

NACRT ZAKONA O UPISIMA U KATASTAR

Komentari i sugestije Američke privredne komore u Srbiji

1. OPŠTI KOMENTARI, SUGESTIJE I PREDLOZI

Iz Nacrta Zakona o upisima u katastar je isključeno načelo samostalnosti. Ovo načelo je od izuzetnog značaja zato što omogućava nezavisnost organa u odlučivanju i donošenju rešenja. Dodatna formalizacija postupka upisa u katastar koji je, već sada, preterano formalan, povećaće neefikasnost rada katastra i doprineće neažurnosti katastra. Sa druge strane, referenti kojima je oduzeta samostalnost i nezavisnost u radu (i) donosiće odluke koje nisu pravične, (ii) donosiće odluke kojima se zadržava postojeće stanje i sprečava ažuriranje katastra nepokretnosti.

Iz nacrta zakona isključeno je načelo pružanja pomoći stranci, odnosno načelo zaštite prava stranaka. Potrebno je da se u postupku upisa omogući strankama da što lakše ostvare svoja prava i interese i da neukost i neznanje stranaka ne bude na štetu prava koja im pripadaju. Takođe su isključene odredbe koje štite prava neuke stranke (poziv na dopunu zahteva i dokumentacije i slično).

Sugestija je da se u Nacrt unese odredba kojom se izričito potvrđuje da se u postupku upisa u katastar primenjuju načela propisana Zakonom o opštem upravnom postupku i da se, niti jedno posebno načelo iz Zakona o državnom premeru i katastru ne može primenjivati tako da se ograničava primena načela iz Zakona o opštem upravnom postupku.

Ono što izgleda kao jedan od glavnih osobina Nacrta Zakona o upisima u katastar je **načelo podnošenja zahteva po službenoj dužnosti od strane raznih subjekata umesto stranke**, i to pre svega javnih beležnika i profesionalnih geodetskih organizacija i to skoro bez izuzetka. Predlog je da ovo pravo javni beležnici i drugi subjekti imaju samo u slučajevima kada se stranke o tome saglase, odnosno daju takav nalog.

Pitanje sastava i sadržine katastra nepokretnosti nije obuhvaćeno Nacrtom zakona o upisima u katastar, a odredbe važećeg zakona koje to uređuju Nacrtom se stavljaju van snage. Važećim Zakonom o državnom premeru i katastru uređen je sastav i sadržina katastra nepokretnosti u članovima 67 - 72. Ovo pitanje najvećim delom nije obuhvaćeno odredbama Nacrta zakona o upisima u katastar, dok se u članu 96. istog predviđa je da njegovim stupanjem na snagu gore navedeni članovi važećeg zakona prestaju da važe. Imajući u vidu navedeno, smatramo da je radi jasnije primene odredaba Nacrta zakona, potrebno da se ili samim Nacrtom uredi pitanje sastava i sadržine katastra nepokretnosti ili da se član 96 izmeni na način da se članovi 67-72 važećeg Zakona izuzmu od prestanka važenja.

Smatramo da je Nacrtom neophodno predvideti jasne rokove i način na koji će se sprovoditi i izvršavati promene po službenoj dužnosti. Ovo se naročito odnosi na konverziju prava korišćenja u pravo svojine u

skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji. Jedino u slučaju da je način postupanja kada je propisano da se postupa službenoj dužnosti jasno regulisan zakonom, katastar će i postupati po službenoj dužnosti.

2. KONKRETNI KOMENTARI, SUGESTIJE I PREDLOZI

Član 11

„Podaci GKIS po pravilu se čuvaju u radnim prostorijama Zavoda na odgovarajućim serverima, ali se mogu čuvati i putem kolokacije servera ili korišćenjem usluge trećeg lica - operatera.“

Predlog rešenja:

Predmetni član je potrebno dopuniti zahtevom da treća lica operateri moraju da ispunjavaju posebne uslove za bezbednost podataka.

Članovi 12 – 20

Članovi uređuju načela katastra nepokretnosti.

Kratak opis problema:

U predlogu zakona u delu koji reguliše načela postupka izostavljeno je načelo samostalnosti u odlučivanju, čime se otvara mogućnost da nadležni službenik katastra nepokretnosti odlučuje na osnovu instrukcija koje dobije od nadređenog, a ne isključivo na osnovu zakona i podzakonskih akata.

Dodatno, nacrtom novog Zakona derogirana je odredba važećeg Zakona koja propisuje obavezu podnošenja zahteva katastru u slučaju promene na nepokretnosti, u roku od 30 dana od nastanka promene. Načelom obaveznosti propisanim novim Nacrtom ustanovljena je samo uopštena obaveza podnošenja zahteva za upis nepokretnosti i prava svojine u katastar (član 14 Nacrta) tako da je pored načela obaveznosti potrebno ostaviti obavezu iz sadašnjeg Zakona (član 117 Zakona).

Kada je u pitanju načelo pouzdanja smatramo da bi zbog brojnih zloupotreba i različite sudske prakse trebalo razraditi ovo načelo (dodatna 2-3 stava u članu 16 Nacrta) kako bi se na jasan i nedvosmislen način zaštitila sva treća savesna lica i dao primat načelu pouzdanja u podatke upisane u katastar nepokretnosti. Time bi se osigurala pravna sigurnost, stao na put novim slučajevima zloupotreba i ujednacila sudska praksa u pogledu ovog pitanja.

Na kraju, smatramo da bi Nacrtom zakona o upisima u registar trebalo obuhvatiti i načelo hitnosti jer su u pitanju radnje od značaja za pravni promet. U vezi sa istom načelom, smatramo korisnim i da se uvrsti generalna odredba da nepostupanje ovlašćenog službenog lica Službe ili Zavoda u rokovima predstavlja disciplinski prekršaj, jer Nacrt to predviđa samo odgovornog državnog službenika Službe ali ne i Zavoda.

