

*Milana Bodrožić\**  
Pravni fakultet Univerziteta u Novom Sadu  
ORCID: 0009-0003-8912-1019

## UPIS HIPOTEKE U KATASTAR NEPOKRETNOSTI NA OSNOVU UGOVORA O HIPOTECI I PROVOĐENJE PROMENA NA HIPOTEKOVANOJ NEPOKRETNOSTI\*\*

**SAŽETAK:** U radu su sabrani formalni i praktični problemi nadležnih službi za katastar nepokretnosti prilikom provođenja promena na hipotekovanoj nepokretnosti. Upisom hipoteke na osnovu ugovora o hipoteci u bazu podataka katastra nepokretnosti, hipoteka proizvodi pravno dejstvo. Provođenjem promena na hipotekovanoj nepokretnosti dolazi do menjanja predmeta hipoteke. Vlasnik nepokretnosti ne može da menja predmet hipoteke bez saglasnosti hipotekarnog poverioca. Kako je svaka faktička promena uslovljena evidentiranjem odnosno odgovarajućim upisom u katastar nepokretnosti, neophodno je dostaviti odgovarajuće isprave koje predstavljaju pravni osnov za upis. U radu su analizirani konkretni slučajevi promene predmeta hipoteke.

**Ključne reči:** ugovor o hipoteci, isprave za upis, saglasnost hipotekarnog poverioca, provođenje promena, katastar nepokretnosti

---

\* e-mail: bodrozicmilana@gmail.com, doktorantkinja Pravnog fakulteta.

\*\* Rad je primljen 24. 11. 2023, a prihvaćen je za objavljivanje 12. 3. 2024. godine.

## UVOD

Zakon o hipoteci uređuje založno pravo na nepokretnosti – radi obezbeđenja potraživanja poverioca, ugovor o hipoteci, prava i obaveze ugovornih strana, upis hipoteke u bazu podataka katastra nepokretnosti, namirenje hipotekarnih poverilaca i prestanak hipoteke. Donošenjem Zakona o hipoteci u Republici Srbiji obezbeđena je veća pravna sigurnost i efikasnost hipotekarnog odnosa. Zakon definiše hipoteku na sledeći način:

„Hipoteka je založno pravo na nepokretnosti, koja ovlašćuje poverioca da, ako dužnik ne isplati dug o dospelosti zahteva naplatu potraživanja obezbeđenog hipotekom iz vrednosti nepokretnosti, pre običnih poverilaca i pre docnijih hipotekarnih poverilaca, bez obzira u čijoj svojini se nepokretnost nalazi.“<sup>1</sup>

Ugovor o hipoteci, u skladu sa odredbama Zakona o hipoteci, je ugovor zaključen između vlasnika nepokretnosti i poverioca kojim se vlasnik nepokretnosti obavezuje da u korist poverioca zasnuje hipoteku radi namirenja obezbeđenog potraživanja, na način propisan zakonom. Ugovor može biti samostalan ili deo ugovora koji uređuje potraživanje, kao što su ugovor o kreditu, ugovor o zajmu ili neki drugi. Zaključuje ga vlasnik, drugo lice koje ima pravo raspolaganja, investitor i kupac objekta ili posebnog dela objekta u izgradnji u formi javnobeležničkog zapisa ili javnobeležnički potvrđene (solemnizovane) isprave.<sup>2</sup>

Upis hipoteke vrši se na zahtev vlasnika, dužnika ili poverioca, a od donošenja Zakona o postupku upisa u katastar nepokretnosti i katastar infrastrukture<sup>3</sup> isprave za upis hipoteke dostavlja po službenoj dužnosti javni beležnik, odnosno putem e-šaltera profesionalni korisnik advokat, dok nadležna Služba za katastar nepokretnosti upis sprovodi u roku koji iznosi pet radnih dana.

Prilikom provođenja promena na hipotekovanoj nepokretnosti koje se odnose na rušenje, pregrađivanje, dogradnju objekta, deobu i spajanje katastarskih parcela, praksa mnogih Službi za katastar nepokretnosti jeste da se uz ispravu za upis navedenih promena dostavi i saglasnost hipotekarnog poverioca, odnosno ukoliko ista izostane rešenjem se obustavlja ili odbija, odnosno odbacuje zahtev za upis tražene promene. Hipotekarni poverioci u skladu sa

---

<sup>1</sup> Zakon o hipoteci, čl. 2. *Službeni Glasnik RS* br. 115/2005, 60/2015, 63/2015. – odluka US i 83/2015.

<sup>2</sup> Zakon o hipoteci, čl. 9. i 10.

<sup>3</sup> Zakon o postupku upisa u katastar nepokretnosti i katastar infrastrukture, *Službeni glasnik RS* br. 41/2018, 95/2018, 31/2019, 15/2020. i 92/2023.

odredbama Zakona o hipoteci principijelno ne odbijaju da izdaju saglasnost za menjanje predmeta hipoteke bez opravdanog razloga i, po pravilu, decidno navode na šta se saglasnost odnosi.

U postupku usklađivanja faktičkog stanja sa stanjem u registru nepokretnosti vlasnik hipotekovane nepokretnosti kao i nadležna Služba za katastar nepokretnosti dužni su da postupaju u skladu sa odredbama Zakona o hipoteci, te ćemo analizirati konkretne slučajeve prilikom menjanja predmeta hipoteke, navesti kad je neophodno dostaviti saglasnost hipotekarnog poverioca uz ispravu za upis, a kad je dovoljno u rešenju obrazložiti dozvoljenost upisa.

## UGOVOR O HIPOTECI

Ugovor o hipoteci zaključuje se između vlasnika nepokretnosti i poverioca kojim se vlasnik nepokretnosti obavezuje da u korist poverioca zasnjuje hipoteku radi namirenja obezbeđenog potraživanja.<sup>4</sup> Ugovor o hipoteci sadrži: 1) ime i prezime, prebivalište ili boravište, odnosno poslovno ime i sedište, poverioca zalagodavca ili dužnika; 2) precizne podatke o potraživanju koje se obezbeđuje, valuti plaćanja, iznosu pojedinih rata i vremenu njihove dospelosti, kamatnoj stopi i rokovima dospelosti potraživanja; 3) podatke o hipotekovanoj nepokretnosti; 4) kao i podatke o svim sastavnim delovima nepokretnosti, prirodnim plodovima, pripatcima kao svim poboljšanjima i povećanjima vrednosti nepokretnosti.<sup>5</sup> Ugovor o hipoteci predstavlja pravni osnov iz koga proizlaze obaveza zasnivanja hipoteke upisom u katastar nepokretnosti, a nakon upisa i pravna dejstva hipoteke. Predmet ugovora o hipoteci je upis hipoteke radi obezbeđenja novčanog potraživanja poverioca, dok je

„...predmet hipoteke – založnog prava na nepokretnosti: 1) nepokretna stvar (pravo svojine na zemljištu, građevinskom objektu...); 2) deo nepokretne stvari; 3) susvojinski udeo na nepokretnosti; 4) poseban deo zgrade na kome postoji pravo svojine, odnosno drugo pravo koje sadrži pravo raspolaganja (stan, poslovne prostorije, garaža, garažno mesto...); 5) pravo na zemljištu koje sadrži ovlašćenje slobodnog pravnog raspolaganja, a naročito pravo građenja, pravo preče gradnje ili raspolaganja u državnoj odnosno društvenoj svojini), 6) objekat u izgradnji, odnosno poseban deo objekta u izgradnji (stan, poslovne prostorije, garaže...) bez obzira da li je već izgrađen, pod uslovom da je izdato pravnosnažno odobrenje za gradnju u skladu sa zakonom kojim se uređuje izgradnja objekta.“<sup>6</sup>

<sup>4</sup> Zakon o hipoteci, čl. 9.

