Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Swiss Agency for Development and Cooperation SDC

Stalna konferencija gradova i opština

Savez gradova i opština Srbije

PRAVNE NOVOSTI

Bilten SKGO za propise od značaja za lokalnu samoupravu

God. III, br. 9— Beograd, 22. april 2020. godine

IZMENE I DOPUNE ZAKONA O PRETVARANJU PRAVA KORIŠĆENJA U PRAVO SVOJINE NA GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU UZ NAKNADU

NOVO

- ✓ Proširen krug lica-subjekata konverzije uz naknadu
- ✓ Drugačiji pristup kod obračuna visine naknade
- ✓ Novi izuzetak od konverzije uz naknadu
- ✓ Restitucija – Razlog za prekid postupka konverzije?
- ✓ Pravo stranke na odustanak od zahteva

NAJVAŽNIJE IZMENE I DOPUNE ZAKONA O PRETVARANJU PRAVA KORIŠĆENJA U PRAVO SVOJINE NA GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU UZ NAKNADU (KONVERZIJA)

PROŠIREN KRUG LICA-SUBJEKATA KONVERZIJE UZ NAKNADU

Izmenama i dopunama člana 1. stava 1. Zakona o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu (u daljem tekstu: Zakon) dodata je nova tačka 1a kojom je proširen krug lica obveznika plaćanja naknade za konverziju i na: „lica koja su pravo korišćenja stekla posle 11. septembra 2009. godine, kupovinom objekata sa pripadajućim pravom korišćenja, od lica koje je imalo upisano pravo korišćenja, a koja nisu njihovi pravni sledbenici u statusnom smislu“.

Na ovaj način zakonodavac je rešio situaciju koja je u Uputstvu Ministarstva građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture za primenu pojedinih odredaba Zakona označena kao pravna praznina, tako da su subjekti konverzije uz naknadu postala i lica koja su pravo korišćenja na zemljištu stekla i posle 11. septembra 2009. godine (dan stupanja na snagu Zakona o planiranju i izgradnji), a koja nisu njihovi pravni sledbenici u statusnom smislu. Prethodno zakonsko rešenje je pravilo problem u postupanju prvostepenog organa posebno iz razloga jer se „sledbeništvo u statusnom smislu teško moglo utvrditi“, i jedino je izvod iz odgovarajućeg registra privrednih subjekata bio merodavan. Novim zakonskim rešenjem daje se mogućnost da subjekat konverzije uz naknadu bude i lice koje nije sledbenik u statusnom smislu, a kupilo je objekat sa pripadajućim pravom

korišćenja.

Dalje, izmenama i dopunama Zakona daje se mogućnost da subjekt konverzije uz naknadu bude lice (pravno ili fizičko) koje nema upisano pravo korišćenja u katastru, pod uslovom da je vlasnik objekta koji je izgrađen na tom zemljištu, što je svakako u skladu sa članom 105. stav 5. Zakona o planiranju i izgradnji. Tako da upisano svojstvo imaoca prava korišćenja nije više uslov za konverziju.

Ovo su verovatno i najvažnije izmene i dopune u pogledu ovog Zakona, koje sada, bez sumnje, prvostepenim organima (imovinsko-pravnim odeljenjima) olakšavaju posao u primeni ovog propisa.

DRUGAČIJI PRISTUP KOD OBRAČUNA VISINE NAKNADE

Dopunjen je član 3. Zakona o konverziji tako da je sada bliže definisan način utvrđivanja visine naknade prema propisima iz oblasti poreza na imovinu, i određeno je da tako utvrđena visina naknade predstavlja tržišnu vrednost predmetnog građevinskog zemljišta.

Takođe kod člana 7. Zakona kao osnov umanjenja naknade za konverziju pored ranije propisanog izveštaja veštaka građevinske struke kojim se utvrđuje da je to lice imalo troškove pribavljanja prava korišćenja dodaje se i izveštaj veštaka ekonomske struke uz proširenje da tim izveštajima mogu biti obuhvaćeni i troškovi podnosioca zahteva ali i svi drugi troškovi pribavljanja koje su imali raniji korisnici, odnosno njihovi pravni prethodnici na tom zemljištu. U te druge troškove sada se pored ranije navedenih troškova eksproprijacije/administrativnog prenosa, remedijacije, revitalizacije, dodaju i troškovi raseljavanja, finansiranja izrade planske dokumentacije kao i drugi stvarni troškovi.

Kako se vidi iz ovog obrazloženja naknada za konverziju se može umanjiti po više osnova nego ranije, i uvodi se pojam tzv. pravnog prethodnika.

Zakonodavac je i dalje kao osnov za umanjenje visine naknade za konverziju neizgrađenog građevinskog zemljišta zadržao kao razlog stepen razvijenosti regiona, odnosno da se umanjenje vrši i na osnovu stepena razvijenosti JLS za prethodnu godinu, u skladu sa propisima iz domena regionalnog razvoja. I dalje ostaje otvoreno pitanje donošenja nove Uredbe, jer je poslednja doneta 2014. godine i važila za 2015. godinu. Stoga, postupajući prvostepeni organi, u najvećem broju predmeta umanjenje nisu ni vršili po ovom osnovu. Takođe, jedan od novih termina koji se uvode ovim izmenama i dopunama jeste pojam „revalorizovani troškovi pribavljanja zemljišta“, koji se sada po prvi put uvodi u zakonski tekst, iako se u praksi primenjuje od ranije.

