



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број: 011-00-00025/2017-07

Датум: 27.01.2017. године

Београд, Немањина 22-26

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
- в.д. директору, Борку Драшковићу -

БЕОГРАД

Булевар војводе Мишића 39

Поштовани,

Поводом Вашег захтева број: 952-26/2017 од 12. јануара 2017. године, којим сте нам се обратили за давање мишљења о упису носилаца права на посебним деловима у зградама за колективно становање, када се ради о фазној изградњи, обавештавамо Вас следеће:

Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС” број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-У, 24/11, 121/12, 42/13-УС и 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145-14, у даљем тексту: Закон), је у члану 104. прописано да ако је на једној катастарској парцели изграђено више објеката, у власништву различитих лица, орган надлежан за послове државног премера и катастра, у евиденцију о непокретности и правима на њима уписује да је катастарска парцела у сувласништву тих лица, а да је удео тих лица у сразмери са површином коју поседују у односу на укупну површину објеката који се налазе на тој парцели.

Исти члан је у ставу 2. одредио ако се на катастарској парцели налази објекат, односно објекти у сувласништву различитих лица или је објекат састављен од посебних делова који су у власништву различитих лица, орган из става 1. овог члана у евиденцију непокретности и правима на њима уписује да је катастарска парцела у сувласништву тих лица, а да је удео тих лица у сразмери са површином коју поседују у односу на укупну површину објекта, односно објеката који се налазе на тој парцели, док је ставом 3. прописано да по захтеву лица које стиче право својине на грађевинском земљишту у складу са ст. 1. и 2. овог члана, орган из става 1. овог члана у евиденцију непокретности и правима на њима уписује то лице као власника катастарске парцеле, односно као сувласника удела на тој парцели.

Имајући у виду напред наведено, произлази да и у случају фазне изградње, у ситуацији када је завршена нпр. једна ламела за коју је издата употребна дозвола, власници посебних делова зграде имају право да упишу и сувласништво на катастарској парцели на којој се објекат налази.

Међутим, сматрамо да у случају ове врсте изградње не би било могуће уписати сувласништво на земљишту пре издавања свих употребних дозвола, за објекте који се налазе на парцели, будући да у таквим ситуацијама није могуће утврдити тачне сувласничке уделе на парцели у односу на све друге станове и површину парцеле, а имајући у виду да изградња још увек траје.

Поред тога, за наставак фазне изградње, у поступку прибављања грађевинских дозвола за друге објекте на истој парцели, инвеститор би у тим ситуацијама имао обавезу тражења сагласности свих већ уписаних сувласника на предметној катастарској парцели, чиме би се поступак добијања аката неопходних за градњу потенцијално отежао.

Имајући у виду све напред наведено, а полазећи од интенције целокупног Закона да се инвеститорима омогући што бржа и ефикаснија реализација инвестиција, као и заштита интереса свих актера у процесу, сматрамо да у случају тзв. фазне изградње, када је предвиђена изградња више објеката на једној катастарској парцели, носиоци права на посебним деловима у сваком од тих објеката, могу бити уписани као власници на посебном делу објекта (стану, гаражи, локалу, пословном простору...), када се за то стекну законски услови (када надлежни орган изда делимично решење о употребној дозволи за један објекат, у коме се налази тај посебни део), док упис права сусвојине на грађевинском земљишту, као сувласници, могу остварити тек када буду издате употребне дозволе за све објекте на тој катастарској парцели.

С поштовањем,

В.Д. ПОМОЋНИК МИНИСТРА

Даринка Ђуран