Predlog rešenja:

Dodati novi član tako da glasi: „Načelo samostalnosti u rešavanju Organ vodi postupak i donosi rešenje samostalno, u okviru ovlašćenja utvrđenog zakonom, odnosno drugim propisom. Ovlašćeno službeno lice

samostalno utvrđuje činjenice i okolnosti i na osnovu utvrđenih činjenica i okolnosti primenjuje propise na konkretan slučaj.“

Dodati novi član „Načelo hitnosti“ koje glasi: „Postupak upisa u katastar nepokretnosti je hitan.“ Takođe, dodati član „Disciplinska povreda“ koji glasi: „Nepostupanje odgovornog državnog službenika Službe ili Zavoda u rokovima za donošenje odluka, koji su određeni ovim zakonom, predstavlja disciplinski prekršaj.“ Na odgovarajućem mestu u tekstu Nacrta potrebno je dodati odredbu:“ Imalac prava na nepokretnosti dužan je da u roku od 30 dana od nastanka promene podnese zahtev za provođenje promene Službi.“

Član 22 stav 5

„Podaci o posebnim delovima objekta koji nisu obuhvaćeni stavom 3. ovog člana, upisuju se na sledeći način:

- 1) ako se radi o nepokretnosti upisanoj u prethodno važeće evidencije nepokretnosti (zemljišne knjige, knjige tapija, intabulacione knjige i knjige prodatih društvenih stanova sa hipotekom), podaci se prenose u katastar nepokretnosti iz tih evidencija;
- 2) ako se radi o nepokretnosti za koju je izdata upotrebna dozvola ili samo građevinska dozvola, podaci o posebnom delu se upisuju na osnovu te dozvole, ako sadrži takve podatke, a ako ne sadrži, na osnovu tehničke dokumentacije na osnovu koje je izdata građevinska, odnosno upotrebna dozvola, i to putem uverenja nadležnog organa, a ako nadležni organ nije u mogućnosti da izda takvo uverenje, podaci o posebnom delu mogu se upisati na osnovu nalaza i mišljenja stalnog sudskog veštaka građevinske struke na okolnost podataka o posebnom delu objekta nastalom saglasno građevinskoj, odnosno upotrebnoj dozvoli;
- 3) ako se radi o nepokretnosti izgrađenoj pre stupanja na snagu propisa o izgradnji objekata, podaci o posebnom delu upisuju se na osnovu uverenja nadležnog organa ili nalaza i mišljenja stalnog sudskog veštaka građevinske struke;
- 4) ako se radi o nepokretnosti za koju nije izdata dozvola, a koja nije izgrađena pre stupanja na snagu propisa o izgradnji, do upisa prava svojine i upisa podataka u smislu tačke 2) ovog stava, podaci o posebnom delu objekta se upisuju na osnovu elaborata geodetskih radova.“

Kratak opis problema:

U praksi se susreću i slučajevi koji se ne mogu podvesti pod četiri slučaja iz stava 5, člana 22 Nacrta. Kao primer navodimo upis posebnih delova u objektu koji je već upisan, ali je prilikom izgradnje prekoračna građevinska dozvola. Nacrtom je propisano da se u upisuje odgovarajuća zabeležba, ali nije određeno kako se tretiraju posebni delovi u takvom objektu.

Predlog rešenja:

Stav 5 člana 22 treba dopuniti odredbom kojom će se katastru dozvoliti da upisuje posebne delove i na osnovu drugih isprava shodno načelu slobodne ocene dokaza.

Član 22 stav 6

„Kada za objekat nije izdata građevinska ili upotrebna dozvola, kada je objekat izgrađen prekoračenjem ovlašćenja iz građevinske dozvole ili je objekat privremenog karaktera ili je u izgradnji, upisuje se i odgovarajuća zabeležba.“

Kratak opis problema:

Vrste zabeležbi propisane su članom 32 Nacrta, a članom 31 je propisano da se zabeležbe odnose na činjenice od značaja za zasnivanje, izmenu, prestanak ili prenos stvarnih prava na nepokretnostima. Nije jasno na koji način nepostojanje građevinske/upotrebne dozvole ili prekoračenje iste utiče na zasnivanje, izmenu, prestanak ili prenos stvarnih prava. U praksi ovakva zabeležba može prouzrokovati da javni beležnici počnu da odbijaju da solemnizuju ugovore i overavaju druge isprave za nepokretnosti na kojima je upisana ovakva zabeležba.

Predlog rešenja:

Neophodno je regulisati domašaj i efekat ovakve zabeležbe u skladu sa javnim interesom.

Član 24 stav 3

„3) Susvojina se upisuje u korist suvlasnika sa određenim udelima u odnosu na celinu nepokretnosti ili u skladu sa zakonom kojim se uređuje sticanje prava na građevinskom zemljištu.“

Kratak opis problema:

Praksa katastra kada se radi o upisu prava na građevinskom zemljištu je različita i ne postoji pravna sigurnost u pogledu načina na koji se prenosi pravo korišćenja ili drugo odgovarajuće pravo na izgrađenom građevinskom zemljištu prilikom prenosa objekta koji je na tom zemljištu izgrađen.

Predlog rešenja:

Potrebno je precizirati opis susvojinu na osnovu zakona kojim se uređuje sticanje prava na građevinskom zemljištu u smislu navođenja tačnih odredbi i zakona koji se ima primeniti u konkretnom slučaju, kao i ovlastiti katastar da upisuje prava koja se prenose na osnovu samog zakona na sticaoca u svakom slučaju bez obzira da li je prenos tog prava sadržan u ispravi za upis.

Član 26

„Za hipoteku se upisuju podaci o poveriocu i dužniku, iznosu obezbeđenog potraživanja, valuti, kamatnoj stopi i osnovu za upis.“

Kratak opis problema:

U praksi se javlja problem oko preciznog utvrđivanja reda hipoteke, najčešće zato što je u koloni „datum upisa“ u listu o teretima upisan datum donošenja rešenja o upisu, a ne datum podnošenja zahteva za upis hipoteke. Zato jedan od obaveznih sastojaka upisa hipoteke treba da bude datum podnošenja zahteva za upis hipoteke. Pored toga, neophodno je omogućiti i upis ostalih podataka koji su sadržani u ispravi za upis.

Predlog rešenja:

Izmeniti član 26 Nacrta tako da glasi: „Za hipoteku se upisuju podaci o poveriocu i dužniku, nazivu i datumu zaključenja ugovora i drugog osnova za upis, iznosu obezbeđenog potraživanja, valuti, kamatnoj stopi, roku i drugih bitih posebnosti osnova za upis.“

Dodatno, neophodno je eksplicitno predvideti mogućnost izmene upisanih podataka, upisa zabeležbe i prvenstvenog reda, jer predstavljaju nužnu potrebu poslovanja privrede ali su i u službi fizičkih lica (npr. reprogram stambenog kredita).

Član 27

„U katastar nepokretnosti upisuju se obligaciona prava, i to: ugovorno pravo preče kupovine, zakup i druga obligaciona prava na nepokretnosti čiji upis je predviđen zakonom.“

Kratak opis problema:

Nije jasno (i) da li se ova odredba odnosi i na zemljište i na objekte/posebne delove objekata, (ii) da li se upis zakupa sprovodi uz saglasnost zakupodavca ili bez saglasnosti i slično. Ovo se naročito odnosi na objekte koji su izgrađeni sa isključivom namenom izdavanja u zakup, u kojima postoji veliki broj zakupaca i u kojima se često menjaju zakupci.

