

August 2018.

Fokus: Zakon o postupku upisa u katastar nepokretnosti i vodova

Dana 25.05.2018. godine, Narodna skupština Republike Srbije usvojila je Zakon o postupku upisa u katastar nepokretnosti i vodova („Sl. glasnik RS“ br. 41/2018 – dalje: Zakon), koji je stupio na snagu 08.06.2018. godine. Podzakonski akti za izvršenje ovog zakona biće doneti u roku od tri meseca od dana stupanja na snagu Zakona.

Do donošenja Zakona, postupak upisa u katastar bio je regulisan Zakonom o državnom premeru i katastru ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 18/2010, 65/2013, 15/2015 - odluka US, 96/2015, 47/2017 - autentično tumačenje, 113/2017 - dr. zakon, 27/2018 - dr. zakon i 41/2018 - dr. Zakon - u daljem tekstu: „ZDPK“) čije su odredbe koje se odnose na postupak upisa, stavljene van snage danom stupanja na snagu Zakona.

I Cilj Zakona i načelo oficijelnosti

Zakonodavac navodi da je cilj Zakona uspostavljanje i održavanje tačne i potpune evidencije o nepokretnostima u interesu sigurnosti pravnog prometa, koji se postiže ažurnim unošenjem potpunih i tačnih podataka o nepokretnostima i pravima na njima u katastar nepokretnosti i katastar vodova. U skladu sa ovom intencijom

uspostavljena je jednostavnija procedura upisa, kao i kratki rokovi za postupanje.

Jedna od najvažnijih novina jeste to što se članom 3. Zakona uvodi načelo oficijelnosti, kao jedno od načela vođenja katastra, koje podrazumeva da se postupak upisa u katastar pokreće i vodi po službenoj dužnosti, s tim što se ne isključuje mogućnost da se postupak pokrene i vodi i po zahtevu stranke.

U cilju olakšavanja građanima celokupnog postupka upisa prava i nepokretnosti u katastar, Zakon predviđa da će se isprave o svakom pravnom poslu koji za predmet ima nepokretnost, dostavljati direktno katastru. U skladu sa ovim, predviđeno je ko su obveznici dostave ovih isprava, odnosno koja lica i organi su dužni da po službenoj dužnosti Službi za katastar nepokretnosti (u daljem tekstu: „Služba“) preko e-šaltera dostave isprave koje donose, sastavljaju, potvrđuju ili overavaju, i to su:

1. Sudovi, koji su dužni da otpočnu sa dostavom isprava počev od 01.01.2020. godine;
2. Javni beležnici, koji su dužni da otpočnu sa dostavom isprava počev od 01.07.2018. godine;

3. Javni izvršitelji, kao i drugi organi uprave i organizacije koje vrše javna ovlašćenja, koji su dužni da otpočnu sa dostavom isprava počev od 01.11.2018. godine.

Postupak upisa u katastar nepokretnosti pokreće Služba po službenoj dužnosti, odmah po prijemu isprava koje joj po službenoj dužnosti dostavlja neki od obveznika dostave.

II Povezanost Službe sa poreskim organima

Osim što pokreće postupak, Služba takođe ima obavezu da poreskom organu prosleđuje poresku prijavu, ako joj je bila dostavljena uz isprave od strane nekoga od obveznika dostave, što će biti slučaj ako je dostavu isprave vršio javni beležnik, iz razloga što je njegova Zakonska obaveza da Službi dostavlja i poresku prijavu radi utvrđivanja poreza na prenos apsolutnih prava, odnosno poreza na nasleđe i poklon, kao i poreza na imovinu. Ovakva obaveza Službe ne izostaje ni kada je ispravu koja je osnov za upis dostavio drugi obveznik dostave, kao i kada se postupak vodi po zahtevu stranke, pa u tom slučaju Služba ispravu kojom se vrši prenos prava svojine na nepokretnosti, putem e-šaltera prosleđuje nadležnim poreskim i organima lokalne samouprave.

III Osavremenjavanje postupka – elektronska procedura

Takođe, još jedna od najznačajnijih novina ovog Zakona je to što će se svi zahtevi i prateće isprave u postupku upisa dostavljati u formi elektronskog dokumenta, kroz e-šalter. Odmah po prijemu isprave, odnosno zahteva, Služba izdaje elektronsku potvrdu o prijemu obvezniku dostave, odnosno podnosiocu zahteva.

Zakonodavac je, takođe, ostavio mogućnost podnošenja zahteva u formi papirnog dokumenta, sve do 31. decembra 2020. godine. Žalba i drugi pravni lekovi, kao i dokazi koji se prilažu, mogu se dostaviti u papirnoj formi i nakon ovog datuma.

Sem ovoga, svaka nepokretnost na teritoriji Republike Srbije će imati jedinstveni matični broj, koji predstavlja jedinstvenu oznaku identifikacionih podataka o toj nepokretnosti, a način utvrđivanja jedinstvenog matičnog broja će biti uređen podzakonskim aktom.

