

Miodrag Orlić*

EINFÜHRUNG UND ERNEUERUNG VON
GRUNDBÜCHERN(Vorschlag über den am besten geeigneten Typ von
öffentlichen Liegenschaftsregistern in Serbien für das
XXI. Jahrhundert)

Doch auch diese Arbeit wurde zu Ende geführt. Und schließlich war das gesamte Land vermessen und abgegrenzt, alle Wälder wurden gekennzeichnet und aufgeteilt. Die Bauern gewöhnten sich daran, das Grundbuchamt wie eine Kirche oder eine Schenke aufzusuchen.

Ivo Andrić

*
* * *

* Miodrag Orlić, ordentlicher Professor an der Fakultät für Rechtswissenschaften in Belgrad.

Миодраг Орлић*

УВОЂЕЊЕ И ОБНАВЉАЊЕ ЗЕМЉИШНИХ КЊИГА

(Предлог за најпогоднију врсту јавних
регистара непокретности у
Србији за XXI век)

Али и тај се посао доврши.
Коначно сва земља би премјерена
и разграничена, сва се шума оби-
љежи и подијели. Сељаци се нави-
коше да иду у грунтовницу као у
цркву или механу.

Иво Андрић, „Рзавски брегови“

Основне разлике земљишнокњижног система и система јединствене евидениције огледају се у (не)раздвајању фактичке и правне евидениције, ишћању надлежности за вођење евидениције и ишћању начина ишћувања надлежног органа. Одржувања система јединствене евидениције од правила земљишнокњижног права не могу се усагласити са основним начелима система грађанског права. Пошто се јединствена евидениција показала као неусиео поухвај, ишћребно је реафирмисати земљине књиже доношењем новог, модерног закона о земљиним књижама.

Кључне речи: Земљина књижа. – Јединствена евидениција. – Катастар.

* Др Миодраг Орлић, редовни професор Правног факултета у Београду.

I. ALLGEMEINES ÜBER DIE NOTWENDIGKEIT VON ÖFFENTLICHEN LIEGENSCHAFTSREGISTERN

1. Die Notwendigkeit der Einführung von öffentlichen Liegenschaftsregistern¹ ergibt sich aus der Natur der Sache, der wirtschaftlichen Bedeutung und den Besonderheiten der Rechtsverhältnisse, die auf ihrer Grundlage entstehen. Wenn es um bewegliche Sachen geht, so reicht, grundsätzlich² betrachtet, der Besitz als äußeres Kennzeichen³ für das Bestehen von Sachenrechten. Nicht nur ist der Besitz als faktische Herrschaft rechtlich geschützt, sondern er führt auch, falls er bestimmte Eigenschaften aufweist, nach Verstreichen von gesetzlichen Fristen, durch Ersitzung zum Eigentumserwerb. All diese Merkmale werden in ihrer reinen Form bei den beweglichen Sachen erkennbar. In einigen Rechtssystemen, wie beispielsweise im französischen Recht (aber auch den Rechtssystemen, die dieses zu ihrem Vorbild hatten) bildet der Besitz (eines redlichen Erwerbers) an beweglichen Sachen eine ausreichende Grundlage für den Erwerb und das Bestehen des Eigentumsrechts („Hinsichtlich von beweglichen Sachen gilt der Besitz als Rechtsgrundlage“).⁴

1 Siehe verschiedene Systeme von öffentlichen Registern dinglicher Rechte an Liegenschaften: Đurica Krstić, *Evidencijska prava na nepokretnostima, uporedni prikaz*, mit einem Vorwort von Borislav T. Blagojević, passim, Belgrad 1972; Obren Stanković, Miodrag Orlić, *Stvarno pravo* (Sachenrecht), 9. Auflage, Belgrad 1996, S. 316 ff; Andrija Gams, *Osnovi Stvarnog prava* (Sachenrecht), 5. Auflage, Belgrad 1968, S. 206 ff; Vojislav Spaić, *Gradansko pravo* (Bürgerliches Recht), Sarajevo 1967, S. 263 ff; Lazar Marković, *Gradansko pravo* (Bürgerliches Recht), Belgrad 1927, S. 397 ff; Čedo Rajačić, *Stvarno pravo* (Sachenrecht), Zagreb 1956, S. 233 ff, Alojzije Finžgar, *Stvarno pravo* (Sachenrecht), *Stvari, zemljiška knjiga, posest*, Ljubljana 1972, S. 53 ff.

2 Regeln, nach denen der Besitz eine entscheidende Rolle spielt, als Zeichen und Voraussetzung für das Vorliegen des Eigentumsrechts (und anderer dinglicher Rechte; das Nutzungsrecht, das Usus-Recht, das Faustpfand usw.) an beweglichen Sachen, kommen beim Rechtsregime der Überseschiffe, Binnenseeschiffe und Flugzeuge nicht zur Anwendung. Für diese großen Verkehrsmittel werden öffentliche Register eingeführt (Schiffs- und Flugzeugregister), auf die ähnliche Regeln angewandt werden wie jene, die für die Grundbücher gelten. Vergleiche: *Zakon o pomorskoj i unutrašnjoj plovidbi* (Gesetz über Meeres- und Binnenschiffahrt) aus dem Jahre 1998, *Službeni list SRJ*, Nr. 12/1998, Art. 210 ff über Schiffe; *Zakon o obligacionim odnosima i osnovama svojinsko-pravnih odnosa u vazdušnom saobraćaju* (Obligationengesetz und Grundlagen der eigentumsrechtlichen Beziehungen beim Luftverkehr) aus dem Jahre 1998, *Službeni list SRJ*, Nr. 12/1998, Art. 144 ff für Flugzeuge.

3 Vergleiche: „Conformement au principe de publicité (no 125), selon lequel la possession est un signe important de l'existence d'un droit sur la chose, il est cependant apparu juste que, au moins à certaines conditions, le possesseur de la chose soit privilégié en cas de contestation portant sur l'existence du droit qu'il prétend avoir sur cette chose.“, Paul-Henri Steinauer, *Les droits réels*, t. I Berne, 1985, S. 97–98. Ferner: „Les moyens de la publicité des droits réels sont différents selon que ceux-ci portent sur un meuble ou sur un immeuble. Pour les droits réels mobiliers, la loi recourt en général à la possession (maîtrise de fait sur la chose); pour les droits immobiliers, le législateur a utilisé un moyen de publicité artificiel: l'inscription dans un registre (le registre foncier).“ Steinauer, *op. cit.*, S. 35. Ähnlich: „Die überragende Bedeutung des Besitzes für das moderne Recht liegt darin, dass es zunächst die dinglichen (Art. 930, 931 Abs. 1) und sodann auch die persönlichen (Art. 931 Abs. 2) Rechte an beweglichen Sachen nach außen in Erscheinungen treten lässt; er ist die Form, in der sich diese Rechte nach außen kundgeben.“ A. Hornberger, *Das Sachenrecht, Besitz und Grundbuch*, Zürich 1938, S. 74.

4 Art. 2279, Abs. 1 des Französischen Zivilgesetzbuches („En fait des meubles la possession vaut titre“); Eine ähnliche Regelung ist auch mit dem Schweizerischen Zivilgesetzbuch vorgesehen.

I. УОПШТЕ О ПОТРЕБИ ЗА ЈАВНИМ РЕГИСТРИМА НЕПОКРЕТНОСТИ

1. Потреба за увођењем јавних регистара¹ непокретности проистиче из природе тих ствари, економског значаја и особености правних односа који настају поводом њих. Кад је реч о покретним стварима, начелно² посматрано довољна је државина као спољни знак³ постојања стварних права. Не само што је правно заштићена као фактичка власт него, уколико има одређене квалитете и уз протек законских рокова, државина доводи одржајем до стицања права својине. Сва ова обележја испољавају се у чистом облику код покретних ствари. Штавише, у неким правним системима, као што је француско право (и права која су се угледала на њега), државина (савесног прибавиоца) на покретним стварима је довољан основ за прибављање и постојање права својине. („У погледу покретних ствари, државина важи као правни основ.“)⁴

1 Видети о различитим системима јавних регистара стварних права на непокретностима: Бурица Крстић, *Евиденција њрава на нејокрејностима, ујоредни љриказ*, са предговором Борислава Т. Благојевића, passim, Београд 1972; Обрен Станковић, Миодраг Орлић, *Сјварно љраво*, 9. издање, Београд 1996, стр. 316 и даље; Андрија Гамс, *Основи Сјварној љрава*, 5. издање, Београд 1968, стр. 206 и даље; Војислав Спаић, *Грађанско љраво*, Сарајево 1967, стр. 263 и даље; Лазар Марковић, *Грађанско љраво*, Београд 1927, стр. 387 и даље; Чедо Рајачић, *Сјварно љраво*, Загреб 1956, стр. 233 и даље; Алојзије Финжгар, *Сјварно љраво, Сјвари, земљишка књига, љосесј*, Љубљана 1972, стр. 53 и даље.

2 Правила по којима државина игра пресудну улогу као знак и претпоставка постојања права својине (и других стварних права: право плодоуживања, право ususa, ручна залога итд.) на покретним стварима не примењују се на правни режим поморских бродова, бродова унутрашње пловидбе, и ваздухоплова. За ова велика саобраћајна средства установљавају се јавни регистри (уписници бродова и регистри ваздухоплова) и на њих се примењују слична правила која важе за земљишне књиге. Упоредити: Закон о поморској и унутрашњој пловидби од 1998, *Службени лисј СРЈ*, бр. 12/1998, чл. 210 и даље за бродове; Закон о облигационим односима и основама својинскоправних односа у ваздушном саобраћају од 1998, *Службени лисј СРЈ*, бр. 12/1998, чл. 144 и даље за ваздухоплове.

3 Упоредити: „У складу са начелом јавности, по коме је државина један важан знак постојања неког права на ствари, изгледа правично да бар под извесним условима, држалац ствари ужива предност у случају спора који се односи на постојање права на које он претендује поводом те ствари“, Paul-Henri Steinauer, *Les droits réels*, t. I, Verne, 1985, стр. 97–98. Такође: „Средства којима се обзнањује постојање стварних права, разликују се с обзиром на то да ли се та права односе на покретне или непокретне ствари. Кад је реч о стварним правима на покретним стварима, закон у начелу прибегава државини (фактичкој власти на ствари), за стварна права на непокретностима, законодавац употребљава средство вештачког публицитета: упис у регистар (земљишну књигу).“ P.-H. Steinauer, *op. cit.*, стр. 34. Слично: „Значај државине у модерном праву огледа се пре свега у том што се она омогућава да се прво стварна права (чл. 930, 931 ст. 1) а затим и облигациона права (чл. 931 ст. 2) на покретним стварима појаве у спољном свету: државина је облик чијим посредством се ова права објављују свима трећим лицима.“ A. Hombberger, *Das Sachenrecht, Besitz und Grundbuch*, Zürich 1938, стр. 74.

4 Члан 2279. ст. 1 француског Грађанског законика („En fait de meubles la possession vaut titre“); Слично правило предвиђено је у швајцарском Грађанском

2. Obwohl als Zeichen für das Vorhandensein von dinglichen Rechten an beweglichen Sachen geeignet, kann der Besitz diese Rolle der Publizität von dinglichen Rechten nicht annähernd erfüllen, wenn es sich um Liegenschaften handelt. Der Unterschied ist aus der Natur der Sachen abzuleiten. Bei Grundstücken, die als Modellbeispiel genommen werden, nach welchem sich das Rechtsregime der Liegenschaften bestimmt (anders ist es bei Wohnungen, Geschäftsräumen und insgesamt Gebäuden, bei denen, ähnlich wie bei beweglichen Sachen, physische Grenzen vorliegen), gibt es keine solche natürliche Grenzen, und daher ist es erforderlich, die Grenzen der Grundstücksflächen zu markieren, bis zu denen die Eigentumsrechte der einzelnen Eigentümer reichen. Bei Grundstücken müssen die Flächen gemessen, die Grenzen gekennzeichnet und die ermittelten Angaben in Register eingetragen werden, damit die Öffentlichkeit erfahren kann, wie weit das Flurstück reicht und welche dinglichen Rechte darauf ruhen. Anstelle des Besitzes als natürliches Mittel zur Absicherung von Rechten an beweglichen Sachen muss man bei Liegenschaften ein künstliches Publizitätsmittel einführen, und dies wird durch Eintragung in das Liegenschaftsregister erreicht.

II. DIE ENTSTEHUNG VON GRUNDBÜCHERN

3. Moderne Grundbücher sind fast zeitgleich in Österreich und in Deutschland entstanden. Bereits im österreichischen Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) vom Jahre 1811 war vorgesehen, dass dingliche Rechte an Liegenschaften durch Eintragung ins Grundbuch erworben, übertragen und aufgehoben werden.⁵ Doch die Grundbücher wurden nicht in einem Mal eingeführt. Nach einer Reihe von Rechtsakten, mit denen das Grundbuchsystem in den einzelnen Bundesländern eingerichtet wurde, wurde es auch in der Vojvodina und in Kroatien eingeführt. 1871 wurde das Allgemeine Grundbuchgesetz verabschiedet, welches für das gesamte österreichische Staatsgebiet galt.⁶ Das heutige österreichische Recht fußt auf dem Allgemeinen Grundbuchgesetz, welches 1955 verabschiedet wurde, auf dem Grundbuchsumstellungsgesetz vom

Unter Art. 930 Abs. 1 heißt es wie folgt: „Vom Besitzer einer beweglichen Sache wird vermutet, dass er ihr Eigentümer sei.“ Ferner wird diese Regelung in Art. 933 auf einen gutgläubigen Erwerber einer beweglichen Sache ausgeweitet, die vom Veräußerer übernommen wurde, dem diese Sache anvertraut worden war (z.B. Gebrauchsleihe; Verwahrung usw.). In Art. 935 ist die Regelung vorgesehen, dass der Eigentümer auch mit einer Reivindikationsklage die Wertpapiere auf den Überbringer oder das Geld selbst dann nicht einfordern kann, wenn ihm diese gegen seinen Willen abgenommen worden waren. Vergleiche: Steinauer, *Les Droits réels*, t. I, S. 98–99. Die Regelung, dass bei beweglichen Sachen der in Treu und Glauben erlangte Besitz für den Erwerb des Eigentumsrechts ausreicht, ist auch mit Art. 1153 des italienischen Bürgerlichen Gesetzbuches oder mit Art. 86 des neuen niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuches oder mit Art. 932 des deutschen BGB vorgesehen. Eine vergleichende Darstellung dieser Frage bietet Francesco Galgano, „L'acquisto della proprietà mediante il possesso“, in seinem Buch: *Atlante di diritto privato comparato*, Bologna, 1992, S. 45–51.

⁵ Vergleiche: Österreichisches Bürgerliches Gesetzbuch §§ 431–446, 453, 297a, ff.

⁶ Das Allgemeine österreichische Grundbuchgesetz wurde am 25. Juli 1871 verabschiedet und trat am 15. Februar 1872 in Kraft. Über die Entstehung von Grundbüchern in Österreich siehe: Heinrich Klang, Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, 32. und 33. Lieferung, Wien 1930, S. 180–182; Mirko Košutić, *Tumač k zakonu o zemljišnim knjigama*, Zagreb (Kommentar zum Grundbuchgesetz, ohne Angabe über das Jahr der Herausgabe, aber sicherlich nach 1930), S. 16–19.

2. Подесна као знак постојања стварних права на покретним стварима, државина не може ни изблиза да испуни улогу публици-тета стварних права кад је реч о непокретностима. Разлика потиче најпре из природе ствари. Код земљишта, које се узима као модел према коме се одређује правни режим непокретности (другачије је код станова, пословних просторија и уопште зграда, код којих постоје физичке границе, слично покретним стварима), оваквих природних граница нема и зато је неопходно обележити рубове земљишних површина до којих се простире право својине појединих сопственика. Код земљишта је потребно премерити површине, обележити границе и уписати утврђене податке у регистре да би се јавност могла упознати са простирањем појединих парцела и са стварним правима која постоје на њима. Уместо државине као природног средства обнављања права на покретним стварима, код непокретности је потребно успоставити вештачко средство публицитета, а то се постиже уписом у регистре непокретности.

II. НАСТАНАК ЗЕМЉИШНИХ КЊИГА

3. Модерне земљишне књиге настале су готово истовремено у Аустрији и у Немачкој. Већ је у аустријском Грађанском закону из 1811. године било предвиђено да се стварна права на непокретностима стичу, преносе и губе уписом у земљишне књиге.⁵ Али до увођења земљишних књига није дошло одједном. После низа правних аката којима је систем земљишних књига успостављан у појединим покрајинама (уведен је у Војводини и у Хрватској), године 1871. донет је општи Закон о земљишним књигама који је важио на целом подручју Аустрије.⁶ Данашње аустријско право заснива се на општем Закону о земљишним књигама донетом 1955. године, на Закону о преуређењу земљишних књига из 1980. године,

законику. У чл. 930 ст. 1 речено је следеће: „За држаоца покретне ствари претпоставља се да је сопственик, а затим се у чл. 933 то правило протеже и на савесно прибавиоца покретне ствари прибављене од преносиоца коме је ствар била поверена (нпр. на послугу, чување итд.), а у члану 935 предвиђа правило да сопственик неће успети да ревиндикационом тужбом поврати хартије на доносиоца или новац, чак и у случају ако су му били одузети против његове воље. Упоредити Paul-Henri Steinauer, *Les droits réels*, t. I, Veme, 1985, стр. 98–99; Правило да је код покретних ствари савесно прибављена државина довољна за стицање својине прихваћено је и у чл. 1153 италијанског Грађанског законика, у чл. 86 новог холандског Грађанског законика из 1992. године и у чл. 932 немачког Грађанског законика. Упоредни приказ овог питања даје: Francesco Galgano, „L'acquisto della proprietà mediante il possesso“, у књизи: *Atlante di diritto privato comparato*, Bologna, 1992, стр. 45–51.

5 Упоредити: аустријски Грађански законик §§ 431–446, 451, 453, 297а итд.

6 Општи аустријски Закон о земљишним књигама донет је 25. јула 1871, а ступио је на снагу 15. фебруара 1872. године. Видети о настанку земљишних књига у Аустрији: Heinrich Klang, *Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch*, 32. und 33. Lieferung, Wien 1930, стр. 180–182; Мирко Кошутић, *Тумач к закону о земљишним књигама*, Загреб (без ознаке године издања, али извесно после 1930. године), стр. 16–19.

Jahre 1980, mit welchem unter anderem die elektronische Führung von Grundbüchern eingeführt wurde, sowie auf einigen anderen Gesetzen.⁷

4. Ebenso wie in Österreich verlief auch in Deutschland die Entwicklung der öffentlichen Liegenschaftsrechtsregister schrittweise.⁸ Zudem war Deutschland, im Unterschied zu Österreich, das unter einer starken Zentralgewalt stand, politisch gespalten. Neben einer Reihe von größeren gab es auch zahlreiche kleine Staaten und eine Reihe von freien Städten, und in jeder Entität galten unterschiedliche Rechtssysteme, so dass Deutschland in rechtlicher Hinsicht große Unterschiedlichkeiten aufwies. In der langen Zeitspanne vom Mittelalter bis zur Vereinigung wirkten sich die Unterschiede in den Rechtssystemen im allgemeinen, besonders aber bei der Einrichtung von Grundbüchern, ungünstig auf den Rechtsverkehr zwischen den einzelnen Bundesstaaten aus, doch letztendlich führten diese dann auch zu einem positiven Ergebnis. Das Vorhandensein von verschiedenen öffentlichen Registersystemen (bei denen eingangs nur die Hypotheken, aber später auch alle anderen Rechte verzeichnet wurden) erschloss nämlich die Möglichkeit, durch Vergleiche sukzessiv jene Merkmale zu ermitteln, von denen man zu Recht behaupten konnte, dass sie die beste Lösung darstellten. Und somit wurde durch eine allmähliche Evolution und eine schrittweise Verbesserung der einzelnen Merkmale ein modernes Grundbuchsystem errichtet, das als Modell für gut organisierte und zuverlässige öffentliche Register dienen kann. Die Errichtung der Grundbücher seitens des Gesetzgebers erfolgte zunächst in Preußen, im Jahre 1872⁹ und damit ein Jahr nach Österreich, anschließend wurde das derart festgelegte System durch die Grundbuchordnung vom März 1897, die nach dem deutschen Bürgerlichen Gesetzbuch vom Jahre 1896 verabschiedet wurde, auf das gesamte deutsche Staatsgebiet erweitert. Das heutige Grundbuchrecht in Deutschland beruht auf den Regelungen jenes Bürgerlichen Gesetzbuches und auf der besagten Grundbuchordnung vom Jahre 1897, deren Bestimmungen mehrere Male geändert und überarbeitet wurden.

5. Die Schaffung von modernen und ordentlich geführten Grundbüchern¹⁰ stellt weltweit eines der besten Systeme zur öffentlichen Registrierung von

7 Siehe: Helmut Koziol, Rudolf Welser, *Grundriss des bürgerlichen Rechts*, Band II, *Sachenrecht, Familienrecht, Erbrecht*, 7. Auflage, Wien, 1985, S. 88; Franz Gschnitzer, *Österreichisches Sachenrecht*, 2. Auflage, von Christoph Faistenberger, Heinz Barta, Gottfried Call und Bernhard Eccher, Wien, New York, 1985, S. 28.

8 Siehe über die Geschichte der Entstehung von Grundbüchern in Deutschland: Lazar Marković, „O organizaciji baštinskih knjiga u Nemačkoj“, *Arhiv za pravne i društvene nauke*, Nr. 1/1912, S. 18 ff; Martin Wolff, Ludwig Raiser, *Sachenrecht*, 10. Bearbeitung, Tübingen, 1957, S. 81 ff; Emmanuel Besson, *Les livres fonciers et la réforme hypothécaire*, Paris 1891, S. 248 ff.