<sup>5</sup> *Ibid.*, čl. 5. i 12.

<sup>6</sup> *Ibid.*, čl. 3.

Prilikom analize zakonom definisanog predmeta hipoteke izvodimo zaključak da nepokretnost kao predmet upisa založnog prava može biti označena u celini, određenom udelu, susvojini i zajedničkoj svojini. Ako se hipoteka upisuje na delu nepokretnosti taj deo mora biti tačno određen, a ukoliko to nije, neophodno je izvršiti deobu katastarske parcele ili etažiranje objekta i posebnih delova objekata. Za upis hipoteke na suvlasničkim udelima nije potrebna saglasnost ostalih suvlasnika, čiji se udeli ne hipotekuju, osim ako se hipoteka zasniva na idealnom delu objekta u izgradnji, kada je potrebna saglasnost svih suvlasnika. Kada se hipoteka uspostavlja na nepokretnosti u zajedničkoj svojini neophodna je saglasnost svih zajedničara.<sup>7</sup>

„Prva značajna novost koju je Zakon o hipoteci uneo jeste mogućnost zalaganja objekta u izgradnji i posebnog dela objekta u izgradnji, koja je pro-uzrokovana anomalijom srpskog zemljišnog prava, odnosno nepostojanjem načela *superficies cedit solo* na područjima sa građevinskim zemljištem.“<sup>8</sup>

Upis hipoteke na objektu u izgradnji i posebnom delu objekta u izgradnji, pod uslovom da je izdato pravnosnažno odobrenje za gradnju, ima cilj da olakša finansiranje građevinskim investitorima, građanima i preduzećima kojima su potrebni krediti za kupovinu nepokretnosti, te je zakonodavac predvideo i tu mogućnost. Objektima u izgradnji smatraju se objekti koji nisu dovršeni, kao i objekti koji nisu upisani odnosno koji su predbeleženi u katastar nepokretnosti, a navedeni upis posledica je neuređenosti pravnog režima i nepostojanja jedinstva nepokretnosti. U vreme donošenja Zakona o hipoteci investitor najčešće nije bio vlasnik zemljišta već je imao pravo korišćenja koje se u jednom periodu nije prenosilo odnosno prenosilo se jedino sa (legalno) izgrađenim objektom, što je u praksi značilo da to zemljište nije bilo predmet hipoteke, niti hipoteke na objektu u izgradnji.<sup>9</sup> U tom periodu dok investitori nisu imali svojinu na zemljištu, upisivala se zabeležba prvenstvenog reda (prezeta iz zemljišnih knjiga) koja je imala za cilj da nakon izgradnje objekta hipoteka bude uspostavljena. Neretko se može uvidom u bazu podataka katastra nepokretnosti utvrditi postojanje zabeležbe prvenstvenog reda, te da nakon protoka vremena hipoteka nikada nije upisana na objektu. Hipoteka na objektu u izgradnji upisuje se na katastarskoj parceli, odnosno zemljištu na kojem je investitor upisan u bazi podataka katastra nepokretnosti kao vlasnik.<sup>10</sup> Donoše-

---

<sup>7</sup> Zakon o hipoteci, čl. 6.

<sup>8</sup> Živković, M. (2016). *Novo hipotekarno pravo u Republici Srbiji*. Beograd: Pravni fakultet.

<sup>9</sup> Hiber, D., Živković, M. (2015). *Obezbeđenje i učvršćenje potraživanja*. Beograd, 235.

<sup>10</sup> Zakon o hipoteci, čl. 11.

njem Zakona o postupku upisa u katastar nepokretnosti i katastar infrastrukture postupak upisa hipoteke na objektu u izgradnji još je brži i efikasniji, s obzirom na to da isprave za upis po službenoj dužnosti dostavljaju javni beležnici, a Republički geodetski zavod sprovodi upis u roku od 5 radnih dana.<sup>11</sup> Samim tim što je organ koji donosi rešenje o građevinskoj dozvoli u obavezi radi upisa predbeležbe objekta u izgradnji da dostavi nadležnoj Službi za katastar nepokretnosti potvrdu o prijavi radova kao i pravnosnažnu građevinsku dozvolu, na osnovu Objedinjenog uputstva za primenu Zakona o postupku upisa u katastar nepokretnosti i katastar infrastrukture koje je doneo Republički geodetski zavod,<sup>12</sup> nije potrebno uz ispravu za upis dostavljati rešenje o građevinskoj dozvoli kao dokaz o pravnom kontinuitetu, jer se u tim slučajevima ovlašćenje za zalaganje nepokretnosti ne izvodi iz upisa u katastru nepokretnosti već iz isprava koje ceni javni beležnik. Objekti i posebni delovi objekata u izgradnji smatraju se posebnim nepokretnostima, pa rešenje o upisu hipoteke na katastarskoj parceli ne čeka konačnost da bi bio uzet u rad sledeći predmet po redosledu rešavanja koji se odnosi na upis hipoteke na drugom posebnom delu objekta. Takvo postupanje je u cilju efikasnosti i ekonomičnosti postupka i ne može se smatrati da je takav upis suprotan čl. 31. Zakona o postupku upisa u katastar nepokretnosti i katastar infrastrukture.<sup>13</sup> Ukoliko na rešenje o upisu založnog prava na objektu u izgradnji bude izjavljena žalba, te ukoliko nadležna Služba za katastar nepokretnosti nije u mogućnosti da udovolji žalioocu i predmet prosledi drugostepenom organu, „plomba“ da je na rešenje izjavljena žalba neće biti smetnja za dalje upise na toj katastarskoj parceli. Nakon dostavljanja upotrebne dozvole i upisa objekta i posebnih delova objekta u bazu podataka katastra nepokretnosti, istovremeno se po službenoj dužnosti ispisuju hipoteke sa katastarske parcele i upisuju odnosno „prenose“ na objekte i posebne delove objekata.<sup>14</sup> Iako je uspostavljena veća pravna sigurnost zakonskim obavezivanjem javnih beležnika i ostalih obveznika dostave da dostavljaju isprave za upis u propisanom roku nadležnim registrima nepokretnosti, tako da više ne može doći do zloupotreba i višestruke prodaje stanova, ipak postoji rizik u slučaju kupovine stanova u izgradnji iz razloga što može doći do smrti ili stečaja investitora, pa da objekti i posebni delovi zgrade ne budu završeni. Bez obzira na rizik banke odobravaju kredite za kupovinu stanova u izgradnji.

