

ZAKON O PROMETU NEPOKRETNOSTI

Zakon je objavljen u "Sluzbenom listu SAPK", br. 45/81, 29/86, 28/88.

I OPSTE ODREDBE

Clan 1.

Ovim zakonom uređuje se promet poljoprivrednog i građevinskog zemljišta, suma i sumskog zemljišta, zgrada, stanova i poslovnih prostorija i drugih nepokretnosti (u daljem tekstu: nepokretnosti), osim osnova svojinsko-pravnih i drugih stvarno pravnih odnosa koji su republickim zakonom jedinstveno uređeni za celu teritoriju Republike. Odredbe ovog zakona primenjuju se i na promet idealnih delova svojine na nepokretnostima.

Clan 2.

- brisan -

Vidi: clan 1- 28/88

Clan 3.

Kada nosilac prava svojine po osnovu nasledja stekne nepokretnost preko granica propisanih zakonom, ili kada mu prestane uslov pod kojim je mogao imati pravo svojine na toj nepokretnosti, duzan je da to prijavi opštinskom organu uprave nadležnom za imovinsko-pravne poslove u roku od trideset dana od dana pravosnaznosti resenja o nasledjivanju, odnosno od dana prestanka uslova pod kojim je mogao imati takvu nepokretnost u svojini i da se izjasni o izboru nepokretnosti na kojoj zadržava pravo svojine.

Visak nepokretnosti nosilaca prava svojine može da otudji u roku od tri godine, a nasledjeni poslovni prostor može po odobrenju nadležnog organa da pretvori u stambeni prostor, ako time ne prelazi granice prava svojine na stambenom prostoru.

Ako nosilac prava svojine ne izvrši izbor nepokretnosti na kojoj zadržava pravo svojine, opštinski organ uprave nadležan za imovinsko-pravne poslove resenjem određuje koja nasledjena nepokretnost kao visak postaje društvena svojina, resenje se donosi po proteku roka iz stava 2. ovog clana, na osnovu obaveštenja nosioca prava svojine, ili po službenoj dužnosti.

II PROMET ZEMLJISTA I ZGRADA

Clan 4.

Poljoprivredno i građevinsko zemljište, suma i sumsko zemljište, ne mogu se otudjivati iz društvene svojine, ako za poljoprivredno zemljište, sumu i sumsko zemljište zakonom nije drukcije određeno.

Društvena pravna lica mogu međusobno da prenose nepokretnosti iz stava 1. ovog člana bez naknade ili uz naknadu koja ne može biti veća od visine vrednosti ulaganja učenjenih u to zemljište, odnosno u tu sumu.

Clan 5.

Društvena pravna lica mogu poljoprivredno zemljište van kompleksa poljoprivrednog zemljišta, na kome imaju pravo raspolaganja, nosiocu prava svojine dati u zamenu za drugu zemljištu.

Organizacija udruženog rada i drugo društveno-pravno lice mogu uz naknadu otudjiti iz društvene svojine u korist nosioca prava svojine poljoprivredno zemljište ako je takvo zemljište van kompleksa poljoprivrednog zemljišta i u manjim i razbacanim posjedima, pod uslovom da dobijena novčana sredstva upotrebi za pribavljanje drugog poljoprivrednog zemljišta u roku od dve godine od dana otudjenja.

Za otudjenje iz stava 1. i 2. ovog člana potrebna je prethodna saglasnost skupštine opštine na čijoj se teritoriji nalazi poljoprivredno zemljište.

Clan 6.

Organizacija udruženog rada može, uz naknadu, da otudji iz društvene svojine sumu i sumsko zemljište na kojima nije moguće organizovati racionalno privredjivanje (manja izolovana suma, enklava ili poluenklava u sumama na kojima postoji pravo svojine i slično), pod uslovom da dobijena novčana sredstva upotrebi za pribavljanje druge sume, u roku utvrdjenom sumskom privrednom osnovom.

Uslov iz stava 1. ovog člana ne utiče na valjanost pravnog posla.

Za otudjenje sume i sumskog zemljišta iz stava 1. ovog člana, koje se nalazi u granicama sumsko-privrednog područja, saglasnost daje skupština opštine.

Clan 7.

Društveno-pravno lice može od nosioca prava svojine sticati zgrade, odnosno stanove i poslovne prostorije kao posebne delove zgrade.

Društveno-pravno lice može zgrade, odnosno stanove i poslovne prostorije kao posebne delove zgrada otudjivati iz društvene svojine samo uz naknadu.

Clan 8.

