

*Др Раденка Цвејић, редовни професор  
Правног факултета у Новом Саду*

## САСТАВ КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ<sup>1</sup>

**Сажетак:** *Посматрано у односу на стање које је код нас постојало пре њеног увођења, јединствена евиденција непокретности замисљена је и сprovedена као концепт који подразумева да катастар земљишта преузме до садашњу функцију земљишних књига. Регулатива састава катастра непокретности садржана у Закону о државном премеру и катастру из 2009. године, израз је жеље законодавца да се превазиђе дугогодишњи изглед јединствене евиденције непокретности као механичког скупа катастра земљишта и земљишне књиге. Катастар непокретности састоји се од: елaборaтa премера, збирке исправа и базе података катастра непокретности. Свеобухватност базе података није никако недостижан сам по себи, али може угрозити неопходну једноставност и предвидност која се очекује у регистру права на непокретностима. С друге стране, предвидност и прецизност садржаја земљишнокњижног улошка доведена је до могућег савршенства, што је само по себи извесан гарант правне сигурности.*

**Кључне речи:** *елaборaт премера, збирка исправа, база података*

### Уводне напомене

Катастар непокретности у смислу јединствене (фактичке и правне) евиденције о непокретностима и правима на њима, као позитивноправно решење постоји у Србији више од две деценије.<sup>2</sup> Сада важећа регулатива садржана је у Закону о државном премеру и катастру из 2009. године.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Рад је настао као резултат истраживања на пројекту *Теоријски и практични проблеми у стварању и примени права (ЕУ и Србија)* Правни факултет у Новом Саду.

<sup>2</sup> Законом о премеру и катастру и уписима права на непокретностима који је донет 1988. године (*Службени гласник СР Србије*, бр. 17/1988, 24/1988, 49/1989, 56/1989; пречи-

Јединствена евиденција непокретности представља обједињену базу података о непокретностима и правима на њима у надлежности Републичког геодетског завода.<sup>4</sup> Настала је као покушај превазилажења незадовољавајућег стања постојећих евиденција у Републици Србији.<sup>5</sup> Њено суштинско појмовно обележје које је разликује у односу на друге системе евиденције непокретности је обједињавање фактичког и правног стања непокретности на једном месту у надлежности једне институције и то управне власти.<sup>6</sup>

Посматрано у односу на стање које је код нас постојало пре њеног увођења, јединствена евиденција непокретности замишљена је и спроведена као концепт који подразумева да катастар земљишта преузме дотадашњу функцију земљишних књига. У аустријско-немачком систему земљишних књига заснованих на катастру земљишта егзистирају два јавна регистра: земљишна књига и катастар земљишта. У систему јединствене еви-

---

шћен текст објављен у бр. 28/1990) у Србији је уведена јединствена евиденција непокретности, мада ће она постојати само као законско решење без икакве реализације све до доношења Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима из 1992. године (*Службени гласник Републике Србије*, бр. 83/1992; измене и допуне у бр. 53/1993, 67/1993, 48/1994, 12/1996, 15/1996, 34/2001, 25/2002 и 101/2005). О темпу реализације ове евиденције, тешкоћама које су се при томе јављале и изискивале перманентне измене и допуне Закона, видети више у: Раденка Цветић, *Савремена евиденција нејокрејносии*, Нови Сад, 2009, стр. 60-62.

<sup>3</sup> Објављен у *Службени гласник Републике Србије*, бр. 72/2009 од 3. септембра 2009; ступио на снагу 11. септембра 2009. године. Иако је овај Закон више од три године био у фази нацрта (први нацрт Закона о државном премеру и катастру непокретности утврђен је 31. јула 2006. године, а затим су следили нацрти од 20. децембра 2006. године, 4. децембра 2007. године и коначно 10. фебруара 2009. године), врло брзо након његовог ступања на снагу приступило се изменама и допунама (Закон о изменама и допунама објављен у *Службени гласник Републике Србије*, бр. 18/2010 од 23. марта 2010). Суштина измена је у томе да се прописани трогодишњи рок наступања фикције апсолутне тачности (чл. 133 и 137 Закона о државном премеру и катастру) мења и да сада износи 5 година (чл. 5 и 7 Закона о изменама и допунама Закона о државном премеру и катастру), те да се рок за жалбу са осам продужава на 15 дана.