<sup>11</sup> Zakon o postupku upisa u katastar nepokretnosti i katastar infrastrukture, čl. 36.

<sup>12</sup> Rapis RGZ br. 952-02-1043/2018-5, dostupno na <https://www.rgz.gov.rs>. Pristupljeno: 1. 3. 2024. godine.

<sup>13</sup> Zakon o postupku upisa u katastar nepokretnosti i katastar infrastrukture, čl. 31.

<sup>14</sup> Zakon o hipoteci, čl. 11, st. 2, t. 1.

## ZAKLJUČENJE UGOVORA O HIPOTECI

Hipoteka je založno pravo na nepokretnoj stvari, odnosno pravo hipotekarnog poverioca da prioriteto naplati svoje dospelo obezbeđeno potraživanje iz vrednosti hipotekovane nepokretnosti, tako što će istu unovčiti prodajom. Hipoteka je stvarno pravo koju odlikuje osobina ekstenzivnosti iz razloga što se ona proteže na sva poboljšanja i povećanja vrednosti hipotekovane nepokretnosti posle zasnivanja hipoteke.<sup>15</sup> Stvarno pravo ima dejstvo prema svima (*erga omnes*), a dejstvo hipoteke kao stvarnog prava koje deluje prema svima pretpostavlja da treća lica mogu da se upoznaju sa postojanjem ovog prava. „Apsolutno dejstvo ostvaruje se dvostrukim publicitetom, hipotekovne stvari i obezbeđenog potraživanja, odnosno upisom u katastar nepokretnosti.“<sup>16</sup> U bazu podataka katastra nepokretnosti upisuju se nastanak, promena predmeta hipoteke i prestanak hipoteke, a sve u cilju da se postigne sigurnost, efikasnost i transparentnost i da sva upisana stvarna prava budu javna i svima pristupačna. Dejstvo *erga omnes* omogućava hipotekarnom poveriocu da se zaštiti u slučaju pravnog prometa hipotekovane nepokretnosti, kao i u slučaju oštećenja stvari odnosno promena na predmetu hipoteke, dok hipotekarnom dužniku odnosno vlasniku hipotekovane nepokretnosti dejstvo prema svima omogućava da ne mora na drugi način da dokazuje da nema skrivene zaloge, a sve polazeći od principa da su podaci upisani u katastar nepokretnosti istiniti i pouzdani, te da publicitet stvarnih prava vodi pravnoj sigurnosti.<sup>17</sup> Digitalizacija podataka upisanih u bazu podataka katastra nepokretnosti dovela je do toga da podaci budu dostupni svima i u svakom trenutku, u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti podataka o ličnosti<sup>18</sup> i međunarodnim standardima.<sup>19</sup>

Zakon o hipoteci definisao je da hipoteka nastaje na osnovu ugovora ili sudskog poravnanja, založne izjave, zakona i sudske odluke, a pravila o ugovornoj hipoteci shodno se primenjuju na jednostranu, zakonsku i sudsku hipoteku.<sup>20</sup> Iz zakonskog određenja pojma ugovora o hipoteci proizlazi da ugovor mogu zaključiti poverilac i vlasnik nepokretnosti, a kako vlasnik nepokretnosti može biti dužnik ili neko treće lice, uslov za zaključenje ugovora je ispunjen ukoliko lice ima pravo svojine ili pravo raspolaganja nepokretno-

<sup>15</sup> Hiber, D., Živković, M. (2015). *Obezbeđenje i učvršćenje potraživanja*, Beograd, 225.

<sup>16</sup> Lazić, M. (2000). Značaj javnog registra za hipoteku. *Zbornik Pravnog fakulteta u Nišu*, 97.

<sup>17</sup> *Ibid.* 97.

<sup>18</sup> Zakon o zaštiti podataka o ličnosti, *Službeni glasnik RS*, br. 87/2018.

<sup>19</sup> Dostupno na <https://www.rgz.gov.rs>. Pristupljeno dana 15. 6. 2024. godine.

<sup>20</sup> Zakon o hipoteci, čl. 8.

šću.<sup>21</sup> Za nastanak ugovora o hipoteci potrebno je postojanje saglasnosti volja ugovornih strana, poverioca i vlasnika nepokretnosti koji je najčešće dužnik ili trećeg lica da upisom hipoteke na svojoj nepokretnosti garantuje za ispunjenje tuđeg duga. Komisorna klauzula i Marcijanov pakt nisu dozvoljeni u ugovoru o hipoteci, a takođe je ništava i odredba o antihrezi, odnosno mogućnosti da hipotekarni poverilac upotrebljava hipotekovanu nepokretnost i pribira s nje plodove.<sup>22</sup> Hipotekarni dužnik za razliku hipotekarnog poverioca ima pravo da koristi predmet hipoteke što mu olakšava otplatu duga.

Predmet ugovora predstavlja opšti uslov za nastanak ugovornog odnosa, odnosno, u teoriji se ovaj pojam najčešće objašnjava kao „ono o čemu je ugovor“, Zakonom o obligacionim odnosima se ne precizira šta je predmet ugovora, već se može zaključiti da predmet čine određene prestacije (davanje, činjenje, nečinjenje ili trpljenje).<sup>23</sup> Predmet ugovora o hipoteci jeste zasnivanje hipoteke na nepokretnosti u korist poverioca, pa mora biti određen kako u pogledu obaveznih odredbi, tako i u pogledu preciznog označenja nepokretnosti prema podacima katastra nepokretnosti.

Kauza ugovora prema shvatanju Slobodana Perovića je neposredan pravni cilj, jedna od pobuda koje navode stranu na zaključenje ugovora.<sup>24</sup> Zakon o obligacionim odnosima za označenje kauze ugovora upotrebljava sintagme „cilj ugovora“, „osnov“ ili „odlučujuća pobuda“<sup>25</sup>, pa smatramo da je cilj ugovora o hipoteci obezbeđenje potraživanja poverioca.

Zakonom o hipoteci predviđeno je da se zaključenje ugovora vrši u formi javnobeležničkog zapisa ili javnobeležnički potvrđene (solemnizovane) isprave.<sup>26</sup> Iz toga proizlazi da je ugovor o hipoteci formalni ugovor, koji ako ne bi bio zaključen u zakonom propisanoj formi, ne bi ni proizvodio pravna dejstva, tj. bio bi ništav.

Javnobeležnički zapis je javnobeležnička isprava koju je sastavio javni beležnik i koja ima snagu javne isprave.<sup>27</sup> U obliku javnobeležničkog zapisa sačinjava se ugovor o hipoteci i založna izjava ako sadrže izričitu izjavu oba-

<sup>21</sup> Dolović, K. (2/2010). Uloga javnog beležnika kod založnog prava na nepokretnosti. *Strani pravni život*, 300.

<sup>22</sup> Hiber, D., Živković, M. (2015). *Obezbeđenje i učvršćenje potraživanja*. Beograd, 245.