9 Zum Ziele der rechtlichen Regelung der Grundbücher wurden eigentlich zwei Gesetzesakte verabschiedet: das Gesetz über den Eigentumserwerb und die dingliche Belastung der Grundstücke und die Grundbuchordnung. Beide Gesetzesakte (obwohl der zuletzt genannte die Bezeichnung „Ordnung“ und nicht „Gesetz“ trägt, verwenden M. Wolff und R. Raiser in diesem Zusammenhang den Begriff Gesetz) wurden am selben Tag, dem 5. März 1872 verabschiedet, Wolff, Raiser, *Sachenrecht*, S. 83, Fußnote 9.

10 Der aktuelle Wortlaut der Grundbuchordnung aus dem Jahre 1897 gilt aufgrund des mit 26. Mai 1994 ermittelten Standes. Siehe: Fritz Baur, Jürgen Baur, Rolf Stürmer, *Sachenrecht*, 17. Auflage, München 1999. S. 144.

којим је између осталог уведено и електронско вођење земљишних књига, и на још неким законима.⁷

4. Као у Аустрији, и у Немачкој је развој јавних регистара права на непокретностима текао постепено.⁸ Уз то је Немачка, за разлику од Аустрије у којој је постојала јака централна власт, била политички подељена. Поред извесног броја већих, било је и више мањих држава и низ слободних градова, и у сваком од ових ентитета важили су посебни правни системи, тако да је Немачка у правном погледу показивала велику разноликост. У дугом раздобљу од средњег века до уједињења, разлике у правним системима уопште, и у организацији баштинских књига посебно, неповољно су утицале на правни промет између појединих покрајина, али су на крају довеле и до једног позитивног резултата. Постојање различитих система јавних регистара (у које су у почетку уписиване само хипотеке, а доцније и остала права) омогућавало је да се на основу поређења постепено издвоје обележја за која се основано могло рећи да представљају најбоља решења. Тако је путем лагане еволуције и постепеног усавршавања појединих обележја успостављен модеран систем земљишних књига, који може да послужи као модел добро уређених и поузданих јавних регистара. Законодавно уређење земљишних књига извршено је најпре у Прусској 1872,⁹ годину дана после Аустрије, а потом је тако установљен систем проширен на целу Немачку Законом о земљишним књигама (*Grundbuchordnung*) од марта 1897. године, донетим после немачког Грађанског законика од 1896. Данашње земљишнокњижно право у Немачкој заснива се на правилима немачког Грађанског законика и на поменутом Закону о земљишним књигама из 1897. године, чије су одредбе у више махова мењане и усавршаване.

5. Модерно постављене и уредно вођене земљишне књиге (*Gründbcher*)¹⁰ представљају један од најбољих система јавних реги-

⁷ Видети: Helmut Koziol, Rudolf Welsler, *Grundriss des bürgerlichen Rechts*, Band II, *Sachenrecht, Familienrecht, Erbrecht*, 7. Auflage, Wien, 1985, стр. 88; Franz Gschnitzer, *Österreichisches Sachenrecht*, 2. Auflage, von Christoph Faistenberger, Heinz Barta, Gottfried Call und Bernhard Eccher, Wien, New York, 1985, стр. 28.

⁸ Видети о историјату настајања земљишних књига у Немачкој: Лазар Марковић, „О организацији баштинских књига у Немачкој“ *Архив за правне и друшћивене науке*, бр. 1/1912, стр. 18 и даље; Martin Wolff, Ludwig Raiser, *Sachenrecht*, 10. Bearbeitung, Tübingen, 1957, стр. 81 и даље; Emmannel Besson, *Les livres fonciers et la réforme hypothécaire*, Paris 1891, стр. 248 и даље.

⁹ У циљу правног уређења земљишних књига донета су у ствари два законодавна акта: Закон о прибављању права својине и о стварноправним оптерећењима непокретности (*Gesetz über die Eigentumserwerb und die dingl. Belastung der Grundstücke*) и Закон о уређењу земљишних књига (*Grundbuchordnung*). Оба законска акта (иако други акт носи назив *Ordnung*, а не *Gesetz*, М. Wolff и L. Raiser у овом контексту употребљавају термин *закон*) донета су истог дана, 5. марта 1872. године. Wolff, Raiser, *Sachenrecht*, стр. 83, фуснота 9.

¹⁰ Садашњи текст Закона (*Grundbuchordnung*) из 1897. године важи према стању утврђеном 26. маја 1994. године. Видети: Fritz Baur, Jürgen Baur, Rolf Strüner, *Sachenrecht*, 17. Auflage, München 1999, стр. 144.

Liegenschaften und dinglichen Rechten an unbeweglichen Sachen dar. Eine gute Meinung darüber haben nicht nur Fachleute in jenen Ländern, in denen dieses System angewandt wird¹¹, sondern auch zahlreiche Juristen außerhalb von Österreich oder Deutschland¹², die den Standpunkt vertreten, dass Grundbücher auch in den Rechtssystemen ihrer jeweiligen Heimatstaaten eingeführt werden sollten. Es sei auch daran erinnert, dass einige Staaten, denen nach Kriegen Gebiete zugesprochen wurden, in denen bereits Grundbücher vorhanden waren (Frankreich¹³, Italien¹⁴, Rumänien¹⁵), deren Anwendung beibehalten haben, obwohl in den übrigen Teilen des Staatsgebietes insgesamt (oder vorwiegend) ein anderes öffentliches Registersystem verwendet wird. Und schließlich sollte man auch darauf hinweisen, dass nach dem Austritt aus Jugoslawien die Republik Slowenien¹⁶ 1995 ein Grundbuchgesetz verabschiedete, und dass auch die

11 Vergleiche, wie sich österreichische Autoren über die Vorteile des österreichisch-deutschen Systems äußern: „Österreich gehört damit neben Deutschland und der Schweiz zu den Ländern mit dem bestausgebildeten Grundbuchsystem. In Frankreich, Italien, Belgien, Holland und Spanien ist das Grundbuch nur unvollkommen ausgebildet, in England hat es erst in diesem Jahrhundert Eingang gefunden, und in den USA fehlt es ganz, was zur Folge hat, dass private Gesellschaften gegen Entgelt die investigation of title und die Versicherung gegen Rechtsmängel übernehmen.“ Franz Gschmitzer, *Österreichisches Sachenrecht*, Zweite, neubearbeitete Auflage von Cristoph Faistenberger, Heinz Barta, Gottfried Call und Bernhard Eccher, Wien, 1985, S. 28; Ähnlich: „Wie schwierig und wie kostspielig das ist, wo der Staat nicht wie bei uns den Beteiligten zu Hilfe kommt, lehrt ein Blick auf den Liegenschaftsverkehr in Großbritannien und in den Vereinigten Staaten. Wer dort den Eigentümer eines Grundstücks ermitteln will, muß auf viele Jahre zurück Urkunden über Käufe, Erbschaften usf. prüfen. Dazu bedarf er der Hilfe eines tüchtigen, in diesem Fache erfahrenen Juristen. In Amerika besorgen dieses schwierige Geschäft (die investigation of title) besondere Versicherungsgesellschaften, die die Gewährleistung übernehmen, dafür aber recht hohe Prämien verlangen.“ Armin Ehrenzweig, „System des Österreichischen allgemeinen Privatrechts“, I. Band, II. Hälfte, *Das Sachenrecht*, 6. Auflage Wien 1923, S. 105. Auf diskretere, aber dennoch eindeutige Weise geben deutsche und schweizerische Autoren dem Grundbuchsystem einen klaren Vorteil. Vergleiche: Wolff, Raiser, *Sachenrecht*, S. 82–83 und Fußnote 8; Manfred Wolff, *Sachenrecht*, 13. Auflage, München 1996, S. 189–190. Steinauer, *Les droits réels*, t. I, S. 138.

12 Im französischen Recht: Philippe Simler, Philippe Delebecque, *Droit civil, Les sûretés, la publicité foncière*, Paris 2000, S. 619–620; Alex Weill, *Droit civil, Les sûretés, la publicité foncière*, Paris 1979, S. 552–554; Marcel Planiol, Georges Ripert, „Traité pratique de droit civil français“, t. III *Les biens par Maurice Picard*, 2e édition, Paris 1952, S. 642; Philippe Malaurie, Laurent Aynès, *Cours de droit civil*, t. IX *Les sûretés, la publicité foncière*, par Laurent Aynès, 10^e édition, Paris 2000, S. 253–254; Philippe Malaurie, Laurent Aynès, *Cours de droit civil, Les biens, la publicité foncière*, 4^e édition par Philippe Théry, Paris, 1998, S. 370–371; Besson, *Les livres fonciers et la réforme hypothécaire*, Paris 1891, S. 248 ff; im italienischen Recht: Antonio A. Ettore, Lucio Silvestri, *La pubblicità immobiliare e il testo unico delle imposte ipotecaria e catastale*, 2 edizione, Milano 1996, S. 5–7.

13 In Frankreich wurde ein in gewisser Hinsicht modifiziertes Grundbuchsystem in den Departments in Elsass und Mosel (früher Lothringen) beibehalten. Siehe: Simler, Delebecque, *Les sûretés, la publicité foncière*, S. 620–622.

14 In Italien ist das österreichische Grundbuchsystem in den Provinzen Trient – Alto Adige und Friuli – Venezia Julia in Kraft geblieben, welche früher zu Österreich gehörten (Südtirol). Darüber wurde am 28. März 1928 ein Gesetz erlassen. Ansonsten gilt in Italien das System der Inskriptionen und Transkriptionen. Vergleiche: Ettore, Silvestri, *La pubblicità immobiliare*, S. 5–7.

15 Das österreichische System (in ungarischer Version) ist auch in Rumänien in Transsilvanien und in der Bukowina auch nach der Aufhebung der Österreich-Ungarischen Monarchie in Kraft geblieben. Siehe: V. Negru, *Les livres fonciers, dans l'unification du droit civil roumain*, Bordeaux, 1931, S. 113 und vor allem S. 115.

16 Das Grundbuchgesetz (Zakon o zemljiški knjigi; *Uradni list Republike Slovenije* (Amtsblatt der Republik Slowenien) Nr. 33/1995), in Kraft getreten am 16. Juli 1995. In der gleichen

стара непокретности и стварних права на непокретним стварима у свету. Повољно мишљење о њима имају не само стручњаци у земљама у којима је овај систем у примени,¹¹ него и многи правници¹² изван Аустрије и Немачке, који сматрају да би земљишне књиге требало увести у правни систем њихових земаља. Ваља напоменути да су неке земље којима су после ратова присаједињене територије на којима су биле у важности земљишне књиге (Француска¹³, Италија¹⁴, Румунија¹⁵) задржале њихову примену, иако

11 Упоредити како о предностима аустријско-немачког система говоре аустријски писци: „Аустрија по томе припада, поред Немачке и Швајцарске, земљама са најбоље изграђеним системом земљишних књига. У Француској, Италији, Белгији, Холандији и Шпанији систем је непотпуно уређен, у Енглеској је увођење јавних регистара почело тек у овом веку, а у САД не постоји уопште, што има за последицу да приватна друштва предузимају истраживање правног основа (*investigation of title*) и осигуравају преносиоца права од одговорности за правне недостатке.“ Franz Gschnitzer, *Österreichische Sachenrecht*, II, Auflage, стр. 28; Слично: „Колико је тешко и скупо када држава (насупротив ономе што је случај код нас) не пружа помоћ учесницима у промету, можемо се уверити ако бацимо поглед на промет непокретности у Енглеској и Сједињеним Америчким Државама. Када неко у тим земљама хоће да дозна ко је сопственик извесне непокретности, он мора проверавати исправе о продајача, наслеђивању, итд. више година уназад. За то му је неопходна помоћ умешних и тим пословима вичних адвоката. У САД посебна друштва осигуравају овакве послове (*investigation of title*) преузимајући на тај начин обезбеђење прибавилаца (од правних недостатака), али за ту услугу захтевају високе премије.“ Armin Ehrenzweig, „System des Österreichischen allgemeinen Privatrechts“, I Band, II Hälfte, *Das Sachenrecht*, Wien 1923, стр. 105. Дискретније, али ипак јасно дају предност земљишнокњижном систему немачки и швајцарски писци. Упоредити: Martin Wolff, Ludwig Raiser, *Sachenrecht*, стр. 82–83 и фуснота 8; Manfred Wolff, *Sachenrecht*, 13. Auflage, München 1996, стр. 189–190. Paul-Henri Steinauer, *Les droits réels*, t. I, стр. 138.

12 У француском праву: Philippe Simler, Philippe Delebecque, *Droit civil, Les sûretés, la publicité foncière*, Paris, 2000, стр. 619–620; Alex Weill, *Droit civil, Les sûretés, la publicité foncière*, Paris 1979, стр. 552–554; Marcel Planiol, Georges Ripert, „Traité pratique de droit civil français“, t. III *Les biens par Maurice Picard*, 2^e édition, Paris 1952, стр. 642; Philippe Malaurie, Laurent Aynès Cours de droit civil, t. IX *Les sûretés, la publicité foncière*, par Laurent Aynès, 10^e édition, Paris 2000, стр. 253–254; Philippe Malaurie, Laurent Aynès, Cours de droit civil, *Les biens, la publicité foncière*, 4^e édition par Philippe Théry, Paris, 1998; стр. 370–371; Emmanuel Besson, *Les livres fonciers et la réforme hypothécaire*, Paris 1891, стр. 248 и даље; у италијанском праву: Antonio Ettore, Lucio Silvestri, *La pubblicità immobiliare e il testo unico delle imposte ipotecaria e catastale*, 2 edizione, Milano 1996, стр. 5–7.

13 У Француској је задржан унеколико модификован систем земљишних књига у департаманима Алзаса и Мозела (раније Лорен). Видети: Philippe Simler, Philippe Delebecque, *Les sûretés, la publicité foncière*, стр. 620–622.

14 У Италији је остао у важности аустријски систем земљишних књига у покрајинама Трентино – Алто Адиџе и Фриули – Венеција Јулија, које су раније припадале Аустрији. О томе је био донет закон од 28. марта 1928. године. Иначе, у Италији важи систем инскрипција и транскрипција. Упоредити: Antonio A. Ettore, Lucio Silvestri, *La pubblicità immobiliare*, 2. edizione, Milano, 1996, стр. 5–7.

15 Аустријски систем (у мађарској варијанти) остао је у Румунији да важи у Трансилванији и у Буковини и после престанка Аустроугарске монархије. Видети: V. Negru, *Les livres fonciers, dans l'unification du droit civil roumain*, Bordeaux, 1931, стр. 113 и нарочито стр. 115.

Republik Kroatien den gleichen Weg eingeschlagen hat. Und zwar hat Kroatien, nachdem man nach einer längeren Experimentierphase mit neuen Formen von Registern diese Versuche aufgegeben hatte, 1996 ebenfalls ein Grundbuchsgesetz¹⁷ verabschiedet und somit an die modernen Regelungen des österreichischen Grundbuchsrechts angeknüpft.

III. HAUPTMERKMALE ZUR UNTERSCHIEDUNG VON GRUNDBÜCHERN UND DES SO GENANNTEN EINHEITLICHEN REGISTERS

6. Das österreichisch-deutsche System ist durch eine Reihe von Grundsätzen geprägt, mit denen die Sicherheit des Rechtsverkehrs und die Zuverlässigkeit für die daran interessierte Person hinsichtlich des Standes der in den Grundbüchern eingetragenen dinglichen Rechte gewährleistet werden. Ohne sämtliche Grundsätze erörtern zu wollen, nach denen Grundbücher geführt werden, werden wir uns an die Merkmale halten, die die wesentlichsten Unterschiede zwischen dem Grundbuchsystem und dem System des sog. einheitlichen Registers ausmachen. Diese sind: A) Unterteilung der Evidenz von Liegenschaften auf Kataster und Grundbuch, B) die Regelung über die gerichtliche Zuständigkeit und C) der Grundsatz des Tätigwerdens auf Antrag der Parteien.

A) Aufteilung der Evidenz von Liegenschaften auf Kataster und Grundbuch

7. Einer der wichtigsten Grundsätze, auf denen das österreichisch-deutsche System beruht, ist die Aufteilung der öffentlichen Register auf das Kataster und die Grundbücher. Das Vorhandensein zweier Register, von denen in das eine die tatsächlichen Angaben eingetragen werden, während das andere zur Eintragung von Rechten dient, bildet die Eckpfeiler des gesamten Systems. Das Wesentliche an dem System wird durch diese beiden Registerarten verdeutlicht, und diese bilden die Grundlage für das Verständnis seiner Funktionsweise. Ohne die oben erwähnte Abgrenzung lässt sich das österreichisch-deutsche System nicht begreifen noch wäre es in der Lage, all seine Vorteile zu entfalten. Die Existenz eines gesonderten Registers für tatsächliche Angaben und eines für die rechtliche Evidenz und deren unterschiedliche Rollen setzen unweigerlich auch unterschiedliche Behörden voraus, die für deren Unterhaltung zuständig sind. Die Führung der tatsächlichen Evidenz wurde den Verwaltungsbehörden übertragen,

Ausgabe des Amtsblattes wurde auch die Dienstordnung zum Grundbuch veröffentlicht. Siehe: Nina Plavšak, Tone Frantar, Miha Juhart, *Zakon o zemljiški knjigi s komentarjem* (Grundbuchsgesetz mit Kommentaren), „Gospodarski vestnik“, Ljubljana 1998.

17 Das Grundbuchsgesetz der Republik Kroatien, *Zakon o zemljišnim knjigama Republike Hrvatske*, *Narodne novine* br. 91/1996), in Kraft getreten am 1. Januar 1997. Pravilnik o unutrašnjem ustroju, vodenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima (Grundbuchordnung), veröffentlicht im Amtsblatt *Narodne novine* Nr. 81/1997.

иначе на целини државне територије (или у претежном делу) важи другачији систем јавних регистара. Најзад, треба истаћи да је, после одвајања од Југославије, Република Словенија¹⁶ 1995. године донела Закон о земљишним књигама, а да је њеним путем пошла и Република Хрватска, која је после дужег раздобља експериментисања са новим облицима евиденције, одустала од тих покушаја и 1996. године такође донела Закон о земљишним књигама¹⁷ ослањајући се на модерна правила аустријског земљишнокњижног права.

III. ОСНОВНА ОБЕЛЕЖЈА РАЗЛИКОВАЊА ЗЕМЉИНИХ КЊИГА И ТЗВ. ЈЕДИНСТВЕНЕ ЕВИДЕНЦИЈЕ

6. За аустријско-немачки систем карактеристичан је низ начела на којима се заснива сигурност правног промета и поуздање заинтересованих лица у стање стварних права уписаних у земљишне књиге. Не улазећи у разматрање свих начела по којима се воде земљишне књиге, задржаћемо се на обележјима која чине основ разликовања система земљишних књига и система тзв. јединствене евиденције. То су: А) раздвајање евиденције непокретности на катастар и земљишне књиге, Б) правило о судској надлежности и В) начело поступања по предлогу странака.

А) Раздвајање евиденције непокретности на катастар и земљишне књиге

7. Једно од најважнијих начела на којима се заснива аустријско-немачки систем јесте раздвајање јавних регистара на катастар и земљишне књиге. Постојање двеју евиденција, од којих се у првој бележе чињенични подаци, док друга служи за уписивање права, чини угаони камен читавог система, изражава његову суштину и представља основ за разумевање његовог функционисања. Без поменутог раздвајања, аустријско-немачки систем не може се схватити нити је у стању да покаже све своје предности. Одвојено посто-

¹⁶ Закон о земљишним књигама (Закон о земљишни књиги; *Урадни лист Републике Словеније* бр. 33/1995) ступио је на снагу 16. јула 1995. године. У истом броју *Урадног листа* објављен је и Правилник о вођењу земљишних књига. Видети: Нина Плавшак, Тоне Франтар, Миха Јухарт, *Закон о земљишни књиги с коменшарјем*, „Господарски вестник“, Љубљана 1998.

¹⁷ Закон о земљишним књигама Републике Хрватске (*Народне новине* бр. 91/1996) ступио је на снагу 1. јануара 1997. године. Правилник о унутрашњем устроју, вођењу земљишних књига и обављању других послова у земљишнокњижним одјелима судова (Земљишно књижни пословник) објављен је у службеном листу *Народне новине* бр. 81/1997.

die fachlich für diese Art von Tätigkeit ausgebildet sind. Auf der anderen Seite wurde die Eintragung von Rechten in die Grundbücher den Gerichten zugewiesen, die ihrer Art nach befähigt sind, Entscheidungen über so wichtige Fragen für den Einzelnen zu treffen wie Erwerb, Änderung oder Beendigung von dinglichen Rechten an Liegenschaften. Die oben genannte Abgrenzung, und zwar sowohl in funktionaler Hinsicht als auch hinsichtlich der Zuständigkeit der jeweiligen Behörde, d.h. auf der einen Seite der Gerichte und auf der anderen der Verwaltungsbehörden, wird als normal und selbstverständlich angesehen, so dass sie innerhalb dieses Systems nicht in Frage gestellt wird. Da aber hierzu-lande die Prinzipien angezweifelt wurden, auf denen das System beruht, müsste man nun untersuchen, wie sie in jenen Ländern funktionieren, in denen das Grundbuchsystem entstanden ist.

