

Članu _____

Predmet: Izmjene i dopune Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti

Sa danom 9.07.2011.g. stupio je na snagu Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti („Sl.list CG“, br. 32/11). Smatrajući da Vašoj pažnji ne bi trebalo da promakne značaj odnosnog Zakona podsjećamo na pojedine bitne odrednice iz istog.

I Osnovna napomena

1.Vreme primjene ovog Zakona koji je na snazi 3.06.2007.g. uslovio je potrebu da se otklone određeni problemi i nedostaci. Posebno u dijelu koji se odnosi na uključenje i Uprave za nekretnine u izvršavanju složenih i obimnih poslova državnog premjera i katastra nepokretnosti. Takođe, usled činjenice donošenja Zakona o svojinsko-pravnim odnosima („Sl.list CG“, BR. 19/09) kao i donošenja Zakona o državnoj imovini („Sl.list CG“, BR. 20/09).

II Domašaj izmjena i dopuna

1.Čl.6 Izmjena i dopuna posle čl.13 osnovnog teksta dodata su dva nova člana koji glase:

„Načelo obaveznosti

Član 13a

Imalac prava na nepokretnosti dužan je da podnese zahtjev za upis prava svojine i drugih prava na nepokretnosti koja se upisuju u katastar nepokretnosti.

Načelo određenosti

Član 13b

Sadržina svakog upisa u katastar nepokretnosti mora biti potpuno određena u pogledu nepokretnosti na koju se upis odnosi, vrste upisa, prava i drugih činjenica koje se upisuju, kao i u pogledu subjekta upisa, redosljeda prvenstva upisa i isprava na osnovu kojih je upis izvršen.”

Komentar: Dopunjena su načela sa dva nova, i to: načelo obaveznosti i načelo određenosti, kojima je predviđeno da je svaki imalac prava na nepokretnostima obavezan da podnese zahtjev za upis u nepokretnosti, prava svojine i drugih prava koja se upisuju u katastar nepokretnosti, kao i sadržina svakog upisa.

2. Čl. 13 Izmjena i dopuna u čl. 32 osnovnog teksta izmenjeni su st. 3 i 4, koji sada glase:

„O promjeni granica katastarske opštine odlučuje organ uprave.
Kada promjena grance katastarske opštine mijenja granicu susjednih opština, o utvrđivanju nove granice opštine odlučuje Vlada, po prethodno pribavljenom mišljenju opštine i organa uprave.“

Komentar: Uređena su pitanja odlučivanja o promeni granica katastarske opštine.

3. Čl. 14 Izmjena i dopuna izmenjeni su st. 4 i 5 čl. 36 osnovnog teksta, tako da glase:

„Kad i pored zakonom određenih i preduzetih radnji i sprovedenog dokaznog postupka nije moguće obilježiti granice nepokretnosti (zemljište i posebni djelovi stambeno poslovne zgrade), odnosno nije moguće utvrditi identitet imaoca prava na nepokretnosti, organ uprave izvršiće upis državne svojine u korist Crne Gore na nepokretnosti i upis zabilježbe da je nepokretnost neobilježena.

Zabilježba iz stava 4 ovog člana sprječava imaoca prava raspolaganja da otuđuje nepokretnost u roku od 10 godina od dana njenog upisa.“

Komentar: Data su pojašnjenja odredaba koje se odnose na obeležavanje granica parcela i upisa svojine na CG. U slučaju kada se one ne mogu utvrditi iz priloženih isprava ili prethodno upisanih stanja, odnosno kada iz svih okolnosti nije moguće utvrditi identitet imaoca prava na nepokretnosti.

4. Čl. 23 Izmjena i dopuna izmenjen je čl. 69 osnovnog teksta tako da glasi:

„Žalba na rješenje

Član 69

Protiv rješenja iz člana 68 ovog zakona može se izjaviti žalba Ministarstvu, u roku od osam dana od dana prijema rješenja.

Protiv rješenja Ministarstva može se voditi upravni spor.

Upis u list nepokretnosti vrši se na osnovu konačnog rješenja komisije o utvrđivanju podataka o nepokretnostima i pravima na njima.

