



4/2017
NEWSLETTER

ISAILOVIĆ&PARTNERS

U leto 2015. godine, Narodna skupština Srbije usvojila je Zakon o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu, kojim propisom je Republika Srbija uz postojeći Zakon o planiranju i izgradnji, ustanovila okvir zarad okončanja svojinske transformacije nad građevinskim zemljištem, a sve radi unapređenja građevinske industrije u Republici Srbiji. Pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine nesumnjivo doprinosi pravnoj sigurnosti investitora koji stiču pravo svojine na građevinskom zemljištu.

Ukoliko budete imali dodatnih ili bilo kakvih pitanja druge vrste, budite slobodni da nas pozovete ili pišete.

Isailovic&partners
April 2017. godine
Pripremio: Đorđe Kurdulija

PRETVARANJE PRAVA KORIŠĆENJA U PRAVO SVOJINE NA GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU BEZ NAKNADE


Odredbe Zakona o planiranju i izgradnji (član 102.) predviđaju da se pravo korišćenja na građevinskom zemljištu, pretvara u pravo svojine, bez naknade i to danom stupanja na snagu Zakona o planiranju i izgradnji (29. decembar 2014. godine).

Zakon o planiranju i izgradnji propisuje da upis prava svojine vrši organ nadležan za poslove državnog premera i katastra (nadležna Služba katastra nepokretnosti), po službenoj dužnosti, ali do sada se u praksi pokazalo da katastar zbog ranije podnetih i neobrađenih predmeta ne stiže da upis izvrši po službenoj dužnosti, već su stranke ipak dužne da same podnesu zahtev katastru kako bi ubrzale upis prava svojine.

Pravo svojine na katastarskoj parceli upisuje se u korist lica koje je upisano kao vlasnik objekta, odnosno objekata koji se nalaze na toj parceli, odnosno u vlasništvu lica koje je upisano kao nosilac prava korišćenja na katastarskoj parceli na neizgrađenom građevinskom zemljištu.

Prethodna odredba ne važi za sledeća lica:

- 1) lica, nosioce prava korišćenja na građevinskom zemljištu, koja su bila ili jesu privredna društva i druga pravna lica na koja su se primenjivale odredbe zakona kojima se uređuje privatizacija, stečajni i izvršni postupak, kao i njihove pravne sledbenike;
- 2) lica, nosioce prava korišćenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu u državnoj svojini koje je stečeno radi izgradnje u skladu sa ranije važećim zakonima kojima je bilo uređeno građevinsko zemljište do 13. maja 2013. godine, ili na osnovu odluke nadležnog organa;
- 3) lica, nosioce prava korišćenja na građevinskom zemljištu, čiji je položaj određen zakonom kojim se uređuje sport, kao i udruženja;
- 4) društvena preduzeća, nosioce prava korišćenja na građevinskom zemljištu;
- 5) lica, nosioce prava korišćenja na građevinskom zemljištu, na koja se primenjuju odredbe propisa Republike Srbije i bilateralnih međunarodnih ugovora kojima se uređuje sprovođenje Aneksa i Sporazuma o pitanjima sukcesije ("Službeni list SRJ - Međunarodni ugovori", broj 6/02).



**PRETVARANJE PRAVA KORIŠĆENJA
U PRAVO SVOJINE NA
GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU
BEZ NAKNADE U SLUČAJU
POSTOJANJA UGOVORA
O ZAKUPU GRAĐEVINSKOG
ZEMLJIŠTA**

Za navedena lica važe odredbe Zakona o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu, a koji propis će biti posebno analiziran u nastavku.

Ako je na jednoj katastarskoj parceli izgrađeno više objekata, u vlasništvu različitih lica, nadležni katastar u evidenciju o nepokretnostima i pravima na njima upisuje da je katastarska parcela u suvlasništvu tih lica, a da je udeo tih lica u srazmeri sa površinom koju poseduju u odnosu na ukupnu površinu objekata koji se nalaze na toj parceli.

Ako se na katastarskoj parceli nalazi objekat, odnosno objekti u suvlasništvu različitih lica ili je objekat sastavljen od posebnih delova koji su u vlasništvu različitih lica, nadležni katastar u evidenciju nepokretnosti i pravima na njima upisuje da je katastarska parcela u suvlasništvu tih lica, a da je udeo tih lica u srazmeri sa površinom koju poseduju u odnosu na ukupnu površinu objekta, odnosno objekata koji se nalaze na toj parceli.


