



Република Србија
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ КУРШУМЛИЈА
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за привреду и локални економски развој
Број: ROP-KUR-41753-ERA-7/2026
Дана: 27.08.2026. године
Куршумлија

На основу члана 177. став 2, члана 181. став 3, члана 182. став 3. и члана 141. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/2016, 95/2018 - аут. тумачење и 2/2023 - одлука УС), а у вези са чланом 145. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), поступајући по службеној дужности у поновљеном поступку издавања решења о одобрењу за извођење радова, Одељење за привреду и локални економски развој Општинске управе Куршумлија, доноси:

РЕШЕЊЕ

- ОДБАЦУЈЕ СЕ** захтев инвеститора „EuroTeleSites d.o.o. Beograd“ (МБ 21645575, ПИБ 112302452) Милутина Миланковића бр. 3, Београд, Нови Београд за издавање решења о одобрењу за извођење радова по члану 145. Закона о планирању и изградњи, поднет преко система ЦЕОП под бројем ROP-KUR-41753-ISAW-3/2026, због неиспуњавања формалних и материјалних услова у погледу доказа о решеним имовинско-правним односима на предметној непокретности.
- ПОНИШТАВА СЕ Решење о одобрењу за извођење радова ROP-KUR-41753-ISAW-3/2026** од 12.03.2026. године, којим је инвеститору „EuroTeleSites d.o.o. Beograd“ (МБ 21645575, ПИБ 112302452) Милутина Миланковића бр. 3, Београд, Нови Београд одобрено извођење радова на постављању Телекомуникационог стуба са радио- базне станице локација „N14594_01 РК_Kursumlija_2“, на кат парцели 1017 КО Куршумлија, Општина Куршумлија, површина РБС комплекса 79 м², висина стуба 30,25 м, категорије објекта Г и класификационог број 221300, површине парцеле 215 м².
- ПОНИШТАВА СЕ** издата Пријава радова број **ROP-KUR-41753-WA-5/2026** од 09.07.2026 године, за извођење радова из тачке 1. ове изреке.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Овај орган је по захтеву инвеститора „EuroTeleSites d.o.o. Beograd“ (МБ 21645575, ПИБ 112302452) Милутина Миланковића бр. 3, Београд, Нови Београд кроз систем обједињене процедуре дана 12.03.2026. године донео Решење о одобрењу за извођење радова број ROP-KUR-41753-ISAW-3/2026, након чега је дана 09.07.2026. године издата и Пријава радова број **ROP-KUR-41753-WA-**

5/2026 за постављање базне станице на катастарској парцели број 1017 КО Куршумлија, Општина Куршумлија.

Међутим, накнадним службеним проверама и увидом у јавну евиденцију Катастра непокретности, овај орган је утврдио материјални и формални недостатак у приложеној документацији који је утицао на законитост доношења првобитног акта. Наиме, дана 05.08.2026.године утврђено је да је лице **Славимир Стојадиновић закуподавца из уговора**, које је са инвеститором закључило Уговор о закупу број **NI4594_01PK_Kuršumljia** закључен дана 01.06.2023. године, у Катастру непокретности уписано искључиво у статусу **ДРЖАОЦА**, а не носиоца права својине (власника), **супротно наводима из самог уговора**, о чему је састављена Службена белешка бр. 01-351-сл. од 05.08.2026. године. Такође, утврђено је да предметни уговор садржи само печат и потпис уговорних страна, без обавезне овере (солемнизације) од стране надлежног јавног бележника (нотара). Уговор о закупу је заснован на неистинитим тврдњама странке којим је овлашћено лице доведено у заблуду и у скалду са чланом 176 став 1 тачка 1) Закона о општем управном поступку („Сл.гласник РС“ бр. 18/2016, 95/2018-аутентично тумачење и 2/2023 – одлука УС), уз кумулативно испуњење и услова из члана 176 став 1 тачка 2) Закона о општем управном поступку, поступак је поновљен.

С обзиром на то да су испуњени услови из члана 176. став 1. тачка 1) Закона о општем управном поступку („Сл.гласник РС“ бр. 18/2016, 95/2018-аутентично тумачење и 2/2023 – одлука УС), овај орган је дана **10.08.2026. године** донео Решење број **ROP-KUR-41753-ERO-6/2026** о покретању поступка понављања по службеној дужности, којим је уједно одложено извршење ранијег решења и издате пријаве радова (обустава радова).