Predlog rešenja:

Precizirati odredbe koje se odnose na upis prava zakupa u skladu sa gore navedenim pitanjima, pri čemu je stav da upis treba ostaviti na dispoziciju stranaka.

Član 28 i član 29

Član 28

- (1) Predbeležba je upis kojim se uslovno stiču, prenose, ograničavaju ili prestaju stvarna prava na nepokretnostima.
- (2) Predbeležba se vrši na osnovu isprave za upis koja ne ispunjava uslove za konačan upis stvarnih prava, i to:
 - 1) ako je u ispravi postavljen uslov ili odložni rok za sticanje prava, a uslov i rok nisu ispunjeni;
 - 2) ako je u odluci vršioca javnih ovlašćenja određen upis predbeležbe.
- (3) Predbeležba se upisuje na rok do godinu dana ili na rok prema ispravi iz stava 2. ovog člana.

Član 29.

- (1) Predbeležba se opravdava otklanjanjem smetnji za upis stvarnih prava koje su postojale u trenutku upisa predbeležbe, odnosno naknadnim dostavljanjem dokaza o ispunjenju uslova ili roka za upis stvarnih prava.
- (2) Opravdanjem, predbeležba postaje upis stvarnih prava, o čemu se donosi rešenje, sa dejstvom od trenutka prijema zahteva za upis predbeležbe.

(3) Predbeležba se briše rešenjem po službenoj dužnosti ili po zahtevu stranke, ako ne bude opravdana u roku.

Kratak opis problema:

U praksi je problem nedostatak u sofveru katastra nepokretnosti koji, prilikom predbeležbe, iz evidencije briše lice koje je ranije bilo upisano (npr. predbeležba privatne svojine). Ovo predstavlja posebno pitanje u situaciji kada se lice protiv koga se upisuje predbeležba protivi upisu predbeležbe. Takođe, upis trajanje predbeležbe od jedne godine je predugačak i treba da bude kraći. U članu 29, stav 1, čak je propisano da stranka mora dostaviti dokaz o „ispunjenju roka“. Predbeležbe, takođe, treba upisivati u slučaju raspolaganja sa nepokretnostima na kojima postoji zabeležba usled koje pravo svojine upisanog imaoca može prestati.

Predlog rešenja:

Propisati da se predbeležba može upisati isključivo ako je tako određeno odlukom vršioca javnog ovlašćenja ili ako za upis predbeležbe postoji saglasnost upisanog nosioca prava. Takođe, potrebno je skratiti zakonski rok za opravdanje predbeležbe i propisati upis predbeležbe u slučaju raspolaganja nepokretnostima protivno upisanim zabeležbama.

Član 32 stav 2

„Zabeležba predviđena stavom 1. tačka 2) ovog člana upisuje se na osnovu tužbe podnete nadležnom sudu, odnosno na osnovu drugog dokaza da je pokrenut postupak čija se zabeležba vrši. Takva isprava ne podleže uslovima za upis iz čl. 38. i 39. ovog zakona. Dozvoljena je zabeležba samo onog spora koji se vodi po tužbi prethodno upisanog nosioca prava na nepokretnosti, protiv trenutno upisanog nosioca prava, radi brisanja upisanog prava i uspostavljanja prethodnog stanja upisa, kao i spora po tužbi trećeg lica radi utvrđenja prava svojine usled održaja ili radi pobijanja pravnih radnji dužnika u skladu sa zakonom koji uređuje obligacione odnose.“

Kratak opis problema:

Konkretnom zakonskom odredbom izostavljeni su postupci koji se vode između bivših supružnika povodom utvrđivanja bračne sutekovine, kao i postupci koji se vode radi poništavanja ili raskida određenog pravnog posla na osnovu kojih je došlo do prenosa prava svojine na nepokretnosti (Ugovora o kupoprodaji, Ugovora o poklonu i sl.), a koji postupci su najčešći u praksi. Budući da navedeni postupci takođe za ishod mogu imati promenu upisa prava na nepokretnostima, smatramo da su isti neosnovano izostavljeni iz ove odredbe. Iako se radi o autentičnom tumačenju odredbe člana 82 Zakona o državnom premeru i katastru, smatramo da istu treba proširiti i na navedene slučajeve. Takođe, ističemo da je autentičnim tumačenjem predviđeno da se upisuju i parnice trećih lica koje je tužilac pokrenuo jer je na to upućen od strane vanparničnog suda ili drugog nadležnog organa, a koje se u ovoj odredbi takođe ne navode.

Takođe, smatramo korisnim da se među taksativno nabrojanim zabeležbama u članu 32 stav 1 Nacrta propiše i zabeležba zajedničke imovine supružnika, zbog brojnih zloupotreba u praksi prilikom opterećenja

ili otuđenja nepokretnosti, kada je samo jedan supružnik upisan kao vlasnik u katastar nepokretnosti i treća lica se pouzdaju u podatke iz katastra nepokretnosti, a reč je o nepokretnosti koja je u zajedničkoj svojini supružnika i za bilo kakav vid opterećenja ili otuđenja potrebna je saglasnost oba supružnika (zajedničara).

Predlog rešenja:

Zabeležba predviđena stavom 1. tačka 2) ovog člana upisuje se na osnovu tužbe podnete nadležnom sudu, odnosno na osnovu drugog dokaza da je pokrenut postupak čija se zabeležba vrši. Takva isprava ne podleže uslovima za upis iz čl. 38. i 39. ovog zakona. Dozvoljena je zabeležba samo onog spora koji se vodi po tužbi prethodno upisanog nosioca prava na nepokretnosti, protiv trenutno upisanog nosioca prava, radi brisanja upisanog prava i uspostavljanja prethodnog stanja upisa, kao i spora po tužbi trećeg lica radi:

1. utvrđenja prava svojine usled održaja
2. pobijanja pravnih radnji dužnika u skladu sa zakonom koji uređuje obligacione odnose
3. poništavanja ili raskida određenog pravnog posla na osnovu kojih je došlo do prenosa prava svojine na nepokretnosti
4. utvrđivanja bračne sutekovine
5. parnice trećih lica koje je tužilac pokrenuo jer je na to upućen od strane vanparničnog suda ili drugog nadležnog organa
6. ostalih sporova koji mogu dovesti do promene upisanog nosioca prava na nepokretnosti”

Dodatno, u članu 32 stav 1 dodati novu tačku 9 „zabeležba zajedničke imovine supružnika“, a tačke 9-15. postaju tačke 10-16 ovog člana Nacrta.