Ako u evidenciji nepokretnosti i pravima na njima na katastarskoj parceli nije upisan postojeći objekat, zahtev za upis prava svojine na građevinskom zemljištu - katastarskoj parceli na kojoj je objekat sagrađen može se podneti tek nakon upisa tog novog objekta u evidenciju nepokretnosti i pravima na njima (npr. nakon okončanja postupka ozakonjenja ili dobijanja upotrebne dozvole u redovnoj proceduri) ili na osnovu pravnosnažne sudske odluke kojom se takav upis nalaže.

Vlasnicima objekata izgrađenim na građevinskom zemljištu u javnoj svojini za koje je zaključen ugovor o zakupu radi izgradnje, u trajanju od najmanje 50 godina, u skladu sa ranije važećim zakonima o planiranju i izgradnji, po zahtevu zakupca - vlasnika objekta ili dela objekta, utvrđuje se pravo svojine na građevinskom zemljištu, bez naknade, ako je u celosti isplaćen iznos zakupnine za period na koji glasi ugovor o zakupu.

Zakupcima na građevinskom zemljištu u javnoj svojini, za koje je zaključen ugovor o zakupu radi izgradnje, u trajanju od najmanje 50 godina, u skladu sa ranije važećim zakonima o planiranju i izgradnji, po zahtevu zakupca, utvrđuje se pravo svojine na građevinskom zemljištu, bez naknade, ako je u celosti isplaćen iznos zakupnine za period na koji glasi ugovor o zakupu, osim ako zakupodavac u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ovog zakona pokrene sudski postupak za raskid ugovora o zakupu, i taj se spor pravnosnažno okonča u njegovu korist.

Kao razlog za raskid ugovora u praksi se često javlja činjenica da zakupac nije izgradio objekat zbog čije izgradnje je i zakupio parcelu. Činjenica da je zakupnina isplaćena u potpunosti ne utiče da sud donese drugačiju odluku osim one u kojoj se utvrđuje da se ugovor o zakupu raskida, pa samim tim zakupac gubi pravo na konverziju prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu bez naknade.

Zakupcima na građevinskom zemljištu u javnoj svojini, za koje je zaključen ugovor o zakupu bez naknade u skladu sa odredbama ovog zakona, po zahtevu zakupca, pravo zakupa pretvara se u pravo svojine na građevinskom zemljištu bez naknade, kada rešenje o upotrebnoj dozvoli za objekat izgrađen na tom zemljištu postane pravnosnažno, ako je to predviđeno ugovorom o zakupu.



ZEMLJIŠTE ZA REDOVNU UPOTREBU I JEDINSTVO NEPOKRETNOSTI

Vlasnik objekta, odnosno posebnog fizičkog dela objekta koji nije upisan kao nosilac prava korišćenja na građevinskom zemljištu na kome je taj objekat, odnosno deo objekta izgrađen, stiče pravo svojine na katastarskoj parceli na kome je taj objekat izgrađen, u cilju uspostavljanja jedinstva nepokretnosti, osim kada je pravo svojine na objektu stečeno po osnovu legalizacije objekta, odnosno na osnovu Zakona o posebnim uslovima za upis prava svojine na objektima izgrađenim bez građevinske dozvole.

Zahtev za upis prava svojine podnosi se nadležnoj Službi za katastar nepokretnosti.

Ukoliko se u postupku utvrđivanja zemljišta za redovnu upotrebu objekta, utvrdi da površina katastarske parcele istovremeno predstavlja i zemljište za redovnu upotrebu objekta u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, vlasnik postojećeg objekta stiče pravo svojine na tom građevinskom zemljištu, po tržišnoj ceni, neposrednom pogodbom.

Ako se u postupku utvrđivanja zemljišta za redovnu upotrebu objekta utvrdi da je zemljište za redovnu upotrebu objekta manje od katastarske parcele na kojoj je objekat sagrađen, vlasnik zemljišta može, ako se od preostalog zemljišta ne može formirati posebna građevinska parcela, taj preostali deo zemljišta otuditi vlasniku objekta po tržišnoj ceni, neposrednom pogodbom.


Ako se u postupku utvrđivanja zemljišta za redovnu upotrebu objekta utvrdi da je zemljište za redovnu upotrebu objekta manje od katastarske parcele na kojoj je objekat sagrađen, vlasnik zemljišta, ako se od preostalog zemljišta može formirati posebna građevinska parcela, raspolaže tim zemljištem u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji.