<sup>4</sup> Видети чл. 8-11 Закона о државном премеру и катастру, којима је прописана надлежност, седиште (Београд) и делокруг Завода, као и надлежност за решавање у првом степену у управним пословима везаним за државни премер и катастар (у другом степену решава министарство надлежно за послове просторног планирања и урбанизма).

<sup>5</sup> О томе како је у Србији уопште настала таква ситуација да имамо три паралелна система евиденције непокретности (тапијски, земљишнокњижни и јединствена евиденција) и разлозима незадовољавајућег стања, видети у: Раденка Цветић, *op. cit.*, стр. 57-67.

<sup>6</sup> По многима то је и највећи концепцијски недостатак ове евиденције. Сматра се да надлежност органа управе и поступање по правилима управног поступка, нису одговарајући за евиденцију непокретности која је заснована на начелима уписа, поуздања, приоритета, те која производи дејство апсолутне тачности уписа протеклом одређеног времена. Видети више о томе у: Раденка Цветић, *op. cit.*, стр. 101-103 и литературе на коју се упућује.

денције непокретности постоји један јавни регистар који се зове катастар непокретности.<sup>7</sup>

Таква обједињена евиденција података о непокретностима и правима на њима у скорој будућности треба да постане и једина евиденција о непокретностима у Републици Србији, будући да почев од оснивања и примене катастра непокретности за дату катастарску општину, престају да важе до тада постојеће евиденције (катастар земљишта, земљишна књига, књига тапија, интабулациона књига и књига продатих друштвених станова са хипотекама).<sup>8</sup> Према подацима добијеним од Републичког геодетског завода у Републици Србији катастар непокретности је основан и на снази је за 4186 или 93% од укупно 4521 катастарских општина. За преосталих 335 катастарских општина, односно 7% од укупног броја поступак оснивања катастра непокретности је у току са различитим степеном реализације радова. По постојећем плану све би требало да буде завршено у потпуности у току 2011. године.<sup>9</sup>

Према законској дефиницији катастар непокретности је основни и јавни регистар о непокретностима и стварним правима на њима. У катастар непокретности уписују се следеће непокретности: земљиште (катастарске парцеле пољопривредног, шумског, грађевинског и другог земљишта), надземни и подземни грађевински објекти (зграде свих врста, привредни објекти, објекти културе, спорта и рекреације, склоништа и други грађевински објекти), посебни делови објеката који чине грађевинску целину (стан, пословни простор, гаража и други). Што се тиче права која се уписују, при чему упис има конститутивни карактер, уписује се право својине, право сусвојине, право заједничке својине, право коришћења, право закупа, право службености, хипотека и друга стварна права на непокретностима прописана законом.<sup>10</sup>

Регулатива састава катастра непокретности садржана у Закону о државном премеру и катастру из 2009. године, израз је тежње законодавца да се превазиђе дугогодишњи изглед јединствене евиденције непокретности као механичког споја катастра земљишта и земљишне књиге. Према Закону о државном премеру и катастру (чл. 67), катастар непокретности састоји се од:

<sup>7</sup> Оваква суштина може се појмовно исказати кроз синтагму *интегрисани катјастар* која је настала пре више од једне деценије, али није шире прихваћена ни од стране струке, ни науке, ни законодавца.

<sup>8</sup> Видети чл. 189 Закона о државном премеру и катастру. То је и разумљиво, будући да катастар непокретности преузима све податке из наведених евиденција.

<sup>9</sup> Подаци о конкретним катастарским општинама и статусу евиденције која је тренутно на снази могу се пронаћи у оквиру дела сајта РГЗ који се односи на сервисе, у делу Регистар општина и катастарских општина или на [www.regz.gov.rs/reg-opstina](http://www.regz.gov.rs/reg-opstina).

<sup>10</sup> Видети чл. 4 и 75-77 Закона о државном премеру и катастру.