Član 33

„(1) Zabeležba upravnog spora je upis kojim se čini vidljivim da je protiv drugostepenog rešenja Zavoda pokrenut upravni spor.

(2) Odluka doneta u upravnom sporu iz stava 1. ovog člana proizvodi dejstvo protiv lica u pogledu čijeg upisa se vodio upravni spor, uključujući i sticaoca, odnosno druga lica koja su upisana na istoj nepokretnosti od dana zabeležbe upravnog spora.“

Kratak opis problema:

Odredba je protivna načelu prvenstva. Lice koje je upisano i sticalac i svako treće zainteresovano lice, u svakom trenutku mogu znati da postoji zahtev za upis, zato što je zakonom propisana i zabeležba da prvostepena odluka nije pravnosnažna. Zato ne postoji razlog da se određeno lice onemogući da ističe svoje zahteve prema sticaocu ako je uspelo u upravnom sporu, a pod pretpostavkom da je sticalac upisan nakon konačnosti drugostepene odluke, a pre podnošenja tužbe u upravnom sporu.

Predlog rešenja:

Na kraju stava dva člana 33 umesto „od dana zabeležbe upravnog spora“ upisati „od dana podnošenja zahteva povodom kojeg se vodi upravni spor“.

„(1) Zabeležba upravnog spora je upis kojim se čini vidljivim da je protiv drugostepenog rešenja Zavoda pokrenut upravni spor.

(2) Odluka doneta u upravnom sporu iz stava 1. ovog člana proizvodi dejstvo protiv lica u pogledu čijeg upisa se vodio upravni spor, uključujući i sticaoca, odnosno druga lica koja su upisana na istoj nepokretnosti **od dana podnošenja zahteva povodom kojeg se vodi upravni spor.**“

Član 38

Članom 38 propisana je forma i sadržina isprave za upis.

Kratak opis problema:

Isprave za upis, kada su u pitanju posebni delovi objekata, sadrže najmanje šest identifikacionih podataka na osnovu kojih se utvrđuje koja je nepokretnost predmet upisa. U praksi, katastar odbija zahteve u slučajevima kada se jedan podatak ne podudara sa upisom, čak i u slučajevima kada je očigledno da je u pitanju omaška ili tehnička greška.

Predlog rešenja:

U članu 38 potrebno je posebno urediti pravo da katastar dozvoli upis u slučaju da (i) neki od podataka koji se zahtevaju nije sadržan u ispravi za upis, pod uslovom da se nesumnjivo mogu identifikovati prethodnik, sticalac i nepokretnost. (ii) u slučaju kada su u ispravi za upis očigledne greške u skladu sa Zakonom o opštem upravnom postupku.

Član 38 stav 2 tačka 2

„(2) Isprava za upis mora naročito da sadrži:

....

2) označenje nepokretnosti na koju se isprava odnosi prema podacima katastra nepokretnosti (katastarska opština, broj i površina parcele, broj i površina objekta, broj i površina posebnog dela objekta). “

Članom 38 propisano je da je površina posebnog dela obavezna sadržina isprave za upis, kao i slučajevi kada je dozvoljeno odstupanje od površine.

Kratak opis problema:

U velikom broju slučajeva postoji nesaglasnost između površina u ispravama za upis i registrovanih površina. Nacrtom su propisani dozvoljeni slučajevi odstupanja, kao i procenat odstupanja u površini. Ipak, u velikom broju slučajeva, upis vlasnika nije moguće sprovesti zbog razlike u površinama između isprava iako su neke od tih isprava sačinjene pre deset i više godina, a, u velikom broju slučajeva nije moguće naći ranijeg vlasnika kako bi se sastavio aneks ugovora ili druga isprava kojom bi se takva površina korigovala.

Predlog rešenja:

Pored slučajeva dozvoljenosti odstupanja od površine u ispravi za upis dodatno propisati (i) da površina navedena u ispravi za upis neće biti uzeta u obzir ukoliko je isprava sačinjena pre deset i više godina, a nepokretnost koja je predmet upisa se može identifikovati na osnovu drugih podataka u ispravi, (ii) ukoliko

organ, u skladu sa načelom samostalnosti i načelom slobodne ocene dokaza, oceni da razlika u površini nije od uticaja na pravo sticaoaca da bude upisan i, (iii) ukoliko je prenosilac u samoj ispravi dao saglasnost za razlikom u površini koja može javiti nakon sastavljanja isprave.

Član 38, stav 6, tačka 1

„1) isprava za upis nastala pre stupanja na snagu katastra nepokretnosti u katastarskoj opštini na koju se isprava odnosi, mora sadržati označenje nepokretnosti koja je predmet upisa i podatke o upisanom prethodniku i licu u čiju korist se zahteva upis, na način koji omogućava njihovu pouzdanu identifikaciju.“

Predlog rešenja:

Predlog izmena se odnosi na obavezu katastra da izvrši identifikaciju katastarskih podataka pre i posle nastanka isprave za upis, a u skladu sa promenama koje su nastale u katastarskoj evidenciji (npr. Promena površina parcele, promena broja parcele, promena katastarske opštine, promene u posebnim delovima objekta i dr.).

Posle reči „isprava za upis nastala pre stupanja na snagu katastra nepokretnosti u katastarskoj opštini na koju se isprava odnosi“ i dodati reči „ili posle naknadnih promena podataka o nepokretnostima u nadležnom katastru nepokretnosti“, a posle reči „na način koji omogućava njihovu pouzdanu identifikaciju“ dodati reči „od strane nadležne Službe“.

Član 38, stav 6, tačka 3

„3) podaci o površini posebnog dela objekta sadržani u ugovoru o otkupu stana u društvenoj, odnosno državnoj svojini sačinjenom u skladu sa zakonom mogu odstupiti od podataka katastra nepokretnosti, u kom slučaju se upisuje površina iz ugovora.“

Predlog:

Potrebno je dodati da se navedena odredba odnosi na sve posebne delove nepokretnosti u svim oblicima svojine, a ne samo na posebne delove u državnoj i društvenoj svojini.

Član 39 stav 1

„(1) Privatna isprava, odnosno isprava o pravnom poslu, pored opštih uslova koji važe za ispravu za upis, da bi bila podobna za upis, mora:

- 1) biti sačinjena u pisanoj formi uz overu potpisa lica između kojih se isprava sačinjava, ako posebna forma isprave nije propisana posebnim zakonom;
- 2) sadržavati izjavu o dozvoli upisa.“

Kratka opis problema:

U slučaju da saglasnost za upis nije data, a prenosilac je nezainteresovan da saglasnost izda ili je nedostupan ili iz bilo kog razloga do saglasnosti za upis nije moguće doći, sticalac neće moći da bude upisan u katastru nepokretnosti katastar neće moći da upodobi pravno stanje sa stvarnim stanjem.