Organ nadležan za imovinsko pravne poslove (najčešće u praksi je to Sekretarijat za imovinske i pravne poslove lokalne samouprave), jednim rešenjem utvrđuje zemljište za redovnu upotrebu i pravo na pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine, u skladu sa ovim zakonom.

Po okončanom postupku pretvaranja prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu, katastarska parcela izgrađenog građevinskog zemljišta zajedno sa objektima sagrađenim na njoj postaje jedinstveni predmet prava svojine (jedinstvo nepokretnosti), tako da se sva postojeća prava i tereti koji su postojali na objektu, odnosno posebnom delu objekta, od trenutka upisa prava svojine prenose i na tu katastarsku parcelu, odnosno deo katastarske parcele vlasnika tog posebnog dela, osim ako je na tom zemljištu ustanovljen dugoročni zakup.

U slučaju kada je više objekata različitih vlasnika izgrađeno na jednoj katastarskoj parceli, jedinstvo nepokretnosti uspostavlja se po sprovedenom postupku parcelacije, tako da se za svaki objekat posle parcelacije formira posebna katastarska parcela.

U slučaju kada je na jednoj parceli upisano više sukorisnika, odnosno suvlasnika, a samo jedan od njih je vlasnik objekta izgrađenog na toj parceli, jedinstvo nepokretnosti uspostavlja se po sprovedenom postupku parcelacije za katastarsku parcelu na kojoj je sagrađen objekat, dok se ostale parcele formiraju kao katastarske parcele neizgrađenog građevinskog zemljišta.

A person in a blue suit is shown from the chest up, with a semi-transparent grid overlaying their body. The background is a blurred cityscape with tall buildings under a blue sky.

PRETVARANJE PRAVA KORIŠĆENJA U PRAVO SVOJINE NA GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU UZ NAKNADU

Radi napomene ukazujemo da se parcelacija u prethodnim slučajevima sprovodi na osnovu saglasnosti vlasnika postojećih objekata ili zemljišta.

U slučaju da saglasnost na projekat parcelacije nije postignuta, zainteresovano lice može pokrenuti postupak za razvrgnuće suvlasničke zajednice kod nadležnog suda u kom slučaju se nakon okončanja sudskog postupka, na osnovu pravosnažne sudske odluke sprovodi se parcelacija pred nadležnom Službom za katastar nepokretnosti.

Zakonom o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu uređuju se uslovi za pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine na neizgrađenom i izgrađenom građevinskom zemljištu (u daljem tekstu: konverzija), na kome je kao titular prava svojine upisana Republika Srbija, autonomna pokrajina ili jedinica lokalne samouprave. Pored navedenog, navedenim zakonom predviđeni su i uslovi za zasnivanje zakupa na građevinskom zemljištu, kao i druga pitanja kojima se uređuju odnosi nastali pretvaranjem prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu.

Prethodno smo u odeljku u kojem smo analizirali postupak pretvaranja prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu bez naknade, ukazali smo na koja se lica primenjuju odredbe Zakona o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu. Najčešće su to u praksi privredna društva koja su u prethodnom periodu prošla kroz postupak privatizacije ili postupak stečaja.

Naknada za pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu predstavlja tržišnu vrednost tog zemljišta u momentu podnošenja zahteva za konverziju.

Visinu naknade za konverziju utvrđuje organ jedinice lokalne samouprave nadležan za imovinske i pravne odnose, a sve u skladu sa aktom o utvrđivanju prosečne cene kvadratnog metra odgovarajućih nepokretnosti po zonama za utvrđivanje poreza na imovinu, donetim od strane jedinice lokalne samouprave, na teritoriji na kojoj se nalazi građevinsko zemljište za koje je podnet zahtev za konverziju, po tržišnoj vrednosti predmetnog građevinskog zemljišta, u skladu sa propisom kojim se uređuje porez na imovinu.

Visina naknade za konverziju može se umanjiti u skladu sa uslovima propisanim ovim zakonom i propisima o kontroli državne pomoći.