- 1) елабората премера
- 2) збирке исправа
- 3) базе података катастра непокретности.

Дерогираним Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима из 1992. године (чл. 38-42), било је прописано да у састав катастра непокретности улази: 1) *радни оријинал ѿлана* (копија архивског оригинала), који је служио за одржавање премера и катастра непокретности; 2) *збирка исѿрава* (оригинали или оверени преписи исправа од значаја за упис права на непокретностима); 3) *катјасијарски ојераѿи* (пандан главној књизи земљишне књиге), који су чинили листови непокретности (пандан земљишнокњижном улошку у систему земљишних књига).

### Елаборат премера

Елабората премера је скуп докумената и података насталих у поступку пројектовања<sup>11</sup> и реализације катастарског премера, комасационог премера или постојећег премера, на основу којих се оснива или обнавља катастар непокретности. Из садржине елабората премера проистиче да он обухвата податке и документа који се односе на фактичку евиденцију непокретности (њено хоризонтално и вертикално позиционирање, описивање, израчунавање површине). Елаборат премера чува се трајно.

Катастарски премер<sup>12</sup> може да се врши у циљу оснивања или обнове катастра непокретности, а представља геодетско мерење и прикупљање података о непокретностима и имаоцима права на непокретностима, у складу са фактичким стањем. Основна катастарска територијална јединица је катастарска парцела,<sup>13</sup> а основна јединица за коју се врши катастарски

---

<sup>11</sup> Пројектовање или техничка документација обухвата идејни пројекат (њиме се одређује локација геодетских радова, концепт њиховог извођења, обим, динамика и оријентациона вредност радова; израђује га Републички геодетски завод или геодетска организација, по захтеву инвеститора, а на основу пројектног задатка, у областима за које се израђује главни пројекат) и главни пројекат (израђује се за потребе извођења геодетских радова у следећим областима: основних геодетских радова; катастарског премера, оснивања и обнове катастра непокретности; премера водова и оснивања катастра водова; топографског премера; комасационог премера; израде геодетских подлога). Видети чл. 23-26 Закона о државном премеру и катастру.

<sup>12</sup> Видети чл. 40-52 Закона о државном премеру и катастру. Завод је дужан да на прописан начин обавести о вршењу катастарског премера и објави позив имаоцима права да учествују у поступку и да појединачно позове све имаоце права на земљишту, који су као такви уписани у било коју постојећу евиденцију (катастар земљишта, земљишну књигу, књигу тапија, катастар непокретности) да изврше обележавање граничних тачака парцела.

<sup>13</sup> Катастарска парцела представља део земљишта у катастарској општини одређен границом (међом) и означен јединственим бројем, на коме постоји право својине. Поред ка-

премер и оснива, обнавља и одржава катастар непокретности је катастарска општина.<sup>14</sup> Катастарски премер обухвата хоризонтално и вертикално позиционирање непокретности, обележавање граница катастарске општине и катастарске парцеле, геодетско мерење и прикупљање података о непокретностима према фактичком стању (о просторним јединицама, парцелама, објектима, посебним деловима објеката), прикупљање података о имаоцу права на непокретности у складу са фактичким стањем, катастарско класирање земљишта,<sup>15</sup> а може се вршити и бонитирање земљишта.

### Збирка исправа

"(1) Збирка исправа јесте скуп исправа на основу којих је извршен упис или брисање уписа на непокретностима. (2) Збирка исправа чува се трајно."<sup>16</sup> Овако сумарно законско одређење збирке исправа подомешћено је детаљнијом регулативом о исправама на основу којих се врши упис у катастар непокретности.

Упис се може извршити на основу приватне или јавне исправе која је и по садржини и по форми подобна за упис. Услови за подобност исправе прописани су самим законом, као општи и као посебни који се захтевају за приватну или јавну исправу.<sup>17</sup> Општи услови за упис су: одређена садржина и одређена форма. Што се тиче садржине исправа за упис мора нарочито да садржи: место и датум састављања, односно овере; означење непокретности на коју се исправа односи према подацима катастра непокретности (катастарска општина, број и површина парцеле, број и површина објекта, број и површина посебног дела објекта); податке о уписаном прет-

---

тастарске парцеле као основне, остале катастарске територијалне јединице су катастарска општина и катастарски срез.