<sup>23</sup> Pajtić, B., Radovanović, S., Dudaš, A. (2018). *Obligaciono pravo*. Novi Sad.

<sup>24</sup> Dudaš, A., (1/2012). Shvatanja o kauzi ugovora u domaćoj civilistici po usvajanju Zakona o obligacionim odnosima. *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Novom Sadu*, 483.

<sup>25</sup> V. više: Dudaš, A. (1/2010). Kauza ugovorne obaveze prema Zakonu o obligacionim odnosima Republike Srbije. *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Novom Sadu*, 147–168.

<sup>26</sup> Zakon o hipoteci, čl. 10.

<sup>27</sup> V. čl. 6. i 7. Zakona o javnom beležništvu, *Službeni glasnik RS* br. 31/2011, 85/2012, 19/2013, 55/2014. – dr. zakon, 93/2014. – dr. zakon, 121/2014, 6/2015. i 106/2015.

vezanog lica da će se na osnovu ugovora o hipoteci, odnosno založne izjave, po dospelosti obaveze neposredno sprovesti prinudno izvršenje, bilo sudskim ili vansudskim putem.<sup>28</sup>

Zaključivanje ugovora u formi javnobeležničkog zapisa iziskuje veći stepen angažovanja javnog beležnika. Javni beležnik ima obavezu da sačini ugovor, te da vodi računa o volji ugovornih strana, o formi i sadržini kako ugovora tako i solemnizacione klauzule.

U obliku javnobeležnički potvrđene (solemnizovane) isprave sačinjava se ugovor o hipoteci ili založna izjava ukoliko ne sadrže izričitu izjavu obvezanog lica da se po dospelosti obaveze može sprovesti prinudno izvršenje.<sup>29</sup> Javni beležnik će pre potvrđivanja ugovora o hipoteci ispitati da li on sadržinski ispunjava uslove za potvrdu u tom smislu što će ispitati da li su ispunjeni uslovi koji se odnose na sposobnost za zaključenje ugovora kao i one uslove koji se odnose na dopuštenost ugovora.<sup>30</sup>

Pravila o sadržini i formi ugovora o hipoteci shodno se primenjuju i na jednostranu hipoteku, koja je zasnovana na jednostranoj izjavi volje založodovca, odnosno vlasnika nepokretnosti (založnoj izjavi). Ona je najčešće zastupljen pravni osnov za nastanak hipoteke u praksi.<sup>31</sup>

## **UGOVOR O HIPOTECI KAO ISPRAVA ZA UPIS HIPOTEKE U BAZU PODATAKA KATASTRA NEPOKRETNOSTI**

Upisom založnog prava na nepokretnosti na osnovu ugovora o hipoteci u bazu podataka katastra nepokretnosti stvaraju se određena prava i obaveze. Samim tim

„...konstitutivni karakter upisa koji u slučaju hipoteke kao bezdržavinske zaloge ne može da postoji na drugi način, jer se u tom slučaju upis u javni registar javlja kao isključivo sredstvo publiciteta datog prava na tuđoj stvari, te ne samo da je punovažna jedino upisana hipoteka, već ona ne može da nastane bez upisa.“

Za punovažan upis i nastanak založnog prava kao stvarnog prava na nepokretnosti potreban je, pored postojanja pravnog osnova (*iustus titulus*),

---

<sup>28</sup> Zakon o javnom beležništvu, čl. 82.

<sup>29</sup> *Ibid.*, čl. 93.

<sup>30</sup> Mišćević, N. (3/2015). Forma ugovora o hipoteci. *Zbornik radova pravnog fakulteta u Novom Sadu*, 1409.

<sup>31</sup> Hiber, D., Živković, M. (2015). *Obezbeđenje i učvršćenje potraživanja*, Beograd, 247.



i način sticanja (*modus acquirendi*).<sup>32</sup> U doktrini se ističe da je hipoteka „najknjižnije“ od svih stvarnih prava koja se upisuju u registre nepokretnosti jer je teško zamisliti da ona može postojati bez registracije.<sup>33</sup> Zakonom o hipoteci propisano je da se upis hipoteke vrši na zahtev vlasnika nepokretnosti, odnosno njegovog staraoca ili zakonskog zastupnika, dužnika i poverioca.<sup>34</sup> Zaključenjem ugovora o hipoteci vlasnik nepokretnosti ima obavezu da konstituiše hipoteku u korist poverioca, odnosno sastavni deo isprave je davanje bezuslovne izjave da vlasnik nepokretnosti pristaje na upis založnog prava na njegovoj nepokretnosti (*clausula intabulandi*). Dileme i dokazivanje krivice ukoliko neko od navedenih lica propusti da podnese zahtev za upis hipoteke, te dovede u nepovoljnu situaciju kako vlasnika nepokretnosti koji zbog propuštanja može da zapadne u dužničku docnju, poverioca prilikom namirenja potraživanja, tako i treća lica na koje bi upis mogao da proizvodi dejstvo, razrešene su donošenjem Zakona o postupku upisa u katastar nepokretnosti i katastar infrastrukture, iz razloga što se postupak upisa sprovodi po službenoj dužnosti, poštovanjem načela oficijelnosti.<sup>35</sup> Analizirajući postupak dostave isprave za upis hipoteke u katastar nepokretnosti, prema odredbama Zakona o hipoteci i Zakona o postupku upisa u katastar nepokretnosti i katastar infrastrukture, uočava se neusklađenost pravnih normi koje se odnose na lica koja su dužna da dostave ispravu za upis nadležnoj Službi za katastar nepokretnosti. Ne bi se moglo sa sigurnošću reći da je u pitanju sukob zakona zato što ne postoji konflikt u vezi sa tim koji zakon treba primeniti, bez obzira na neusklađenost pravnih normi, utoliko što

„...treba naglasiti da vođenje postupka po službenoj dužnosti kao pravilo ne isključuje mogućnost da se postupak po istom pravnom osnovu pokrene i vodi po zahtevu stranke, osim ako je to isključeno zakonom, te se na taj način ublažava državna intervencija u privatnopravne odnose jer se stranka ne isključuje u potpunosti iz pravne sudbine svoje građanskopravne stvari.“<sup>36</sup>

<sup>32</sup> Cvetić, R. (2016). *Savremena evidencija nepokretnosti*. Novi Sad, 105–107.

<sup>33</sup> *Ibid.*, 226.

<sup>34</sup> Zakon o hipoteci, čl. 11.

<sup>35</sup> V. čl. 3. Zakona o postupku upisa u katastar nepokretnosti i katastar infrastrukture.

„Načelo oficijelnosti podrazumeva da se postupak upisa u katastar pokreće i vodi po službenoj dužnosti, a po dostavi isprave od strane obveznika dostave koji je doneo, odnosno sastavio, potvrdio ili overio ispravu koja je pravni osnov za upis u katastar, vrši po sili zakona, s tim što ovo načelo ne isključuje mogućnost da se postupak po istom pravnom osnovu pokreće i vodi i po zahtevu stranke, osim ako je to isključeno zakonom.“

<sup>36</sup> Cvetić, R. (2019). Nova pravila u postupku upisa u katastar nepokretnosti. Upis zajedničke svojine supružnika. *Zbornik radova Pravnog fakulteta*. Novi Sad, 1170–1171.

