

Радован Чогурић*

КРИТИЧКИ ОСВРТ НА ЗАКОН О ДРЖАВНОМ ПРЕМЕРУ И КАТАСТРУ И УПИСИМА ПРАВА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА

Законом о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима уведена је јединствена евиденција непокретности. Све новине предвиђене овим законом су проблематичне. Алтернатива новим решењима јесте обнова земљишних књига. Увођење јединствене евиденције представља неуспешан експеримент и погрешно стрављешко одређење. Катастар земљишта и земљишна књига треба да остану развојени. Треба ажурирати земљишне књиге и увести их на целој територији Србије.

Кључне речи: *Земљишна књига. – Јединствена евиденција. – Катастар земљишта. – Катастар непокретности.*

По овом закону, на територији Републике Србије важе и у примени су три правне евиденције на непокретностима и субјектима на њима (чл. 143, 144 и 151) и две катастарске евиденције, катастар земљишта и пописни катастар. Тема овог разматрања су правне евиденције.

Катастар непокретности и упис права на њима нормативно су регулисани са три закона, који су три пута мењали назив и више пута су допуњавани, мењани и исправљани. Прво је донет Закон о премеру и катастру земљишта и уписима права на непокретностима (*Службени гласник СРС* бр. 17/88, 24/88, 49/88 и 56/88), затим Закон о премеру и катастру и уписима права на непокретностима (*Службени гласник РС* број 28/90) и најзад Закон о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима (*Службени гласник РС* бр. 83/92, 53/93, 67/93, 48/94, 12/96 и 15/95). У погледу начелних питања и усвојених концепција, између ова три закона нема знатних и суштинских разлика и ова тема неће се њима бавити.

* Радован Чогурић, судија Врховног суда Србије.

У свим овим законима, као и у последњем, који је сада на снази, прописана је обавеза израде катастра непокретности, уместо земљишних књига и књига тапија, као нова врста јавне књиге која, у ствари, представља будућу јединствену правну евиденцију на непокретностима и субјектима свих права на њима. Израдом катастра непокретности у складу са овим законом за катастарске општине или њихове делове, даном њихове примене престају да важе земљишне књиге, књиге тапија и катастар земљишта. По овом закону, права на непокретностима се стичу, преносе, ограничавају и престају уписом у катастар непокретности, с тим што се уписи врше, за разлику од уписа у земљишне књиге, по службеној дужности, или по захтеву носиоца права на непокретностима. Земљишне књиге и књиге тапија, као досадашње правне евиденције на непокретностима и правима на њима, и катастар земљишта, остају на снази до израде, пријема и потврде катастра непокретности израђеног у складу са овим законом, а најдуже за 10 година, рачунајући од дана његовог ступања на снагу (члан 143, став 1 и члан 151). Одредбе исте ове садржине постојале су и у законима из 1988. (члан 154) и из 1990. године.

Сада важећи закон у овој материји, као и ранија два закона, регулише начин утврђивања права на непокретностима (*земљиштиу, кућама, сѣамбеним зѣрадама, сѣановима и ѣословним ѣросѣоријама и друѣим ѣрађевинским објекѣима надземним и ѣогземним*) и носиоцима права на њима (*ѣраву својине и друѣим сѣварним ѣравима, одређеним облиѣационим ѣравима, реалним ѣеретѣима и оѣраничењима у расѣолаѣању неѣокрејносѣима*), зависно од тога да ли на подручју за које се врши израда катастра непокретности постоје земљишне књиге и књиге тапија или само катастар земљишта.

У катастарским општинама у којима постоји катастар земљишта (члан 69а, став 3) Комисија за носиоца права одређује једно од следећих лица:

– Лице које је у катастар земљишта уписано од 6. IV 1941. године;

– Лице које је у катастар земљишта уписано после 6. IV 1941. године, ако је тај упис извршен на основу подобне исправе у време стицања тог права;

– Лице које није уписано у катастар на основу подобне исправе у време уписа, а уписано је у катастар земљишта устројеног после 6. IV 1941. године на основу података из пописног катастра и првог премера;

– Лице које поседује објекат на земљишту за које у време изградње није било прописано издавање грађевинске дозволе, или

поседује објекат изграђен на основу грађевинске дозволе, под условом да је у моменту градње или издавања грађевинске дозволе то лице или његов правни претходник било уписано у катастар земљишта.