Поменути решењем, а у складу са начелом саслушања странке из члана 11. Закона о општем управном поступку („Сл.гласник РС“ бр. 18/2016, 95/2018-аутентично тумачење и 2/2023 – одлука УС), инвеститору је остављен законски рок од 8 (осам) дана од дана пријема закључка да се писмено изјасни на новонастале чињенице и достави правно валидне доказе – Уговор о закупу оверен код јавног бележника и достави ваљане доказе о решеним имовинско-правним односима. Истим решењем, на основу члана 182. Закона о општем управном поступку, одложено је извршење решења и пријаве радова до окончања поновљеног поступка.

Увидом у електронску доставницу система ЦЕОП, утврђено је да је инвеститор уредно примио односно додатно обавештење – нотификација 11.08.2026. године, као и мејлом 12.08.2026. године кроз ЦЕОП систем, те да је остављени рок од 8 дана протекао дана 21.08.2026. године.

Инвеститор је дана 19.08.2026. године, у остављеном року, поднео писано Изјашњење у коме у целости оспорава законски основ за примену овог ванредног правног средства. Инвеститор се примарно позива на члан 176. став 1. тачка 1) ЗУП-а, наводећи да статус земљишта у јавној евиденцији катастра није и не може бити „нова чињеница“, с обзиром на то да је јавни регистар био доступан поступајућем органу у време доношења првобитних аката. Према наводима инвеститора, евентуални пропуст органа да изврши увид у катастар представља грешку администрације која се не може исправљати на штету савесне странке која је већ претрпела значајне материјалне трошкове и започела радове.

Оцењујући наводе инвеститора, овај орган је утврдио да су исти у целости правно неосновани, из следећих разлога:

Поступци за издавање решења по члану 145. Закона о планирању и изградњи воде се на захтев странке, која је дужна да уз захтев приложи уредну документацију и доказе о решеним имовинско-правним односима. Уз предметни захтев, инвеститор је као доказ поднео приватну исправу – Уговор о закупу број **NI4594_01PK_Kuršumljia**, у којем су уговорне стране изричито и под пуном кривичном и материјалном одговорношћу унеле тврдњу да је закуподавац Славимир Стојадиновић „искључиви власник предметне непокретности која је потпуно слободна од терета и права трећих лица“.

Руводећи се садржајем исправе коју је поднео сам инвеститор, орган је утврдио чињенично стање у складу са тим доказом. Међутим, накнадним материјалним сазнањем и службеним увидом у јавну евиденцију РГЗ-а, утврђено је да је наведена исправа садржала нетачан податак у погледу стварног правног статуса земљишта, чиме је орган био доведен у заблуду.

Овај орган се у погледу законског основа за покретање поступка позива на **члан 176. став 1. тачка 1) ЗУП-а**. Сазнање да закуподавац нема право својине већ само статус држаоца представља нову материјалну чињеницу у смислу **тачке 1)**. Истовремено, применом **тачке 2)** истог става, несумњиво је утврђено да је првобитно повољно решење донето на основу исправе (наведеног Уговора о закупу чија форма у овом случају није од важности) која је садржала неистините податке у погледу стварног обима права располагања земљиштем, чиме је испуњен и овај посебан законски разлог за понављање поступка.

Инвеститор негира значај уписа у катастру, покушавајући да статус држаоца изједначи са решеним имовинско-правним односима. Службеним увидом у лист непокретности за к.п. 1017 КО Куршумлија, утврђено је специфично стање уписа: у једној колони која дефинише генерални режим земљишта стоји упис „приватна“, док у колони за конкретну врсту права испод имена закуподавца стоји упис „ДРЖАВИНА“, без уписа имаоца права својине. Очигледно да је у питању имовинско-правни недостатак на парцели јер је уписана само државина, а није конституисано право својине, односно постоји неусклађеност имовинско-правног статуса или непотпун упис права својине. Све напред наведено није у надлежности општине већ исправку треба да изврши РГЗ на захтев држаоца. Државина је чињенично стање, а не право својине. Закон о планирању и изградњи, као императивни пропис, у свим својим одредбама (а посебно при примени члана 145.) захтева доказ о решеним имовинско-правним односима са **власником** или лицем које има право располагања изведено из права својине. Лице које је уписано само као држалац нема *clausulu intabulandi*, нема право отуђења нити трајног оптерећења земљишта изградњом инфраструктурних објеката (у овом случају телекомуникационог стуба висине преко 30 метара). Изградња сталног објекта на бази уговора са лицем које нема доказано власништво представља директно угрожавање права потенцијалних стварних власника или наследника те парцеле, што је у супротности са јавним интересом који овај орган по службеној дужности штити.