Izmenama i dopunama člana 8. Zakona kao osnov umanjena uvode se i ranije plaćene zakupnine, za ona lica koja su ugovor zaključila prema odredbama člana 18. Zakona, a ugovor o zakupu je prestao da važi. Ove situacije su jako česte u praksi da zakupac neizgrađenog građevinskog zemljišta poželi da otkupi taj deo zemljišta na kojem je izgrađen objekat u njegovom vlasništvu i da zahteva umanjenje za vrednost ranije plaćene zakupnine. Prvostepeni organi nisu imali osnov u zakonu za takvo postupanje, ali od izmena i dopuna osnov se uvodi i umanjenje se može vršiti i za iznos rata ranije plaćene zakupnine.

Dalje, u okviru istog člana 8. Zakona proširen je krug objekata koji ulaze u obračun površine zemljišta za redovnu upotrebu objekta, gde su pored ranijih internih saobraćajnica dodati i: parkinzi i trotoari, odnosno gde je navedeno da će se kao zemljište za redovnu upotrebu objekta smatrati zemljište pod objektima izgrađenim na toj parceli, ako su ti objekti sastavni deo tehničke dokumentacije na osnovu koje je izdata građevinska dozvola za glavni objekat ili rešenje iz člana 145. Zakona o planiranju i izgradnji ili su ti objekti ozakonjeni u skladu sa propisima kojima se uređuje legalizacija, odnosno ozakonjenje, a površinu zemljišta ispod tog objekta utvrđuje veštak geodetske struke sa spiska stalnih sudskih veštaka.

Takođe, pod zemljištem za redovnu upotrebu glavnog objekta smatra se i zemljište ispod objekata koji su građeni u gradovima i gradskim sredinama pre propisa o izgradnji (objekti izgrađeni do 3. juna 1948. godine), stambenim zgradama koje su izgrađene na selu do 21. marta 1961. godine, odnosno objektima koji su izgrađeni na selu do 8. jula 1973. godine.

Dalje je propisano da postojanje takvih objekata utvrđuje veštak građevinske struke, dok površinu zemljišta

ispod objekata veštak geodeta, obojica sa spiska stalnih sudskih veštaka.

JOŠ JEDAN IZUZETAK OD KONVERZIJE UZ NAKNADU

Izmenama člana 6. Zakona propisan je još jedan izuzetak od konverzije uz naknadu, gde je prvostepeni organ u obavezi da odbije zahtev i uputi podnosioca da postupak pokrene pred nadležnim RGZ-SKN prema odredbama Zakona o planiranju i izgradnji. Ovaj zakonski izuzetak od primene odredaba konverzije uz naknadu odnosi se na imovinu koja je stečena radi izgradnje (član 1. stav 2. tačka 2. Zakona), u slučajevima kada je pravo korišćenja na zemljištu stečeno prenosom objekta ili objekta u izgradnji umesto ispunjenja ili naknadnim ugovorom o hipoteci u skladu sa zakonom kojim se uređuje postupak izvršenja i obezbeđenja. U ovom slučaju katastar sprovodi postupak konverzije bez naknade.

RESTITUCIJA – RAZLOG ZA PREKID POSTUPKA KONVERZIJE?

Prvobitnim Zakonom iz 2015. godine pitanje restitucije je prethodno pitanje u procesnom smislu, od čijeg ishoda je zavisila sudbina postupka konverzije uz naknadu.

Novo zakonsko rešenje propisano ovim izmenama i dopunama sadrži slično rešenje, po kojem prvostepeni organ postupak konverzije mora prekinuti do rešavanja pitanja restitucije, odnosno konačnosti rešenja o obeštećenju, uz jedan izuzetak da se postupak može nastaviti ukoliko organ od Agencije za restituciju pribavi potvrdu da nema mesta naturalnoj restituciji. Dakle, prema ovim izmenama Zakona stav je da se postupak konverzije može nastaviti i na osnovu potvrde Agencije za restituciju da nema mesta naturalnoj restituciji, odnosno izjašnjenja Agencije za restituciju da će se sprovesti postupak utvrđivanja visine obeštećenja. Ovaj dokaz, kao i ranije, prvostepeni organ pribavlja po službenoj dužnosti.

PRAVO STRANKE NA ODUSTANAK OD ZAHTEVA

Izmenama i dopunama Zakona propisano je pravo stranke da odustane od zahteva za konverziju u toku celog postupka, a najkasnije do donošenja odluke po žalbi na rešenje o konverziji od strane drugostepenog organa (Ministarstva finansija), uz obavezu prvostepenog organa da stranku pouči u obaveštenju o visini naknade.

VAŽENJE I PRIMENA

Narodna skupština Republike Srbije je 3. februara 2020. godine donela Zakon o Izmenama i dopunama Zakona o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu (“Sl. glasnik RS”, br. 6/2020), koji je **stupio na snagu 12. februara 2020. godine**.

Urednik biltena Pravne novosti: Maja Stojanović Kerić, šef Odeljenja za pravni sistem lokalne samouprave
Kontakt: mailto:maja.stojanovic@skgo.org i 011/735-79-35

Možete nas pratiti i preko:

Ovu uslugu SKGO realizuje u okviru projekta „Institucionalna podrška SKGO – treća faza“, koji podržava Vlada Švajcarske