Predlog rešenja:

Propisati zakonom da izričita saglasnost za upis nije potrebna ukoliko sticalac dostavi druge dokaze da su njegove obaveze iz pravnog posla kojim stiče predmetnu nepokretnost ispunjene.

Član 42, stav 2

„(1) Upis u katastar nepokretnosti neće se dozvoliti kad je zakonom, ~~odlukom suda ili drugog nadležnog organa~~, određena zabrana upisa na određenoj nepokretnosti.“

Predlog rešenja:

Nije jasno iz kog razloga su brisane reči „odlukom suda ili drugog nadležnog organa“ pa je predlog da iste budu vraćene u tekst predmetne odredbe.

Član 42 stav 3.

„Služba ne proverava podobnost isprave za upis u katastar nepokretnosti, u smislu stava 2. Ovog člana, ako je istu sastavio javni beležnik“.

Kratak opis problema:

Ovde bi trebalo da budu obuhvaćene sve isprave koje je overio javni beležnik, a kada stoji „sastavio“ to podrazumeva samo javnobeležnički zapis, što je mali broj dokumenata. Dakle, treba da stoji „ako je istu potvrdio, overio i sl. javni beležnik“.

Predlog rešenja:

Posle reči sastavio, dodati reči „ili solemnizovao“.

Član 47

Članom 47 propisana je obaveza javnih beležnika da odluke, isprave i sl. donete u okviru svoje nadležnosti ostave, a koje predstavljaju osnov za upis u katastar nepokretnosti dostave Službi, po službenoj dužnosti radi sprovođenja upisa. Slično je propisano i za sudove i javne izvršitelje.

Kratak opis problema:

Ovakva obaveza za javne beležnike može bitno uticati na ugovore između stranaka, naročito u slučajevima kada se plaćanje vrši u određenom roku, a pored isprave o pravnom poslu, za upis se zahteva i potvrda o plaćenju ceni.

Dodatno, ovim članom se definiše pokretanje postupka upisa preko e-šaltera, a nije predviđena mogućnost da zahtev preko e-šaltera podnosi stranka-lice u čiju korist se zahteva upis.

Predlog rešenja:

U novi zakon uneti obavezu stranaka da, u određenom roku podnesu zahtev za upis, kao što je to predviđeno u već postojećem zakonu.

Obavezu javnih beležnika da podnesu katastru ispravu za upis ograničiti samo na slučajeve kada stranke to zahtevaju.

Isti član je potrebno dopuniti jer nema opravdanja da se onemogući fizičkim licima da uz propisanu dokumentaciju zahtevaju upis putem interneta odnosno e-šaltera.

Član 47 stav 5

„Advokati, preduzetnici i pravna lica upisana u registar posrednika, u skladu sa zakonom kojim se uređuje posredovanje u prometu nepokretnosti, odnosno u registar geodetskih organizacija, u skladu sa zakonom koji utvrđuje geodetsku delatnost, koji sa Zavodom imaju zaključen ugovor o pristupanju e-šalteru mogu, u ime stranke na osnovu datog punomoćja, preko e-šaltera da dostave zahtev za upis i elektronsku prijavu upisa, zajedno sa ispravama upis i dokazom o plaćenju taksu.“

Kratak opis problema:

Član 47 stav 5 predloga je u suprotnosti sa Zakonom o advokaturi, prema kojem je pružanje pravne pomoći (kao što je sastavljanje i podnošenje zahteva katastru nepokretnosti) isključivo predmet advokature.

Dodatno, dokaz o plaćenju taksu ne može biti preduslov za podnošenje zahteva, taksa može biti plaćena i naknadno po dobijanju instrukcije katastra nepokretnosti o visini takse.

Predlog rešenja:

Član 47 stav 5 preformulisati tako da glasi: „Advokati, koji sa Zavodom imaju zaključen ugovor o pristupanju e-šalteru mogu, u ime stranke na osnovu datog punomoćja, preko e-šaltera da dostave zahtev za upis i elektronsku prijavu upisa, zajedno sa ispravama upis.“

Član 47, stavovi 6-8

„(6) Obveznik plaćanja takse iz st. 1.-5. ovog člana je lice u čiju korist se vrši upis u katastar nepokretnosti.
(7) Ako dokaz o uplati takse nije dostavljen uz zahtev, odnosno prijavu iz st. 1.-5. ovog člana ili je taksa plaćena u iznosu manjem od utvrđenog, rešenjem kojim se dozvoljava upis nalaže se plaćanje takse u roku od osam dana od dana prijema rešenja.

(8) Ako dokaz o uplati takse nije dostavljen uz zahtev za upis, utvrđena taksa za upis uvećava se za 20%.“

Kratak opis problema:

Navedeni stavovi su nejasni budući da se istim definiše da javni beležnik i Zakonom definisana druga lica po službenoj dužnosti podnosi Službi dokumenta (i zahtev za upis i dokaz o plaćenju taksu), a zatim se definiše da trošak takse i njenog uvećanja snosi lice u čiju korist se vrši upis.

Ako javni beležnik, sudovi, javni izvršitelji i državni organi podnose navedena dokumenta po službenoj dužnosti, nejasno je zbog čega bi lice u čiju korist se vrši upis bilo odgovorno ukoliko nije podnet dokaz o uplati takse i snosilo kaznu (uvećanje takse) zbog toga.

Član 47 stav 8

„(8) Ako dokaz o uplati takse nije dostavljen uz zahtev za upis, utvrđena taksa za upis uvećava se za 20%.“

Kratak opis problema:

Ne postoji zakonski osnov i razuman razlog da se licu koje ne plati taksu istovremeno sa zahtevom naplati veća taksa.

Navedeno je u suprotnosti sa načelima koja su definisana Zakonom o opštem upravnom postupku - sa načelom pomoći stranci i načelom zaštite prava stranaka.

Nejasno je da li se navedeni stav odnosi samo na situaciju kada zahtev podnosi lice u čiju korist se traži upis ili se odnosi i na situaciju kad se podnosi zahtev preko javnog beležnika, državnog organa i sl (stav 1-5 čl. 47).

S obzirom na to da lice u čiju korist se podnosi zahtev snosi trošak takse, nejasno je zbog čega bi to lice bilo u obavezi da plati uvećano taksu 20% jer nije priložen dokaz o uplati takse a npr. zahtev se podnosi preko javnog beležnika.