Kada porodicna stambena-zgrada ili stan otudjuje iz drustvene svojine putem prodaje na otplatu, otplata se vrsi pod uslovima i na nacin koji ne mogu biti povoljniji od uslova pod kojima se daju bankarski krediti za stambenu izgradnju.

Kupac iz stava 1. ovog clana ne moze da proda porodicnu stambenu zgradu, odnosno stan, pre isteka roka od pet godina racunajuci od dana zaključenja ugovora o prodaji.

Clan 9.

Otudjenje nepokretnosti iz drustvene svojine vrsi se javnim nadmetanjem, odnosno pribavljanjem pismenih ponuda, a neposrednom pogodbom samo onda kada je otudjenje putem javnog nadmetanja odnosno putem stavljanja pismenih ponuda, ostalo bezuspesno. Ugovor o otudjenju nepokretnosti iz drustvene svojine zaključen protivno odredbi stava 1. ovog clana, nistavan je.

Clan 10.

Ako sopstvenik poljoprivrednog zemljista ne moze pravo svojine da dokaze izvodom iz odgovarajucih knjiga u kojima se upisuje pravo svojine na nepokretnostima ili pravosnaznim resenjem donetim na osnovu zakona o raspravljanju imovinskih odnosa nastalih samovlasnim zauzećem zemljista u drustvenoj svojini, on moze prodati zemljiste drustvenom pravnom licu ili izvršiti zamenu za zemljiste drustvene svojine na osnovu potvrde opstinskog organa uprave nadležnog za imovinsko-pravne poslove da je sopstvenik tog zemljista.

Radi dobijanja potvrde iz stava 1. ovog clana sopstvenik zemljista je duzan da dokaze:

1. da je svojinu na zemljistu stekao po jednom od pravnih osnova po kojima se stice pravo svojine na nepokretnosti i da su on i njegovi pravni prethodnici u stalnom posedu zemljista,
2. da se ne vodi sudski spor o svojini na tom zemljistu, odnosno da nije predmet izvršenja,
3. da je u katastarske knjige upisan kao drzalac tog zemljista.

Clan 11.

Nosilac prava svojine moze se jednostranom izjavom odreci prava svojine na nepokretnosti u korist opštine na cijoј se teritoriji nepokretnost nalazi, ako na njoj nema tereta, osim stvarnih sluzbenosti.

Izjava o odricanju u smislu stava 1. ovog clana daje se pred opstinskim organom uprave nadležnim za imovinsko-pravne poslove i služi kao osnov za upis u odgovarajuće knjige u kojima se vodi evidencija nepokretnosti u drustvenoj svojini.

Clan 12.

Ugovor na osnovu koga drustveno-pravno lice otudjuje nepokretnost iz drustvene svojine u korist nosioca prava svojine I ugovor na osnovu koga drustveno-pravno lice pribavlja nepokretnost od nosioca prava svojine, moze da se ponisti, ukoliko je ugovorena cena u ociglednoj nesrazmeri sa prometno vrednoscu nepokretnosti u vreme zaključenja ugovora I ako bi se time ostetila drustvena svojina.

Pod prometnom vrednoscu nepokretnosti iz stava 1. ovog clana podrazumeva se cena odgovarajuće nepokretnosti koja se postize u slobodnom prometu u vreme zaključenja ugovora, u mestu gde se ta nepokretnost nalazi ili u njenoj bliznoj okolini.

Primena odredbe stava 1. ovog clana ne moze se ugovorom iskljuciti.

Clan 13.

Sud koji vrši overu potpisa na ugovoru duzan je da primerak ugovora iz clana 12. ovog zakona dostavi javnom pravobranioocu opštine na cijoј se teritoriji nepokretnost nalazi u roku od 15 dana od dana izvršene overe.

Ako nadje da je ugovor o prometu nepokretnosti zaključen suprotno uslovima propisanim u cl. 8. i 12. ovog zakona, javni pravobranilac podneće tuzbu za ponistaj ugovora u roku od šest meseci od dana prijema ugovora.

Ugovor iz stava 2. ovog clana neće se ponistiti ako se u postupku, koji je pokrenua javni pravobranilac, saobrazi odredbama ovog zakona.

Odredbama st. 2. i 3. ovog clana ne dira se u pravo ugovorenih strana da zahtevaju ponistaj ugovora po drugom osnovu.

Clan 14.

U tuzbi za ponistaj ugovora shodno clanu 13. ovog zakona, javni pravobranilac trazice da ugovorene strane vrate nepokretnost odnosno novcani iznos isplacen na ime kupovne cene.

Zahtev za povracaj nepokretnosti moze se postaviti i prema trecem licu, ako je ono prilikom sticanja nepokretnosti bilo nesavesno.