Изузетно, комисија ће за носиоца права на земљишту одредити лице које није уписано у катастар земљишта по ставу 3, тачки 4, члана 69а, ако приложи исправу подобну за стицање права у смислу овог закона или ако то право изводи од лица које је могло бити одређено за носиоца права у смислу става 3, члана 69а.

Ако се на основу ст. 3 и 4 члана 69а овог закона не може утврдити носилац права на земљишту, комисија ће одредити за држаоца тог земљишта лице које је последње уписано у катастар земљишта, ако је у његовом поседу.

Ако овог лица нема, као држалац земљишта уписаће се лице које није уписано у катастар земљишта, ако се из прикупљених података утврди да је у његовом поседу, што се утврђује у складу са одредбама чл. 59 до 69 овог закона, с тим што ово не важи за градско грађевинско земљиште.

(Коментар: У свим набројаним случајевима уписа у катастар непокретности носиоца права на земљишту, недостаје ваљан законски основ за стицање или непрекинати правни континуитет у стицању – од првог легалног власника земљишта до стицаоца.)

Лице које је у складу са ст. 3 до 6 члана 69а наведеног закона одређено за носиоца права на земљишту или држаоца земљишта, одредиће се за носиоца права на објектима или њиховог држаоца, сходно одредбама члана 58з. Ово лице може бити уписано и као власник објекта, ако су на објекту изведени знатнији радови у складу са грађевинском дозволом, с тим што је дужно да прибави употребну дозволу у року од годину дана, рачунајући од почетка примене катастра непокретности. Да би ово лице, односно његов правни следбеник, било уписано као власник објекта, потребно је да испуњава и услов за упис носиоца права коришћења на земљишту, на коме је објекат изграђен. Држалац уписан у складу са одредбама члана 69а, ст. 5 и 6 овог закона, сматра се законитим и савесним од дана његовог уписа. На захтев лица које је уписано као држалац земљишта, уписаће се његово право на том земљишту, ако је од дана почетка примене катастра непокретности протекло две године или ако треће лице не захтева упис права на том земљишту на основу подобне исправе. Да би држалац грађевинског објекта изграђеног на грађевинском земљишту постао носилац права својине, потребно је да од надлежног органа прибави грађевинску и употребну дозволу и да стекне право коришћења на земљишту.

У катастарским општинама у којима важе земљишне књиге или књиге тапија, за носиоца права ће се одредити лице које је последње уписано у земљишне књиге или књиге тапија, или лице за које комисија, на основу поднетих исправа, утврди да су те исправе подобне за стицање права у складу са законом, уз обавезу постојања непрекинутог правног континуитета – од последњег уписаног објекта права у земљишне књиге или књиге тапија, до стицаоца. За случај неслагања података из катастра земљишта са подацима из земљишних књига или књига тапија, извршиће се њихово усклађивање, тако што ће основу за излагање података о правима чинити подаци из земљишних књига и књига тапија. У поступку оснивања катастра непокретности, за случај да је исто лице уписано у земљишне књиге, односно књиге тапија и катастар земљишта, оно се неће позивати на излагање јер за то нема потребе и тиме ће се убрзати поступак излагања на јавни увид података о премеру и катастарском класирању и утврђивању права на непокретностима.

На подручјима на којима се воде земљишне књиге, на земљишту које је уписано у ове књиге није могуће извршити упис држаоца тог земљишта, јер ће се увек у тим случајевима уписати носилац права из земљишних књига. Међутим, када су у питању стамбене зграде или други грађевински објекти који су изграђени без дозволе а дозвола је услов за изградњу, или када је извршено прекорачење овлашћења из дозволе, или за објекат није издата употребна дозвола, онда се на тим објектима уписују подаци о објекту и држаоцу у „В“ – листу непокретности. На земљишту које није грађевинско уписује се право својине на згради или грађевинском објекту изграђеном без дозволе, када је дозвола услов за градњу или када је прекорачено овлашћење из дозволе, као и на згради или другом грађевинском објекту за који није издата употребна дозвола, ако носилац права на том објекту има својину на земљишту, с тим што се не ослобађа обавезе за прибављање дозволе. У овим случајевима у „Г“ – листу непокретности ставља се забелешка да је објекат изграђен без дозволе или да је извршено прекорачење овлашћења из дозволе или да није издата употребна дозвола. На исти начин ће се поступити и када је градитељ изградио објекат на туђем земљишту, на коме није била потребна дозвола за градњу.