Predlog rešenja:

Izbrisati ovu odredbu.

Član 49

„(1) Stranka može jednom u toku postupka proširiti, izmeniti ili precizirati zahtev ako se zasniva na istom pravnom osnovu, kao i dostavljati nove isprave i dokaze, sve do donošenja prvostepene odluke. U tom slučaju rok za odlučivanje počinje da teče od dana proširenja, izmene ili preciziranja zahteva, odnosno od dana dostavljanja novih isprava i dokaza.

(2) Stranka može odustati od svog zahteva do donošenja drugostepenog rešenja, o čemu se donosi rešenje o obustavi postupka.“

Kratak opis problema:

U ovom članu se definiše mogućnost izmene i odustanka od zahteva, pa skrećemo pažnju da nije jasno na koji način se isto vrši-elektronskim putem ili u pisanoj formi (papiru).

Nije jasno zašto je ograničena mogućnost da se zahtev proširi, izmeni ili precizira samo jednom.

Predlog rešenja:

Isto je potrebno definisati.

Izbrisati reč „jednom“ u stavu 1

Član 50

„(1) Upis u katastar nepokretnosti vrši se na osnovu priloženih isprava u skladu sa zahtevom .

(2) Ako iz isprave za upis proizilazi da, uz upis koji se zahteva, postoje i ograničenja tog upisa u smislu tereta, obaveza ili prava drugih lica, a koja se po zakonu mogu upisati u katastar nepokretnosti, odlučuje se i o upisu tih ograničenja.

(3) Činjenice od značaja za rešenje upravne stvari mogu se utvrditi i uviđajem na licu mesta, o čemu se stranke obaveštavaju najkasnije dan ranije.

(4) Činjenice od značaja za upis mogu se utvrditi na osnovu nalaza i mišljenja stalnog sudskog veštaka odgovarajuće struke, koje uz zahtev priloži podnosilac zahteva.

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

Kratak opis problema:

U praksi se često dešava da katastar donosi odbijajuća rešenja ili odbacuje zahteve, a da se strankama ne daje prilika da se izjasne na razloge za odbijanje, odnosno odbacivanje zahteva, kao i da, eventualno, Službi istaknu razloge za usvajanje zahteva. Jedini razlog za ovo jeste činjenica da katastar nema obavezu da zakazuje usmenu raspravu, odnosno ne koristi svoje ovlašćenje da zakazuje usmenu raspravu kada je to korisno radi razjašnjenja upravne stvari. Obzirom na potpuno odsustvo prakse da se zakazuju usmene rasprave prilikom odlučivanja o zahtevima stranaka, potrebno je da Služba bude u zakonom obavezana da održi usmenu raspravu i dodatno razjasni upravnu stvar u slučaju kada smatra da isprave podnete uz zahtev nisu podobne za pozitivno rešavanje.

Predlog rešenja:

Uneti obavezu Službe da zakazuje usmene rasprave u slučajevima kada smatra da nema mesta usvajanju zahteva i da na usmenoj raspravi uzima izjave stranaka o činjenicama koje smatra spornim i da utvrđuje da li o tome postoji spor između stranaka. Strankama na usmenoj raspravi Služba treba da ukaže iz kojih razloga smatra da zahtev nije osnovan, odnosno da ga treba odbiti i da im ostavi rok za izjašnjenje.

Član 51 stavovi 1-5

„(1) Za odlučivanje o osnovanosti upisa merodavno je stanje katastra nepokretnosti u trenutku kada je zahtev primljen.

(2) Služba upisuje godinu, mesec, dan, čas, minut i sekund prijema zahteva za upis i istovremeno na nepokretnosti na koju se odnosi zahtev upisuje zabeležbu vremena prijema i broj predmeta pod kojim je zahtev zaveden.

(3) Vreme prijema i broj predmeta iz stava 2. ovog člana određuje se prema trenutku prijema zahteva.

(4) Kada je podneto više zahteva za upis na istoj nepokretnosti, odnosno istom udelu na nepokretnosti, prvo će se uzeti u postupak zahtev koji je prvi primljen.

(5) Po konačnom rešavanju ranijeg zahteva, uzimaju se u postupak ostali zahtevi, po redosledu prijema.“

Kratak opis problema:

Zahtev može da se podnese i preporučenom poštom, i po Zakonu o opštem upravnom postupku, datum i vreme na potvrdi o prijemu pošiljke se smatra trenutkom prijema. Ne postoji razlog da zahtevi koji su predati preporučenom poštom smatraju primljenim u katastru onda kada ih katastar zaista i primi.

Predlog rešenja:

U Nacrtu predvideti da se pravo prvenstva može promeniti u slučaju da nakon podnošenja zahteva, bude primljen drugi zahtev koji je poslat preporučenom poštom, a pošti je predat pre nego što je zavedeni zahtev predat na pisarnici katastra.

Član 51 stav 6

„Izuzetno od redosleda rešavanja zahteva iz st. 4. i 5. ovog člana prvenstveno će se uzeti u postupak zahtevi koji se odnose na:

- 1) utvrđivanja i promenu kućnog broja, kao i promenu naziva ulice i trga;
- 2) promenu granica, naziva i matičnih brojeva prostornih jedinica;
- 3) promenu lestvice katastarskog prihoda;
- 4) promenu vrednosti nepokretnosti;
- 5) zabeležbe koje se upisuju bez donošenja rešenja;
- 6) zabeležbu rešenja o izvršenju (izvršnog postupka);
- 7) zabeležbu hipotekarne prodaje na osnovu Zakona o hipoteci
- 8) upis prava svojine u slučaju vansudske prodaje nepokretnosti na osnovu odredaba Zakona o hipoteci;
- 9) upise koji se mogu spojiti u jedan postupak.“

Kratak opis problema:

Ovom odredbom je predviđeno prvenstvo postupanja za određene postupke pred katastrom nepokretnosti. Problem se sastoji u tome što je prijemnik potraživanja obezbeđenog hipotekom prema odredbama Zakona o hipoteci značajno ograničen u vršenju svojih prava sve do upisa promene hipotekarnog poverioca, i to toliko da je u nekim slučajevima praktično lišen hipoteke u dužem periodu, odnosno do te mere da je sama svrha ustupanja potraživanja dovedena u pitanje. Ustupanje potraživanja bi trebalo da dovede do bitno istog položaja ranijeg i novog poverioca, a sama promena hipotekarnog poverioca ni na jedan način ne menja položaj dužnika, niti samu hipoteku, te nema razloga da se u ovom postupku takođe ne rešava prvenstveno. U skladu sa tim, a zbog ubrzanja pravnog prometa i zbog značaja ustupanja potraživanja za privredu uopšte, predlog je da se zahtev za promenu hipotekarnog poverioca prvenstveno uzima u postupak, kao i ostali postupci navedeni u ovom stavu.