Ako se zahtev za povracaj nepokretnosti ne moze sa uspehom postaviti prema trecem licu, javni pravobranilac moze od kupca odnosno prodavca zahtevati da plati razliku izmedju kupovne cene i prometne vrednosti koju je nepokretnost imala u vreme prodaje.

Clan 15.

Ugovor o pribavljanju, prenosu i otudjenju nepokretnosti sa kojima raspolaže drustveno-politicka zajednica zaključuje ovlašćeno lice na osnovu akta skupštine drustveno-politicke zajednice ili organa koje ona odredi.

Ugovor o pribavljanju prenosu i otudjenju nepokretnosti iz sredstava zajednicke potrošnje radne zajednice organa društveno-političke zajednice zaključuje ovlašteno lice u radnoj zajednici u skladu sa samoupravnim opštim aktom radne zajednice.

Clan 16.

Ugovor o pribavljanju, prenosu i otudjenju nepokretnosti sa kojima raspolaže Socijalistička Autonomna pokrajina Kosovo zaključuje pokrajinski sekretar za finansije na osnovu akta Izvršnog veća Skupštine Socijalističke Autonomne Pokrajine Kosovo.

Clan 17.

Pre zaključenja ugovora o pribavljanju i otudjenju nepokretnosti iz društvene svojine koji društveno-politička zajednica zaključuje sa nosiocem prava svojine, pribavlja se mišljenje nadležnog javnog pravobranioca o pravnoj valjanosti tog pravnog posla.

Clan 18.

Odredbe čl. 8, 9, 12. i 13. ovog zakona ne odnose se na prodaju zgrada, stanova, poslovnih prostorija i drugih nepokretnosti koje društveno-pravno lice stavlja u promet u okviru redovnog poslovanja.

Clan 19.

Nosilac prava svojine koji namerava da proda poljoprivredno zemljište, dužan je da ga prethodno pismenim putem ponudi: organizacija udruženog rada koja se bavi poljoprivrednom proizvodnjom i zemljoradničkoj zadruzi na teritoriji opštine na kojoj se zemljište nalazi, opštini na čijoj se teritoriji nalazi zemljište i zemljoradniku-sopstveniku susednog zemljišta.

U slučaju kad ima više zemljoradnika-sopstvenika susednog zemljišta čije se poljoprivredno zemljište graniči s poljoprivrednim zemljištem prodavca, prvenstvo u pravu prece kupovine ima zemljoradnik-sopstvenik susednog zemljišta čije se poljoprivredno zemljište pretežnim delom graniči s poljoprivrednim zemljištem prodavca.

Nosilac prava svojine koji namerava da proda sumu i sumsko zemljište, dužan je da ih prethodno pismenim putem ponudi organizaciji udruženog rada koja upravlja sumama na teritoriji opštine na kojoj se suma i sumsko zemljište nalazi i opštini na čijoj se teritoriji suma i sumsko zemljište nalazi.

Ponuda iz stava 1. i 3. ovog člana mora da sadrži podatke o zemljištu (broj katastarske parcele, površinu, kulturu, blizinu lokaciju i slično), cenu i ostale uslove prodaje.

Ako lica kojima je ponuda učinjena ne izjave u roku od trideset dana da prihvataju ponudu, nosilac prava svojine može poljoprivredno zemljište, sumu i sumsko zemljište prodati drugome, ali ne pod povoljnijim uslovima za kupca.

HOUSING AND PROPERTY RIGHTS: COLLECTION OF BASIC TEXTS
HOUSING AND PROPERTY DIRECTORATE (HPD)

Ostvarivanje preceg prava kupovine vrši se prema redosledu nosilaca ovog prava utvrdjenom u stavu 1. i 3. ovog clana.

Clan 20.

Nosilac prava svojine koji namerava da proda zemljište u građevinskom području dužan je prethodno da ga ponudi na prodaju opštini na čijoj se teritoriji zemljište nalazi.

Odredbe clana 19. ovog zakona primenjuju se i na promet suma i sumskog zemljišta u građevinskom području.

Odredba stava 1. ovog clana odnosi se na građevinsko zemljište obuhvaćeno urbanističkim planom, kao i na građevinska zemljišta u granicama građevinskog područja koje je odlukom utvrdila skupština opštine.

Opodnetoj pismenoj ponudi za prodaju zemljišta iznjasnjava se organ ili organizacija koju odredi skupština opštine.

Clan 21.

Nosilac prava svojine koji namerava da proda porodičnu stambenu zgradu ili stan, dužan je da tu zgradu ili stan prethodno ponudi na prodaju suvlasniku, nosiocu stanarskog prava odnosno opštini na čijoj se teritoriji ta zgrada ili stan nalazi.