8. In Deutschland, Österreich und in der Schweiz ist das Kataster ein öffentliches Liegenschaftsregister, welches die Grundlage für die Führung der Grundbücher darstellt, was bedeutet, dass damit die Existenz dieser Bücher nicht ausgeschlossen, sondern ganz im Gegenteil, vorausgesetzt wird. Das Kataster ist ein Verzeichnis von Grundstücken und Gebäuden, in dem Angaben über Form und Fläche der Flurstücke, über die Art der Nutzung (Kultur) und Fruchtbarkeit (Bonität), sowie Angaben über Gebäude, Katastereinnahmen aufgrund des Grundstücks (und der Gebäude), den Benutzer usw. eingetragen sind. Der Zweck, zu dem das Kataster als öffentliches Register eingeführt wurde, liegt darin, die tatsächlichen Angaben über Grundstück und Gebäude zuverlässig zu ermitteln und öffentlich darzustellen.¹⁸ Ursprünglich diente das Kataster zu Zwecken der Besteuerung und es umfasste auch Angaben über die Katastereinnahmen aufgrund des Grundstücks (als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer). Heute findet das Kataster einen bedeutend weiteren Anwendungsbereich und wird nicht nur zu Zwecken der Besteuerung sondern auch für Wirtschafts-, Verwaltungs-, Statistik- und andere Erfordernisse zugrunde gelegt, aber auch für die Erstellung von Grundbüchern. Die im Kataster enthaltenen Angaben machen es möglich, die Lage und Fläche dieses oder jenes Flurstücks zu bestimmen und ein Grundstück auf diese Weise zu identifizieren und von den anliegenden Grundstücken abzugrenzen.

9. Die Angaben aus dem Kataster bilden die Grundlage für die Erstellung und ordentliche Fortführung von Grundbüchern. Dahingegen werden Eigentumsrechte und andere dingliche Rechte an Liegenschaften durch Eintragung in die Grundbücher und nicht ins Kataster erworben, verändert oder aufgehoben. Daher ist bei der Ermittlung der dinglichen Rechte an Grundstücken oder Gebäuden der Stand in den Grundbüchern maßgebend, nicht der Stand im Kataster. Und dies ist vollkommen verständlich. Es handelt sich um unterschiedliche Funktionen der besagten Register, welche so durchdacht und eingerichtet wurden, damit sie unterschiedliche Zwecke erfüllen, und eben aus diesem Grund wurde ihre

¹⁸ Vergleiche: Harry Westermann, *Sachenrecht*, 6. Auflage Band II, *Immobiliensachenrecht*, von Dieter Eickmann und Winfried Pinger, Heidelberg 1988, S. 64.

јање регистара за чињеничну и правну евиденцију и њихова различита улога нужно захтевају и различите врсте државних органа надлежних за њихово одржавање. Вођење фактичке евиденције поверено је управним органима који су стручно оспособљени да обављају ту врсту делатности. Насупрот томе, уписивање права у земљишне књиге поверено је судским органима, који су по природи ствари оспособљени да доносе одлуке о тако важним питањима за појединце као што су стицање, промена и престанак стварних права на непокретностима. Поменута раздвојеност, како функционална тако и она која се односи на надлежност органа, управних с једне и судских с друге стране, сматра се нормалном и по себи разумљивом, те се у оквирима овог система и не доводи у питање. С обзиром да су у нас принципи на којима систем почива доведени у сумњу, потребно је размотрити како они функционишу у земљама у којима је земљишнокњижни систем настао.

8. У Немачкој, Аустрији и Швајцарској катастар је јавни регистар непокретности који представља основ за вођење земљишних књига, што значи да он не искључује него, напротив, претпоставља њихово постојање. Катастар је евиденција о земљишту и зградама у коју су унети подаци о облику и површини земљишних парцела, о начину коришћења (култури) и плодности (бонитету), као и подаци о зградама, о катастарском приходу од земљишта (и зграда), о кориснику, итд. Сврха због које је уведен катастар као јавни регистар јесте да се чињенични подаци о земљишту и зградама утврде на поуздан начин и јавно прикажу.¹⁸ Првобитно, катастар је служио за сврху опорезивања и пружао је податке о катастарском приходу земљишта (као основи за порез на земљиште). У данашње време катастар има много ширу примену и користи се не само за сврху опорезивања него и за привредне, управне, статистичке и друге потребе, као и за израду земљишних књига. Подаци које садржи катастар омогућавају да се одреди положај и простирање ове или оне земљишне парцеле и да се на тај начин неко земљиште идентификује и разграничи од суседних земљишта.

9. Катастарски подаци представљају подлогу за израду и уредно вођење земљишних књига. Али се право својине и остала стварна права на непокретностима стичу, мењају и престају уписима у земљишне књиге, а не у катастар. Отуда је за упознавање са стварним правима на земљишту и зградама меродавно стање у земљишним књигама, а не у катастру. И то је сасвим разумљиво.

¹⁸ Упоредити: Harry Westermann, *Sachenrecht*, 6. Auflage Band II, *Immobiliarsachenrecht*, von Dieter Eickmann und Winfried Pinger, Heidelberg 1988, стр. 64.

Führung auch unterschiedlichen Behörden übertragen. Daraus geht wie gesagt hervor, dass diese beiden Register zwar voneinander getrennt sind, sich aber dennoch gegenseitig erschließen. „Das Kataster und das Grundbuch“, heißt es in einem der bedeutendsten deutschen Lehrbücher, „ergänzen sich, indem im ersten Register Angaben über Tatsachen bekannt gemacht werden, während im zweiten Rechtsverhältnisse publik gemacht werden. Zusammen ermöglichen sie eine umfassende Registrierung von Liegenschaften.“¹⁹ Daher stammt die feste Verbundenheit zwischen Kataster und Grundbuch, die ihren Ausdruck darin findet, dass die Angaben aus dem Kataster in die Grundbücher übertragen werden und dass für das Kataster Angaben über Eigentumsrechte und andere dingliche Rechte aus Grundbüchern „entliehen“ werden. Zwischen Grundbuchgerichten und Katasterbehörden wird eine fortdauernde und enge Zusammenarbeit hergestellt, indem die Katasterbehörden die Gerichte über neue Angaben unterrichten (Größe und Fläche von Flurstücken), welche durch neue und exaktere Vermessungsmethoden ermittelt wurden (sowie über neue Objekte, die auf den Grundstücken errichtet wurden usw.)²⁰, und die Gerichte wiederum das Kataster über Änderungen hinsichtlich des Eigentumsrechts und anderer dinglicher Rechte unterrichten. Auf diese Weise werden eine ordnungsgemäße Fortführung beider öffentlicher Register und ihre gegenseitige Anpassung gewährleistet.²¹

10. Auch in unserem Recht diene das Kataster als Grundlage für Grundbücher, doch es hatte keine Bedeutung für das Bestehen oder den Erwerb von dinglichen Rechten an Liegenschaften; diese Bedeutung hatte lediglich das Grundbuch.²²

11. Im Unterschied dazu wurde im System des so genannten einheitlichen Registers der Versuch gemacht, diese unterschiedlichen Elemente, Tatsachen und dingliche Rechte, unter einen Hut zu bringen.²³ Die Zusammenlegung erfolgte, indem man die in den Rechtsvorschriften über die Grundbücher geregelte Materie dem Kataster übertrug. In dieser neuen Funktion sollte das Kataster die Rolle

19 Westermann, Eickmann, Pinger, *ibid.*

20 Schwab, Prütting, *Sachenrecht*, 27. Auflage S. 113.

21 Westermann, Eickmann, Pinger, *op. cit.*, S. 64.

22 „In Artikel 2 des Grundlegenden Gesetzes über Kataster und Vermessung von Grundstücken dient das Grundstückskataster für wirtschaftliche, Verwaltungs- und statistische Zwecke, für die Erstellung von Grundbüchern, als Grundlage für die Ermittlung der Katastereinnahmen und für andere Zwecke der Staatsbehörden, Staatsorganisationen und Bürger. Demnach ist der Stand im Kataster, allein an sich betrachtet, kein Beweis über das Eigentum an einem Grundstück. Diesen Zweck hat lediglich eine Eintragung im Grundbuch oder eine Eintragung im Tapija-Buch.“ Urteil des Obersten Gerichtshofs Serbiens, Gzz. 203/66, *Zbirka sudskih odluka iz oblasti gradanskog prava* (Gerichtsurteilsammlung aus dem zivilrechtlichen Bereich), Belgrad 1972, Position Nr. 95.

23 Siche Kritik über das Unterfangen eines einheitlichen Registers: Dragor Hiber, „Konsolidacija prava svojine i zemljišnoknjižni sistem“ (Konsolidierung des Eigentumsrechts und das Grundbuchsystem), ein Vorwort zur zweiten Auflage des Buches: Dragosav D. Matić, Tihomir Đ. Đoković, *Zemljišnoknjižni postupak* (Grundbuchverfahren), Belgrad 1997, S. X-XI. Zur Bemerkung, dass bei dieser Aufgabe kein bedeutenderer Fortschritt erzielt wurde: Dušan Stamenković, *Upisi u zemljišnu knjigu i katastar nepokretnosti, priručnik za praktičnu primenu* (Eintragungen in Grundbüchern und Liegenschaftskatastern, ein Handbuch für den praktischen Gebrauch), Belgrad 1995, S. 78–79.

Реч је о различитим функцијама поменутих евиденција које су замишљене и основане да би се њима постигла различита сврха и због тога је њихово вођење поверено различитим органима. Из тога произлази као што је речено, њихова одвојеност, али и њихово узајамно прожимање. „Катастар и земљишна књига“, каже се у једном од водећих немачких уџбеника „допуњавају се тако што се у првом регистру обзнањују чињенични подаци, док се у другом публикују правни односи. Заједно, они омогућавају да регистрације непокретности буде комплетно.“¹⁹ Отуда, између катастра и земљишних књига постоји чврста повезаност, која се огледа у томе што се у земљишним књигама преузимају подаци из катастра и што катастар позајмљује наводе о праву својине и другим стварним правима из земљишних књига. Између земљишнокњижних судова и катастарских органа успоставља се трајна и тесна сарадња на основу које катастарски органи обавештавају судове о новим подацима (о величини и простирању земљишних парцела), добијеним на основу нових и егзактнијих метода премера (као и о новим објектима изграђеним на земљишту, итд.),²⁰ а судови информишу катастар о променама у праву својине и о другим стварним правима. На тај начин се постиже уредно вођење обе врсте јавних регистара и њихово узајамно усклађивање.²¹

10. И у нашем праву катастар је служио као подлога земљишним књигама, али није имао важности за постојање и стицање стварних права на непокретностима; такав значај имала је једино земљишна књига.²²

11. Насупрот томе, у систему тзв. јединствене евиденције учињен је покушај да се ови разнородни елементи, чињенице и стварна права, споје у једну целину.²³ Сједињавање је извршено тако што је катастру природата и материја која је била уређена

19 Westermann, Eickmann, Pinger, *Immobiliarsachenrecht*, стр. 64.

20 Schwab, Prütting, *Sachenrecht*, 27. Auflage стр. 113.

21 Westermann, Eickmann, Pinger, *Immobiliarsachenrecht*, стр. 64.

22 „У члану 2 Основног закона о премери и катастру земљишта катастар земљишта служи за привредне, управне и статистичке сврхе, за израду земљишних књига, као основа за утврђивање катастарског прихода и за друге потребе државних органа, организација и грађана. Према томе, стање у катастру, узев само за себе, није доказ о својини земљишта. То може бити једино упис у земљишној књизи или у књизи тапија.“ – Одлука Врховног суда Србије, Гзз. 203/66, *Збирка судских одлука из области грађанског права*, Београд 1972, одл. бр. 95.

23 Видети о критици подухвата о јединственој евиденцији: Драгор Хибер, „Консолидација права својине и земљишнокњижни систем“, предговор за друго издање књиге: Драгослав Д. Матић, Тихомир Ђ. Ђоковић, *Земљишнокњижни уписујак*, Београд 1998, стр. X–XI. О констатацији да на овом послу није учињен неки запаженији напредак: Душан Стаменковић, *Уписи у земљишну књигу и каталог непокретности*, приручник за практичну примену, Београд 1995, стр. 78–79.

der Grundbücher übernehmen, diese überflüssig machen und sie endgültig verdrängen.

B) Die Regelung über gerichtliche Zuständigkeit

12. Aus der funktionalen Trennung der öffentlichen Liegenschaftsregister, wonach im Kataster über tatsächliche Angaben Evidenz geführt wird und in die Grundbücher dingliche und andere Rechte an Liegenschaften eingetragen werden, geht auch die unterschiedliche Zuständigkeit der Behörden hervor, auf welche die besagten Funktionen übertragen werden: sachverständige Verwaltungsbehörden verwalten das Kataster, und die Grundbücher werden von Gerichtsbehörden geführt.

Die besagte Trennung der Zuständigkeiten erscheint in jenen Ländern, in denen das Grundbuchsystem entstanden ist, so natürlich und logisch (und es wäre auch nicht abwegig zu erwähnen, dass unser Recht in diesem Bereich auch zu diesem System gehört), dass für die gerichtliche Zuständigkeit bei der Führung von Grundbüchern keine besonderen Argumente vorgelegt werden, außer, dass sie selbstverständlich ist.

a) Argumente, die für eine gerichtliche Zuständigkeit sprechen

13. Wenn trotzdem, wie es hierzulande der Fall ist, die Frage aufgeworfen wird, auf wen man die Aufgabe übertragen sollte, Entscheidungen über Rechte an Liegenschaften zu treffen und Verzeichnisse darüber zu führen, dann tut man gut daran, folgende Gründe zu berücksichtigen, die für die Überzeugung sprechen, dass diese Aufgabe in die Zuständigkeit der Gerichte und nicht der Verwaltungsbehörden gehört: 1) Die Unabhängigkeit und Selbständigkeit des Gerichts bedeutet einen entscheidenden Vorteil im Vergleich zu den hierarchisch untergliederten Verwaltungsbehörden. 2) Die Natur der Rechtsverhältnisse, die erörtert werden, wenn es um dingliche Rechte an Liegenschaften geht, steht der gerichtlichen Zuständigkeit näher als der Zuständigkeit der Verwaltung. 3) Die Möglichkeit, dass die Eintragung eines Rechts eine rechtliche Voraussetzung (oder gar Fiktion) zu Gunsten der eingetragenen Person erzeugt, ist wesentlich akzeptabler, wenn die öffentlichen Bücher vom Gericht geführt werden, als wenn dies eine Verwaltungsbehörde täte (vor allem, wenn es um einen Streitfall zwischen einem Bürger und dem Staat geht). 4) Das Außerstreitverfahren (Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit) ist für die Klärung dieser Art von Rechtsverhältnissen wesentlich geeigneter als das Verwaltungsverfahren. 5) Traditionell ist das Privateigentum besser geschützt, wenn dies das Gericht tut, als wenn die Verwaltungsbehörde dafür zuständig wäre. 6) Das Vertrauen der Bürger zu den Gerichten ist größer als zu den Verwaltungsbehörden. 7) Historische Gründe, weil hierzulande bereits die Gewohnheit geschaffen wurde, den Erwerb von Rechten bei Gericht zu regeln. 8) Ein aus der Rechtsvergleichung gewonnenes Argument: Die Länder, in denen das System entstanden ist, das auch in unser Recht übernommen wurde, beauftragen das Gericht mit dieser Funktion. Im nachfolgenden Text soll lediglich auf die ersten beiden Gründe genauer eingegangen werden.

правним правилима о земљишним књигама. У овој новој функцији катастру је било намењено да преузме улогу земљишних књига, да их учини сувишним и да их коначно уклони.

Б) Правило о судској надлежности

12. Из функционалне раздвојености јавних регистара непокретности, према којој се у катастру води евиденција о чињеничним подацима а у земљишне књиге уписују стварна и друга права на непокретностима, произлази различита надлежност државних органа којима се поверавају поменуте функције: стручни управни органи старају се о катастру, судски органи воде земљишне књиге.

Поменута расподела надлежности чини се толико природном и логичном у земљама у којима је настао земљишнокњижни систем (а није на одмет напоменути да и наше право у овој области припада овом систему), да се у прилог судској надлежности у вођењу земљишних књига и не наводи нека особито наглашена аргументација, него се она подразумева.

а) Разлози који говоре у прилог судској надлежности

13. Ако се ипак постави питање, као што је учињено у нас, коме треба поверити одлучивање о правима на непокретностима и њихово евидентирање, треба узети у обзир следеће разлоге који говоре у прилог схватању да овај задатак треба препустити судовима, а не управним органима: 1) независност и самосталност суда значи одлучујућу предност у поређењу са хијерархијском подређеношћу управних органа; 2) правна природа односа о којима се расправља кад је реч о стварним правима на непокретностима, ближа је судској него управној надлежности; 3) могућност да укњижење права ствара праву претпоставку (или чак фикцију) у корист уписаног лица, знатно је прихватљивија када јавне књиге води суд него управни орган (особито у случају када је реч о сукобу права појединца и државе); 4) ванпарнични поступак је погоднији за расправљање о овој врсти правних односа него управни; 5) традиционално приватна својина је боље заштићена када јој заштиту пружа суд а не управни орган; 6) суд ужива веће поверење грађана него управни органи; 7) историјски разлог, због тога што је у нас већ била створена навика да се стицање права обавља у суду; 8) упоредноправни разлог – земље у којима је настао систем који је прихваћен и у нашем праву, поверавају ову функцију суду. У овом тексту подробније ће се говорити само о прва два обележја.

1) Richterliche Unabhängigkeit

14. Der wichtigste Grund, aus dem die Verhandlung von dinglichen Rechten an Liegenschaften den Gerichten übertragen wird, ist die richterliche Unabhängigkeit.²⁴ Das Prinzip der Selbständigkeit und Unabhängigkeit des Gerichtswesens geht aus dem Grundsatz der Gewaltenteilung und dem Grundsatz der Gesetzmäßigkeit hervor. Die Gerichte sprechen Recht aufgrund der Verfassung und der Gesetze, und in dieser Hinsicht hat die gesetzgebende Gewalt einen natürlichen Vorrang im Staat. Doch die Gerichte sind sowohl von der gesetzgebenden als auch von der vollziehenden Gewalt getrennt, unabhängig²⁵ von der ersten, vor allem aber von der zweiten, also der vollziehenden Gewalt. Weder die gesetzgebende noch (oder vor allem nicht) die vollziehende Gewalt darf sich in die Arbeit der Gerichte einmischen, die eine allgemeine Zuständigkeit für die Prozesse haben, in denen über persönliche oder familiäre Verhältnisse, Arbeitsverhältnisse sowie vermögensrechtliche und andere zivilrechtliche Verhältnisse entschieden wird. Daher ist die gerichtliche Zuständigkeit immer vorauszusetzen, außer in jenen Einzelfällen, in denen durch ein Sondergesetz die Zuständigkeit einer anderen staatlichen Behörde oder eines gesellschaftlichen Organs vorgesehen ist.²⁶ Und wenn es darum geht, ob einige der besagten vermögensrechtlichen oder überhaupt zivilrechtlichen Verhältnisse auf eine Verwaltungsbehörde übertragen werden sollten, dann sollte man die allgemeinen Vorteile bedenken, die eine Verhandlung vor Gericht im Vergleich zum Verfahren vor den Verwaltungsbehörden aufweist. Denn im Unterschied zu den Gerichten, die unabhängig und selbständig²⁷ sind, sind selbst die Ministerien als oberste Verwaltungsbehörden lediglich durch das Merkmal der Selbständigkeit²⁸ geprägt, nicht aber auch der Unabhängigkeit. Der Unterschied wird noch deutlicher, wenn man die Position der Gerichte mit anderen Verwaltungsbehörden vergleicht, die innerhalb der

24 Über die gerichtliche Unabhängigkeit siehe: Borivoje Poznić, Vesna Rakić-Vodincić, *Gradansko procesno pravo, Zivilprozessrecht*, 15. Auflage, Belgrad 1999, S. 49 ff mit Verweisen auf andere Werke; Danilo Danić, „O jemstvima sudijske nezavisnosti“ (Garantien der richterlichen Unabhängigkeit), *Spomenica Kongresa pravnika*, Belgrad 1935, S. 3 ff; Ivo Krbeć, „Garancije sudijske nezavisnosti“ (Garantien der richterlichen Unabhängigkeit) (Spomenica) S. 17 ff; Djordje Tasić, „O jemstvima sudske nezavisnosti“ (Garantien der richterlichen Unabhängigkeit) (Spomenica) S. 24 ff; Rudolf Krivic, „O jemstvu sodiške neodvisnosti“ (Garantien der richterlichen Unabhängigkeit) (Spomenica) S. 38 ff; Dragaš Denković, „Sudska funkcija i politika“ (Funktion des Richters und Politik), *Zbornik radova, Pravni fakultet Novi Sad, Novi Sad 1969*, S. 201 ff; Mihajlo Dika, „Pravo na nezavisnog suca“ (Das Recht auf einen unabhängigen Richter), *Pravo, teorija i praksa 4/1990*, Novi Sad, S. 20 ff.

25 „Gerichte sind selbständig und unabhängig in ihrer Arbeit und haben aufgrund der Verfassung, der Gesetze und anderer Generalakte zu richten“ – Art. 96, Abs. 1 der Verfassung der Republik Serbien aus dem Jahre 1990. Vergleiche: Ratko Marković, *Ustavno pravo i političke institucije* (Verfassungsrecht und politische Institutionen), 2. Auflage, Belgrad, 1996, S. 607, 615, 617–618.

26 Čl. 1 Zakona o parničnom postupku (Zivilprozessordnung), *Službeni list SFRJ* Nr. 4/1977.