Predlog rešenja:

U vezi člana 51. stava 6. Nacrta Zakona o upisima u katastar predlog je da se ovoj odredbi doda nova tačka 10 tako da ova odredba glasi:

Izuzetno od redosleda rešavanja zahteva iz st. 4. i 5. ovog člana prvenstveno će se uzeti u postupak zahtevi koji se odnose na:

....

10) promenu hipotekarnog poverioca na osnovu člana 20. Zakona o hipoteci.

Član 51 stav 8

„Donošenjem rešenja o zabeležbi hipotekarne prodaje postupci po zahtevima za upis, bez obzira da li su podneti pre ili posle zahteva za zabeležbu hipotekarne prodaje, prekidaju se do brisanja zabeležbe hipotekarne prodaje u slučaju da nepokretnost ostane neprodana, odnosno do podnošenja zahteva za upis prava svojine od strane kupca nepokretnosti u slučaju vansudske prodaje nepokretnosti, u kom slučaju se podneti zahtevi odbijaju, osim u slučaju zahteva koji su podneti pre zahteva za upis hipoteke koja se realizuje prodajom.“

Kratak opis problema:

Odredba o prekidu svih postupaka dok je na snazi zabeležba hipotekarne prodaje je suvišna, a s obzirom da i zabeležba hipotekarne prodaje i upis prava svojine u slučaju vansudske prodaje nepokretnosti imaju prvenstvo u rešavanju, dok je formulacija ove odredbe dosta nejasna i bila bi neopravdana u vezi mnogih upisa. Naročit problem nastaje u slučaju ustupanja potraživanja nakon zabeležbe hipotekarne prodaje, jer u tom slučaju novi poverilac ne može da se upiše kao novi hipotekarni poverilac sve dok je ova zabeležba na snazi, a samim tim i da vrši i uživa prava hipotekarnog poverioca. Osim toga, prijemnik potraživanja bi bio efektivno sprečen da sprovede vansudsku prodaju, što ponovo dovodi u pitanje načelo da on u osnovi stupa u prava ranijeg poverioca. Predlog je da se ova odredba obriše ili da se doda novi stav koji bi isključio primenu ove odredbe u slučaju promene hipotekarnog poverioca.

Predlog rešenja:

U vezi odredbe člana 51. stav 8. Nacrta Zakona o upisima u katastar predlaže se brisanje cele odredbe ili dodavanje novog stava koji bi glasilo:

Izuzetno, u slučaju iz prethodnog stava, neće se prekidati postupak po zahtevu za promenu hipotekarnog poverioca na osnovu člana 20. Zakona o hipoteci.

Reči „do podnošenja zahteva za upis prava svojine“ zameniti rečima „do pravnosnažnosti rešenja upisa prava svojine“

Član 52 stav 1

„(1) O zahtevu za upis odlučuje se rešenjem na osnovu isprava i dokaza podnetih uz zahtev.“

Kratak opis problema:

U skladu sa već iznetim argumentima, potrebno je da katastar bude ovlašćen da održava usmenu raspravu i da odlučuje i na osnovu činjenica koje utvrdi i na drugi način, a ne samo na osnovu isprava i dokaza podnetih uz zahtev.

Predlog rešenja:

U Nacrtu predvideti mogućnost da organ odluči i na osnovu drugih isprava, kao i saznanja do kojih dođe na osnovu izjašenjenja stranaka na usmenoj raspravi, kao i obavezu da, pre nego što odbije ili odbaci zahtev, zakaže i odži usmenu raspravu.

Član 52 stav 4

„(4) Kada isprave dostavlja javni beležnik preko e-šaltera u skladu sa članom 47. stav 1. ovog zakona, smatra se da je javni beležnik potvrdio da su isprave koje dostavlja u prilogu elektronske prijave upisa sačinjene u skladu sa zakonom i da predstavljaju podoban pravni osnov za provođenje promene u katastru nepokretosti.“

Kratak opis problema:

Navedenim odredbama je definisano da kada zahtev sa priložima podnosi Službi javni beležnik, smatra se da je isprava (priložena uz zahtev) sačinjena u skladu sa zakonom i da je podobna za upis u katastar.

Skrećemo pažnju na sledeće:

- Ukoliko lice, u čiju korist se vrši upis, podnese zahtev sa ispravom koju je overio javni beležnik (npr. ugovor o kupoprodaji nepokretnosti), da li se smatra da nije isprava sačinjena u skladu sa zakonom?
- Ko utvrđuje da li je ispravna podobna za upis - Služba ili javni beležnik?

Predlog rešenja:

Odredbu je potrebno dopuniti tako da se isprava koju je sačinio javni beležnik smatra podobnom za upis, nezavisno da li zahtev za upis podnosi javni beležnik.

Član 52 stavovi 6 i 7

„(6) Ako nisu ispunjeni uslovi za upis zahtev se odbija rešenjem.

(7) Ako zahtev nije uredan ili ako uz zahtev nije dostavljena isprava za upis, Služba nije dužna da obaveštava stranku o nedostacima u pogledu podnetog zahteva i priloženih isprava, već će rešenjem odbaciti zahtev.“

Kratak opis problema:

Ove odredbe nisu u skladu sa opštim načelima Zakona o opštem upravnom postupku koje se direktno primenjuju i na postupak pred katastrom nepokretnosti. Neukost stranke i neznanje stranke nisu 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.

Predlog rešenja:

U slučaju da Služba smatra da zahtev treba odbiti propisati obavezu da se zakaže usmena rasprava i da se stranke izjasne i zaštite svoja prava i interese, a u slučaju da smatra da zahtev treba odbaciti, potrebno je da pozove stranke da dopune zahtev, pre nego što se o zahtevu odluči.

Član 52 stav 7.

„(7) Ako zahtev nije uredan ili ako uz zahtev nije dostavljena isprava za upis, Služba nije dužna da obaveštava stranku o nedostacima u pogledu podnetog zahteva i priloženih isprava, već će rešenjem odbaciti zahtev.“

Predlog rešenja:

Posle reči „Služba“ brisati reči „nije dužna da obaveštava“ i umesto toga dodati reči „je dužna da obavesti“.