Na rješenje iz stava 3 ovog člana nije dopuštena žalba, ali se može voditi upravni spor.“

Komentar: Odnosni čl. je učinjen jasnijim za primjenu.

5. Čl. 24 Izmjena i dopuna u čl. 71 osnovnog teksta, posle st.3 dodati novi st. koji glasi:

„Troškovi obnove postupka iz stava 1 ovog člana padaju na teret podnosioca zahtjeva.“

6. Čl.26 Izmjena i dopuna u čl. 77 osnovnog teksta dodata su 4 nova stava koji glase:

„Pravo zajedničke svojine etažnih vlasnika upisuje se na onom dijelu urbanističke parcele koji je pripadao investitoru, u skladu sa ugovorom ili drugim osnovom za sticanje prava svojine.

Ako je na urbanističkoj parceli izgrađeno više stambeno-poslovnih zgrada, pravo zajedničke svojine etažnih vlasnika jedne zgrade upisuju se i na onom dijelu urbanističke parcele koji služi tim etažnim vlasnicima.

Odredba stava 3 ovog člana primjenjuje se i kada dio urbanističke parcele služi etažnim vlasnicima više stambeno-poslovnih zgrada.

Investitor je obavezan da uz zahtjev za upis stambeno-poslovne zgrade priloži i odgovarajuću plansku dokumentaciju koja sadrži i granice zemljišta urbanističke parcele na kojoj je zgrada izgrađena.“

Komentar: Izvršene su dopune odnosnog čl. tako što su otkonjene dileme na kom dijelu urbanističke parcele etažni vlasnici stiču zajedničku nedeljivu svojinu.

7. Čl.28 Izmjena i dopuna u čl. 81 izmenjen je st.1 koji glasi:

„Upis potraživanja obezbijeđen hipotekom vrši se u pogledu cijelog potraživanja ili dijela tog potraživanja i određuje se razlomkom ili iznosom.“

Komentar: Dato je potrebno preciziranje odnosnog stava.

8. Čl. 29 Izmjena i dopuna u čl. 98 st.1 odnosnog teksta posle riječi „zabilježba gradnje objekta“ dodat je tekst koji glasi:

„....zabilježba objekta započetog bez građevinske dozvole, zabilježba objekta izgrađenog bez građevinske dozvole, zabilježba objekta sa građevinskom dozvolom za koji investitor nije pribavio upotrebnu dozvolu, zabilježba objekta ili posebnog dijela objekta koji odstupa od građevinske dozvole, zabilježba izgradnje objekta na području za koje ne postoji prostorno-planska dokumentacija, zabilježba izgradnje objekta na tuđem zemljištu, zabilježba hipoteke na objektu u izgradnji, zabilježba obavještenja o početku namirenja hipotekarnog povjerioca, zabilježba obavještenja o vansudskoj prodaji

hipotekovane stvari, zabilježba brakorazvodnog postupka, zabilježba prava nasljednika, zabilježba tužbe za brisanje upisa i zabilježba pokrenutog postupka održaja i druge činjenice određene zakonom).“

Komentar: Nabrojane su ostale zabilježbe koje se upisuju u katastar nepokretnosti.

9. Čl. 30 Izmjena i dopuna u čl.111 osnovnog teksta dodata su 4 nova člana koji glase:

„Nepoznati nasljednici

Član 111a

Kad je neko lice umrlo ili je proglašeno umrlim, organ nadležan za vođenje matičnih registara dužan je da, u roku od 15 dana od dana upisa u matični registar, dostavi smrtovnicu i organu uprave kad nije utvrdio postojanje lica koja bi mogla biti pozvana na nasljeđe na osnovu zakona (bračni drug, vanbračni drug, djeca i drugi srodnici), testamenta i ugovora o doživotnom izdržavanju koji je sačinio ostavilac.

U slučaju iz stava 1 ovog člana organ uprave će po službenoj dužnosti na osnovu dostavljane smrtovnice upisati zabilježbu da su nasljednici upisanog prava ostavioca nepoznati.

Zabilježba iz stava 2 ovog člana brisaće se dostavljanjem rješenja o nasljeđivanju.