27 „Die Selbständigkeit der Gerichte bedeutet, dass die Gerichte eine besondere Art von Staatsbehörden sind, die organisatorisch von anderen Staatsbehörden abgegrenzt sind, und für welche besondere Organisationsregeln zugrunde gelegt werden. Unter der Unabhängigkeit der Gerichte ist die Unabhängigkeit der Gerichte von jeglicher äußeren Einflussnahme zu verstehen, also die gerichtlichen Urteile sind frei zu fällen. Die Unabhängigkeit der Gerichte bedeutet, dass kein anderer Träger einer Staatsgewalt Einfluss auf die Gerichtsgewalt ausüben oder sich in die Arbeit des Gerichts einmischen darf.“ Marković, *Ustavno pravo i političke institucije*, S. 617.

28 „Die Ministerien sind bei der Verrichtung der, durch Verfassung und Gesetze festgelegten Zuständigkeiten, selbständig“ – Art. 94, Abs. 3 Verfassung der BR Serbien.

1) Независност суда

14. Начелни разлог због кога се расправљање о стварним правима на непокретностима поверава судским органима јесте независност суда.²⁴ Начело самосталности и независности судства произлази из начела поделе власти и начела законитости. Судови суде на основу Устава и закона и у том погледу законодавна власт има природно првенство у држави. Али судови су одвојени и од законодавне и од управне власти и независни²⁵ су и у односу на прву, а поготово у односу на другу, управну власт. Ни законодавна, ни управна власт (још мање) не могу се мешати у рад судова чија је надлежност општа у споровима из личних и породичних односа, из радних односа, као и из имовинских и других грађанскоправних односа, те се она увек претпоставља, изузев ако је у појединим случајевима посебним законом предвиђена надлежност неког другог државног или друштвеног органа.²⁶ А када се говори о томе да ли неке од поменутих имовинских и уопште грађанскоправних односа треба поверити управном органу, ваља имати на уму опште предности које има расправљање пред судом у односу на поступак пред органима управе. Јер, за разлику од судова који су независни и самостални,²⁷ чак и министарства као најважнији органи управе носе само обележје самосталности,²⁸ не и независности. Разлика је још уочљивија када се упореди положај судова и других управних органа који се оснивају у саставу министарстава и за које важи начело хијерархијске подређености.

24 Видети о независности суда: Боривојед Познић, Весна Ракић-Водинелић, *Грађанско процесно право*, 15. издање, Београд 1999, стр. 49 и даље, са упућивањем на друга дела (стр. 4–46); Данило Данић, „О јемствима судијске независности“, *Сјомениши Конгреса љавника*, Београд 1935, стр. 3 и даље; Иво Крбек, „Гаранције судијске независности“ (у истој *Сјомениши*) стр. 17 и даље; Ђорђе Тасић, „О јемствима судске независности“ (*Сјомениши*) стр. 24 и даље; Рудолф Кривиц, „О јамству соднишке неодвисности“ (*Сјомениши*) стр. 38 и даље. Драгаш Денковић, „Судска функција и политика“, *Зборник радова*, Правни факултет у Новом Саду, Нови Сад 1969, стр. 201 и даље; Михајло Дика, „Право на независног суца“, *Право, теорија и љракса* 4/1990, Нови Сад, стр. 20 и даље.

25 „Судови су самостални и независни у свом раду и суде на основу Устава, закона и других општих аката“ – чл. 96, ст. 1 Устава Републике Србије од 1990. Упоредити: Ратко Марковић, *Уставно љраво и љолићичке инстћићуије*, 2. издање, Београд 1996, стр. 607, 615, 617–618.

26 Члан 1 Закона о парничном поступку, *Службени лист СФРЈ* бр. 4/1997.

27 „Самосталност судова значи да су судови посебна врста државних органа, организационо одвојени од других државних органа, за које важе посебна правила организовања. Под независношћу судова подразумева се слобода судова од сваког утицаја са стране, слободно доношење судских одлука. Независност суда значи да ниједан носилац друге државне власти не може утицати на вршење судске власти, да се не може мешати у рад суда.“ Р. Марковић, *Уставно љраво и љолићичке инстћићуије*, стр. 617.

28 „Министарства су самостална у вршењу Уставом и законом одређених надлежности“ – чл. 94, ст. 3 Устава СР Србије.

Ministerien eingerichtet sind und für die das Prinzip der hierarchischen Untereordnung gilt.

15. Die Unabhängigkeit des Gerichts bedeutet, dass seine Arbeit lediglich durch die Pflicht eingeschränkt wird, sich an die Gesetze²⁹ (und anderen Rechtsvorschriften) zu halten, und dass es von jeglichem äußeren Einfluss frei ist. In der neueren Zeit wird auch der Grundsatz der Gesetzmäßigkeit (der in der Gebundenheit des Gerichts an die im Gesetz enthaltenen allgemeinen Rechtsnormen besteht) nicht so streng wie früher verstanden, und die vernünftige Freiheit des Gerichts wird immer größer. In vielen Fällen wird es dem Gericht überlassen, den Inhalt eines Begriffes festzusetzen, der im Gesetz nur angedeutet wird, oder aber sein Urteil unter Berücksichtigung aller Umstände des konkreten Falls zu fällen.³⁰ Doch obwohl das Gericht trotz größerer Flexibilität in bezug auf die Schärfe der allgemeinen Rechtsnormen auch weiterhin durch den Grundsatz der Gesetzmäßigkeit gebunden ist, so wird seine Unabhängigkeit anhand der Freiheit in bezug auf alle anderen Einflüsse ersichtlich. Nicht die gesetzgebende, und schon gar nicht die vollziehende Gewalt darf sich in die gerichtliche Urteilsfällung einmischen oder die Arbeit des Gerichts beeinflussen. „Gegen die gerichtliche Unabhängigkeit verstoßen nicht nur offene Forderungen, dass das Gericht ein Urteil mit einem bestimmten Inhalt zu erlassen hat, sondern auch andere Formen, mit denen andere Behörden dem Gericht einen bestimmten Ausgang eines bestimmten Verfahrens nahe legen könnten.“³¹ *Genauso sollte das Gericht dem Einflussbereich der Medien und dem Druck der Öffentlichkeit, in einem Fall ein bestimmtes Urteil fällen zu müssen, nicht ausgesetzt sein. Es sollte vor allem darauf hingewiesen werden, dass das Gericht gegen politische Einwirkungen wesentlich widerstandsfähiger ist, als es die Verwaltung sein könnte.*

16. Eine in diesem Sinne verstandene richterliche Unabhängigkeit ist die Grundlage für unparteiische Verfahren und für Urteile, die sich lediglich auf das Recht stützen und nach Gerechtigkeit streben. Unparteilichkeit bei der Urteilsfällung ist vor allem dann von Bedeutung, wenn es sich um ein Verfahren handelt, in dem auf der einen Seite der Bürger als Einzelperson und auf der anderen die Staatsgewalt steht.³² Wenn es namentlich um Verfahren unter Einzelpersonen geht, dann ist die Gefahr eines Versuchs der institutionellen Einflussnahme auf das Gericht geringer (obwohl sie auch in diesen Fällen nicht gänzlich auszuschließen ist). Im Regelfall ist bei solchen Fällen keine Staatsbehörde am Ausgang des Verfahrens interessiert (obwohl es auch Ausnahmen gibt, in denen den Behörden nahe stehende Personen Unterstützung zur Beeinflussung des Verfahrens verlangen und diese manchmal auch bekommen können), weil es allgemein unerheblich ist, ob Herr X oder Herr Y das Verfahren gewinnt. Ganz anders stehen die Dinge, wenn bei einem Verfahren festgestellt werden soll, ob sich eine Liegenschaft im Privateigentum eines Bürgers befindet oder ob daran, manchmal sogar ohne Rechtsgrundlage,³³ gesellschaftliches Eigentum begründet

29 Vergleiche: Marković, *Ustavno pravo i političke institucije*, S. 617.

30 Poznić, Rakić-Vodinelić, *Gradansko procesno pravo*, S. 45–46.

31 Poznić, Rakić-Vodinelić, *op. cit.*, S. 49.

32 Vergleiche: Tasić, „O jemstvima sudske nezavisnosti“, *Spomenica Kongresa pravnika*, S. 25.

33 „Wenn die Liegenschaft ohne Rechtsgrundlage zu einem Gesellschaftsmittel geworden ist, kann ihre Rückerstattung innerhalb von fünf Jahren gefordert werden, beginnend ab Tag der erlangten Kenntnis und spätestens innerhalb von zehn Jahren“ – Čl. 268, st. 1, *Zakona o udruženom radu* (Gesetz über vereinte Arbeit).

15. Независност суда значи да његов рад једино ограничава обавеза поштовања закона²⁹ (и других општих правних прописа), а да је слободан од било каквог утицаја који би долазио са стране. У новије време се и начело законитости (које се састоји у везаности суда општом правном нормом, садржаном у закону), не схвата превише строго као раније, и све је већа разумна слобода суда. У многим случајевима остављено је суду да одреди садржину појма који је у закону само назначен или да одлуку донесе имајући у виду све околности случаја.³⁰ Али, ако је суд, и поред веће еластичности у односу на општрину опште правне норме, и даље везан начелом законитости, његова независност се исказује у слободи од свих других утицаја. Ни законодавна, а још мање управна власт не могу се мешати у доношење судских одлука нити смеју утицати на рад суда. „Судској независности противи се не само отворено тражење да суд донесе одлуку одређене садржине, него и други видови у којима би други органи могли упутити суду своје сугестије за решења одређеног спора.“³¹ Исто тако, суд треба да остане изван утицаја медија и притисака јавности да се одређени случај пресуди на овај или онај начин. Посебно треба напоменути да је на политичке утицаје знатно отпорнији суд него што је то у стању да буде управа.

16. У овом смислу схваћена независност судова јесте основ непристрасног суђења и доношења одлуке која ће се заснивати искључиво на праву и која ће тежити правди. Непристрасност у одлучивању особито је од значаја када је реч о спору у коме ће се на једној страни наћи грађанин као појединац, а на другој државна власт.³² Наиме, кад је реч о споровима међу појединцима, мања је опасност од покушаја институционалног утицаја на суд (мада га ни у тим случајевима не треба сасвим искључити). У таквим споровима, по правилу, ниједан државни орган није заинтересован за исход спора (иако има изузетака да појединци блиски органима власти могу затражити и понекад добити подршку за остваривање утицаја на исход спора) зато што је, уопште узев, индиферентно да ли ће успех у спору постићи Петар или Павле. Сасвим је другачије када се спор води о томе да ли се нека непокретност налази у приватној својини грађанина или је на њој, понекад чак и без правног основа,³³ стечена друштвена својина. У том случају је важно да о спору

29 Упоредити: Р. Марковић, *Уставно право и политичке институције*, стр. 617.

30 Б. Познић, В. Ракић-Водинелић, *Грађанско процесно право*, стр. 45-46.

31 *Исто*, стр. 49.

32 Упоредити: Ђ. Тасић, „О јемствима судске независности“, *Споменица Конгреса правника*, у Београду 1935, стр. 25.

33 „Ако је непокретност постала друштвено средство без правног основа, њено враћање може се захтевати у року од пет година почев од дана сазнања, а најкасније у року од десет година“ – чл. 268, ст. 1 Закона о удруженом раду.

wurde. In diesem Falle ist es wichtig, das Gericht als unabhängige Behörde über die Streitsache urteilen zu lassen, und nicht eine Verwaltungsbehörde, die aufgrund ihrer naturgemäßen Abhängigkeit anfälliger gegen Einflüsse ist (in Form von Weisungen oder Aufträgen). Immer wenn die Staatsgewalt die Absicht hatte, dem Bürger ohne Rechtsgrundlage oder ohne plausible Grundlage das Eigentumsrecht zu entziehen, wurde die gerichtliche Zuständigkeit per Gesetz umgangen. Dies geschah im Falle der Verstaatlichung von Mietwohnungen oder des Baugeländes, bei denen kein Verwaltungsstreitverfahren zulässig war.³⁴

17. Ein wesentlicher Unterschied zwischen Verwaltungsbehörden und Gerichten liegt heute darin, dass die Gerichte unabhängig und die Verwaltungsbehörden abhängig³⁵ sind. Dabei sollte man jedoch zugeben, dass das besagte Merkmal nicht für die höchsten Verwaltungsbehörden gilt, weil keine höheren Behörden über ihnen stehen, von denen sie abhängig wären. Doch obwohl die Ministerien als höchste Verwaltungsbehörden an der Spitze der Pyramide stehen und bei der Ausübung ihrer gesetzlich festgelegten Zuständigkeit selbständig sind, genießen auch die Ministerien keine richterliche Unabhängigkeit, sondern sie unterliegen einer parlamentarischen Kontrolle. Vom Minister abwärts besteht auf allen Stufen der Hierarchieleiter eine (gewisse) Abhängigkeit der untergeordneten Behörden in bezug auf die übergeordneten, und diese Abhängigkeit wird zunehmend größer, je weiter unten sich die Behörden befinden. Im Unterschied zu den Gerichten ist die Verwaltung nämlich nach dem Prinzip der Subordination organisiert, und die Verwaltungsbehörden sind verpflichtet, sich an die Weisungen und Aufträge der übergeordneten Verwaltungsbehörde zu halten. Daher bietet die Verwaltung im Vergleich zu den Gerichten eine geringere Garantie, dass Streitfälle über vermögensrechtliche Fragen unparteiisch geregelt werden können.

18. Wenn sie Streitfälle entscheiden, liegen den Verwaltungsbehörden die Staatsinteressen ständig vor Augen. Daher stammt auch die Befürchtung, dass sie bei eventuellen vermögensrechtlichen Auseinandersetzungen diesem Interesse folgen könnten. Ein derartiges Vorgehen der Verwaltungsbehörden kann man vor allem dann erwarten, wenn es um die Regelung von Verhältnissen oder die Entscheidung von eigentumsrechtlichen Fragen zwischen Staatsgewalt und Bürger geht. Man sollte nicht vergessen, dass der Staat dabei selbst zu einer Verfahrenspartei wird, die der Verwaltungsbehörde übergeordnet ist, und dass diese nicht immer in der Lage ist, sich dem Einfluss des Staates zu widersetzen (und manchmal auch nicht bereit dazu sein wird). Daher sollte man bei der Abgrenzung von Zuständigkeiten die Vorzüge der Gerichte im Vergleich zu den Verwaltungsbehörden berücksichtigen, die sich in folgendem widerspiegeln: „Das Gerichtswesen gewährleistet im Regelfall eine gründlichere Untersuchung der Angelegenheit und bietet eine größere Rechtssicherheit (gerichtliche Unabhängigkeit, präzisere Rechtsvorschriften, subtileres Verfahren). Darum er-

34 „Gegen den Beschluss der Verstaatlichungskommission ist kein Verwaltungsverfahren zulässig“ – Art. 57 Zakon o nacionalizaciji najamnih zgrada i gradevinskog zemljišta (Gesetz über Verstaatlichung von Mietgebäuden und Baugelände) vom 28. Dezember 1957, *Službeni list FNRJ* Nr. 52/1958.

35 Ivo Krbeč, *Upravno pravo* (Verwaltungsrecht), I. knjiga, *Uvodna i osnovna pitanja* (Einleitende und grundlegende Fragen), Zagreb 1929, S. 27, 29–30; Im selben Sinn: Krbeč, „Garancije sudijske nezavisnosti“, *Spomenica Kongresa pravnika*, Belgrad 1935, S. 18.

одлучује суд као независан орган, а не управни орган који је због своје зависности по природи ствари подложнији утицајима (у виду упутстава или налога). Кад год је државна власт имала намеру да од грађана без правног основа или без оправданог основа одузме право својине, законом је била заобиђена судска надлежност. Тако је у случају национализације најамних зграда и грађевинског земљишта била искључена могућност вођења управног спора.³⁴

17. Битна разлика између управних и судских органа данас је у томе што су судови независни, а органи управе зависни.³⁵ Истина, поменуто обележје не важи за највише органе управе, стога што изнад њих нема виших органа од којих би они зависили. Међутим, иако су министарства, као највиши органи управе на самом врху пирамиде, самостална у вршењу законом одређених надлежности, ни министри не уживају судијску независност него подлежу парламентарној контроли. Почев од министара наниже, на свим степеницама хијерархијске лествице, постоји зависност нижих органа од виших и она се појачава уколико се иде ка нижим органима. Наиме, за разлику од судова, управа је организована према начелу субординације и управни органи су дужни да се придржавају упутстава и налога надређеног управног органа. Отуда, у поређењу са судовима, управа пружа мање гаранција да ће спорови у области имовинских односа бити решени непристрасно.

18. Приликом решавања спорова, управним органима се увек налази пред очима државни интерес. Отуда и постоји бојазан да би и евентуалне спорове у области имовинских односа могли решавати у складу са тим интересом. Овакав поступак управних органа поготову се може очекивати при уређивању односа и решавању спорова око својине између државне власти и појединаца. Не треба изгубити из вида да је тада једна од страна у спору држава, која је надређена власт управном органу и чијем утицају он није увек у могућности (а понекад није ни склон) да се одупре. Отуда, приликом разграничења надлежности треба водити рачуна о предности судова у односу на управу, а она се огледа у следећем: „судство у правилу осигурава темељитији претрес предмета и пружа јачу правну сигурност (судска независност, детаљнији правни прописи, суптилнији поступак). Зато се судска надлежност у првом реду протезе на оне ствари које су од нарочите важности по интересе грађана.“³⁶

34 „Против решења комисије за национализацију не може се водити управни спор“ – чл. 57 Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта од 28. децембра 1957. године, *Службени листић ФНРЈ* бр. 52/1958.

35 Иво Крбек, *Управно право*, I књига, *Уводна и основна питања*, Загреб 1929, стр. 27, 29–30; у истом смислу: Крбек, „Гаранције судијске независности“, *Сјоменица Конгреса правника*, Београд 1935, стр. 18.

36 Иво Крбек, „Однос судства и управе“, *Архив за правне и друшћивене науке* бр. 3/1952, стр. 307.

streckt sich die gerichtliche Zuständigkeit in erster Reihe auf all jene Dinge, die für das Interesse der Bürger besonders bedeutend sind.“³⁶

2) Rechtliche Natur der Aufgaben

19. Neben den prinzipiellen Gründen, die sich vorrangig auf die richterliche Unabhängigkeit beziehen, lässt sich als Argument für die Übertragung der Entscheidungsgewalt über dingliche Rechte an Liegenschaften auf die Gerichte die rechtliche Natur der besagten Beziehungen anführen. Denn die Abgrenzung zwischen der Zuständigkeit von Gerichten einerseits und Verwaltungsbehörden andererseits wird aus Regelungen abgeleitet, mit denen ihr jeweiliger Gegenstand festgelegt wird, und das namentlich ist die Art der rechtlichen Beziehungen.³⁷ Die Gerichte entscheiden im Prozeß über Streitigkeiten, die sich auf vermögensrechtliche oder andere zivilrechtliche Beziehungen, persönliche oder familiäre Beziehungen oder auf Arbeitsverhältnisse beziehen, und bei Außerstreitverfahren (in der freiwilligen Gerichtsbarkeit) entscheiden sie über Statusverhältnisse, Grundbuchrechte³⁸ und einige andere Fragen. Im Unterschied dazu entscheiden Verwaltungsbehörden im Verwaltungsverfahren über subjektive Rechte oder Pflichten in Zusammenhang mit einer Verwaltungssache. Die Trennungslinie wurde aufgrund der Natur der Rechtsverhältnisse gezogen, um die es sich handelt: das Urteilen über zivilrechtliche Verhältnisse wurde auf die Gerichte übertragen, während die Verwaltungsbehörden über Verwaltungssachen zu entscheiden haben. In der Wissenschaft werden nachfolgende Merkmale als Maßstab für die Bestimmung der zivilrechtlichen Beziehungen zugrunde gelegt: rechtliche Gleichheit der Parteien und Gleichberechtigung ihres jeweiligen Willens; freie Parteiinitiative (Willensfreiheit, Dispositionsgrundsatz); Übertragbarkeit des Rechts; Vermögenssanktion;³⁹ Rechtsschutz auf privaten Antrag.⁴⁰ Von vorrangiger Bedeutung sind vor allem die ersten zwei: Parteiengleichheit und Initiativfreiheit der Parteien bei der Begründung von Rechtsbeziehungen, weil sich auf ihrer Grundlage die zivilrechtlichen von den verwaltungsrechtlichen Beziehungen abgrenzen lassen. Beim Zivilrecht ist die Position der Parteien gleichberechtigt (koordiniert); beim Verwaltungsverfahren ist sie untergeordnet (subordiniert)⁴¹. So sind beispielsweise bei Kaufverträgen über Liegenschaften (zivilrechtliche Verhältnisse) Verkäufer und Erwerber gleichberechtigt, und sie können frei darüber verhandeln, ob sie den Vertrag abschließen wollen, während bei einer Enteignung die Liegenschaft dem Eigentümer zwangsweise weggenommen wird.

Daher ist aufgrund der Natur der Dinge in Bereichen, in denen die Parteien gleichberechtigt sind, die Zuständigkeit der Gerichte sowie ein Zivilprozeß bzw.

36 Ivo Krbeč, „Odnos sudstva i uprave“ (Das Verhältnis zwischen Gerichtswesen und Verwaltung), *Arhiv za pravne i društvene nauke* Nr. 3/1952, S. 307.

37 Poznić, Rakić-Vodinčić, *Gradansko procesno pravo*, S. 75.

38 Poznić, Rakić-Vodinčić, *op. cit.*, S. 512.

39 Vergleiche: Andrija Gams, *Uvod u Gradansko pravo, Opšti deo* (Einführung in das Zivilrecht, Allgemeiner Teil), 6. Auflage, Belgrad 1967, S. 38–41.