<sup>14</sup> Катастарска општина, по правилу, обухвата подручје једног насељеног места. Обележавање граница катастарске општине врши се постављањем геодетских белега.

<sup>15</sup> Катастарско класирање земљишта врши се на основу природних и економских услова производње постојеће културе на земљишту и служи за утврђивање катастарског прихода. Катастарски приход је новчани еквивалент разлике вредности просечних приноса и просечних материјалних трошкова производње за сваку катастарску културу и катастарску класу у катастарском срезу. Парцеле пољопривредног и шумског земљишта сврставају се у следеће катастарске културе: њива, врт, воћњак, виноград, ливада, рибњак, пашњак, шума, трстик и мочвара.

<sup>16</sup> Видети чл. 69 Закона о државном премеру и катастру. Сматрамо да треба указати на одредбе чл. 193-194 Закона о земљишним књигама Словеније из 2003. године (*Uradni list Republike Slovenije*, бр. 58/2003), који нешто прецизније одређује појам и састав збирке исправа као саставног дела земљишних књига. У збирку исправа се, поред исправе која је била основ за упис, улаже и решење земљишнокњижног суда о дозволи уписа, предлог за упис, и друге исправе које су биле приложене предлогу. Предвиђена је и могућност вођења збирке исправа као централне информатизоване базе.

<sup>17</sup> Видети чл. 86-88 Закона о државном премеру и катастру.

ходнику и лицу у чију корист се упис захтева (презиме, име и име једног родитеља, пребивалиште или боравиште, јединствени матични број грађана<sup>18</sup>).<sup>19</sup> Исправа за упис мора бити приложена у оригиналу, овереној фотокопији или у другом облику прописаном законом, а ако је састављена на страном језику мора се доставити и оверен превод.

Да би била подобна за упис, приватна исправа, односно исправа о правном послу, мора бити сачињена у писаној форми, а потписи лица између којих се исправа сачињава морају бити оверени. Додатни захтеви у погледу форме могу бити прописани посебним законом. Да би се дозволио упис мора постојати и безусловна и неорочена изјава о дозволи уписа (традиционално означава на као *clausula intabulandi* у земљишнокњижном систему). Ова изјава може бити садржана у приватној исправи, односно исправи о правном послу, али може бити дата и у посебној исправи уз оверу потписа лица које изјаву даје.

Као што се види, и даље се инсистира на овери потписа свих лица (по правилу су два) између којих се исправа сачињава, а не само лица чије право се ограничава, оптерећује, преноси или престаје, како је било предвиђено правилима земљишнокњижног права.<sup>20</sup> То је разумљиво, будући да је таква овера неопходан услов за пуноважност правног посла којим се располаже правима на непокретностима.<sup>21</sup> Изостало је, међутим, изричито прописивање да изјаву о дозволи уписа даје лице чије право се ограничава, оптерећује, преноси или престаје. Претпоставка је да је то пропуштено као нешто што се подразумева, али прецизност која је неопходна при прописивању услова за упис, то свакако захтева.

Јавне исправе на основу којих се може извршити упис у катастар непокретности су одлуке суда, другог државног органа или организације која врши јавна овлашћења, донете у оквиру њихове надлежности. Да би била подобна за упис, оваква одлука мора бити правноснажна, а ако се ради о страном јавној исправи она мора бити призната у Републици Србији.

### **База података катастра непокретности**

База података катастра непокретности је скуп геопросторних и других података о непокретностима и стварним правима на њима, који приказују комплетно (фактичко и правно) стање непокретности. У бази података са-

---

<sup>18</sup> Ако се ради о правном лицу наводе се назив, седиште и матични број.

<sup>19</sup> Нешто су блаже утврђени услови за упис забележбе. Ако се забележба односи на личност имаоца права исправа не мора да садржи податке о значењу непокретности, а ако се забележба односи на саму непокретност исправа не мора да садржи податке о уписаном претходнику.

