan da bez odlaganja doneše zaključak o prekidu postupka, dok se pravноснаžno ne okonča postupak vraćanja oduzete imovine, odnosno dok se ne doneše konačno rešenje kojim je utvrđeno pravo na obeštećenje, odnosno potvrda da nije moguće vraćanje imovine u naturalnom obliku.

U praksi ove odredbe blokiraju konverziju, s obzirom da nadležni organi ne donose rešenja i potvrde na koje upućuju odredbe Zakona, čak i u slučajevima kada je jasno da nije moguć naturalni povraćaj imovine, već samo obeštećenje.

Tako je članom 9. Zakona o vraćanju oduzete imovine i obeštećenju propisano da je obveznik vraćanja podržavljene imovine u naturalnom obliku privredno društvo ili drugo pravno lice čiji je osnivač Republika Srbija, autonomna pokrajina ili jedinica lokalne samouprave, privredno društvo sa većinskim društvenim kapitalom i zadruga, uključujući i privredna društva i zadruge u postupku stečaja i likvidacije. U svim drugim slučajevima vraćanje u naturalnom obliku nije moguće, te je prekid postupka konverzije u tim slučajevima neopravдан.

**PREDLOG REŠENJA:** Imajući u vidu da Zakon o vraćanju oduzete imovine i obeštećenju jasno daje prednost konverziji uz naknadu u odnosu na naturalnu restituciju, smatramo da je neophodno da se primena odredbe stava 6 člana 11 Zakona o konverziji uz naknadu ograniči samo na slučajeve kada je moguće sprovesti postupak restitucije u naturalnom obliku, u skladu sa odredbama zakona koji uređuje vraćanje oduzete imovine i obeštećenje.

### ...KROZ VEĆU PREDVIDIVOST POSTUPAKA I TROŠKOVA ZA INVESTITORE

**IZAZOV:** Jedan od najvećih izazova u praksi, kada je reč o konverziji, jesu nejasnoće oko postupka i nadležnosti za odlučivanje između Republičkog geodetskog zavoda (RGZ) i nadležnih opštinskih organa. Samo neke od nedoslednosti tiču se metode izračunavanja naknade za konverziju, kao i koji je organ nadležan i u kojoj proceduri da odlučuje o pitanju ispunjenosti uslova za primenu konverzije uz naknadu ili bez naknade.

**PREDLOG REŠENJA:** Trebalo bi preuzeti korake u cilju striktnog poštovanja odredbi Zakona o planiranju i izgradnji, gde je jasno navedeno da je rešenje katastra nepokretnosti deklarativno, a ne konstitutivno. Time bi se znatno otklonile dileme oko sprovođenja konverzije prava korišćenja bez naknade a investitorima olakšala primena Zakona o pretvaranju prava korišćenja uz naknadu.

## CILJ 3: KOMPLETIRANJE POSTUPAKA RESTITUCIJE

## **...KROZ ZAŠTITU STEČENIH PRAVA I IMOVINE**

**IZAZOV:** Praksa u primeni Zakona o vraćanju oduzete imovine i obeštećenju nije niti razrađena, niti usklađena, što može ugroziti nosioce stečenih prava. Zakon nije napisan dobro i nadležnim organima ostavlja pravo na diskreciono odlučivanje u najosetljivijim slučajevima kada postoji sukob između prava različitih lica u postupku, dok sa druge strane ovakva mogućnost ne postoji kada je u pitanju odluka o postojanju samog prava na restituciju (ograničena je mogućnost dokazivanja).

U pojedinim postupcima, Agencija tumači propise na način kojima se otežava ili čak i onemogućuje pravo stranih državljana na restituciju ili obeštećenje. Takođe je primetna neaktivnost države kod donošenja rešenja o obeštećenju.

**PREDLOG REŠENJA:** Nadležni organi treba da se staraju da stečena prava ostanu zaštićena u svemu u skladu sa Zakonom, pri čemu je potrebno izjednačiti status stranih i domaćih državljana.

## **...KROZ OMOGUĆAVANJE PRAVIČNOG OBEŠTEĆENJA**

**IZAZOV:** Kada je reč o licima koja imaju pravo na obeštećenje, zakonska rešenja im ne idu na ruku, najpre iz razloga što država još uvek ne donosi rešenja o obeštećenju a zatim i zato što su maksimalni iznosi obeštećenja limitirani zakonom, pa se iznos obeštećenja koriguje koeficijentom koji umanjuje iznos obeštećenja i na kraju zato što se obeštećenje daje u obveznicama koje dospevaju na naplatu tek za deset godina.

**PREDLOG REŠENJA:** Izmene Zakona koje će omogućiti pravičniju naknadu koju će Republika Srbija platiti licima koja imaju pravo na obeštećenje.