40 Poznić, Rakić-Vodinčić, *op. cit.*, S. 76.

41 Gams, *Uvod u Gradansko pravo*, S. 38; Zoran Tomić, *Upravno pravo* (Verwaltungsrecht), 3. Auflage, Belgrad 1998, S. 131 no 557; Poznić, Rakić-Vodinčić, *op. cit.*, S. 75.

2) Правна природа односа

19. Поред начелних разлога који се тичу у првом реду судске независности, у прилог решењу по коме одлучивање о стварним правима на непокретностима треба поверити судовима, може се навести разлог правне природе односа о којима је реч. Наиме, разграничење између надлежности судских и управних органа изводи се из правила којима се одређује њихов предмет, а то је врста правних односа.³⁷ Судови у парници одлучују о споровима из имовинскоправних и других грађанскоправних односа, из личних и породичних односа, као и из радних односа, а у ванпарничном поступку одлучују о статусним односима, о земљишнокњижним правима³⁸ и о неким другим питањима. Насупрот томе, управни органи решавају у управном поступку о субјективним правима или обавезама кад је реч о управној ствари. Линија разграничења повучена је према природи правних односа о којима је реч: одлучивање о грађанскоправним односима поверено је судовима, док су за решавање у управним стварима надлежни управни органи. У науци се као мерило за одређивање грађанскоправних односа узимају следећа обележја: правна једнакост страна и равноправност њихових воља; слободна иницијатива страна (аутономија воља, начело диспозиције); преносивост права; имовинска санкција;³⁹ заштита права на приватни захтев.⁴⁰ Од превасходне важности су особито прва два: равноправност страна у односу и слободна иницијатива страна у заснивању правних односа, јер се на основу њих могу одвојити грађанскоправни односи од управноправних односа. У грађанском праву положај страна је равноправан (координиран); у управном праву је субординиран.⁴¹ Тако, на пример, код уговора о продаји непокретности (грађанскоправни однос) продавац и купац су равноправни и слободно преговарају да ли ће закључити уговор, док се код експропријације непокретност одузима од сопственика принудним путем.

Отуда, по природи ствари, у областима у којима су стране равноправне успоставља се судска надлежност у парничном или ванпарничном поступку, а у односима управноправног карактера одређује се надлежност управних органа.⁴²

37 Б. Познић, В. Ракић-Водинелић, *Грађанско процесно право*, стр. 75.

38 *Истио*, стр. 512.

39 Упоредити: Андрија Гамс, *Увод у Грађанско право. Ојштин део*, 6. издање, Београд 1967, стр. 38–41.

40 Б. Познић, В. Ракић-Водинелић, *наведено дело*, стр. 76.

41 А. Гамс, *Увод у грађанско право*, стр. 38; Зоран Томић, *Управно право*, 3. издање, Београд 1998, стр. 131, № 577; Б. Познић, В. Ракић-Водинелић, *Грађанско процесно право*, стр. 75.

42 Упоредити: Б. Познић, В. Ракић-Водинелић, *Грађанско процесно право*, стр. 75.

ein Außerstreitverfahren (Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit) vorgesehen, und bei Verhältnissen verwaltungsrechtlichen Charakters sind die Verwaltungsbehörden zuständig.⁴²

20. Man kann keine abstrakte Antwort auf die Frage geben, von welcher Behörde öffentliche Bücher über dingliche Rechte an Liegenschaften geführt werden sollten. Vielmehr lässt sich die Antwort aus dem Charakter ableiten, den die Eintragung von dinglichen Rechten in öffentliche Bücher in einem bestimmten Rechtssystem hat. Wenn das Eigentumsrecht in jenem Moment erworben wird, in dem ein Kaufvertrag über die Liegenschaft abgeschlossen ist, und die Eintragung in das öffentliche Buch lediglich zu dem Zweck erfolgt, Dritte davon zu unterrichten, dann können öffentliche Bücher von sachkundigen Verwaltungsbehörden geführt werden. Wenn jedoch im Rechtssystem die Eintragung eines dinglichen Rechts in öffentliche Bücher nicht nur eine Bekanntmachung, sondern auch die Entstehung eines Rechts bedeutet,⁴³ dann ist die Zuständigkeit notwendigerweise auf die Gerichte zu übertragen,⁴³ weil nur diese vollen Umfangs befähigt sind, über komplexe, manchmal auch äußerst verworrene Fragen des Erwerbs und der Beendigung von Eigentums- und anderen dinglichen Rechten zu entscheiden. In dieser Hinsicht lassen sich Unterschiede zwischen dem französischen System einerseits und dem österreichisch-deutschen System andererseits feststellen.

Das Französische System

21. Ein wichtiges Merkmal des französischen Systems ist, dass das Eigentumsrecht solo consensu⁴⁴ übertragen wird, also im Augenblick des Abschlusses eines Kaufvertrages oder eines anderen Vertrages, der den gleichen Zweck hat.⁴⁵ Daher bedeutet die Eintragung in die öffentlichen Bücher keine Übertragung des Eigentums, sondern damit wird lediglich registriert, dass das Eigentumsrecht vom Verkäufer auf den Erwerber übergegangen ist. Die Eintragung in die öffentlichen Bücher bewirkt im französischen Recht kein Eigentumsrecht, sondern das bereits zuvor erworbene Recht wird lediglich verzeichnet, um Dritte zu benachrichtigen.⁴⁶

42 Vergleiche: Poznić, Rakić-Vodinelić, *ibid.*

43 „Le rôle essentiel de la publicité en Allemagne explique que le Livre foncier soit placé sous l'autorité d'un juge, qui garantit l'exactitude des mentions, parce qu'il a le pouvoir de contrôler la régularité des actes à publier. En France, au contraire, le conservateur des hypothèques est un fonctionnaire, au statut un peu particulier, du ministère des Finances, qui ne contrôle que la régularité formelle des actes; en aucun cas, leur validité.“ Philippe Malauric, Laurent Aynès, *Droit civil, Les sûretés, la publicité foncière*, S. 254.

44 Vergleiche: Gabriel Marty, Pierre Raynaud, Patrice Jourdain, *Droit civil, Les biens*, Paris, 1995, S. 68.

45 Davon spricht sehr wortgewandt die Regelung aus Art. 1583 des französischen Zivilgesetzbuches: „Elle est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé.“ Eine ähnliche Regelung mit allgemeinem Charakter ist in Art. 1138 vorgesehen: „L'obligation de livrer la chose est parfaite par le seul consentement des parties contractantes. Elle rend le créancier propriétaire et met la chose à ses risques dès l'instant où elle a dû être livrée, encore que la tradition n'en ait point été faite, à moins que le débiteur ne soit en demeure de la livrer; auquel cas la chose reste aux risques de ce dernier.“

46 „Au contraire, une publicité est par définition sans incidence immédiate sur les rapports entre les parties. Tel est bien le cas de la publicité foncière en droit français. Aucune atteinte directe n'est portée au principe de l'autonomie de la volonté et à l'effet constitutif ou translatif des consentements échangés. La publicité est destinée à l'information des tiers et les sanctions dont elle

20. Одговор на питање која врста државних органа треба да води јавне књиге о стварним правима на непокретностима не може се дати на апстрактан начин, већ се изводи из карактера који уписивање стварних права у јавне књиге има у одређеном правном систему. Ако се право својине стиче у тренутку када је закључен уговор о продаји непокретности, а упис у јавну књигу се обавља само да би се обавестила трећа лица, јавне књиге могу водити стручни, управни органи. Насупрот томе, ако у правном систему упис стварног права у јавне књиге значи не само публикување него и стварање права, неопходно је да се надлежност повери судовима,⁴³ јер су само они потпуно оспособљени да одлучују о сложеним, понекад и веома замршеним питањима стицања и престанка права својине и других стварних права. У овом погледу могу се уочити разлике између француског система, на једној страни, и аустријско-немачког система, на другој страни.

Француски систем

21. Битна одлика француског система јесте да се право својине преноси *solo consensu*,⁴⁴ а то значи у тренутку закључења уговора о продаји или неког другог уговора са истом сврхом.⁴⁵ Стога упис у јавне књиге не преноси право својине, него само региструје да је право својине прешло са продавца на купца. Упис у јавне књиге у француском праву не ствара право својине, него се већ раније стечено право само евидентира ради обавештавања трећих.⁴⁶

43 „Улога коју јавни регистри имају у Немачкој објашњава зашто је вођење земљишних књига поверено ауторитету судова, који гарантују тачност уписа, јер судови имају могућност да контролишу пуноважност аката који се објављују. Насупрот томе, у Француској је чувар хипотеке (*conservateur des hypothèques*) чиновник који има унеколико посебан статус у оквиру министарства финансија и он контролише само формалну исправност аката, а не и њихову пуноважност.“ Philippe Malauric, Laurent Aynès, *Droit civil, Les sûretés, la publicité foncière*, 10^e édition, par Laurent Aynès, стр. 254.

44 Упоредити: Gabriel Marty, Pierre Raynaud, *Droit civil, Patrice Jourdain, Les biens*, Paris, 1995, стр. 68.

45 О томе речито говори правило из чл. 1583 француског Грађанског закона: „Продаја је перфектна међу уговорницима и купац је правно стекао својину у односу на продавца чим су постигли сагласност о ствари и цени, иако ствар још није предата нити је исплаћена цена.“ Слично правило општијег карактера предвиђено је у чл. 1137: „Обавеза да се ствар преда настаје самом сагласношћу воља страна уговорница. Поверилац тиме постаје сопственик и сноси ризик од тренутка када је требало да се изврши предаја, иако до предаје није уопште дошло, изузев ако је дужник у доцњи са предајом ствари, у ком случају ризик за пропаст ствари сноси дужник“.

46 „Обавештавање је по дефиницији без утицаја на односе између страна. Такав је случај са публицитетом непокретности (*publicité foncière*) у француском праву. Принцип аутономије воље и транслативно и конститутивно дејство сагласности воље нису повређени публицитетом. Уписивање је намењено информисању трећих, а санкција која га прати углавном се односи на могућност супротстављања

22. Da das Eigentum im französischen Recht durch Vertrag erworben wird und da das Eigentumsrecht eingetragen wird, um eine Abwehrmöglichkeit gegenüber Drittpersonen zu gewähren, ist es auch nicht erforderlich, die Register von Gerichten führen zu lassen, wie es beim österreichisch-deutschen System der Fall ist. Nach französischem Recht werden die Register von einem besonderen Verwaltungsorgan innerhalb des Finanzministeriums geführt, das man Hüter der Hypotheken (*conservateur des hypotheques*) nennt.⁴⁷ Seine Rolle beschränkt sich auf die Prüfung der formalen Voraussetzungen für die Eintragung und erfasst nicht die Untersuchung der Validität des Rechtes auf Seiten des Verkäufers noch der Rechtswirksamkeit des Vertrages, mit dem das Eigentumsrecht übertragen wurde. Wenn man sich die Aufgabe der öffentlichen Eigentumsbücher in Frankreich vor Augen führt, so scheint verständlich, dass man ihre Führung einer Verwaltungsbehörde übertragen konnte. Daneben gibt es auch historische Gründe für die Zuweisung dieser Funktion an den Hüter der Hypotheken, da dieses Organ bereits vor zweihundert Jahren eingeführt wurde und seither unentwegt die gleiche Aufgabe verrichtet. Doch trotz alledem ist das System der Publizität von dinglichen Rechten in Frankreich und damit auch die Einrichtung des Hypothekenhüters als Stelle, von der die öffentlichen Register geführt werden, Gegenstand von geradezu einhelliger Kritik in der Rechtstheorie.

Das österreichische System

23. Das österreichische System⁴⁸ (zu dem in dieser Hinsicht unser Recht gehört) unterscheidet sich wesentlich vom französischen, vor allem was die Übertragung des Eigentumsrechts anbelangt. Im französischen Recht wird das Eigentum im Augenblick des Vertragsabschlusses übertragen, während im österreichischen und in unserem Recht⁴⁹ die Übertragung des Eigentumsrechts in zwei Etappen stattfindet:⁵⁰ die erste Etappe besteht aus dem Abschluss des Kaufvertrages und die zweite aus der Verbuchung (aufgrund des zuvor abgeschlossenen Kaufvertrages), mit welcher eigentlich das Eigentumsrecht vom Verkäufer auf den Käufer übertragen wird. Im österreichischen wie in unserem System hat der Kaufvertrag lediglich eine schuldrechtliche Wirkung: der Verkäufer verpflichtet sich, das Eigentumsrecht auf den Erwerber zu übertragen (doch dieses geht nicht in diesem Augenblick über), und der Erwerber verpflichtet sich, einen Kaufpreis dafür zu bezahlen. Um den Sinn der rechtlichen Wirkung von Verträgen in unserem Recht verstehen zu können, muß darauf hingewiesen werden, dass der Kaufvertrag, an sich betrachtet, nichts an der Situation des

est assortie, principalement l'inopposabilité, laissent intacte la force obligatoire des conventions.“ Simler, *Delbecque, Droit civil, Les sûretés, la publicité foncière*, S. 623.

47 Vergleiche: Malaurie, Aynès, *Cours de droit civil, Les biens, la publicité foncière*, S. 372–373.

48 Helmut Koziol, Rudolf Welser, *Grundriss des bürgerlichen Rechts*, II, S. 53–54; Franz Gschnitzer, *Österreichisches Sachenrecht*, 2. Auflage S. 99–104; Armin Ehrenzweig, *Das Sachenrecht*, S. 253–254; Heinrich Klang, *Kommentar*, S. 189 ff.

49 Vergleiche: O. Stanković, M. Orlić, *Stvarno pravo* (Sachenrecht, 9. Auflage, Belgrade, 1996), S. 328–329; Gams, *Stvarno pravo*, S. 256–257.

50 Koziol, Welser, *op. cit.*, II, S. 53.

22. С обзиром да се својина у француском праву стиче уговором и да се право својине уписује ради могућности супротстављања трећим лицима, није неопходно да регистре води судски орган као што је случај у аустријско-немачком систему. У француском праву регистре води један нарочити управни орган у оквиру министарства финансија, који се зове чувар хипотека (*conservateur des hypothèques*).⁴⁷ Његова улога се своди на разматрање формалних услова за упис, а не и на испитивање истинитости продавчевог права и пуноважности уговора којим је пренето право својине. Када се има у виду задатак јавних књига о својини у Француској, разумљиво је што се он може поверити административном органу. При том, у прилог додељивању ове функције чувару хипотека говоре и историјски разлози, јер је овај орган установљен пре скоро двестот година и од тада непрекидно врши исту функцију. И поред свега, систем публицитета стварних права у Француској, а са њиме и установа чувара хипотека као органа који води јавне регистре, предмет је готово једнодушне критике у правној теорији.

Аустријски систем

23. Аустријски систем⁴⁸ (коме у овом погледу припада наше право) битно се разликује од француског, управо када је реч о преносу права својине. У француском праву својина се преноси у моменту закључења уговора, док се у аустријском и у нашем праву⁴⁹ пренос права својине одвија у две етапе:⁵⁰ прву етапу чини закључење уговора о продаји, а другу укњижење (на основу раније закљученог уговора о продаји) којим се заправо преноси право својине са продавца на купца. У аустријском и нашем систему, уговор о продаји производи само облигационоправна дејства: продавац се обавезује да пренесе право својине на купца (али га у том тренутку још не преноси), а купац се обавезује да за то плати куповну цену. Да би се исправно схватио смисао правних дејстава уговора у нашем праву, потребно је нагласити да уговор о продаји, посматран за себе, ништа не мења у ситуацији уговорника у погледу права својине. Чињеница да је закључен уговор о продаји не

трећим лицима и не дира у обавезујућу снагу уговора.“ Philippe Simler, Philippe Delebecque, *Droit civil, Les sûretés, la publicité foncière*, 3^e édition, Paris 2000, стр. 623.

47 Упоредити: Philippe Malaurie, Laurent Aynès *Cours de droit civil, Les biens, la publicité foncière* par Philippe Théry, 4^e édition, Paris 1998, стр. 372–373.

48 Helmut Koziol, Rudolf Welsch, *Grundriss des bürgerlichen Rechts*, II, стр. 53–54; Franz Gschnitzer, *Österreichische Sachenrecht*, 2. Auflage von Christoph Faistenberger, Heinz Barta, Gottfried Call, Bernhard Escher, стр. 99–104; Armin Ehrenzweig, *Das Sachenrecht*, 6. Auflage, Wien 1923, стр. 253–254 и сл. Heinrich Klang, *Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch*, 32. und 33. Lieferung, Wien 1930, стр. 189 и даље (коментар уз чл. 431 аустријског Грађанског законика).

49 Упоредити: Обрен Станковић, Миодраг Орлић, *Сиварно право*, 9. издање, Београд 1996, стр. 328–329; Андрија Гамс, *Сиварно право*, стр. 256–257.

50 Koziol-Welsch, *Grundriss des bürgerlichen Rechts*, II, стр. 53.

Eigentumsrechts der Vertragsparteien verändert. Der Umstand, dass ein Kaufvertrag abgeschlossen wurde, bedeutet nicht, dass der Verkäufer aufgehört hat, der Eigentümer zu sein.⁵¹ Der Verkäufer behält auch nach Vertragsabschluss weiterhin das Eigentum, wie zuvor. Mit dem Kaufvertrag hat er nicht das Eigentumsrecht übertragen, sondern sich lediglich dazu verpflichtet, dies zu einem späteren Zeitpunkt zu tun, wenn nämlich das Eigentumsrecht des Erwerbers verbucht wird. Bis zu diesem Augenblick bleibt der Verkäufer der Eigentümer und könnte als solcher auch einen anderen Kaufvertrag (oder mehrere Kaufverträge) abschließen und aufgrund dieses zweiten Vertrages das Eigentumsrecht auf einen anderen Erwerber und nicht den erstgenannten übertragen. Aus diesem Grund wurde, im Unterschied zum französischen Recht, die Frage der Eigentumsübertragung vom Vertrag (was dem französischen Rechtssystem entspricht) auf die Verbuchung verschoben (wie im österreichischen und in unserem Rechtssystem vorgesehen).

24. Die Verbuchung aufgrund eines rechtsgültigen Kaufvertrages bezeichnet in unserem und im österreichischen Recht (mit gewissen Besonderheiten auch im deutschen Recht) jenen entscheidenden Augenblick, in dem der Erwerber das Eigentumsrecht an der Liegenschaft erlangt und der Verkäufer das Eigentumsrecht verliert. Darum heißt es auch, dass die Eintragung in die Grundbücher eine Konstitutivwirkung hat, denn die Eintragung (und in diesem Fall konkret die Verbuchung) lässt das Eigentumsrecht entstehen (bzw. konstituiert es). Alles was bis zu diesem Augenblick vollzogen wurde – Abschluss eines Kaufvertrages über die Liegenschaft, Beglaubigung einer Urkunde bei Gericht, Abgabe einer *clausula intabulandi* usw. – kann zwar notwendig sein, doch diese besagten Handlungen bedeuten lediglich eine Vorbereitung, und erst die Verbuchung bewirkt die Entstehung des Eigentumsrechts.⁵²

25. Wenn man bedenkt, welche Bedeutung der Verbuchung beim Erwerb eines Eigentumsrechts (oder anderer dinglicher Rechte) an Liegenschaften zukommt, dann scheint es verständlich, warum im österreichischen und im deutschen Recht die Führung der Grundbücher auf die Gerichte und nicht auf die Verwaltungsbehörden übertragen wurde. Die Eintragung in die Grundbücher ist keine pure Registrierung der Tatsache, dass das Eigentumsrecht erworben wurde, wie dies im französischen Recht der Fall ist. Vielmehr ist in unserem wie auch im österreichischen System die Verbuchung *eine Handlung, mit der das Eigentumsrecht begründet (konstituiert) wird*. Darum ist es im französischen Recht möglich, die Register von Verwaltungsbehörden führen zu lassen, und im österreichischen, deutschen und in unserem Recht ist es notwendig, dass Grundbücher existieren und von Gerichten geführt werden.⁵³

51 Vergleiche: Stanković, Orlić, *op. cit.*, S. 328.

52 Stanković, Orlić, *ibid.*

53 Vergleiche: „Hier kann es nun zwei Systeme geben: entweder überlässt man es dem Antragsteller, dem Erwerber, dies selbst zu prüfen und dann selbst dafür die Verantwortung zu übernehmen, oder man verpflichtet die Behörden bei Abschriften oder Transkriptionen, selbst einzugreifen. Das erstgenannte Prinzip wurde in Frankreich eingeführt, wo der *conservateur des hypothèques* lediglich den Kaufvertrag zu verzeichnen hat; dieser ist nicht verpflichtet, die Validität des Anspruchs seitens des Verkäufers oder die Rechtmäßigkeit des Geschäfts zu prüfen. In Deutschland, oder besser gesagt im gesamten germanischen System, handelt es sich bei dem Beamten, welcher Übertragungen von Gütern in Grundbüchern vornimmt, um einen Richter, und dessen Rolle

значи да је продавац престао да буде сопственик.⁵¹ Продавац и после закључења уговора и даље има својину, као што ју је имао и до тада. Уговором о продаји он није пренео право својине него се само обавезао да ће га пренети у неком доцнијем тренутку, када ће се извршити укњижба права својине на купца. До тог тренутка продавац остаје сопственик, и као такав може закључити други уговор о продаји (или више уговора о продаји) и на основу тог другог уговора пренети право својине другом, а не првом купцу. Због тога је, за разлику од француског права, питање о преносу права својине умерено са уговора (што је систем француског права) на укњижбу (што је систем аустријског и нашег права).