Javni beležnik kao obveznik dostave za dostavljanje isprave za upis hipoteke u katastar nepokretnosti primenjuje, bez dileme, zakon koji reguliše postupak upisa u katastar, te samim tim doprinosi i aktuelnosti, efikasnosti i usaglašenosti sa savremenim potrebama koje odgovaraju tehnološkim trendovima (kao što su dostava isprave putem „elektronskog šaltera“<sup>37</sup>, „elektronski dokument“<sup>38</sup>, „elektronski zahtev“<sup>39</sup>).

Obveznik dostave dostavlja ugovor o hipoteci nadležnom katastru nepokretnosti radi zasnivanja založnog prava na nepokretnosti, te prilikom postupanja nadležni katastar nepokretnosti pored opštih uslova proverava i formalne uslove za upis. U trenutku podnošenja zahteva za upis, nepokretnost mora biti upisana u katastar nepokretnosti. Upis je dozvoljen samo protiv lica koje je u trenutku prijema zahteva za upis već upisano u katastar nepokretnosti kao imalac prava u pogledu kojeg se upis zahteva, ili ako su uz zahtev priložene isprave koje dokazuju pravni kontinuitet između lica protiv kojeg se upis traži i upisanog prethodnika. Ugovor o hipoteci kao isprava za upis mora sadržati mesto i datum sastavljanja odnosno overe, označenje nepokretnosti prema podacima katastra nepokretnosti, prezime, ime, ime roditelja, jedinstveni matični broj građana, te broj putne isprave za strano fizičko lice, odnosno naziv, sedište, matični broj kod pravnih lica.<sup>40</sup>

Prilikom odlučivanja o upisu na osnovu isprave dostavljenim od strane obveznika dostave, Služba za katastar nepokretnosti proverava i to:

„1) da li je nadležna za postupanje po dostavljenoj ispravi, da li je dostava isprave izvršena od strane obveznika dostave, kao i da li je isprava koja je osnov za upis promene doneta, sastavljena, potvrđena, odnosno overena u okviru zakonom utvrđene stvarne nadležnosti; 2) da li je dostavljena isprava koja predstavlja pravni osnov za upis u katastar nepokretnosti po službenoj dužnosti, kao i druga dokumentacija propisana zakonom; 3) da li su činjenice o nepokretnostima i licima koje su navedene u ispravama koje su osnov za upis u skladu sa stanjem katastra nepokretnosti u trenutku odlučivanja o upisu.“

Ukoliko nisu ispunjeni navedeni formalni uslovi za upis, a Služba za katastar nepokretnosti nađe da nema mesta daljem vođenju postupka, pokrenuti

---

<sup>37</sup> Zakon o postupku upisa u katastar nepokretnosti i katastar infrastrukture, čl. 2, st. 2, t. 9.

<sup>38</sup> *Ibid.*, čl. 2, st. 2, t. 10.

<sup>39</sup> *Ibid.*, čl. 2, st. 2, t. 14.

<sup>40</sup> Zakon o državnom premeru i katastru, čl. 83–86, *Službeni glasnik RS*, br. 72/2009, 18/2010, 65/2013, 15/2015. – odluka US, 96/2015, 47/2017. – autentično tumačenje, 113/2017. – dr. zakon, 27/2018. – dr. zakon, 41/2018. – dr. zakon i 9/2020. – dr. zakon i 92/2023.

postupak se rešenjem obustavlja.<sup>41</sup> Ako se odlučuje po prijemu zahteva za upis dostavljenom putem e-šaltera od strane profesionalnih korisnika, Služba za katastar nepokretnosti proverava ispunjenost formalnih uslova, i to:

„1) da li je nadležna za postupanje po zahtevu, da li je zahtev podnet od strane lica koje može biti stranka u postupku, odnosno zakonskog zastupnika, uredno ovlašćenog predstavnika ili punomoćnika tog lica, kao i da li je isprava koja je osnov za upis promene doneta, sastavljena, potvrđena, odnosno overena u okviru zakonom utvrđene stvarne nadležnosti; 2) da li postoji pravni interes za podnošenje zahteva, ako zahtev podnosi treće lice na čija prava, obaveze ili pravne interese može da utiče ishod postupka upisa; 3) da li zahtev sadrži sve propisane podatke; 4) da li je uz zahtev priložena isprava koja predstavlja pravni osnov za upis u katastar nepokretnosti, kao i sva druga dokumentacija propisana zakonom; 5) da li su činjenice o nepokretnostima i licima koje su navedene u zahtevu i ispravama na osnovu kojih se vrši upis u skladu sa stanjem katastra nepokretnosti u trenutku odlučivanja o upisu, te ako nisu ispunjeni formalni uslovi za upis tražene promene postupak po zahtevu stranke rešenjem se odbacuje.“<sup>42</sup>

Upis u katastar nepokretnosti po osnovu dostavljenih isprava za upis hipoteke vrši se u roku od pet radnih dana, a ovako efikasan način upisa smanjuje mogućnost zloupotrebe na tržištu nepokretnosti. Obveznik dostave je dužan da u zakonskim rokovima dostavi ispravu putem e-šaltera nadležnoj Službi za katastar nepokretnosti radi upisa promene na nepokretnosti, te je na taj način pospešena ažurnost podataka evidentiranih u katastru nepokretnosti, čime je ujedno i otklonjen ranije postojeći problem inertnosti titulara prava koji su imali zakonsku obavezu koji često nisu dostavljali isprave za upis, iako su imali zakonsku obavezu da to učine.<sup>43</sup>

Ugovor o hipoteci dostavlja obveznik dostave po službenoj dužnosti, te nadležna Služba za katastar nepokretnosti donosi rešenje. Ranije se hipoteka u bazu podataka upisivala tako da se ceo tekst založne izjave ili ugovora o hipoteci unosio, te se nepotrebno opterećivala baza,<sup>44</sup> dok se danas u skladu sa zakonskim odredbama hipoteka upisuje sa podacima o poveriocu i dužniku (ime, prezime, ime roditelja, jedinstveni matični broj građana, adresa za fizička lica odnosno naziv, sedište i matični broj za pravna lica, iznos obezbeđenog potraživanja, valuta, kamatna stopa, osnov za upis i rok važenja).<sup>45</sup> Nadležni

<sup>41</sup> Zakon o postupku upisa u katastar nepokretnosti i katastar infrastrukture, čl. 32.

<sup>42</sup> *Ibid.*, čl. 33.

<sup>43</sup> *Ibid.*, čl. 23.

<sup>44</sup> Hiber, D., Živković, M. (2015). *Obezbeđenje i učvršćenje potraživanja*. Beograd, 248.