Наводи инвеститора да решење не садржи доказе о благовремености покретања поступка су неосновани. Овај орган је за несклад између стања у уговору и стања у јавној евиденцији сазнао након пријаве грађанства. Службени увид у базу података Републичког геодетског завода извршен је дана 05.08.2026. године, када је несумњиво утврђен статус државине. Како је решење о покретању понављања поступка донето 10.08.2026. године, субјективни рок од 90 дана из члана 178. став 1. ЗУП-а је у потпуности и стриктно испоштован.

Инвеститор неосновано истиче сопствену савесност и упућује претње тужбом за накнаду штете због трошкова већ предузетих радњи, ангажовање опреме и извођача, трошкове застоја и продужење рокова, уговорене пенале, друге административне и техничке трошкове. Према Закону о облигационим односима, право на накнаду штете због мањкавости правног посла припада само оној страни која је била потпуно савесна. Инвеститор је имао дужност да са пажњом доброг привредника, пре потписивања уговора изврши елементарну проверу листа непокретности. С обзиром на то да је инвеститор прихватио уговор чији је садржај супротан јавном упису у катастру, исти је свесно или услед грубог немара преузео правни ризик. Евентуална финансијска штета коју инвеститор трпи није последица рада Општинске управе, већ правних недостатака закупљене ствари, те се регресно обештећење може захтевати искључиво од закуподавца пред надлежним парничним судом.

Како инвеститор у остављеном року од 8 дана није доставио ниједан материјални доказ који би потврдио да је правно питање својине решено у корист закуподавца, формални услови за опстанак првобитног решења нису испуњени. Приватни технички и комерцијални интерес инвеститора не може имати предност над императивним законским прописима и заштитом права својине трећих лица.

Чланом 145. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13- УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) прописано је да се решење о одобрењу извођења радова издаје на основу техничке документације и доказа о решеним имовинско-правним односима (праву својине или закупа од власника). Како статус „држаоца“ у јавној евиденцији не представља несумњив доказ о праву својине и праву располагања непокретношћу у пуном обиму, а приложени уговор није подобан за употребу пред државним органима јер нема потврду (оверу) јавног бележника, приложена документација инвеститора је непотпуна и правно неисправна.

Чланом 182. Закона о општем управном поступку („Сл.гласник РС“ бр. 18/2016, 95/2018-аутентично тумачење и 2/2023-одлука УС) прописано је да по понављеном поступку, надлежни орган може оставити на снази коначно решење или донети ново решење којим се, с обзиром на околности случаја, коначно решење поништава или укида.

Имајући у виду да инвеститор у остављеном року није отклонио уочене недостатке и доказао постојање одговарајућег права на земљишту у складу са законом, будући да је у поновљеном поступку несумњиво утврђено да је првобитно решење донето на основу материјално нетачних података које је доставила сама странка, испуњени су сви законски услови за примену **члана 183. став 1. и став 2. ЗУП-а**, овај орган је применом члана 182. Закона о општем управном поступку („Сл.гласник РС“ бр. 18/2016, 95/2018-аутентично тумачење и 2/2023-одлука УС) одлучио као у изреци овог решења, односно поништио претходно издата акта и одбацио првобитни захтев инвеститора.

Упутство о правном средству: Против овог решења може се изјавити жалба Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре Републике Србије у року од 8 дана од дана његовог уручења преко овог Одељења. Жалба се таксира са 610,00 динара републичке административне таксе на рачун бр. 840-742221843-57, број модела 97, са позивом на број 9805405616.

Решење доставити:

- подносиоцу захтева,
- грађевинској инспекцији,
- и уз досије предмета.

Обрадила,
Саветник из области грађевинарства
Ана Милошевић, маст.инж.грађе.

**ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА ПРИВРЕДУ
И ЛОКАЛНИ ЕКОНОМСКИ РАЗВОЈ**
Снежана Радовић, дипл.економиста