<sup>20</sup> Видети § 37 Закона о земљишним књигама краљевине Југославије (*Службене новине*, бр. 146-ЛШ, од 1. јуна 1930. год.).

<sup>21</sup> Видети чл. 4 Закона о промету непокретности (*Службени гласник РС*, бр. 42/1998, 111/2009).

држани су нарочито подаци о: парцелама, објектима, посебним деловима објеката и имаоцима стварних права на непокретностима, а у њој се воде и подаци адресног регистра и регистра просторних јединица.

Из базе података катастра непокретности издаје се катастарски план (у дигиталном или аналогном облику, за једну или више парцела) и лист непокретности.

Док је катастарски операт као скуп листова непокретности на неки начин опонашао главну књигу земљишне књиге као скуп земљишнокњижних уложака, база података катастра непокретности представља потпуно нову концепцију вођења података о непокретностима и правима на њима. Састав катастра непокретности уређен дерогираним Законом о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима из 1992. године, представљао је практично механички спој катастра земљишта и земљишне књиге. Међутим, важећим Законом састав катастра непокретности измењен је у правцу стварања у правом смислу речи јединствене евиденције о непокретностима и правима на њима у виду базе података која приказује комплетно (фактичко и правно) стање непокретности. Сматрамо да овакав приступ представља не само концепцијско усавршавање катастра непокретности, већ и неопходан уступак захтевима електронске обраде података. Оно што ће се евентуално показати као недостатак је чињеница да база података, због детаљности и извршене фрагментације (подељеност података у одређене тематске целине)<sup>22</sup> неће бити у стању да пружи једноставну и целовиту информацију о стању непокретности као што то може главна књига земљишне књиге. Треба, такође, имати у виду да би потпуно превођење евиденције непокретности у електронски систем података (нарочито у погледу збирке исправа и брисања ранијих уписа) могао угрозити сигурност података и поверење у саму евиденцију.<sup>23</sup>

### Лист непокретности

Када се говори о саставу листа непокретности, треба истаћи да је и дерогирани Закон о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима из 1992. године напустио традиционални састав земљи-

<sup>22</sup> Према Нацрту Закона о државном премеру и катастру непокретности из децембра 2007. године била је предложена подела базе података у чак 12 тематских целина. Поред оних које су остале и у усвојеном законском тексту биле су предвиђене и тематске целине о вредности непокретности, катастарском приходу, правима на непокретностима, чињеницама које су иначе садржина забележби, географским и другим називима, исправама, актима надлежног органа за утврђивање просторних јединица и назива улица и тргова (чл. 78 Нацрта).

<sup>23</sup> О скептицизму у погледу тога да би потпуни електронски систем могао угрозити сигурност података и поверење у земљишне књиге видети у: Willibald Posch, *Daljnji razvoj EOP zemljišne knjige u Austriji. Model za Hrvatsku?*, Liber amicorum Nikola Gavella (Граданско право у развоју), Загреб, 2007, стр. 227, 239-240.

шнокњижног улошка, иако се стварао привид да је он само донекле измењен. Тродеоба земљишнокњижног улошка (поседовница – пописни лист, лист А; властовница – власнички лист, лист Б; и теретовница – теретни лист, лист Ц) даје могућност да се у сваки део уписује тачно оно што је законом предвиђено, тако да је врло једноставно утврдити било који податак који се тиче непокретности односно права на њој, титулара права и других правно релевантних чињеница.<sup>24</sup>

При увођењу јединствене евиденције непокретности, законодавац је пошао од чињенице да је напуштен принцип *superficies solo cedit*,<sup>25</sup> напустио традиционални концепт земљишнокњижног тела као правне целине и установио лист непокретности који је давао могућност да као власници земљишта и изграђеног објекта на том земљишту буду уписана различита лица. Подаци који су уписивани у лист непокретности распоређени су у четири листа: А лист (садржи податке о земљишту), Б лист (садржи податке о носиоцу права на земљишту), В лист (садржи податке о згради, стану и пословној просторији, као посебним деловима зграде и другим грађевинским објектима и носиоцима права на њима) и Г лист (садржи податке о теретима и ограничењима: стварне и личне службености, хипотека, право дугорочног закупа, уговорно право прече куповине, право откупа и прекупа<sup>26</sup>).