ISPRAVE KOJE SE PRILAŽU UZ ZAHTEV ZA KONVERZIJU:

- dokaz da podnositelj potpada pod lica na koje se Zakon o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu odnosi (npr. potvrda Ministarstva privrede da se nad licem u prošlosti primenjivao neki od važećih propisa koji reguliše postupak privatizacije ili dokaz da je nad društvom sproveden postupak stečaja),
- list nepokretnosti ne stariji od 15 dana od dana podnošenja zahteva za konverziju u kojem će podnositelj biti označen kao korisnik građevinskog zemljišta,
- kopiju plana za predmetnu parcelu ili parcele ne stariji od 15 dana od dana podnošenja zahteva za konverziju,
- informaciju o lokaciji ne stariju od 15 dana od dana podnošenja zahteva za konverziju,
- potvrdu Agencije za restituciju da predmetna parcela ili parcele nije predmet postupka restitucije ili ako jeste da u konkretnom slučaju nije moguća prirodna restitucija,
- nalaz i mišljenje veštaka sa liste stalnih sudskih veštaka u slučaju kada su ispunjeni uslovi za umanjenje tržišne vrednosti građevinskog zemljišta,
- izvod iz Agencije za privredne registre za podnosioca zahteva ne stariji od 15 dana od dana podnošenja zahteva.

U zavisnosti od konkretnog slučaja, moguće je da radi uspešnog okončanja postupka konverzije, podnositelj pored navedenog bude obavezan da dostavi dodatne isprave kako bi uspeo sa zahtevom za konverziju.

Odredbe Zakona o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu ne odnose se na građevinsko zemljište koje je posebnim zakonom određeno kao zemljište koje se ne može otuđiti iz javne svojine, odnosno zemljište na kojem je važećim planskim aktom predviđena izgradnja objekata javne namene. Takođe, odredbe ovog zakona ne mogu se primeniti na imovinu kupljenu u postupku javnog oglašavanja, po tržišnim uslovima, koja obuhvata pravo svojine na objektu sa pripadajućim pravom korišćenja na izgrađenom građevinskom zemljištu u skladu sa posebnim zakonom, a pre zaključenja ugovora o kupovini imovine, odnosno dela imovine privrednog društva ili drugog pravnog lica u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje privatizacija, do dana stupanja na snagu Zakona o planiranju i izgradnji (2009. godina), kao ni imovinu koja je po okončanom postupku privatizacije teretnim pravnim poslom stečena od subjekta privatizacije, do dana stupanja na snagu Zakona o planiranju i izgradnji (2009. godine), koja obuhvata pravo svojine na objektima i pravo korišćenja na građevinskom zemljištu (u ovim slučajevima konverzija se sprovodi bez naknade).

PRAVO NA UMANJENJE TRŽIŠNE VREDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Pravo na umanjenje tržišne vrednosti neizgrađenog građevinskog zemljišta podnositelj ima u slučaju ako se građevinsko zemljište nalazi na teritoriji jedinice lokalne samouprave za koju je utvrđeno da se radi o nedovoljno razvijenoj jedinici lokalne samouprave, odnosno o jedinici lokalne samouprave sa izuzetno niskim životnim standardom ili visokom stopom nezaposlenosti, na osnovu stepena razvijenosti jedinica lokalnih samouprava za prethodnu godinu, u skladu sa propisima kojima se uređuje regionalni razvoj.



Procenat umanjenja tržišne vrednost, za nedovoljno razvijene jedinice lokalne samouprave, određuje Vlada, u skladu sa propisima o kontroli državne pomoći, u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu Zakona o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu.

Visina naknade za konverziju umanjuje se i u slučaju da podnosilac dostavi izveštaj veštaka građevinske struke, sa spiska ovlašćenih sudskih veštaka, kojim se utvrđuje da je podnosilac zahteva imao troškove pribavljanja prava korišćenja na katastarskoj parceli za koju je podnet zahtev za konverziju (troškovi eksproprijacije, administrativnog prenosa, troškovi remedijacije, troškovi revitalizacije i drugi stvarni troškovi).

Pravo na umanjenje tržišne vrednosti građevinskog zemljišta ima podnosilac zahteva, bez obzira gde se nepokretnost nalazi, kada je zahtev podnet za konverziju katastarske parcele izgrađenog građevinskog zemljišta, pod uslovima propisanim ovim zakonom. U ovom slučaju, visina naknade se određuje tako što se utvrđena tržišna vrednost katastarske parcele umanjuje za iznos tržišne vrednosti zemljišta za redovnu upotrebu objekta.