<sup>45</sup> Zakon o postupku upisa u katastar nepokretnosti i katastar infrastrukture, čl. 9.

katastar nepokretnosti iz razloga ekonomičnosti i efikasnosti postupka spaja postupke upisa hipoteke i promene imaooca prava svojine.<sup>46</sup> Od donošenja Zakona o postupku upisa u katastar nepokretnosti i katastar infrastrukture, postupak upisa hipoteke vrši se po službenoj dužnosti po prijemu isprave od strane obveznika dostave. Izuzetno, postupak za upis se pokreće na zahtev stranke samo za isprave za koje obveznik dostave nije imao zakonsku obavezu da ih dostavi. Po prijemu zahteva za upis Službi za katastar nepokretnosti odlučuje u roku od 15 radnih dana, osim u slučaju upisa hipoteke, zabeležbe hipotekarne prodaje kao i jednostavnijim upravnim stvarima kada je rok za donošenje rešenja 5 radnih rada.<sup>47</sup> Rešenje za upis hipoteke, osim zakonom propisane sadržine, obavezno sadrži i iznos za uplatu takse za upis hipoteke u katastar nepokretnosti koja zavisi od iznosa obezbeđenog potraživanja, čiji je obveznik lice u čiju korist se upisuje navedeno pravo, što je prilikom upisa ugovora o hipoteci poverilac.<sup>48</sup> Izuzetno ako je lice u čiju korist se upisuje založno pravo oslobođeno plaćanja takse za pružanje usluga Republičkog geodetskog zavoda,<sup>49</sup> Služba za katastar nepokretnosti je dužna da utvrdi uvidom u sadržinu ugovora da li je javni beležnik u klauzuli o potvrđivanju isprave naveo ko će snositi troškove upisa, pa ako je navedeno da dužnik iz ugovora o hipoteci snosi troškove upisa u katastar nepokretnosti, nadležna Služba za katastar nepokretnosti će postupiti u skladu sa ugovornom voljom. Ukoliko u ugovoru o hipoteci ili založnoj izjavi postoje nepokretnosti u nadležnosti više službi za katastar nepokretnosti, a hipoteka se upisuje na osnovu istog pravnog osnova – ugovora, Služba za katastar nepokretnosti koja prva izvrši upis i obaveže obveznika na plaćanje takse dostaviće ostalim službama po službenoj dužnosti rešenje, kao i obaveštenje. Na taj način se izbegava izdavanje potvrda koje su do sada predstavljale dokaz o uplati takse, a za koje su stranke morale podnositi zahteve.

---

<sup>46</sup> Zakon o postupku upisa u katastar nepokretnosti i katastar infrastrukture, čl. 35.

<sup>47</sup> *Ibid.*, čl. 36.

<sup>48</sup> Zakon o republičkim administrativnim taksama, čl. 215b, *Službeni glasnik RS*, br. 43/2003, 51/2003, – ispr., 61/2005, 101/2005. – dr. zakon, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011. – usklađeni din. izn., 55/2012. – usklađeni din. izn., 93/2012, 47/2013, – usklađeni din. izn., 65/2013. – dr. zakon, 57/2014. – usklađeni din. izn., 45/2015. – usklađeni din. izn., 83/2015, 112/2015, 50/2016. – usklađeni din. izn., 61/2017. – usklađeni din. izn., 113/2017, 3/2018. – ispr., 50/2018. – usklađeni din. izn., 95/2018, 38/2019. – usklađeni din. izn., 86/2019, 90/2019. – ispr., 98/2020. – usklađeni din. izn., 144/2020, 62/2021. – usklađeni din. izn., 138/2022. i 54/2023. – usklađeni din. izn. i 92/2023.

<sup>49</sup> Zakon o republičkim administrativnim taksama, čl. 18.

## **PROVOĐENJE PROMENA U BAZI PODATAKA KATASTRA NEPOKRETNOSTI NA HIPOTEKOVANOJ NEPOKRETNOSTI**

Provođenje promena u bazi podataka katastra nepokretnosti na osnovu isprave za upis na hipotekovanoj nepokretnosti, proizvodi pravno dejstvo odnosno stvara prava i obaveze kako za vlasnika nepokretnosti i dužnika (ako su to različita lica), organ koji donosi rešenje za upis po službenoj dužnosti, tako i za poverioca u čiju korist je zasnovana hipoteka.

U bazi podataka katastra nepokretnosti na osnovu isprava za upis, vode se promene na hipotekovanoj nepokretnosti, te se osim promene imaoća prava, menjaju oblik i površina nepokretnosti. Za promene na nepokretnosti opterećene hipotekom vlasnik je dužan da ishoduje saglasnost hipotekarnog poverioca. Te promene odnose se na dogradnju, pregrađivanje i rušenje objekta, spajanje i deobu katastarskih parcela. Hipotekarni poverilac neće odbiti da da ovu saglasnost bez opravdanog razloga.<sup>50</sup>

Prilikom provođenja navedenih promena na hipotekovanoj nepokretnosti, praksa mnogih Službi za katastar nepokretnosti jeste da se uz ispravu za upis dostavi i saglasnost hipotekarnog poverioca, odnosno ukoliko ista izostane rešenjem se obustavlja ili odbija, odnosno odbacuje zahtev za upis tražene promene. Hipotekarni poverioci u skladu sa odredbama Zakona o hipoteci saglasnost za menjanje predmeta hipoteke nisu odbijali da izdaju bez opravdanog razloga, odnosno decidno su naveli u ispravi na šta se saglasnost odnosi. Nakon donošenja Zakona o postupku upisa u katastar nepokretnosti i katastar infrastrukture s obzirom na to da su rokovi za upis kratki, donosi se rešenje o obustavi postupka, ili odbijanju ili odbacivanju zahteva za provođenje promena iz razloga što nije dostavljena „podobna isprava“<sup>51</sup> za upis ili nije postupljeno po pozivu. Primeri koji daju mogućnost različitog tumačenja čl. 17. Zakona o hipoteci jesu izjavljivanje žalbe na rešenje<sup>52</sup> o obustavi postupka zbog izostanka saglasnosti hipotekarnog poverioca, iz razloga što saglasnost nije neophodna prilikom provođenja promena, kao i u slučaju

---

<sup>50</sup> Zakon o hipoteci, čl. 17.

<sup>51</sup> Zakon o postupku upisa u katastar nepokretnosti i katastar infrastrukture, čl. 2.

„Podobna isprava je isprava koju je doneo odnosno sastavio ili potvrdio javni beležnik, odnosno drugi obveznik dostave, koja podrazumeva potrebu upisa odnosno promenu upisanih podataka u katastru nepokretnosti i koja sadrži propisane podatke neophodne za taj upis, koji odgovaraju stanju u katastru.“

<sup>52</sup> Rešenje Republičkog geodetskog zavoda broj 952-02-20-095-33664/2020 od dana 19. 12. 2021. godine.

izjavljivanja žalbe na rešenje<sup>53</sup> zbog ispisa hipoteke kad nije tražena saglasnost hipotekarnog poverioca u postupku rušenja odnosno uklanjanja objekta iz baze podataka katastra nepokretnosti na osnovu Elaborata geodetskih radova.