24. Укњижба извршена на основу пуноважног уговора о продаји у нашем и аустријском праву (са извесним особеностима и у немачком праву) означава онај преломни тренутак у коме купац стиче право својине на непокретности, а продавац престаје да буде сопственик. Зато се и каже да упис у земљишне књиге има конститутивно дејство, јер упис (у овом случају је реч о укњижби) ствара (конституише) право својине. Све што је до тога тренутка предузимано – закључење уговора о продаји непокретности, овера писмене исправе у суду, давање клаузуле интабуланди, итд. – може бити потребно, али све поменуте радње представљају само припрему, а тек укњижење ствара право својине.⁵²

25. Када се има у виду од коликог је значаја укњижење за стицање права својине (и других стварних права) на непокретностима, разумљиво је зашто се у аустријском и немачком праву вођење земљишних књига поверава судовима, а не управним органима. Упис у земљишне књиге није пуко регистровање чињенице да је право својине стечено, као што је случај у француском праву. У нашем и аустријском систему укњижење је *радња којом се ствара (конституише) право својине*. Због тога је у француском праву могуће да јавне регистре води административни орган, а у аустријском, немачком и нашем праву неопходно да земљишне књиге постоје и да их воде судови.⁵³

51 Упоредити: О. Станковић, М. Орлић, *Сиварно право*, стр. 328.

52 *Исио*.

53 Упоредити: „Овде сада може бити два система: или ће се оставити заинтересованој страни, купцу, да она то извиди и да сама сноси одговорност за ово, или ће се ставити у дужност државној власти да она интервенише при преписима и при транскрипцијама. Онај први систем усвојен је у Француској у којој *conservateur des hypothèques* има само да уведе уговор о куповини и продаји; он није дужан да испитује истинитост права продавчевога нити уредност самога посла. У Немачкој или боље рећи уопште по германском систему, чиновник који заводи преносе добара у баштинске књиге јесте судија и његова се улога не састоји просто у томе, као у француском систему, да уведе препис; он има да испита још и то: да ли је продавац заиста сопственик као и то да ли је он у праву да добро прода. У овом

C) Das Antragsprinzip

26. Das Eigentumsrecht und andere dingliche Rechte (wie auch einige Schuldrechte) werden im Regelfall auf Antrag der Parteien ins Grundbuch eingetragen, und nur in Ausnahmefällen leitet das Gericht ein Verfahren von Amts wegen ein.⁵⁴ Das Prinzip der Parteihoheit (Prinzip der Bewilligung oder Konsensprinzip, wie es auch noch genannt wird) bedeutet, dass die Initiative für die Verbuchung oder eine andere Art von Eintragung vom Antragsteller ergriffen wird und nicht von Amts wegen seitens des Gerichts.⁵⁵ Zudem ist das Grundbuchgericht bei seiner Beschlussfassung auch hinsichtlich der Grenzen des Vorgehens an die Initiative der Partei gebunden, und es kann nicht mehr genehmigen, als vom Antragsteller beantragt.⁵⁶ Wenn der Antragsteller beispielsweise ausdrücklich die Eintragung einer Vormerkung über das Eigentumsrecht beantragt hat, doch aus den von ihm eingereichten Papieren (Originalpapiere und Kaufvertrag, beglaubigte Unterschriften der Vertragsparteien, *clausula intabulandi* des Grundbuchvorgängers, genau festgelegte Liegenschaft usw.) hervorgeht, dass alle Voraussetzungen erfüllt sind, um eine Verbuchung zu beantragen, darf das Grundbuchgericht gleichwohl nicht entscheiden, dass eine Verbuchung vorzunehmen ist. Es ist vielmehr verpflichtet, entsprechend dem ausdrücklichen Antrag des Antragstellers eine Vormerkung einzutragen. Dennoch wird die Regel der Parteihoheit flexibel angewandt. Wenn nämlich der Antragsteller nicht ausdrücklich

liegt nicht nur, wie beim französischen Recht, darin, eine Abschrift einzutragen. Er hat ferner noch zu prüfen: ob der Verkäufer der tatsächliche Eigentümer ist und ob er berechtigt ist, das Gut zu verkaufen. Bei diesem System wollte man also den Eigentümern von dinglichen Rechten (Hypotheken oder Dienstbarkeiten) eine besondere Sicherheit gewähren“ – Živojin Perić, *Stvarno pravo* (Sachenrecht), Belgrad 1920, S. 156.

54 Mit Ausnahme der Fälle, die mit diesem oder einem anderen Gesetz vorgesehen sind, hat das Grundbuchgericht keine Eintragungen von Amts wegen anzuordnen, wenn der Antrag einer Partei oder der Behörden vorliegt“ – die Regelung aus § 83 Zakon o zemljišnim knjigama Kraljevine Jugoslavije (Grundbuchgesetz des Königreiches Jugoslawien) vom 18. Mai 1930. Im selben Sinne: § 76 des Österreichischen Grundbuchgesetzes aus dem Jahre 1955, sowie § 13, Abs. 1 erster Satz der deutschen Grundbuchordnung von 1897, nach der überarbeiteten Fassung vom 26. Mai 1994. Vergleiche mit Art. 93 Zakon o zemljišnim knjigama Republike Hrvatske (Grundbuchgesetz der Republik Kroatien) aus dem Jahre 1996: „(1) Das Grundbuchgericht hat lediglich auf Antrag der Parteien oder einer zuständigen Behörde ein Verfahren einzuleiten, außer wenn laut Gesetz anders vorgesehen. (2) Das Grundbuchgericht hat den Parteien oder der zuständigen Behörde von Amts wegen eine Eintragung zu empfehlen, falls es befinden sollte, dass diese zweckdienlich wäre.“

55 Siehe über das Antragsprinzip: Čedo Rajačić, *Stvarno pravo* (Sachenrecht), Zagreb 1956, S. 241 ff; Boris Vizner, *Komentar zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima* (Kommentar zum Gesetz über grundlegende eigentumsrechtliche Verhältnisse), 1980, S. 212; Milorad V. Kukoljac, *Zemljišnoknjižno pravo* (Grundbuchrecht), Belgrad 1937, S. 99; Ferdo Čulinović, *Komentar zemljišnoknjižnih zakona* (Kommentar zu Grundbuchgesetzen), Belgrad 1931, S. 258 ff; im österreichischen Recht: Gschnitzer, *op. cit.*, S. 37–38. Koziol, Welsch, *op. cit.*, S. 101; Klang, *Kommentar*, S. 196–197; Ehrenzweig, *op. cit.*, S. 283–284; im deutschen Recht: Baur, *Stürmer*, *op. cit.*, S. 162–164; Klaus Müller, *Sachenrecht*, 4. Auflage, S. 285–286; Hans-Josef Wieling, *Sachenrecht*, 3. Auflage, S. 248–250.

56 „(1) Mehr oder etwas anderes als die Partei beantragt hat, kann nicht genehmigt werden, obwohl diese aufgrund der eingereichten Papiere berechtigt wäre, mehr oder etwas anderes zu verlangen. (2) Wenn lediglich eine Vormerkung beantragt wurde, dann wird man keine Verbuchung vornehmen können, auch wenn diese zulässig wäre“ – § 106 des Grundbuchgesetzes des Königreiches Jugoslawien; siehe Čulinović, *Komentar zemljišnoknjižnih zakona*, S. 297–298; Vergleiche: Rajačić, *Stvarno pravo*, S. 241; Gschnitzer, *op. cit.*, S. 38; Ehrenzweig, *op. cit.*, S. 283.

В) Начело поступања по предлогу странака

26. Право својине и остала стварна права (као и нека облигациона права) уписују се у земљишне књиге, по правилу, на предлог странака, а само изузетно суд покреће поступак по службеној дужности.⁵⁴ Начело поступања по предлогу (или начело приволе, начело консенса, како се још назива) значи да иницијативу за укњижење и друге врсте уписа покрећу заинтересоване стране, а не суд по службеној дужности.⁵⁵ Уз то, земљишнокњижни суд је у свом одлучивању везан иницијативом странке и у погледу граница поступања и он не може одобрити више од онога што је подносилац предлога захтевао.⁵⁶ На пример, ако је предлагач изречно тражио да предбележи право својине, а према документацији коју је поднео (оригинал исправе и уговор о продаји, оверени потписи уговорника, *clausula intabulandi* земљишнокњижног претходника, тачно одређена непокретност итд.) има услове да захтева укњижење, земљишнокњижни суд не може одлучити да се упише укњижба, него ће се уписати предбележба, како је изречно захте-

систему дакле хтела се дати нарочита сигурност сопственицима стварних права (хипотеке и службености)“ – Живојин Перић, *Стварно право* (белешке по предавањима), Београд 1920, стр. 156.

54 „Осим случајева одређених овим или којим другим законом, земљишнокњижни суд неће наредити уписе по службеној дужности услед молбе странака или власти“ – правило из § 83 Закона о земљишним књигама Краљевине Југославије од 18. маја 1930. године. У истом смислу: § 76 аустријског Закона о земљишним књигама од 1955. године, § 13 ст. 1, прва реченица немачког Закона о земљишним књигама (*Grundbuchordnung*) од 1897. године, према пречишћеном тексту од 26. маја 1994. године; упоредити чл. 93 Закона о земљишним књигама Републике Хрватске од 1996. године „(1) Земљишнокњижни суд покреће поступак само на приједлог странака или надлежнога тијела, осим кад је законом што друго одређено. (2) Земљишнокњижни суд ће по службеној дужности препоручити странкама и надлежном тијелу да захтијевају неки упис ако нађе да би он био сврховит.“

55 Видети о начелу поступања по предлогу странака: Чедо Рајачић, *Стварно право*, Загреб 1956, стр. 241 и даље; Борис Визнер, Коментар закона о основним власничкоправним односима, 1980, стр. 212; Милорад В. Кукољац, *Земљишнокњижно право*, Београд 1937, стр. 99; Фердо Чулиновић, Коментар земљишнокњижних закона, Београд 1931, стр. 258 и даље; у аустријском праву: Gschnitzer, Faistenberger, Barta, Call, Eccher, *Sachenrecht*, 2. Auflage, стр. 37–38. Hclmut Koziol, Rudolf Welsler, *Grundriss des Bürgerlichen Rechts*, II Band, стр. 101; Heinrich Klang, *Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch*, 32 und 33 Lieferung, Wien 1930, стр. 196–197; Armin Ehrenzweig, *Das Sachenrecht*, Wien 1923, стр. 283–184; за немачко право; Fritz Baur, Jürgen Baur, Rolf Stürmer, *Sachenrecht*, 17. Auflage, München 1999, стр. 162–164; Klaus Müller, *Sachenrecht*, 4. Auflage, Köln, 1997, стр. 285–286; Hans-Josef Wieling, *Sachenrecht*, 3. Auflage, стр. 248–250.

56 „(1) Више или што друго него што је странка замолила, не може се дозволити, и ако би она према поднесеним исправама била овлашћена тражити више или што друго. (2) Ако је замољено само за предбележу, онда се неће моћи наредити укњижба, и ако би ова била допуштена“ – § 106 Закона о земљишним књигама Краљевине Југославије; видети Чулиновић, Коментар земљишнокњижних закона, стр. 297–298; Упоредити: Рајачић, *Стварно право*, стр. 241; Gschnitzer, *Österreichisches Sachenrecht*, стр. 38; Armin Ehrenzweig, *Das Sachenrecht*, стр. 283.

festgelegt hat, welche Art von Eintragung er begehrt, wird das Grundbuchgericht beschließen jene Eintragung vorzunehmen, die aufgrund der Grundbuchlage und der eingereichten Beilagen für den Antragsteller am vorteilhaftesten ist.⁵⁷ Falls also kein ausdrücklicher Antrag hinsichtlich der Art der Eintragung vorliegt, dann kann das Gericht entscheiden, das Eigentumsrecht zu verbuchen und nicht vorzu-merken, sofern alle Voraussetzungen erfüllt sind, die für eine Verbuchung verlangt werden.

27. Selbstverständlich kann das Grundbuchgericht auch weniger ge-währen, als vom Antragsteller beantragt wird⁵⁸ (nach der Regel *a maiori ad minus*): falls der Antragsteller eine Verbuchung des Eigentumsrechts beantragt und aufgrund der Grundbuchlage und der eingereichten Anträge die Voraussetzungen für diese Art von Eintragung nicht erfüllt sind, wird das Gericht den Antrag auf Verbuchung ablehnen, jedoch die Eintragung einer Vormerkung zulassen.⁵⁹

28. Man sollte auch darauf hinweisen, dass der Antrag auf Eintragung in die Grundbücher von jeder Partei gestellt werden kann, und das bedeutet: sowohl von jener Partei, die durch Verbuchung ein dingliches Recht erwirbt, als auch und von der anderen, die durch diese Eintragung ihr Recht verliert (oder deren Liegenschaft durch Eintragung eines Rechts belastet wird).⁶⁰ Am häufigsten wird der Antrag von einer Vertragspartei gestellt (Erwerber, Geschenkempfänger, Umtauschender, Unterhaltsleistender, Darlehensgeber usw.), die durch die Eintragung ein Recht erwirbt. Dies scheint auch verständlich, da die Eintragung vor allem in ihrem Interesse steht – der Erwerber wird beispielsweise den größten Vorteil von der Eintragung haben. Doch es ist möglich, dass es trotz aller Vorteile, die eine Eintragung in die Grundbücher bietet, die Vertragspartei, die das Recht erwerben soll, aus verschiedenen berechtigten oder unberechtigten Gründen versäumt, eine Eintragung vornehmen zu lassen. Infolge dessen können nachteilige Auswirkungen nicht nur jene Vertragspartei treffen, die eine Beantragung der Eintragung versäumt hat, sondern auch andere Personen. Dies führt ferner auch zu einer Unordentlichkeit der Grundbücher, wodurch das Vertrauen von natürlichen oder juristischen Personen in diese Einrichtung beeinträchtigt wird.

29. Die Möglichkeit, dass eine Verbuchung (oder überhaupt eine Eintragung in die Grundbücher) von der Partei beantragt wird, deren Recht durch diese Eintragung erlischt, und nicht von der Partei, die das Grundbuchrecht erwirbt, wird von der hiesigen Rechtstheorie kaum bedacht, und in der Gerichtspraxis ist

57 Vergleiche: „Der Antragsteller hat festzulegen, welche Art von Eintragung er beantragt. Andernfalls enthält der Antrag auf Eintragung einen impliziten Antrag auf jene Art von Eintragung (Einverleibung, Vormerkung, Anmerkung), die laut vorliegendem Stand und aufgrund der Beilagen zum Antrag für die Person am vorteilhaftesten ist, zu deren Gunsten die Eintragung beantragt wird, sofern diese möglich und zulässig ist“ – Član 100, st. 1 *Zakona o zemljišnim knjigama Republike Hrvatske* (Art. 100 Abs. 1 Grundbuchgesetz der Republik Kroatien).

58 In diesem Sinne: Gschnitzer, *op. cit.*, S. 38.

59 „Der Antrag auf Einverleibung beinhaltet einen impliziten Antrag auf eine Vormerkung, falls der Antragsteller diese nicht ausdrücklich ausgeschlossen hat“ – Art. 100, Abs. 2 *Zakon o zemljišnim knjigama Republike Hrvatske*; Vergleiche: Ehrenzweig, *op. cit.*, S. 283.

60 Peter Rummel, Karl Spiclbüchler, Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, 1. Band, Wien 1983, S. 376.

вао предлагач. Ипак, правило о поступању по предлогу странака примењује се еластично, ако предлагач није изрично одредио који упис захтева, земљишнокњижни суд ће донети одлуку да се изврши онај упис који је према земљишнокњижном стању и поднетим прилозима најповољнији за предлагача.⁵⁷ Ако дакле, нема изрично одређеног захтева у погледу врсте уписа, суд може да одлучи да се право својине укњижи, а не да се предбележи, уколико су испуњени сви услови који се за укњижбу траже.

27. Разуме се, земљишнокњижни суд може одобрити мање од онога што подносилац предлаже⁵⁸ (по правилу *argumentum a maiori ad minus*): ако предлагач захтева укњижење права својине а за ту врсту уписа нема услова према земљишнокњижном стању и поднетим предлозима; суд ће одбити захтев за укњижбу, али ће дозволити да се изврши предбележба.⁵⁹

28. Ваља напоменути да предлог за упис права у земљишне књиге може поднети било која страна, а то значи: она која укњижењем стиче неко стварно право, или друга која уписом губи право (или се уписом права заснива на њеној непокретности неки терет).⁶⁰ Најчешће, предлог подноси уговорник (купац, поклонопримац, размењивач, давалац издржавања, зајмодавац, итд.) који уписом стиче неко право. Разумљиво је што је то тако, јер је упис пре свега у његовом интересу – прибавилац ће од уписа имати највише користи. Али, могуће је да и поред свих предности које пружа упис у земљишне књиге, уговорник који треба да стекне право пропусти да изврши упис из разних узрока, оправданих и неоправданих. Услед тога, неповољне последице могу погодити не само уговорника који је пропустио да затражи упис него и друга лица. Уз то, оне се огледају и у неуредности земљишних књига, чиме се нарушава поверење које физичка и правна лица имају у ову институцију.

29. Могућност да укњижење (и уопште упис у земљишне књиге) предложи страна чије право престаје уписом а не страна која прибавља земљишнокњижно право, релативно је мало запажена у нашој правној теорији, а потпуно је одсутна у судској

57 Упоредити: „Подносилац мора одредити коју врсту уписа захтева; иначе приједлог за упис прешутно садржи у себи приједлог за ону врсту уписа (укњижбу, предбележбу, забиљежбу) који је по постојећем стању и прилозима приједлога најповољнији за особу у чију се корист упис захтева, а могућ је и допуштен“ – чл. 100 ст. 1 Закона о земљишним књигама Републике Хрватске.

58 У овом смислу: Gschnitzer, *Österreichisches Sachenrecht*, стр. 38.

59 „Приједлог за укњижбу садржи у себи прешутно и приједлог за предбележбу, ако је подносилац није изријеком искључио – чл. 100, ст. 2 Закона о земљишним књигама Републике Хрватске; Ehrenzweig, *Das Sachenrecht*, стр. 283.

60 Peter Rummel, Karl Spielbüchler, *Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch*, 1. Band, Wien 1983, стр. 376.

sie absolut nicht anzutreffen. Zu den Gründen, die zu dieser Erscheinung führen, gehört gerade jener, den wir bereits erwähnt haben: die Eintragung eines Rechts steht im Interesse jener Person, die dieses Recht erwirbt, und daher ist es natürlich, dass der Antrag auch von dieser Person gestellt wird. Doch daran knüpft sich auch ein anderer Grund an, der lediglich das spiegelbildliche Interesse an der Eintragung reflektiert. So bewirkt zum Beispiel der Verlust des dinglichen Rechts bei dem Grundbuchvorgänger, dass dieser das Interesse am weiteren Schicksal der Rechte verliert, die ihm nicht mehr zustehen. Es erscheint absolut einleuchtend, dass sich jeder um seine eigenen Interessen kümmern muß und dass in diesem Sinne auch entsprechende Anträge auf Eintragung in die Grundbücher zu stellen sind: vom Erwerber, wenn dieser das Eigentumsrecht erwirbt, vom Hypothekengläubiger, wenn er eine Hypothek erwirbt, vom Hypothekenschuldner, wenn er, als Eigentümer einer mit einer Hypothek belasteten Liegenschaft die Löschung der Hypothek beantragt. Daher ist nicht davon auszugehen, dass sich die Gegenpartei um die Interessen des Erwerbers von Rechten kümmern wird, obwohl dies rechtlich möglich wäre.

30. Der Grundbuchvorgänger, dessen Recht aufgehoben wird (oder dessen Sache belastet wird), hat bereits zuvor eine ausdrückliche Willenserklärung (*clausula intabulandi*) abgegeben, worin er sich mit der Verbuchung der Rechte des Vertragspartners einverstanden erklärt hat. In der Anwaltspraxis wird die *clausula intabulandi* meistens so formuliert, dass der Erwerber das Eigentumsrecht ohne weitere Bewilligung seitens des Verkäufers in den Grundbüchern verbuchen lassen kann. Die Stilisierung weist darauf hin, dass vorausgesetzt wird, dass der Antrag auf die Eintragung vom Erwerber einzureichen ist. Dies ist der Fall bei gewöhnlichen Umständen. Doch wenn die Tatsache, dass in den Grundbüchern der Verkäufer auch weiterhin als Eigentümer geführt wird, zu Nachteilen führen würde (zum Beispiel wenn Steuern aufgrund des Grundbuchstandes veranlagt würden), dann wäre es sehr wahrscheinlich, dass der Verkäufer den Erwerber ermahnen wird, eine Eintragung im Grundbuch vornehmen zu lassen oder dass er selbst beantragen wird, das Recht des Erwerbers eintragen zu lassen. Diese Vorgehensweise scheint aufgrund der bisherigen Praxis unüblich, doch sie ist in einzelnen Rechtssystemen ausdrücklich als möglich vorgesehen, und uns scheint, dass es keinerlei Hindernisse geben dürfte, sie auch in unserer Rechtsordnung zur Anwendung zu bringen. Vielmehr könnte die Möglichkeit der Beantragung von Eintragungen über dingliche Rechte durch den Grundbuchvorgänger zu Gunsten des Erwerbers sehr sinnvoll sein, als praktische Maßnahme, die parallel zu anderen Maßnahmen dazu dienen könnte, den Grundbuchstand in Ordnung zu bringen, der stellenweise auch durch Versäumnisse von unachtsamen Erwerbern in Unordnung geraten ist (steuerliche Gründe, Abwesenheit usw.).