Zabilježba na umrlo lice

Član 111b

Ako se u postupku izlaganja na javni uvid podataka ili u postupku održavanja katastra nepokretnosti utvrdi da je pravo na nepokretnosti upisano na umrlo lice, organ uprave će po službenoj dužnosti zatražiti dostavljanje smrtovnice i na osnovu smrtovnice izvršiti zabilježbu prava nasljednika .

Zabilježba iz stava 1 ovog člana brisaće se dostavljanjem rješenja o nasljeđivanju.

Zabilježba zabrane otuđenja po volji vlasnika

Član 111v

Zabilježba zabrane otuđenja ili opterećenja čije vrijeme trajanja nije određeno pravnim poslom vlasnika nepokretnosti brisaće se po zahtjevu zainteresovanog lica ili po službenoj dužnosti poslije smrti lica na čiji teret je određena.

Vlasnik nepokretnosti ne može pravnim poslom odrediti trajanje zabrane iz stava 1 ovog člana poslije smrti lica na čiji teret je upisana.

Brisanje ostalih zabilježbi

Član 111g

Ostale zabilježbe brisaće se dostavljanjem dokaza pravno zainteresovanog lica o prestanku činjenica vezanih za upis određene zabilježbe.”

10.Čl. 31 Izmjena i dopuna posle čl. 118 osnovnog teksta dodat je novi čl. koji glasi:

„Rok za podnošenje zahtjeva za upis prava

Član 118a

Zahtjev za upis prava svojine na nepokretnostima, kao i drugih prava u katastar nepokretnosti, lice je dužno da podnese u roku od godinu dana od dana sticanja prava na nepokretnosti, odnosno zaključenja ugovora ili nastanka drugog pravnog osnova za sticanje prava svojine.”

11. Čl. 32 Izmjena i dopuna izmenjen je čl. 128 osnovnog teksta koji glasi:

„Upis po skraćenom postupku

Član 120

O upisima u katastar nepokretnosti odlučuje se po skraćenom postupku u sljedećim slučajevima:

- na osnovu pravosnažnih i izvršnih odluka suda;
- na osnovu zakona;
- na osnovu zabilježbi u katastru nepokretnosti;

Organ uprave dužan je da po zahtjevu iz stava 1 ovog člana odluči najkasnije u roku od osam dana od dana prijema zahtjeva.”

Komentar: Navedeni su slučajevi o kojima se u upisu u katastar nepokretnosti odlučuje po skraćenom postupku.

12. Čl. 35 Izmjena i dopuna posle čl. 124 osnovnog teksta dodata su dva nova člana koji glase:

„Tužba za brisanje upisa

Član 124a

Ako neko smatra da je upisom prava svojine u katastar nepokretnosti povrijeđeno njegovo pravo svojine može tužbom nadležnom sudu tražiti brisanje upisa i povraćaj u pređašnje stanje.

Na zahtjev zainteresovanog lica u katastar nepokretnosti upisaće se zabilježba tužbe za brisanje upisa.

Tužba iz stava 1 ovog člana može se podnijeti u roku od tri godine od dana izvršenog upisa.

Dostavljanje rješenja

Član 124b

Organ uprave dužan je da rješenje o upisima prava na nepokretnostima dostavi po službenoj dužnosti organu državne uprave nadležnom za poreze (u daljem tekstu: Poreska uprava), kao i organu lokalne uprave nadležnom za poreze.”

Komentar: Izvršena su potrebna pojmovna preciziranja.

13. Čl. 44 Izmjena i dopuna dodate su dve nove glave u osnovnom tekstu, i to:
-12 a(nacionalna infrastruktura geoprostornih podataka)
-12b (geodetski radovi u inženjersko-tehničkim oblastima).
sa dvanaest novi članova.

Komentar: U ovom dijelu nije bilo potrebe dodatno opterećivati komentar izmjena i dopuna ovog Zakona. S toga, samo se ističe da je u pitanu usklašavanje sa određenim direktivama EU, te da su geodetski radovi u inženjersko-tehničkim oblastima prvi put uređeni ovim Zakonom.

14. Čl. 51 Izmjena i dopuna izvršena su potrebna upodobljavanja novčanih kazni iz čl.177-180 osnovnog zakona sa novim Zakonom o prekršajima, a uz preciziranja iznosa novčanih kazni.

PRIPREMIO:

Branislav Begović
dipl. pr.