Navedeni primeri uputili su na razmišljanje kako prevazići nesaglasnost u primeni zakonske odredbe prilikom provođenja promena na hipotekovanoj nepokretnosti. Ako polazimo od ideje savršenosti zakonodavca nećemo u navedenom čl. 17. Zakona o hipoteci zaključiti da je u pitanju propust zakonodavca da navede da se nepokretnost ruši odnosno uklanja ispisom iz registra nepokretnosti i da program istovremeno vrši i ispis hipoteke, već ćemo poći tragom tumačenja *ratio legis*.

Kako bismo znali da li je vlasnik hipotekovane nepokretnosti postupio suprotno čl. 17. Zakona o hipoteci, poći ćemo od stanovišta čijom **voljom se menja hipotekovana nepokretnost**.

Ako vlasnik nepokretnosti ne postupa kao dobar domaćin i dobar privrednik i promeni odnosno svojom voljom izvrši deobu ili spajanje nepokretnosti opterećene hipotekom sa drugom nepokretnošću, mišljenja smo da prilikom podnošenja zahteva za evidentiranje takve promene u bazi podataka katastra nepokretnosti, uz ispravu za upis (Elaborat geodetskih radova), vlasnik nepokretnosti odnosno profesionalni korisnik (ovlašćena geodetska organizacija) treba da dostavi i saglasnost hipotekarnog poverioca, a potom će se hipoteka preneti na novonastale katastarske parcele.<sup>54</sup>

Ukoliko je hipoteka bila upisana na nepropisno sagrađenom objektu pa je došlo do rušenja odnosno uklanjanja objekta na osnovu rešenja o rušenju nepropisno sagrađenog objekta shodno odredbama Zakona o ozakonjenju objekata,<sup>55</sup> ne mora se dostavljati saglasnost hipotekarnog poverioca. U tom slučaju umesto saglasnosti primeniće se odredbe Zakona o hipoteci, te je u obrazloženje rešenja potrebno navesti da rizik eventualnog rušenja nepropisno sagrađenog objekta, na kome je upisana hipoteka, snose vlasnik nepokretnosti, dužnik i poverilac, u skladu sa njihovom unutrašnjim odnosima shodno čl. 11, st. 5. navedenog zakona.<sup>56</sup> Uz to je neophodno navesti i čl. 45, st. 2. Zakona o hipoteci kojim će se, ako vlasnik obnovi predmet, hipoteka ponovo uspostaviti po samom zakonu.<sup>57</sup> Navedena odredba u odnosu na postupanje prilikom provođenja promena u bazi podataka katastra nepokretnosti upućuje na to da su Službe za katastar nepokretnosti u obavezi prilikom rušenja objekta

---

<sup>53</sup> Rešenje Republičkog geodetskog zavoda broj 952-02-20-095-8811/2021 od dana 27. 3. 2022. godine.

<sup>54</sup> Zakon o hipoteci, čl. 23.

<sup>55</sup> Zakon o ozakonjenju objekata, *Službeni glasnik RS* broj 96/2015, 83/2018, 81/2020. – odluka RS, 1/2023. – Odluka US i 62/2023.

<sup>56</sup> Zakon o hipoteci, čl. 11, st. 5.

<sup>57</sup> Zakon o hipoteci, čl. 45, st. 2.

i upisa novog objekta uz primenu navedenog člana da ispišu hipoteku sa starog i upišu je na novi objekat, kao i da dostave rešenje hipotekarnim poveriocima koji imaju pravo da izjave žalbu ukoliko nisu saglasni sa promenom.

Ako je dostavljena isprava za upis rešenje o ozakonjenju objekata, u kojoj se menja površina i oblik objekta, Služba za katastar nepokretnosti ne traži saglasnost hipotekarnog poverioca od vlasnika nepokretnosti iz razloga što se ta promena upisuje nezavisno od njegove volje zato što je vlasnik hipotekovane nepokretnosti morao da uskladi faktičko sa pravnim stanjem, te se hipotekarni poverioci označavaju u dostavi i imaju mogućnost da izjave žalbu na rešenje. Organ koji donosi rešenje o ozakonjenju odgovoran je za pribavljanje navedene saglasnosti iz razloga što on donosi rešenje na osnovu kojeg se u katastar nepokretnosti samo evidentira navedena promena.

Ako dođe do propasti hipotekovane nepokretnosti višom silom, usled poplave, požara, zemljotresa, sve nezavisno od volje vlasnika nepokretnosti pod uslovom da je o istoj vodio računa i postupao kao dobar domaćin odnosno dobar privrednik, u ispravi za rušenje takvih objekata u bazi podataka katastra nepokretnosti, potrebno je konstatovati razlog rušenja te će nakon toga Služba za katastar nepokretnosti u rešenju navesti adekvatno obrazloženje. Primeњуje se čl. 45. Zakona o hipoteci na osnovu kojeg hipoteka prestaje po samom zakonu ako predmet propadne u celosti, a i vlasnik može zahtevati ispis hipoteke, te će ukoliko predmet bude obnovljen doći do rekonstituisanja po samom zakonu. Budući da čl. 46. Zakona o hipoteci navodi da u slučaju propasti ili delimične propasti predmeta hipoteke, hipotekarni poverilac, po samom zakonu, stiče založno pravo na potraživanju naknade iz osiguranja, odnosno na isplaćenju naknadi, iznos naknade se raspodeljuje među hipotekarnim poveriocima prema redosledu upisa njihovih hipoteka, te tada nije potrebno dostavljati saglasnost hipotekarnog poverioca.<sup>58</sup>

Hipoteka može prestati u cilju zadovoljenja opšteg interesa (ekspropriacija) te se shodno čl. 47. Zakona o hipoteci ispis hipoteke vrši na zahtev novog vlasnika hipotekovane nepokretnosti a hipotekarni poverilac namiruje svoje potraživanje tako što stiče založno pravo na potraživanju naknade odnosno isplaćenju naknadi. Ukoliko se na ime oduzete nepokretnosti u opštem interesu stiče druga nepokretnost, tada se hipoteka upisuje na nepokretnosti koja je predata u svojinu vlasniku.<sup>59</sup> U odnosu na postupanje Službe za katastar nepokretnosti navedena odredba znači da će prilikom prenosa prava svojine (ukoliko rešenjem o ekspropriaciji nije navedeno na koju nepokretnost se prenosi hipoteka i ukoliko nije navedeno da se izvrši ispis), Služba za katastar nepokretnosti bez obzira što je ista prestala, izvršiti ispis tek po zahtevu

<sup>58</sup> Zakon o hipoteci, čl. 45. i 46.

<sup>59</sup> *Ibid.*, čl. 47.

novog vlasnika hipotekovane nepokretnosti. Kako bismo doprineli efikasnosti postupka upisa neophodno je u rešenju o prenosu prava svojine Republičkom geodetskom zavodu nadležnoj Službi za katastar nepokretnosti naložiti da izvrši ispis upisane hipoteke.