1. Ausnahmen

31. Neben der Regelung, dass die Eintragung lediglich auf Antrag der Parteien (oder der zuständigen Behörde) erfolgen kann, gibt es im Grundbuchsrecht eine Reihe von Ausnahmen, in denen dem Gericht die Möglichkeit eingeräumt wird, von Amts wegen vorzugehen. Unter den Abweichungen vom Regelfall einer Einleitung des Verfahrens auf Antrag der Parteien sind folgende Fälle am wichtigsten: a) die Ausnahme im Falle einer Erbschaft und b) die Ausnahme bei Nichtzahlung von Steuern.

практи. Међу разлозима који се могу навести за ову појаву долази пре свега онај о коме је било говора: упис права у интересу је онога који га прибавља, те је природно да га он предлаже. Са њиме је повезан и други разлог, који је само обрнута слика заинтересованости за упис. Наиме, губитак стварног права утиче на земљишнокњижног претходника тако што он престаје да буде заинтересован за даљу судбину права које му више не припада. Изгледа сасвим разумљиво да свако треба да се стара о својим интересима и да сходно томе предлаже упис права у земљишне књиге: купац када прибавља право својине, хипотекарни поверилац када прибавља хипотеку, хипотекарни дужник када у својству сопственика хипотековане непокретности захтева брисање хипотеке. Стога не треба очекивати да се друга стране брине о интересима онога који право стиче, иако је то правно могуће.

30. Земљишнокњижни претходник чије право престаје (или чија се ствар оптерећује) већ је раније дао изричну изјаву воље (*clausula intabulandi*) којом је пристао на укњижење саговорничковог права. У адвокатској пракси *clausula intabulandi* се најчешће формулише тако да купац може без даље приволе продавца да укњижи право својине у земљишне књиге. Стилизација указује да се подразумева да предлог за упис треба да поднесе купац. Тако је у редовним приликама. Али, када би чињеница што се у земљишним књигама као сопственик и даље води продавац доводила до неких неповољних последица (на пример да се порез разрезује према земљишнокњижном стању), врло је вероватно да би продавац био склон да опомене купца да изврши упис у земљишну књигу, или да он сам предложи суду да се укњижи право купца. Такав поступак изгледа неуобичајен, према досадашњој пракси, али је он изрично предвиђен као могућ у појединим правним системима, а нама се чини да никаквих сметњи нема да се примени и у нашем праву. Штавише, могућност да предлог за упис стварног права поднесе земљишнокњижни претходник у корист прибавиоца могла би бити веома корисна као једна од практичних мера којима се доводи у ред, земљишнокњижно стање запуштено каткад и због пропуста немарних прибавилаца (порески разлози, одсутност, итд.).

1. *Изузети*

31. Поред правила да се упис може дозволити само на предлог странака (или надлежног органа), у земљишнокњижно право постоји низ изузетака у којима се суду омогућава да поступа по службеној дужности. Међу одступањима од правила о покретању поступка по предлогу странака најважнији су следећи случајеви: а) изузетак у случају наслеђивања и б) изузетак у случају неплаћања пореза.

a. Ausnahmen bei Erbschaft

32. Aufgrund der rechtlichen Regelungen unseres Vorkriegsgrundbuchrechts kann das Nachlassgericht, im Falle dass die Partei keinen Antrag auf Eintragung gestellt hat, von Amts wegen eine Eintragung von Rechten in die Grundbücher anordnen, falls sich die für die Genehmigung der Eintragung erforderlichen Papiere bei diesem Gericht befinden oder falls das Urteil des Nachlassgerichts die Grundlage für die Grundbucheintragung bildet. Wenn die besagten Voraussetzungen erfüllt sind, wird das Nachlassgericht anordnen, die Eintragung vornehmen zu lassen, sobald die Urkunde über die Nachlassübergabe Rechtskraft erlangt.⁶¹

33. Das Nachlassgericht kann also, wenn es gleichzeitig auch Grundbuchgericht ist, von Amts wegen ein Verfahren zur Eintragung von Rechten in die Grundbücher einleiten, falls die Nachfolger (oder andere Personen, die ein rechtliches Interesse haben) keine Verbuchung beantragen. Falls die Grundbücher bei einem anderen Gericht geführt werden, wird das Nachlassgericht das zuständige Gericht ersuchen, eine Eintragung vornehmen zu lassen. Diese Regelung wurde vorgesehen, um die Diskrepanz zwischen dem Stand der Grundbücher und dem Stand der Kataster aufzuheben, wozu es gerade im Falle von Erbschaften am häufigsten kam.⁶² Diese Ursache führte dazu, dass man bei Nachlasssachen vom Prinzip der Parteiherrschaft absah und die Möglichkeit einräumte, ein Verfahren von Amts wegen einzuleiten. Unter den Argumenten gegen das Grundbuchsystem war gerade die Kritik der Regelung über die Parteiherrschaft sehr bedeutend, die nach Meinung der Kritiker, wegen (allgemein und vor allem bei Nachlasssachen) mangelndem Interesse von Einzelpersonen, Eintragungen im Grundbuch vornehmen zu lassen, zu Abweichungen zwischen dem tatsächlichen und dem rechtlichen Stand führte. Im Gegensatz dazu wurde immer wieder die Regelung über die Eintragungspflicht und das Vorgehen der Behörde von Amts wegen beim so genannten einheitlichen Register als positiv hervorgehoben. Dabei verlor man jedoch allgemein aus den Augen, dass gerade bei Nachlasssachen auch im Recht des einstigen Jugoslawien die Möglichkeit vorgesehen war, das Gericht von Amts wegen vorgehen zu lassen.

b. Ausnahmen bei Nichtzahlung von Steuern

34. Der zweite Ausnahmefall bezweckt die Erhebung von Steuern. Falls es eine Partei versäumt, einen Antrag auf Eintragung eines dinglichen Rechts zu stellen, wodurch die Grundlage für die Veranlagung und Erhebung von Steuern festgelegt wird, kann das Grundbuchgericht, welches im Laufe des Nachlassverfahrens Kenntnis von diesem Recht erlangt hat, die Partei von Amts wegen anweisen, die Eintragung innerhalb einer kurzen Frist nachholen zu lassen, wodurch der Stand der Grundbücher aktualisiert wird. Auf die gleiche Weise wird das Grundbuchgericht verfahren, wenn es vom Katasteramt ersucht wird,

61 § 84 *Zakona o zemljišnim knjigama Kraljevine Jugoslavije.*

62 Ferdo Čulinović, *Komentar zemljišnoknjižnih zakona*, S. 260.

а) Изузетак у случају наслеђивања

32. Према правним правилима нашег предратног земљишно-књижног права, ако странка није поднела молбу за упис, оставински суд може по службеној дужности одредити да се изврши упис права у земљишне књиге ако се код тог суда налазе исправе потребне за дозволу уписа или ако је одлука оставинског суда основ за земљишно-књижни упис. Ако су поменути услови испуњени, оставински суд ће одредити да се изврши упис чим исправа о уручењу заоставштине постане правноснажна.⁶¹

33. Оставински суд, када је истовремено и земљишно-књижни суд, може дакле по службеној дужности покренути поступак за упис права у земљишне књиге ако наследници (или друга лица која имају правни интерес) не затраже укњижбу. Уколико се земљишне књиге воде у неком другом суду, оставински суд ће замолити надлежни суд да изврши упис. Ово правило је било донето да би се могао отклонити несклад између земљишно-књижног стања и стања у катастру, до кога је најчешће долазило управо у случају наслеђивања.⁶² Тај разлог је утицао да се у случају наслеђивања одступи од начела поступања по предлогу странака и да се омогући покретање поступка по службеној дужности. Међу примедбама које су упућиване на рачун земљишно-књижног система, значајно место имала је управо критика правила о поступању по предлогу странака, које је по мишљењу критичара доводило до несклада између чињеничног и правног стања услед незаинтересованости појединаца да траже упис у земљишне књиге уопште, а у случају наслеђивања посебно. Насупрот томе, истицало се као позитивно правило о обавезности уписа и о поступању органа по службеној дужности у случају тзв. јединствене евиденције. При томе се губило из вида да је управо у случају наслеђивања и у праву старе Југославије била предвиђена могућност да суд поступа по службеној дужности.

б) Изузетак у случају неплаћања пореза

34. Други изузетак од правила предвиђен је ради наплате пореза. Ако странка пропусти да поднесе предлог за упис стварног права чије прибављање иначе представља основицу за разрез и наплату пореза, земљишно-књижни суд, који је поводом оставинске расправе дошао до сазнања о том праву, може по службеној дужности наложити странци да у одређеном року издејствује упис, те да се на тај начин земљишно-књижно стање доведе у ред. На исти

61 Параграф 84 Закона о земљишним књигама Краљевине Југославије.

62 Фердо Чулиновић, Коментар земљишно-књижних закона, Београд 1931, стр. 260.

das dingliche Recht eintragen zu lassen, welches die Grundlage für die steuerliche Veranlagung darstellt. Falls die Partei innerhalb der belassenen Frist keine Eintragung beantragt, wird sie mit einer Geldbuße belegt, die bei wiederholten Versäumnissen zu erhöhen ist.⁶³

35. Abweichungen vom Grundsatz, dass eine Eintragung nur auf Antrag der Parteien gestattet werden kann, sind in diesem Falle nicht direkt vorgesehen, wie beim vorigen Beispiel. Das Grundbuchgericht kann nicht von sich aus ein Recht eintragen lassen, weil es nicht über die zur Eintragung erforderlichen Papiere verfügt.⁶⁴ Aus diesem Grund läßt das Gericht den Erwerber des Rechts vor, hört ihn an und setzt ihm dann eine Frist, innerhalb welcher er das Recht eintragen lassen muß. Falls die Partei dies unterläßt, droht ihr eine Geldbuße. Auf diese Weise wird auf mittelbarem Wege bewirkt, den Stand der Grundbücher in Ordnung zu halten, und dies gilt auch für jene Fälle, in denen die Person, die ein dingliches Recht erworben hat, dieses nicht verbuchen (oder vormerken) lassen will⁶⁵, um die Entrichtung der Steuern zu umgehen. Eine ähnliche Regelung, nach der das Grundbuchgericht vom Erwerber verlangen kann, das erworbene Recht in die Grundbücher eintragen zu lassen und somit den Stand der Grundbücher in Ordnung zu bringen, kommt auch im Falle des Erwerbs des Eigentumsrechts bei einem öffentlichen Verkauf im Vollstreckungsverfahren zur Anwendung.⁶⁶

36. Im Unterschied zum Prinzip der Parteihoheit gilt beim System des einheitlichen Registers die Eintragungspflicht. Der Sinn der besagten Regelung liegt darin, dass das Eigentumsrecht (sowie andere Rechte an Liegenschaften) ohne Abgabe einer Willenserklärung oder gar gegen den Willen des Erwerbers (oder des Hypothekengläubigers bzw. des Inhabers eines anderen Rechts) in das Kataster eingetragen werden kann. Die Verbuchung des Rechts erfolgt auch von Amts wegen und nicht nur auf Antrag des Rechtssubjekts. Verständlicherweise

63 § 85 des Grundbuchgesetzes des Königreichs Jugoslawiens: ... (1) Falls das Grundbuchgericht anlässlich eines Nachlassverfahrens von Amts wegen Kenntnis davon erlangt, dass ein dingliches Recht, welches die Grundlage für die Pflicht zur Entrichtung der Grundsteuer bildet, nicht im Grundbuch eingetragen ist, oder falls das Katasteramt beim Grundbuchgericht beantragt, ein derartiges Recht eintragen zu lassen, dessen Eintragung versäumt wurde, dann wird das Grundbuchgericht der Partei, welche die Eintragung versäumt hat, nach deren Anhörung eine Frist belassen, in welcher diese zu veranlassen hat, den Stand der Grundbücher in Ordnung zu bringen, oder, bei Hindernissen, zu beweisen, welche Maßnahmen sie unternommen hat, um diese Hindernisse abzuwenden. (2) Auf die Einhaltung dieser Frist hat das Gericht von Amts wegen zu achten. Eine Partei, die diese Frist versäumt, ist mit einer Geldbuße zu belegen, die im Voraus anzudrohen ist, wobei die Geldbuße bei wiederholten Versäumnissen entsprechend zu erhöhen ist. Dieses Bußgeld darf nicht weniger als zwanzig und nicht mehr als tausend Dinare betragen. (3) Das Verfahren richtet sich nach den Regelungen der freiwilligen Gerichtsbarkeit. (4) Schriftsätze, Niederschriften, Beilagen, Rubriken, die sich lediglich auf die Umsetzung dieser Regelungen beziehen und kein Gesuch der Partei zum Gegenstand haben, eine Grundbucheintragung genehmigen zu lassen, erfolgen gebührenfrei.“

64 Čulinović, *op. cit.*, S. 261.

65 Čulinović, *ibid.*

66 „Die Weisungen des § 85 kommen entsprechend auch auf jene Fälle zur Anwendung, in denen die Eintragung von Rechten und die Instandhaltung des Grundbuchstandes aufgrund eines Vollstreckungstitels übertrieben lange hinausgezögert werden.“ – rechtliche Regelung aus § 86 des Grundbuchgesetzes.

начин земљишнокњижни суд ће поступити када га катастарски уред замоли да се упише стварно право које чини основу за разрез пореза. Уколико странка не затражи упис у одређеном року, биће дужна да плати новчану казну, која ће се повећавати у случају поновљених пропуштања.⁶³

35. Одступање од начела да се упис може дозволити само по предлогу странака, није у овом случају предвиђен директно, као у претходном примеру. Земљишнокњижни суд не може сам уписати право, зато што му недостају исправе неопходне за упис.⁶⁴ Због тога суд позива прибавиоца права и пошто га саслуша, одређује му рок у коме овај треба да упише право. Уколико странка то не учини, прети јој изрицање новчане казне. На тај начин се посредним путем постиже да се земљишнокњижно стање доведе у ред и у оним случајевима када лице које прибавља неко стварно право не жели да га укњижи (или предбележи)⁶⁵ да би избегло плаћање пореза. Слично правило, по коме земљишнокњижни суд може захтевати од прибавиоца да стечено право упише у земљишне књиге и да се на тај начин земљишнокњижно стање доведе у ред, примењује се у случају стицања права својине на јавној продаји у извршном поступку.⁶⁶

36. За разлику од начела поступања по предлогу страна, у систему јединствене евиденције прихваћено је правило о обавезности уписа. Смисао наведеног правила је да право својине (и остала права на непокретностима) може бити уписано у катастар без изјаве воље, па чак и против воље прибавиоца (или хипотекарног

63 Параграф 85 Закона о земљишним књигама Краљевине Југославије: „(1) Ако земљишнокњижни суд поводом оставинске расправе службено сазна, да неко стварно право, које твори основу за дужност плаћања пореза на земљиште, у земљишној књизи није уписано, или ако катастарска власт замоли земљишнокњижни суд да се упише такво право, чије је уписивање пропуштено, онда ће земљишнокњижни суд странци, која је уписивање пропустила, пошто ју је преслушао, одредити рок, у којем она мора издејствовати да се земљишнокњижно стање доведе у ред или, у случају препрека, доказати које је кораке предузела у циљу, да се ове препреке уклоне. (2) На одржавање овога рока суд мора пазити по службеној дужности. Странка која овај рок пропусти казниће се новчаном казном којом се мора запретити у напред, а која ће се казна у случају поновних пропуштаја примерено повишавати. Ова казна не може бити мања од двадесет ни већа од хиљаду динара. (3) Поступак се управља по наређењима ванпарничног поступка. (4) Поднесци, записници, прилози, рубрике, у колико се односе само на примењивање ових наређења, а немају за предмет молбу странке за дозволу земљишнокњижног уписа, ослобођени су такси.“

64 Чулиновић, Коментар земљишнокњижних закона, стр. 261.

65 Чулиновић, *ibidem*.

66 „Наређења § 85 сходно ће се примењивати и на случајеве у којима се уписивање права и уређење земљишнокњижног стања на основу досуде у поступку за извршење прекомерно одуговлачи“ – правно правило из § 86 Закона о земљишним књигама.

kann die Eintragung von Rechten auf Antrag der Erwerber dieser Rechte nicht gänzlich ausgeschlossen werden, doch zweifellos wurde diese Art der Eintragung als zweitrangig eingestuft. Der Gesetzgeber rechnet im ersten Fall mit der Effizienz der Eintragungen von Amts wegen, und er bezieht einen argwöhnischen Standpunkt gegenüber der Möglichkeit, die Eintragung auf Antrag des Rechtssubjekts vornehmen zu lassen.

2. Allgemeines über Abweichungen im so genannten einheitlichen Register im Vergleich zu den Grundmerkmalen des Grundbuchsystems

37. Der Versuch, das so genannte einheitliche Register einzuführen, stößt auf unüberwindbare Schwierigkeiten in unserem Recht. Die Ausgangspunkte, auf denen dieser Gedanke beruht, sind unvereinbar mit den Grundsätzen des Systems des Zivilrechts: a) die Zusammenlegung der Register ist nicht zu empfehlen, b) die Eintragungspflicht widerspricht dem Dispositionsgrundsatz, der für subjektive Rechte gilt, c) die Übertragung des Registers auf Verwaltungsbehörden bedeutet eine Missachtung des Prinzips der Unabhängigkeit der rechtsprechenden Gewalt.

38. a) Die Behauptungen, oder auch nur der Glaube daran, dass die Evidenz von Tatsachen (Kataster) und die Evidenz von Rechten (Grundbücher) zusammen gelegt werden können, sind illusorisch und darauf ausgerichtet, nicht ausreichend aufgeklärte Personen zu täuschen. Im System, das auch in unserem Recht übernommen wurde (ich betone an dieser Stelle: in diesem System, dem österreichisch-deutschen System), ist das wichtigste Merkmal die Abgrenzung dieser beiden öffentlichen Registerarten. Die Eintragung von Rechten in Grundbücher ist nicht nur ein Akt der Verzeichnung, sondern auch ein Modus, dingliche Rechte zu erwerben. In diesem System kann das Eigentumsrecht grundsätzlich auf keine andere Weise erworben werden, und in Deutschland und in der Schweiz kann man dieses außerhalb der Grundbücher gar nicht (oder fast gar nicht) erwerben. Hinzu kommt, dass die Aufgabe der Überprüfung von Voraussetzungen, die für eine Verbuchung und für andere Arten von Grundbucheintragungen erforderlich sind, ein anderes Verfahren, ein umfassenderes Rechtswissen und eine größere Kompetenz voraussetzt, als im serbischen Gesetz über Staatsvermessung, Kataster und Eintragungen von Liegenschaftsrechten vorgesehen.

39. b) Noch weniger Berechtigung gibt es für den anderen Leitgedanken, auf dem das Gesetz beruht. Pflicht-Eintragungen vorzuschreiben bedeutet, in Widerspruch zu einem wichtigen Prinzip des Zivilrechts zu geraten. Nach dem Grundsatz der freien Initiative und dem Dispositionsgrundsatz kann der Inhaber von Rechten nach eigenem Wunsch davon Gebrauch machen, was bedeutet, dass es ihm auch freistehen muß, von diesen Rechten keinen Gebrauch zu machen. Daher kann auch der Erwerber eines Rechts frei entscheiden, ob er dieses in die Grundbücher eintragen lassen und somit das Eigentumsrecht erwerben oder ob er von der Eintragung absehen will. Wenn man diese Möglichkeit abschafft, dann kann man auch nicht mehr vom Vorhandensein eines subjektiven Rechts im Sinne der Standards der Rechtszivilisation sprechen, der wir angehören, sondern vielmehr über eine hybride Schöpfung mit unklarem Charakter.

повериоца или титулара неког другог права). Укњижење права се врши и по службеној дужности, а не само по предлогу субјекта права. Разуме се, упис права по предлогу прибавиоца права не може се у потпуности искључити, али нема сумње да је овакво уписивање стављено у други план. Законодавац у првом реду рачуна на ефикасност уписа по службеној дужности, а са неповерењем се односи према могућности да се упис врши по молби субјекта права.

2. Ојшћии йоглед на одстйуйања йзв. јединстйвене евиденције у односу на основна обележја система земљишних књига

37. Покушај да се уведе тзв. јединствена евиденција наилази на непремостиве тешкоће у нашем праву. Поставке на којима ова замисао почива не могу се усагласити са основним начелима система грађанског права: а) обједињавање евиденције није препоручљиво, б) обавезност уписа је супротна начелу диспозитивности које важи за субјективна права, в) поверавање евиденције управним органима значи игнорисање начела независности судске власти.

38. а) Тврђење или бар веровање да се евиденција чињеница (катастар) и евиденција права (земљишне књиге) могу спојити јесу илузорни или срачунати да обману недовољно упућене. У систему који је и наше право прихватило (наглашавам у том систему, аустријско-немачком), раздвајање ових двеју врста јавних регистра је основно обележје читавог система. Упис права у земљишне књиге није само акт евиденције него је и начин стицања стварних права. У том систему се право својине начелно не може стећи другачије, а у Немачкој и у Швајцарској се не може уопште (или скоро уопште) стећи мимо земљишних књига, а задатак испитивања услова који су потребни за укњижење и друге врсте земљишнокњижних уписа тражи другачију врсту поступка и веће правно знање и стручност него што се предвиђа у Закону о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима Србије.

39. б) Још мање разлога има за другу поставку на којој почива закон. Тражити обавезност уписа значи доћи у супротност са једним од битних начела грађанског права. Наиме, према начелу слободне иницијативе и начелу диспозитивности, ималац права може да га употребљава према сопственом нахођењу, а то значи да може и да га не употреби. Стога и прибавилац неког права може слободно да одлучи да ли ће га уписати у земљишне књиге и тако стећи право својине или ће се уздржати од уписа. Ако му се ова могућност укине, онда се више не може говорити о постојању субјективног права према стандардима правне цивилизације којој и ми припадамо, него о некој хибридној творевини нејасног карактера.