IV Odlučivanje o upisu - veći stepen odgovornosti obveznika dostave

Nakon pokretanja postupka ex officio, kao i na osnovu zahteva stranke, Služba vrši proveru ispunjenosti formalnih uslova za upis u katastar nepokretnosti.

Služba nema pravo, a ni obavezu da proverava zakonitost promene koja se sprovodi u skladu sa dostavljenom ispravom koja je doneta, sastavljena, potvrđena, odnosno overena od strane nekog od obveznika dostave, jer je obveznik dostave bio dužan da o tome sam vodi računa u postupcima koje je vodio, već donosi rešenje kojim sprovodi upis te promene u katastar nepokretnosti.

Ukoliko nadležna Služba posumnja da je raspolaganje nepokretnošću u ispravi očigledno protivno prinudnim propisima, izvršiće upis na osnovu te isprave u katastar i odmah obavestiti organ koji je nadležan da po službenoj dužnosti pokrene odgovarajući postupak za poništavanje, odnosno ukidanje takve isprave. O ovome se istovremeno upisuje zabeležba.

V Novine za objekte u izgradnji i zajedničku svojinu supružnika

Zakon, u cilju ostvarivanja pravne sigurnosti, po prvi put uvodi upis predbeležbe na objektu u izgradnji, odnosno posebnom delu objekta u izgradnji, koja vrši se na osnovu pravnosnažne građevinske dozvole, odgovarajuće tehničke dokumentacije, kao i na osnovu ugovora o prometu objekta, odnosno posebnih delova objekta u izgradnji, koji mora biti podoban za upis.

Upisom objekta, odnosno posebnih delova objekata u katastar nepokretnosti na osnovu pravnosnažne upotrebne dozvole, ovakve predbeležbe prelaze u pravo svojine, ako su ispunjeni svi drugi uslovi za sticanje prava svojine propisani zakonom.

Što se tiče zajedničke svojine supružnika, odnosno svojine stečene tokom trajanja zajednice života u braku, ona se upisuje u katastar kao zajednička po službenoj dužnosti, izuzev u slučaju da se dostavi izjava oba supružnika da je reč o posebnoj imovini. Za nepokretnosti koje su već upisane u katastar kao svojina samo jednog od supružnika, zajednička svojina će se naknadno upisati u katastar na osnovu izjava oba supružnika da se u konkretnom slučaju radi o zajedničkoj svojini.

VI Rokovi za odlučivanje o upisu i načini dostavljanja rešenja

U postupku pokrenutom po službenoj dužnosti, nadležna Služba dužna je da donese rešenje u roku od 5 radnih dana.

U postupku koji se vodi po zahtevu stranke, Služba o istom odlučuje u roku od 15 dana,

osim u slučaju upisa hipoteke, zabeležbe hipotekarne prodaje, kao i u jednostavnijim upravnim stvarima (čiji će se pojam bliže definisati podzakonskim aktom), kada je rok za donošenje rešenja 5 radnih dana od dana prijema zahteva.

Rešenje koje Služba donosi po službenoj dužnosti, dostavlja se licima na koja se odnosi upis preporučenom pošiljkom, u formi odštampanog primerka elektronskog dokumenta, overenog u skladu sa zakonom koji uređuje elektronsko poslovanje.

Rešenje koje Služba donosi po zahtevu stranke, podnosiocu zahteva se dostavlja u formi elektronskog dokumenta, preko e-šaltera, a ostalim licima na koja se odnosi upis preporučenom pošiljkom se dostavlja odštampani primerak tog elektronskog dokumenta, overen u skladu sa zakonom koji uređuje elektronsko poslovanje.

VII Okončanje započetih postupaka i vođenje postupaka po ranije donetim ispravama

Prelaznim i završnim odredbama Zakona predviđeno je da će se postupci po zahtevima primljenim do stupanja na snagu Zakona, okončati po odredbama ZDPK. Isto važi i za postupke pokrenute po zahtevu stranke koji su podneti od 08.06.2018. godine, a kojim se zahtevaju upisi na osnovu odluka sudova i drugih nadležnih organa i imalaca javnih ovlašćenja donetih pre ovog datuma, kao i na osnovu privatnih isprava koje nisu potvrđene od strane javnih beležnika. Okončanje ovakvih postupaka izvršiće se najkasnije do 31.12.2020. godine. I suprotno, Zakon će biti merodavan za

zahteve podnete od 08.06.2018. godine, ako se o upisu odlučuje na osnovu odluka donetih nakon ovog datuma, kao isprava sastavljenih, odnosno potvrđenih od strane javnih beležnika, odnosno sudova koji su te isprave sastavili, odnosno potvrdili umesto javnih beležnika, nakon stupanja na snagu Zakona o javnom beležništvu ("Službeni glasnik RS", broj 31/11).

*Odricanje od odgovornosti: Tekst u prilogu šalje se kao opšte uputstvo i ne predstavlja pravni savet.
Copyright Cvetkovic, Skoko & Jovicic 2018.*