Ispis hipoteke prilikom provođenja promene imaoca prava svojine na osnovu rešenja Agencije za restituciju i rešenja Privrednog suda usled prodaje imovine u stečajnom postupku, vrši se bez saglasnosti hipotekarnog poverioca, te Služba za katastar nepokretnosti samo obaveštava hipotekarne poverioce o nastaloj promeni sa mogućnošću da kao stranke u postupku izjave žalbu na rešenje.

## ZAKLJUČAK

Ugovor o hipoteci u formi javnobeležničkog zapisa i javnobeležnički potvrđene (solemnizovane) isprave jeste isprava koja predstavlja pravni osnov za upis založnog prava u bazu podataka katastra nepokretnosti. Kako se hipoteka stiče, odnosno proizvodi pravno dejstvo upisom u nadležni registar nepokretnosti (*modus acquirendi*), neophodno je prilikom provođenja promena u trenutku upisa ispitati da li isprava ispunjava formalne uslove za upis u katastar nepokretnosti. Detaljnom analizom postupka upisa u katastar nepokretnosti, obuhvaćen je postupak upisa hipoteke na parceli kada je predmet hipoteke objekat u izgradnji kao i uslovi za upis kada je hipotekovana nepokretnost u susvojini ili zajedničkoj svojini.

Nadalje, akcenat je stavljen na formu ugovora, koja predstavlja neophodan uslov za punovažnost ugovora o hipoteci. U radu su obrađeni i slučajevi koji se javljaju u vezi sa provođenjem promena u bazi podataka katastra nepokretnosti na nepokretnosti koja je opterećena založnim pravom. Reč je o promenama poput rušenja, pregrađivanja, dogradnje objekta, deobe i spajanja katastarskih parcela. Cilj provođenja ovih promena je da se uskladi faktičko stanje sa stanjem u registru nepokretnosti. S tim u vezi u radu je izvršena analiza slučajeva u kojima je potrebno pribaviti saglasnost hipotekarnog poverioca i dostaviti je uz ispravu koja figurira kao osnov za provođenje navedenih promena, te slučajeva u kojima je dovoljno obrazložiti u rešenju traženu promenu bez dostavljanja saglasnosti hipotekarnog poverioca.

Jednoobraznost u postupanju Službi za katastar nepokretnosti prilikom provođenja promena na hipotekovanoj nepokretnosti doprinela bi sigurnosti i pouzdanosti registra nepokretnosti. Ukoliko bi, *de lege ferenda*, Zakon o hipoteci sadržao odredbe u kojim bi decidno bilo navedeno u kojim slučajevima je neophodno pribaviti saglasnost hipotekarnog poverioca za provođenje



promena na hipotekovanoj nepokretnosti, u praksi bi se izbegle postojeće nedoumice čime bi se poспеšile transparentnost i efikasnost u radu katastra.

## LITERATURA

- Dolović, K. (2/2010). Uloga javnog beležnika kod založnog prava na nepokretnosti. *Strani pravni život*.
- Dudaš, A. (1/2010). Kauza ugovorne obaveze prema Zakonu o obligacionim odnosima Republike Srbije. *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Novom Sadu*.
- Dudaš, A. (1/2012). Shvatanja o kauzi ugovora u domaćoj civilistici po usvajanju Zakona o obligacionim odnosima. *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Novom Sadu*.
- Živković, M. (2016). Novo hipotekarno pravo u Republici Srbiji. Beograd: *Pravni fakultet*.
- Lazić, M. (2000). Značaj javnog registra za hipoteku. *Zbornik Pravnog fakulteta u Nišu*.
- Miščević, N. (3/2015). Forma ugovora o hipoteci. *Zbornik radova pravnog fakulteta u Novom Sadu*.
- Pajtić, B., Radovanović, S, Dudaš, A. (2018). *Obligaciono pravo*. Novi Sad.
- Perović, S. (1980). *Obligaciono pravo*. Beograd.
- Hiber, D., Živković, M. (2015). *Obezbeđenje i učvršćenje potraživanja*. Beograd.
- Cvetić, R. (2019). Nova pravila u postupku upisa u katastar nepokretnosti. Upis zajedničke svojine supružnika. *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Novom Sadu*.
- Cvetić, R. (2016). *Savremena evidencija nepokretnosti*. Novi Sad.

## Izvori

- Zakon o državnom premeru i katastru, *Službeni glasnik RS*, br. 72/2009, 18/2010, 65/2013, 15/2015. – odluka US, 96/2015, 47/2017. – autentično tumačenje, 113/2017. – dr. zakon, 27/2018. – dr. zakon, 41/2018. – dr. zakon i 9/2020. – dr. zakon i 92/2023.
- Zakon o zaštiti podataka o ličnosti, *Službeni glasnik RS*, br. 87/2018.
- Zakon o javnom beležništvu, *Službeni glasnik RS*, br. 31/2011, 85/2012 19/2013, 55/2014. – dr. zakon, 93/2014. – dr. zakon, 121/2014, 6/2015. i 106/2015.
- Zakon o obligacionim odnosima, *Službeni list SFRJ*, br. 29/78, 39/85, 45/89. – odluka USJ i 57/89, *Službeni list SRJ*, br. 31/93, *Službeni list SCG*, br. 1/2003. – Ustavna povelja i *Službeni glasnik RS*, br. 18/2020.
- Zakon o ozakonjenju objekata, *Službeni glasnik RS*, br. 96/2015, 83/2018, 81/2020. – odluka RS, 1/2023. – Odluka US i 62/2023.
- Zakon o postupku upisa u katastar nepokretnosti i katastar infrastrukture, *Službeni glasnik RS*, br. 41/2018, 95/2018, 31/2019. i 15/2020, 92/2023.
- Zakon o republičkim administrativnim taksama, *Službeni glasnik RS*, br. 43/2003, 51/2003. – ispr., 61/2005, 101/2005. – dr. zakon, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011. – usklađeni din. izn., 55/2012. – usklađeni din. izn., 93/2012, 47/2013, – usklađeni din. izn., 65/2013. – dr. zakon, 57/2014. – usklađeni din. izn.,

45/2015. – usklađeni din. izn., 83/2015, 112/2015, 50/2016. – usklađeni din. izn., 61/2017. – usklađeni din. izn., 113/2017, 3/2018. – ispr., 50/2018. – usklađeni din. izn., 95/2018, 38/2019. – usklađeni din. izn., 86/2019, 90/2019. – ispr., 98/2020. – usklađeni din. izn., 144/2020, 62/2021. – usklađeni din. izn., 138/2022. i 54/2023. – usklađeni din. izn. i 92/2023.

Zakon o hipoteci, *Službeni glasnik RS*, br. 115/2005, 60/2015, 63/2015. – odluka US i 83/2015.

Rešenje Republičkog geodetskog zavoda br. 952-02-20-095-8811/2021.

Rešenje Republičkog geodetskog zavoda br. 952-02-20-095-33664/2020.

**Internet stranica**

Internet stranica Republičkog geodetskog zavoda <https://www.rgz.gov.rs>