Pravo prece kupovine ostvaruje se po redosledu utvrdjenom u stavu 1. ovog clana.

Clan 21-a.

Kad se porodična stambena zgrada ili stan otudjuju iz društvene svojine, društveno-pravno lice dužno je da ih prethodno pismenim putem ponudi na prodaju nosiocu stanarskog prava – korisniku stana.

Društveno-pravno lice dužno je da ponudu učini preporučenim pismom ili poneskom preko suda i saopšti cenu i druge uslove prodaje.

Ako lice kome je ponuda učinjena ne izjavi u roku od trideset dana da prihvata ponudu, društveno-pravno lice može porodičnu stambenu zgradu ili stan otudjiti drugom licu, shodno odredbama clana 9. ovog zakona.

Ukoliko se porodična stambena zgrada, odnosno stan otudji iz društvene svojine, drugom licu u smislu stava 3. ovog clana, nosilac stanarskog prava-korisnik stana zadržava prava i obaveze nosioca stanarskog prava utvrdjene zakonom, a sopstvenik porodične stambene zgrade, odnosno stana ima sva, prava i obaveze davaoca stana na korišćenje iz clana 86. st. 2. i 3. Zakona o stambenim odnosima.

Clan 22.

Nosilac prava svojine koji namerava da proda poslovnu prostoriju dužan je da prethodno ponudi na prodaju suvlasniku, zakupcu koji tu poslovnu prostoriju neposredno koristi najmanje pet godina odnosno opštini na čijoj se teritoriji poslovna prostorija nalazi.

Pravo prece kupovine ostvaruje se po redosledu utvrdjenom u stavu 1. ovog clana.

Clan 23.

Ponuda iz clana 19. do 22. ovog zakona mora biti u pismenoj formi i mora da sadrzi podatke o nepokretnosti (broj katastarske parcele, površinu, kulturu, blizu lokaciju i slično) cenu i ostale uslove prodaje.

Ponuda se upućuje postom preporučeno ili se predaje neposredno nadležnom organu ili organizaciji uz potvrdu prijema ponude.

Clan 24.

Ako imalac prava prece kupovine ne obavesti pismeno vlasnika nepokretnosti o prihvatanju ponude u roku od trideset dana od dana prijema ponude, nosilac prava svojine može prodati ponudjenu nepokretnost drugom licu, ali ne po nižoj ceni, niti pod povoljnijim uslovima.

Clan 25.

Ako imalac prava svojine ne izvrši prodaju nepokretnosti u roku od jedne godine po isteku roka za prihvatanje ponuda, dužan je u slučaju ponovne prodaje, da postupi po odredbama cl. 19. do 22. ovog zakona.

Clan 26.

Sud će odbiti rešenjem zahtev za overu potpisa na ugovoru ako nosilac prava svojine ne priloži dokaz da je učinio ponudu u smislu cl. 19. do 22. ovog zakona.

Ako nosilac prava svojine ne učini ponudu u smislu clana 19. do 22. ovog zakona, odnosno ako nakon učinjene ponude nepokretnosti proda trećem licu pod povoljnijim uslovima, lice koje ima pravo prece kupovine može tužbom kod suda da zahteva da se ugovor o prodaji poništi i da se njemu pod istim uslovima ta nepokretnost proda.

Tužba iz stava 2. ovog clana može se podneti u roku od jedne godine od dana saznanja nosioca prava prece kupovine za prodaju nepokretnosti trećem licu, a najkasnije u roku od tri godine od dana zaključivanja ugovora o prodaji.

Tužilac je dužan da, u roku za podnošenje tužbe zbog povrede prava prece kupovine, kod opštinskog suda na čijem se području nepokretnost nalazi, položi iznos u visini kupoprodajne cene.

Clan 26-a.

Ako ugovor o prodaji nepokretnosti nije zaključen u formi propisanoj ovim zakonom, a nepokretnost je predata kupcu u državinu, smatraće se da je na taj način došlo do povrede prava prece kupovine, pa lice koje ima to pravo može tražiti njegovo ostvarivanje u roku od godinu dana od dana saznanja za zaključivanje ugovora.

IV POSEBNE ODREDBE

Clan 27.

Sud je duzan da primerak resenja o nasleđivanju odnosno primerak ugovora o prometu nepokretnosti, osim ugovora o prenosu nepokretnosti u drustvenoj svojini sa jednog na drugo drustveno pravno lice, dostavi opštinskom organu uprave nadležnom za geodetske poslove.