U postupku konverzije katastarske parcele izgrađenog građevinskog zemljišta, površina zemljišta za redovnu upotrebu objekta utvrđuje se tako što se ukupna površina zemljišta pod objektima izgrađenih na toj katastarskoj parceli, koja je utvrđena na osnovu podatka iz prepisa lista nepokretnosti, podeli sa maksimalnom površinom koju dozvoljava indeks zauzetosti na toj katastarskoj parceli, koji je utvrđen važećim planskim dokumentom, a na osnovu izdate informacije o lokaciji i dobijeni količnik pomnoži sa ukupnom površinom katastarske parcele. Kao površina zemljišta pod objektima obračunava se površina ispod svih objekata koji su izgrađeni na katastarskoj parceli, u skladu sa zakonom (zgrade, pomoćni objekti, garaže, silosi, rezervoari, interne saobraćajnice i dr.).

Ako su na katastarskoj parceli izgrađeni objekti koji nisu predmet upisa u javnu knjigu o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima (interna saobraćajnica i dr.), i zemljište ispod ovih objekata se smatra zemljištem za redovnu upotrebu, a površinu zemljišta ispod objekta utvrđuje veštak geodetske struke sa spiska stalnih sudskih veštaka.

POSTUPAK KONVERZIJE PRED NADLEŽNIM ORGANOM

Po dobijanju zahteva za konverziju, nadležni organ proverava da li su uz zahtev podneti svi propisani dokazi i po službenoj dužnosti pribavlja od Agencije za restituciju potvrdu da parcela koja je predmet zahteva za konverziju, nije u postupku restitucije. Ako nadležni organ utvrdi da uz zahtev nisu dostavljeni propisani dokazi, naložiće dopunu zahteva u roku od pet dana od dana podnošenja zahteva. Rok za dostavljanje dokaza je deset dana od dana urednog uručenja podnosiocu. U slučaju da podnosilac ne podnese tražene dokaze u propisanom roku, nadležni organ će zaključkom odbaciti zahtev.

Ako nadležni organ utvrdi da su uz zahtev dostavljeni propisani dokazi, utvrđuje da li postoje uslovi predviđeni ovim zakonom za umanjenje tržišne vrednosti i bez odlaganja, a najkasnije u roku od tri dana, po službenoj dužnosti pribavlja od nadležne lokalne poreske administracije akt o tržišnoj vrednosti predmetnog građevinskog zemljišta. Po dobijanju traženog akta, nadležni organ u roku od tri dana obaveštava podnosioca o visini naknade i nalaže podnosiocu zahteva izjašnjenje o načinu plaćanja.



Ukoliko su ispunjeni uslovi za umanjene tržišne vrednosti, visina naknade se određuje tako što se od utvrđene tržišne vrednosti građevinskog zemljišta oduzme iznos umanjenja.

NAČIN PLAĆANJA NAKNADE ZA PRETVARANJE PRAVA KORIŠĆENJA U PRAVO SVOJINE

Naknada za konverziju može se platiti u jednokratnom iznosu ili u 60 jednakih mesečnih rata.

Ukoliko se naknada plaća u jednokratnom iznosu, podnosilac zahteva ima pravo na umanjene u iznosu od 30% u odnosu na utvrđeni iznos naknade.

Ako se naknada plaća u jednakim mesečnim ratama dostavlja se i odgovarajuće sredstvo obezbeđenja (npr. neopoziva bankarska garancija, hipoteka na objektu, zaloga na pokretnim stvarima itd.).

OKONČANJE POSTUPKA KONVERZIJE

Po pravosnažnosti rešenja o konverziji stižu se uslovi za upis prava svojine na katastarskoj parceli građevinskog zemljišta.

Uz zahtev za upis dostavlja se pravosnažno rešenje o konverziji i dokaz da je naknada isplaćena ili ukoliko se plaćanje vrši na rate, potvrda nadležnog organa o uplati prve rate.

Nadležna služba za katastar nepokretnosti vrši upis prava svojine u roku od sedam dana od dana podnošenja zahteva za upis prava svojine.

Ako se radi o upisu prava svojine na izgrađenom zemljištu, nadležna Služba za katastar nepokretnosti će po službenoj dužnosti, izvršiti upis tereta koji postoje na objektu i na građevinskom zemljištu koje je predmet konverzije, po redosledu upisa tih prava.



**FINANCIAL AND
CORPORATE**
RECOMMENDED
FIRM

2015



**FINANCIAL AND
CORPORATE**
RECOMMENDED
FIRM

2016



**FINANCIAL AND
CORPORATE**
RECOMMENDED
FIRM

2017

ISAILOVIĆ&PARTNERS

www.ilaw.rs