„(7) Ako zahtev nije uredan ili ako uz zahtev nije dostavljena isprava za upis, **Služba je dužna da obavesti** stranku o nedostacima u pogledu podnetog zahteva i priloženih isprava, nakon čega će rešenjem odbaciti zahtev.“

Član 52 stav 8

„(8) Izuzetno od st. 6. i 7. ovog člana, ako se zahtev odnosi na upis nepokretnosti, podnosilac zahteva se poziva da u roku od osam dana otkloni nedostatke, posle čega se o zahtevu odlučuje.“

Predlog rešenja:

Posle reči „se poziva da u roku“ brisati reči „od osam dana“ i umesto toga dodati reči „koji ne može biti kraći od 8 dana ni duži 45 dana“.

Takođe, nije definisano od kada teče rok od osam dana, pa je isto potrebno definisati.

„(8) Izuzetno od st. 6. i 7. ovog člana, ako se zahtev odnosi na upis nepokretnosti, podnosilac zahteva se poziva da **u roku koji ne može biti kraći od 8 dana ni duži 45 dana**, otkloni nedostatke, posle čega se o zahtevu odlučuje.“

Član 52 stav 10

„(10) Izuzetno od stava 9. ovog člana, o zahtevu koji se podnosi, u skladu sa članom 47. stav 1. odlučuje se u roku od tri dana.“

Kratak opis problema:

Rok od 15 dana za rešavanje po zahtevu je opšti rok, dok se kraći rok od 7 dana utvrđuje zbog „hitnijih postupaka“ (zabeležbe rešenja o izvršenju, upis hipoteke, i sl). Nije legitimno i vrši se neopravdana diskriminacija građana, time što se određuje poseban rok od 3 dana samo u situacijama kada zahtev podnosi javni beležnik, čime se favorizuje određena profesija i angažovanje beležnika i onda kada ne postoji zakonska obaveza.

Predlog rešenja:

Izmeniti odredbe kojim se vrši favorizovanje upisa koji je podneo javni beležnik.

Član 55

„(1) Protiv rešenja donetog u prvom stepenu može se izjaviti žalba Zavodu, u roku od osam dana od dana dostavljanja rešenja, preko nadležne Službe.“

Kratak opis problema:

Rok od osam dana je kratak, naročito kada je u pitanju komplikovaniji pravni problem ili kada je potrebno više vremena da se prikupe dokazi. Ukoliko se svi ostali rokovi propisani zakonom poštuju, ne postoji razlog da rok za žalbu bude ovako kratak.

U ovom članu je definisan rok za žalbu, pa razumemo da je moguće podneti žalbu u papirnoj formi i elektronskim putem, obzirom da isto nije precizirano. Isto je potrebno precizirati.

Predlog rešenja:

Rok za žalbu treba da bude petnaest dana.

Član 56. stav 2. i stav 5.

„(2) Protiv rešenja kojim je žalba odbačena može se izjaviti žalba u roku od osam dana od dana dostavljanja rešenja. Žalba se predaje Zavodu koji, ako smatra da je žalba osnovana, istovremeno odlučuje i o žalbi koja je bila odbačena.

...

(5) Protiv novog rešenja može se podneti žalba, koja se predaje Zavodu.“

Predlog rešenja:

Na kraju ova dva stava dodati „preko nadležne Službe“.

Članovi 57 - 59

Članovi koji uređuju postupanje drugostepenog organa po žalbi.

Kratak opis problema:

Jedan od najvećih problema u radu katastra nepokretnosti jeste dugotrajno odlučivanje Zavoda po žalbi u drugostepenom postupku. Postojećim Nacrtom nisu predviđeni rokovi u kojima drugostepeni organ odlučuje o žalbi protiv rešenja prvostepenog organa, kao ni odgovornost za nepoštovanje rokova od strane državnih službenika unutar drugostepenog organa.

Član 91 Nacrta predviđa odgovornost državnih službenika prvostepenog organa za nepoštovanje rokova koji su predviđeni zakonom, ali ne i odgovornost Zavoda kao drugostepenog organa. Naime, ovaj član predviđa sledeće: „Državni službenik koji rukovodi Službom i odgovorni državni službenik u užoj unutrašnjoj jedinici Službe koja je nadležna za rešavanje predmeta kazniće se za prekršaj novčanom kaznom od 10.000 do 50.000 dinara ako o zahtevu za upis, koji po redosledu prvenstva može da se rešava, ne odluči u roku propisanom ovim zakonom“.

Predlog rešenja:

Neophodno je u Nacrtu propisati jasne rokove za odlučivanje drugostepenog organa po žalbi, kao i kaznena i disciplinska odgovornost službenika za ne donošenje rešenja u predviđenom roku.

U članu 59 Nacrta dodati novi stav 3 koji glasi: „Ako Zavod nađe da je žalba osnovana, dužan je da po žalbi odluči u roku od 15 dana od dana prijema.“, a stavovi 3, 4 i 5 postaju stavovi 4, 5 i 6.

Član 60 stav 4

„(4) Stranka koja je pokrenula upravni spor dužna je da odmah dostavi Službi dokaz o pokretanju upravnog spora radi upisa zabeležbe pokretanja upravnog spora, o čemu se obaveštavaju stranke u postupku.“

Kratak opis problema:

U ovom članu je definisano da se „odmah“ podnese dokaz Službi o pokretanju upravnog spora.

Predlog rešenja:

Potrebno je umesto pojma „odmah“ odrediti rok u satima ili danima, zavisno od namere zakonodavca.

Član 67 stav 2

„(2) Greške, nedostaci i propusti o upisanim stvarnim pravima na nepokretnostima, mogu se ispraviti u roku od deset godina od dana upisa u održavanju katastra nepokretnosti, ili u roku od deset godina od dana početka primene katastra nepokretnosti.“

Predlog:

Brisati stav 2 člana 67.

Član 88 stav 6

„(6) Podaci i akti iz st. 2, 3. i 4. ovog člana izdaju se u roku od pet radnih dana od dana prijema zahteva, osim ako se zahteva veći obim podataka, i to neposredno u prostorijama Zavoda, poštom ili elektronskom poštom, odnosno drugim elektronskim putem, u skladu sa zahtevom stranke, odnosno nadležnog organa.“

Predlog:

Posle reči „osim ako se zahteva veći broj podataka „dodati reči „koji će se izdati u roku od najviše 30 dana“.

„(6) Podaci i akti iz st. 2, 3. i 4. ovog člana izdaju se u roku od pet radnih dana od dana prijema zahteva, osim ako se zahteva veći obim podataka **koji će se izdati u roku od najviše 30 dana**, i to neposredno u prostorijama Zavoda, poštom ili elektronskom poštom, odnosno drugim elektronskim putem, u skladu sa zahtevom stranke, odnosno nadležnog organa.“