Ako opštinski organ uprave nadležan za geodetske poslove nadje da je nosilac prava svojine, po osnovu nasleđja, stekao nepokretnost preko granica prava svojine, obavestava o tome opštinski organ uprave nadležan za imovinsko-pravne poslove, radi pokretanja postupka iz cl. 3. ovog zakona.

Ako opštinski organ uprave iz stava 2. ovog clana utvrdi da je nosilac prava svojine na osnovu pravnog posla stekao nepokretnost preko granica prava svojine, podneće prijavu nadležnom opštinskom javnom pravobaranilastvu, radi pokretanja postupka za ponistaj tog pravnog posla.

V KAZNE NE ODREDBE

Clan 28.

Novcanom kaznom ili kaznom zatvora do tri godine kaznice se za krivično delo lice koje se bavi preprodajom nepokretnosti ili koje se uz naknadu bavi posredovanjem u prometu nepokretnosti.

Clan 29.

Novcanom kaznom do 50.000 dinara kaznice se za prekršaj organizacija udruženog rada koja poljoprivredno zemljište, sumu ili sumsko zemljište otudji iz drustvene svojine protivno odredbama clana 5. i 6. ovog zakona.

Za prekršaj iz stava 1. ovog clana novcanom kaznom do 5.000 dinara, kaznice se i odgovorno lice u organizaciji udruženog rada.

Clan 30.

Novcanom kaznom do 50.000 dinara kaznice se za prekršaj drustveno-pravno lice koje stambenu zgradu ili stan otudji iz drustvene svojine protivno odredbi clana 8. stav 1. ovog zakona.

Za prekršaj iz stava 1. ovog clana novcanom kaznom do 5.000 dinara kaznice se i odgovorno lice u drustvenom pravnom licu.

HOUSING AND PROPERTY RIGHTS: COLLECTION OF BASIC TEXTS
HOUSING AND PROPERTY DIRECTORATE (HPD)

Novčanom kaznom do 30.000 dinara kaznice se za prekršaj nosilac prava svojine koji proda porodičnu stambenu zgradu ili stan pre isteka roka iz člana 8. stav 2. ovog zakona.

Član 31.

Novčanom kaznom do 5.000 dinara kaznice se za prekršaj lice koje nasledjem stekne nepokretnost preko granica određenih zakonom a to ne prijavi opštinskom organu uprave nadležnom za imovinsko-pravne poslove u roku iz člana 3. stav 1. ovog zakona.

VI PRELAZNE I ZAVRSNE ODREDBE

Član 32.

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje da vazi Zakon o prometu nepokretnosti ("Sluzbeni list SAPK", broj 18/75).

Postupak zapocet po odredbama Zakona o prometu nepokretnosti ("Sluzbeni list SAPK", br. 18/75) dovrsice se po odredbama toga zakona.

Član 32-a.

Izuzetno od odredaba Zakona kojima se uređuje promet nepokretnosti privremeno se zabranjuje promet nepokretnosti na kojima građani i građanska pravna lica imaju pravo svojine ako se promet nepokretnosti vrši u cilju iseljavanja pripadnika naroda i narodnosti sa teritorije Socijalističke Autonomne pokrajine Kosova. zabrana prometa nepokretnosti iz stava 1. ovog člana može trajati dok postoje razlozi zbog kojih je utvrđena i najdalje do 31. decembra 1990. godine.

Član 32b.

Nistav je ugovor o prometu nepokretnosti zaključen protivno odredi člana 32a. ovog zakona.

Član 32c.

Po ugovorima koji na dan stupanja na snagu ovog zakona nisu overeni kod suda ne može se vršiti prenos prava svojine.

Član 32d.

Ovlašćuje se direktor Pokrajinske uprave za imovinsko pravne poslove da donese Uputstvo za sprovođenje odredaba člana 32a, 32b, i 32 32c. ovog zakona.

HOUSING AND PROPERTY RIGHTS: COLLECTION OF BASIC TEXTS
HOUSING AND PROPERTY DIRECTORATE (HPD)

Clan 33.

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Sluzbenom listu Socijalisticke Autonomne Pokrajine Kosovo".

Clan 8.

Ovlascuje se Zakonodavno-pravna komisija Skupstine Socijalisticke Autonomne Pokrajine Kosova da utvrdi precisceni tekst Zakona o prometu nepokretnosti.

Napomena: Clan 8. donet je na osnovu izmena i dopuna ovog zakona ("Sluzbeni list SAPK", br. 28/88). Ovaj clan nije mogao da zauzme mesto po hronoloskom redu clanova, jer se pod tim brojem nalazi clan iz osnovnog propisa.