У важећем Закону о државном премеру и катастру потпуно је изостала подела овог основног документа о непокретностима на одређене листове који садрже унапред предвиђене податке. Сви подаци садржани су, као што смо видели, у бази података катастра непокретности. Из базе података издаје се лист непокретности, као основни документ о непокретностима и стварним правима на њима,<sup>27</sup> у прописаном облику и садржају или за непокретност или за имаоца права. Лист непокретности издат за непокретност садржи по-

---

<sup>24</sup> Видети, на пример, одредбе чл. 20-25 Закона о земљишним књигама Хрватске из 1996. године (*Narodne novine, br. 91/1996*), којима је одређен састав земљишнокњижног улошка и детаљна садржина сваког листа. Према Закону о земљишним књигама Словеније, задржан је и даље концепт земљишнокњижног улошка, али је напуштена његова тродеоба преласком на концепт земљишне књиге као централне компјутеризоване базе. Прописан је начин вођења компјутеризоване главне књиге, начин вршења уписа, који се подаци уносе о главном упису (главни уписи су укњижба, предбележба и забележба, а помоћни плomba и чињење видљивим). Видети чл. 175-179 (*Zakon o zemljiški knjigi, Uradni list R Slovenije, br. 58/2003*).

<sup>25</sup> Његова реafirмација у нашем правном систему наговештава се одредбом чл. 25 Нацрта Законика о својини и другим стварним правима која гласи: "Ствар трајно спојена са земљиштем својина је власника земљишта, и преноси се, залаже, наслеђује, подлеже другом располагању и заплени по истим одредбама као и земљиште, ако није друкчије одређено или уговорено."

<sup>26</sup> У овај лист врши се и забележба правних чињеница које се односе на власника непокретности или саму непокретност, а које могу да буду од утицаја на постојање и промет права на непокретностима.

<sup>27</sup> Видети чл. 2, тачка 17. и чл. 72 Закона о државном премеру и катастру.



датке који се односе на непокретност за коју се издаје, а лист непокретности издат за имаоца права садржи податке који се односе на све непокретности које припадају истом имаоцу права. У суштини, ради се о комбинацији реалних и персоналних фолија.<sup>28</sup> У систему евиденције који се води по принципу реалних фолија,<sup>29</sup> уписи се спроводе и одређени су с обзиром на објект права које се уписује, односно с обзиром на непокретност као трајнији елемент. Систем персоналних фолија почива на уписима који се спроводе с обзиром на имаоца права, тако што се поред имена одређеног лица уписују све непокретности које му припадају или на којима има друго стварно право.

Нови концепт листа непокретности донекле утиче на домаћај начела јавности катастра непокретности. Ограничење начела јавности везује се за лист непокретности који се издаје за имаоца права. Тај лист се може издати само имаоцу права, лицу које докаже правни интерес и државном органу за вођење поступка покренутог по службеној дужности из његове надлежности.<sup>30</sup>

### Уместо закључка

Да ли ће овакав концепт листа непокретности уздрмати сигурност правног промета или ће је унапредити показаће време. У овом моменту ставићемо неколико примедби које се не тичу самог концепта листа непокретности, већ регулативне недоречености и мањкавости прелазних и завршних одредаба Закона о државном премеру и катастру, по овом питању.

Законом је предвиђено да се лист непокретности издаје у прописаном облику и садржају, али је изостало детаљније законско уређење и једног и другог. Поред тога, прелазним и завршним одредбама прописано је да ће се одредба чл. 72 (којом је предвиђен нови концепт листа непокретности, примењивати од 1. јуна 2010. године, а није продужена примена чл. 42 Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима којим је регулисана садржина листа непокретности.<sup>31</sup> Зато се поставља пи-

<sup>28</sup> У прве три верзије нацрта Закона о државном премеру и катастру непокретности било је предвиђено да се лист непокретности издаје као реални и персонални. У последњој верзији која је са неким изменама преточена у Закон о државном премеру и катастру изостала је употреба ових термина, али по садржају листова непокретности који се издају из базе података катастра непокретности произилази да се ради о комбинацији система реалних и персоналних фолија.