40. c) Die Übertragung sowohl des Registers über tatsächliche Angaben als auch des Erwerbs von dinglichen Liegenschaftsrechten auf eine Verwaltungsbehörde und die Ausgliederung dieser Aufgaben aus dem Zuständigkeitsbereich des Gerichts stellt vielleicht den größten Schwachpunkt des gesamten Unterfangens beim so genannten einheitlichen Register dar. Selbst wenn man im Falle der Einführung einer ganz neuen Funktion zwischen dem Gericht und den Verwaltungsbehörden wählen müsste, würden vernünftige Menschen in den meisten Fällen diese Aufgabe einem Gericht anvertrauen. Vor allem würde jedoch kein vernünftiger Mensch diese Aufgabe der gerichtlichen Zuständigkeit entziehen, wo doch die Gerichte diese Aufgabe bereits lange Zeit hindurch zur allgemeinen Zufriedenheit erfüllt haben.

IV. ZUSAMMENFASSUNG

41. Das Grundbuchsystem (das österreichisch-deutsche System) stellt weltweit, nach allgemein vorherrschender Meinung, eines der besten öffentlichen Liegenschaftsregistersysteme dar. Viele vertreten sogar den Standpunkt, es sei das beste.

42. Länder, in denen das Grundbuchsystem entstanden ist (Österreich, Deutschland, Schweiz) genießen das Ansehen von Ländern, in denen ein hoher Stand der Rechtssicherheit erreicht wurde, und dies unter anderem auch dank der vollendeten und ordentlich geführten Grundbücher, die einen Schutz des Privateigentums gewährleisten und ein zuverlässiges Mittel zur Absicherung von Kreditgebern durch Hypotheken darstellen.

43. Es wäre nicht unangebracht zu erwähnen, dass einige Länder wie Frankreich, Italien oder Rumänien in jenen Provinzen, die ihnen nach den Kriegen zugesprochen wurden (Elsass und Mosel in Frankreich, Trient – Alto Adige und Friula – Venezia Julia in Italien, Transsilvanien und Bukowina in Rumänien) das österreichisch-deutsche Grundbuchsystem beibehalten haben, obwohl auf dem übrigen Staatsgebiet dieser Länder ein anderes System der öffentlichen Register gilt.

Keines von ihnen war der Meinung, dass die Grundbücher als etwas Fremdes aus dem Rechtssystem entfernt werden müssten, sondern man wies ganz im Gegenteil auf die Vorteile hin, die Grundbücher im Vergleich zum nationalen System hätten.

44. Nach dem Austritt aus Jugoslawien entschieden sich zunächst die Republik Slowenien und dann die Republik Kroatien für das System der Grundbücher, und beide Republiken verabschiedeten entsprechende Gesetze.

45. Das Grundbuchsystem in Serbien blickt auf eine lange Tradition zurück. In der Vojvodina begann man 1855, Grundbücher zu errichten. Dann wurden diese auf dem gesamten Staatsgebiet eingeführt und bis zur jüngsten Zeit mit sehr gutem Stand fortgeführt. In Serbien wurde das Grundbuchsystem bereits

40. в) Поверавање не само евиденције о чињеничним подацима него и прибављање стварних права на непокретностима органу управе и изузимање тих послова из надлежности суда представља можда најслабију страну читавог подухвата о тзв. јединственој евиденцији. Чак и када би, да је реч о увођењу потпуно нове делатности, требало бирати између суда и управних органа, разборити људи би у већини случајева овакву врсту послова поверили суду. А поготову нико разуман не би тај посао изузимао из судске надлежности онда кад га судови на опште задовољство већ дуго обављају.

IV. ЗАКЉУЧЦИ

41. Земљишнокњижни систем (аустријско-немачки систем) по општеприхваћеном мишљењу представља један од најбољих система јавних регистара непокретности у свету, а по многимима је и најбољи систем.

42. Земље у којима је систем земљишних књига настао (Аустрија, Немачка, Швајцарска) уживају углед земаља у којима је постигнут висок степен правне сигурности, захваљујући између осталог и усавршеним и уредно вођеним земљишним књигама које омогућавају заштиту права приватне својине и поуздано средство обезбеђења кредиторима путем хипотеке.

43. Није на одмет напоменути да су неке земље, као што су Француска, Италија, Румунија, у покрајинама које су им присаједињене после ратова (Алзас и Мозел у Француској, Трентино – Алто Адиђе и Фријули – Венеција Јулија у Италији, Трансилванија и Буковина у Румунији) задржале аустријско-немачки систем земљишних књига иако иначе на осталом делу територије важи другачији систем јавних регистара.

Нико у тим земљама није сматрао да земљишне књиге као нешто странио у систему треба уклонити из правног поретка, него се, напротив, указивало на предности које земљишне књиге имају у односу на национални систем.

44. После издвајања из Југославије, најпре Република Словенија, а потом и Република Хрватска определиле су се за систем земљишних књига и обе републике донеле су у том смислу одговарајуће законе.

45. Земљишнокњижни систем у Србији има дугу традицију. У Војводини се са оснивањем земљишних књига почело 1855. године и оне су уведене на целој територији и одржаване су у одличном стању све до најновијег доба. У Србији је систем баштинских књига био проглашен већ у српском Грађанском закону и

im Bürgerlichen Gesetzbuch verkündet, und dies galt lange Zeit hindurch als Ideal, das man zwar anstrebte, jedoch aus verschiedenen Gründen nicht erreichte.

Im Königreich Jugoslawien ging man schließlich zur Umsetzung der vor langer Zeit aufgestellten Idee über, Grundbücher einzurichten, und binnen zehn Jahren (1930–1941) wurden diese in bedeutenden, wirtschaftlich am weitesten entwickelten und am dichtesten besiedelten Teilen Serbiens eingeführt. Serbien war damals auf dem Weg, sich den höchsten europäischen Standards hinsichtlich der Liegenschaftsregister und der Eintragung von dinglichen Rechten an Liegenschaften anzuschließen. Sowohl in der Vojvodina als auch in jenen Teilen Serbiens, in denen die Grundbücher eingeführt wurden, erzielte das System gute Ergebnisse, so dass keinerlei Einwände gegen seine Funktionsweise geäußert wurden.

46. Der Gedanke, die Grundbücher aufzugeben, entstand im sozialistischen Jugoslawien als natürliche Fortsetzung der Grundidee von der Abschaffung des Privateigentums und anderer Rechtsinstitute (Hypotheken usw.) eines Systems, das man mit negativem Beiklang als Recht der Bourgeoisie bezeichnete. Die Obrigkeit setzte sich zunächst für eine Abwertung der Rolle und Bedeutung von Grundbüchern ein, und dann erklärte man sie für nicht aktualisiert, unordentlich geführt und stellte fest, dass der Stand in den Grundbüchern nicht mit dem tatsächlichen Stand übereinstimme, oder mit anderen Worten, dass diese veraltet seien. Parallel dazu wurde die Idee eines so genannten einheitlichen Registers entwickelt, mit dem alle vorliegenden Register, und somit auch die Grundbücher, ersetzt werden sollten.

47. Das so genannte einheitliche Register ist ein misslungenes Unterfangen, und zwar sowohl hinsichtlich der Idee als auch hinsichtlich der Umsetzung. Der Gedanke entstand in einer Zeitspanne, die in rechtlicher Hinsicht als ernsthaft abwegig in bezug auf die Pfade der europäischen Rechtszivilisation und die rechtlichen Erfahrungen bezeichnet werden kann. Die Gesetze über staatliche Vermessung, das Kataster und Eintragung von Liegenschaftsrechten, die in rascher Folge erschienen, übernahmen so gut wie alle technischen Lösungen aus dem Grundbuchsystem, doch dabei gaben sie die Grundprinzipien auf, die seinen größten Wert bildeten. Diese Abweichungen von den Grundbuchregelungen spiegeln sich in folgendem wider: a) Die Evidenz über Tatsachen, die im Grundbuchsystem im Kataster geführt wird, wurde mit der Entscheidung über den Erwerb von dinglichen Rechten zusammen gelegt, obwohl letzteres eine Materie ist, die in Grundbüchern geregelt wird. b) Die Eintragungen wurde zur Pflicht gemacht, was im Widerspruch zu dem grundlegenden Prinzip der Parteiherrschaft steht. c) Die Zuständigkeit wurde, anstelle auf das Gericht als unabhängige und unparteiische Instanz, auf eine Verwaltungsbehörde übertragen, deren Handlungen wegen des Prinzips der Subordination nicht das Vertrauen finden können, das man den unabhängigen und unparteiischen Gerichten entgegen bringt. Auch bei seiner Umsetzung erwies sich das Projekt des einheitlichen Registers nicht als Erfolg. Ursprünglich, als im Jahre 1988 das erste Gesetz verabschiedet wurde, sollte das gesamte Unterfangen innerhalb von zehn Jahren umgesetzt werden. Seither sind zwölf Jahre vergangen und das Verspre-

дуго је био идеал коме се тежило, а до кога се из разних разлога никако није стизало.

У Краљевини Југославији коначно се пришло остварењу одавно постављене замисли о оснивању земљишних књига, и за десетак година (1930–1941) земљишне књиге су уведене у знатном делу Србије, уз то економски највиталнијем и најнасељенијем. Србија се тада налазила на путу да се приближи највишим европским стандардима у погледу евиденције непокретности и уписивања стварних права на непокретностима. И у Војводини и у деловима Србије у којима су биле уведене земљишне књиге, систем је дао одличне резултате, тако да није било никаквих примедба на начин његовог функционисања.

46. Идеја о напуштању земљишних књига настала је у Социјалистичкој Југославији као природни наставак основне идеје о укидању приватне својине и других правних институција (хипотеке итд.) система који је са негативним призвуком називан буржоаско право. Власти су најпре подстицале умањивање улоге земљишних књига и занемаривање њиховог значаја, а затим су прогласиле да су оне неажурне, неуредно вођене и да се стање у земљишним књигама не слаже са фактичким стањем, једном речју да су застареле. Упоредо са тиме форсирана је замисао о тзв. јединственој евиденцији која је требало да замени све постојеће евиденције па и земљишне књиге.

47. Такозвана јединствена евиденција је неуспео подухват и као замисао и као остварење. Замисао је настала у раздобљу које у правном погледу означава озбиљно застрањивање у односу на путеве европске правне цивилизације и на проверена искуства. Закони о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима, који су се сустизали, преузели су готово сва техничка решења земљишнокњижног система, али су при томе изневерили основна начела која означавају његову највећу вредност. Та одступања од земљишнокњижних правила огледају се у следећем: а) сједињена је евиденција о чињеничним подацима која се у земљишнокњижном систему води у катастру са одлучивањем о стицању стварних права, што је материја земљишних књига; б) прописана је обавезност уписа, што је у супротности са фундаменталним принципом слободне иницијативе страна; в) надлежност је, уместо суду као независном и непристрасном органу, поверена управном органу, чије поступање због начела субординације не улива поверење какво се може очекивати од независних и непристрасних судских органа. Ни као остварење пројекат о јединственој евиденцији није успео. Првобитно, 1988. године, када је донет први закон, било је предвиђено да ће се читав подухват остварити у року од

chen wurde nicht eingelöst noch lässt sich absehen, wann das Projekt endgültig umgesetzt wird.

48. Der Juristenverband Serbiens hält es für seine Pflicht, sich an den Justizminister, den Obersten Gerichtshof Serbiens, die Fakultäten für Rechtswissenschaft und an die Juristenöffentlichkeit zu wenden und diese darauf hinzuweisen, dass man nach jahrzehntelangen Bemühungen, Zweifeln, Aufstiegen in der Zeit von 1930 bis 1941 und späteren Irrwegen und Abwegen so bald wie möglich zu den in der Erfahrung bewährten Lösungen und Regeln zurückkehren sollte, die uns den Standards der Rechtszivilisation näher bringen.

In diesem Sinne gilt es, ein neues, modernes Grundbuchgesetz zu verabschieden, das im Vergleich zu den Lösungen des Gesetzes aus dem Jahre 1930 modernisiert wäre und in Übereinstimmung mit den Erfahrungen der Rechtsvergleichung stünde. Auf der Grundlage eines solchen Gesetzes könnte man die Grundbücher in jenen Gebieten erneuern, in denen es schon welche gibt, und neue Grundbücher dort einführen, wo bisher noch keine vorhanden waren.

Somit würde man die überlieferte Botschaft umsetzen, die Professor Djordje Pavlovic bereits 1867 den kommenden Generationen hinterließ: „Zum Schluss sei uns diese letzte Anmerkung gestattet. Wenn man wünscht, dass ausländisches Kapital ins Land gelangt, und ausländischen Personen gewähren will, Eigentumsrechte an Liegenschaften in Serbien zu erwerben (und wir denken, dass diese Zeit nicht allzu weit entfernt ist), dann sollte man zunächst Grundbücher einführen. Dies wäre die seriöseste Garantie, die deren Kapital in Serbien vorfinden kann.“⁶⁷

Deutsche Übersetzung von Frau Ivana Antić

67 Đorđe Pavlović, „Baštinske knjige“ (Grundbücher), veröffentlichte Abhandlung in *Hipotekarno pravo u Kneževini Srbiji* (Hypothekenrecht im Fürstentum Serbien), Belgrad 1868, S. 262.

десет година. Од тада је прошло дванаест година, а обећање није одржано, нити се може сагледати када ће пројекат бити остварен.

48. Удружење правника Србије, сматрајући то својом дужношћу, обраћа се министру правде, Врховном суду Србије, правним факултетима и правничкој јавности са поруком да се, после вишедеценијских напора, колебања, успона у раздобљу од 1930. до 1941. године и доцнијих лутања и застрањивања, треба што пре вратити на искуством проверена решења и на правила која нас приближавају стандардима правне цивилизације.

Тога ради, потребно је донети нови, модеран закон о земљишним књигама, усавршен у односу на решења Закона из 1930. године и у складу са упоредноправним искуствима. На основу тога закона моћи ће да се изврши обнова земљишних књига на подручјима где оне већ постоје и увођење нових књига у крајевима где до сада нису постојале.

Тако ће се остварити завештање које је професор Ђорђе Павловић оставио потоњим генерацијама још 1868. године: „При свршетку нек нам се дозволи ова споредна приметба. Ако се хоће, да се страни капитали у земљу унесу и да се странцима дозволи право непокретне сопствености у Србији (ми мислимо да то време није удаљено), онда треба најпре да заведено баштинске књиге. То ће бити по најозбиљнија гаранција коју њихови капитали могу наћи у Србији.“⁶⁷

Miodrag Orlić*

INTRODUCING AND REAFFIRMING LAND REGISTERS

Summary

Public registers of immovable property are indispensable for the realization of the publication of immovable rights. Land registers (Grundbuch), as one type of public real estate registers, have evolved in Austria and Germany and are still considered one of the best registration systems ever. Basic differences between the land registry system and the system of unified records are found in relation to (non)separation of factual and legal records, to the authorities in charge of keeping records, and to the

⁶⁷ Ђорђе Павловић, „Баштинске књиге“, спис објављен у књизи *Хијпоотекарно право у Кнежевини Србији*, Београд 1868, стр. 262. Видети у овом зборнику прештампани текст Ђорђа Павловића, стр. 425-433.

* Miodrag Orlić, Full Professor of the Faculty of Law, University of Belgrade.

way these authorities act. The land registry-office system is based on separating cadastre, as factual, and land register, as legal record of immovables, primarily due to a different purpose of factual and legal records. Besides the factual records, the cadastral survey comprises also legal records through the system of unified records. Land registers are kept in the court as a body more appropriate to decide on immovable property rights, which is reflected in judicial independence, judicial proceedings, trust in courts, etc., and which also stems from the very nature of it. The unified records are kept by administrative bodies that apply administrative procedure, which gives less guarantee for impartiality and correctness of decisions than court proceedings, particularly when the state is one of the disputing parties. The authority of these bodies is hierarchical and having in mind their nature, they should not make decisions on civil law relations. A deed is recorded in a land registry office, with few exceptions, upon the request of a title holder, while within the unified records system it is recorded *ex officio*. Divergence of the unified record system from the rules laid down by land law cannot be brought into accordance with the fundamental civil law principles. As the unified record system turned out to be a failure, there should be enacted a new, contemporary law on land registers aimed at reaffirming them.

Key words: *Land register. – Unified record. – Cadastre.*

Miodrag Orlić*

L'INTRODUCTION ET LA RÉNOVATION DES LIVRES FONCIERS

Résumé

Les registres publics des biens immobiliers sont indispensables à la réalisation de la publicité des droits sur les choses immobilières. Les livres fonciers, en tant que forme de registres publics des biens immobiliers, sont apparus progressivement en Autriche et en Allemagne et sont considérés encore aujourd'hui comme un des meilleurs systèmes d'enregistrement. Les différences essentielles entre le système du livre foncier et le système d'enregistrement unique résident dans la (non) séparation de l'enregistrement réel et juridique, dans la façon de déterminer l'organe compétent pour l'enregistrement, et dans la procédure appliquée par cet organe. Le système du livre foncier est fondé sur la séparation du cadastre, en tant qu'inscription réelle, et du livre foncier, en tant qu'enregistrement juridique sur les biens immobiliers, avant tout en raison des finalités différentes de l'enregistrement

* Dr Miodrag Orlić, Professeur à la Faculté de droit de l'Université de Belgrade.

réel et juridique. Le système d'enregistrement unique ajoute l'enregistrement juridique à l'enregistrement réel, en le confiant au cadastre des biens immobiliers. Les livres fonciers sont tenus auprès du tribunal, en tant qu'organe qui est le plus apte à décider des droits sur les biens immobiliers, ce qui se traduit par l'indépendance des tribunaux, par une procédure judiciaire, par la confiance dont jouit le tribunal, et par ce qui ressort de la nature même du travail. L'enregistrement unique est mené auprès des organes administratifs, avec l'application d'une procédure administrative qui offre moins de garanties, quant à l'impartialité et le caractère juste des décisions, que la procédure judiciaire, particulièrement dans les cas où l'Etat est une des parties au procès. Etant organisés selon un rapport hiérarchique de soumission de l'organe inférieur à l'organe supérieur, les organes administratifs ils n'ont pas, par la nature des choses, à décider des relations du droit civil. Les inscriptions dans les livres fonciers se font, si ce n'est quelques rares exceptions, à la demande de la partie, alors que l'inscription dans le système d'enregistrement unique se fait d'office. Les dérogations du système d'enregistrement unique par rapport aux règles du droit du livre foncier ne peuvent être rendues conformes avec les principes de base du système du droit civil. Puisque l'enregistrement unique s'est montré comme une entreprise qui a échoué, il est nécessaire de réformer les livres fonciers en adoptant une loi moderne sur les livres fonciers.

Mors-clés: *Livre foncier. – Enregistrement unique. – Cadastre.*

Миодраг Орлић*

EINFÜHRUNG UND ERNEUERUNG VON GRUNDBÜCHERN

Zusammenfassung

Öffentliche Liegenschaftsregister sind erforderlich, um die Publizität von Liegenschaftsrechten durchzusetzen. Grundbücher als eine Art von Liegenschaftsregistern, wurden in Österreich und Deutschland schrittweise entwickelt, und sie gelten heute als eines der besten Registersysteme. Die wichtigsten Unterschiede zwischen dem Grundbuchsystem und dem System des einheitlichen Registers spiegeln sich in der (Nicht)Unterscheidung zwischen tatsächlichem und rechtlichem Register, hinsichtlich der für die Fortführung des Registers zuständigen Behörde sowie hinsichtlich der Vorgehensweise der zuständigen Behörde wider. Das Grundbuchsystem basiert auf einer Unterscheidung zwischen Kataster als Verzeichnis über Tatsachen und Grundbuch als Verzeichnis über Rechte. Beim System des einheitlichen

* Dr. Miodrag Orlić, Professor an der Juristischen Fakultät in Belgrad.

Registers werden das Rechte- und das Tatsachenverzeichnis zusammengelegt, und die Führung beider Verzeichnisse wird auf das Liegenschaftskataster übertragen. Grundbücher werden vom Gericht geführt, als Behörde, die besser dazu geeignet ist, über Liegenschaftsrechte zu entscheiden, was wiederum aus der gerichtlichen Unabhängigkeit, dem Gerichtsverfahren, dem Vertrauen in die Gerichtsbarkeit usw. abgeleitet wird und was der Beschaffenheit der Arbeit selbst näher liegt. Das einheitliche Register wird, durch Anwendung des Verwaltungsverfahrens von Verwaltungsbehörden geführt, womit, im Vergleich zum Gerichtsverfahren, eine geringere Garantie für die Unvoreingenommenheit und Richtigkeit von Beschlüssen geboten wird, vor allem, wenn der Staat selbst als Streitpartei daran beteiligt ist. Verwaltungsbehörden sind hierarchisch untergliedert, das Verhältnis der übergeordneten und der untergeordneten Behörden zueinander ist festgelegt, so dass diese an sich nicht über zivilrechtliche Verhältnisse entscheiden sollten. Eintragungen in den Grundbüchern werden, mit geringfügigen Ausnahmen, nur auf Antrag einer Partei vorgenommen, während im System des einheitlichen Registers Eintragungen auf Amts wegen vorgenommen werden. Die Abweichungen des einheitlichen Registersystems von den Regelungen des Grundbuchrechts sind nicht mit den Grundprinzipien des Bürgerrechtssystems vereinbar. Da sich das einheitliche Register als misslungenes Unterfangen erwiesen hat, sollten die Grundbücher durch Verabschiedung eines neuen, modernen Grundbuchgesetzes reaffirmiert werden.

Schlüsselbegriffe: *Grundbuch. – Einheitliches Register. – Kataster.*