<sup>29</sup> По овом систему воде се земљишне књиге. Видети више о томе: Tatjana Josipović, *Zemljišne knjige*, u: Nikola Gavella i dr., *Stvarno pravo*, svezak 1., Zagreb, 2007, стр. 284-285.

<sup>30</sup> Видети чл. 173/3 Закона о државном премеру и катастру.

<sup>31</sup> При дерогирању Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима изричито је продужена само важност одредаба чл. 67/1 и 105/3, које ће престати да важе даном примене чл. 11/1, т. 2, тј. од 1. јануара 2010. године.

тање у ком облику и садржају ће се издавати лист непокретности у том међувремену.

Полазећи од одредбе чл. 181 Закона о државном премеру и катастру, директор Републичког геодетског завода овлашћен је да доноси подзаконске акте за спровођење тог Закона. Између осталог, он прописује и техничке нормативе, методе и начин рада код оснивања, обнове и одржавања катастра непокретности (тачка 8). Тај акт требало је да буде донет у року од једне године од дана ступања на снагу Закона о државном премеру и катастру.<sup>32</sup> До његовог доношења примењиваће се одговарајући подзаконски акт који је важио на дан ступања на снагу новог Закона, под условом да није у супротности са њим. То би у овом моменту био Правилник о изради и одржавању катастра непокретности из 1999. године.<sup>33</sup> Проблем на овај начин, међутим, није решен. Неколико неусклађених прописа и поступака су у основи тога:

Законом о државном премеру и катастру прописан је другачији и облик и садржина листа непокретности у односу на дерогирани Закон о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима из 1992. године.

Крајњи рок за доношење новог правилника усклађеног са важећим Законом био је 11. септембар 2010. године. Правилник о катастарском премеру и катастру непокретности, међутим, није донет него је још увек у поступку израде.<sup>34</sup>

Примена чл. 72 Закона о државном премеру и катастру којим се уређује лист непокретности требала је да почне 1. јуна 2010. године. Међутим, и данас се у било којој служби за катастар непокретности у Републици Србији може добити лист непокретности подељен на четири листа, онако како је предвиђено Законом о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима из 1992. године и Правилником о изради и одржавању катастра непокретности из 1999. године.

---

<sup>32</sup> То значи до 11. септембра 2010. године. С тим у вези видети одредбе чл. 198/1 и чл. 200 Закона о државном премеру и катастру.

<sup>33</sup> *Службени гласник РС*, бр. 46/1999. Њиме је прописано да се подаци о непокретностима и правима на њима воде на прописаним обрасцима одштампаним уз овај правилник, који чине његов саставни део (чл.1/2).

<sup>34</sup> На сајту РГЗ налази се списак подзаконских аката овог Завода који су у поступку израде. Међу њима је и Правилник о катастарском премеру и катастру непокретности с тим што није доступан нацрт овог Правилника.

*Radenka Cvetić, Ph.D., Full Professor  
Faculty of Law Novi Sad*

## **Composition of Cadastre**

### ***Abstract***

Comparing to the former real estate public records in Serbia, the uniform land registry system was conceived and enforced in the way that the cadastre of real estates, along with its traditional function, acquires those functions that traditionally belonged to land books. The Law on Land Survey and Cadastre of 2009 introduces some changes into composition of cadastre with obvious intention to overcome the previous concept of the cadastre of real estates, which mechanically combined land books and cadastre of real estates. Cadastre consists of a report of survey, a document collection and a database of cadastre. All-inclusive database could be very useful, but also could endanger indispensable simplicity and easy examination expecting from registry of real estate. On the other hand, easy examination and precision of the content of a land registry file has been developed to the possible perfection, which is by itself can provide legal security.

Key words: report of survey, document collection, database of cadastre