У поступку одржавања катастра непокретности, упис непокретности права на њима врши се: на основу закона, правноснажне одлуке надлежног органа, исправе о правном послу сачињеном у складу са законом, споразума о накнади на експроприсану непокретност, као и на основу других аката о конституисању права на непокретностима када решење о томе постане коначно. Израда катастра непокретности и уписа права на њима врши се по одред-

бама ЗУП, ако овим законом није другачије одређено (види члан 15).

Одредбама члана 68 и члана 105, став 4 наведеног закона, искључена је могућност вођења управног спора против коначних решења донетих поводом премера и израда катастра непокретности и уписа права на њима, као и његовог одржавања. Ко сматра да је уписом права на непокретности повређено његово књижно право, може тужбом код редовног суда тражити брисање уписа у року одређеном овим законом (члан 106ф).

Одредбе закона о катастру непокретности (као на пример, чл. 69а и 69б), које нису преузете из правних правила Закона о земљишним књигама, *а којима је ређулисано стицање својине или својства држаоца земљишта које није грађевинско земљиште*, и стицање права својине или својства држаоца на стамбеним и другим грађевинским објектима на неграђевинском земљишту, своје или туђем, без дозволе или са дозволом, уз прекорачење овлашћења из дозволе или без употребне дозволе од стране савесних или несавесних градитеља, представљају новину у нашем правном систему. Пре свега, ове одредбе нису ни јасне ни прецизне. Њима се меша легалитет и нелегалитет у стицању својства носиоца права на земљишту или грађевинском објекту и не прави се разлика између законитих и савесних држалаца и несавесних држалаца, као ни између савесних и несавесних градитеља на свом или туђем земљишту. Даље одредбе овог закона су у међусобној противречности. Тако се одредбама чл. 69а и 69б, којима се неправо претвара у право, без ваљаног правног основа или непрекинутог правног континуитета, у супротности са одредбама члана 58в, којима се у потпуности одржава правни легалитет, јер је њиме одређено да се упис права на непокретности из члана 58а врши: на основу закона, правноснажне одлуке надлежног органа, исправе о правном послу сачињеном у складу са законом, споразума о накнади за експроприсане непокретности и других аката о конституисању права на непокретностима.

При усвајању концепције из одредаба 69а и 69б наведеног закона, није се водило рачуна да су ови сложени правни односи већ регулисани друкчије Законом о основама својинско-правних односа. Зато је у оваквим правним ситуацијама било целисходније одредити да се заинтересована лица упућују на парницу, да пред редовним судом докажу право својине или право коришћења на које претендују да се упишу у катастар непокретности. Ово се такође односи и на држаоца стамбених и других грађевинских објеката који су нелегално или полуполегално изграђени на грађевинском земљишту или ван њега, на које имају или немају право својине, односно право коришћења.

Неприхватљива је усвојена концепција Закона о катастру непокретности да се лице које је уписано у катастар земљишта упише као његов држалац, ако је у његовом поседу, а потом као његов носилац права коришћења, ако од дана почетка примене катастра непокретности протекну две године, под условом да треће лице не захтева упис права на том земљишту на основу ваљане исправе (члан 69а, став 3); или да се, ако нема лица, према ставу 5 члана 69а, као држалац земљишта упише лице које није уписано у катастар земљишта, ако се из прикупљених података, у смислу чл. 59 до 69 овог закона, утврди да је то лице у поседу земљишта.

Значи, треће лице, које има подобне исправе на основу којих је стекло право својине на предметном земљишту и које има потпун правни континуитет у том стицању, мора бити уредно позвано од стране комисије да се изјасни о том свом праву на земљишту, које држи неко лице. Познато је да се легални власник земљишта не може развластити на већ описан начин, без доношења одговарајуће одлуке у законом прописаном поступку. Међутим, у наведеном закону нема одредаба које обавезују комисију да уредно позове легалног власника земљишта или објекта како би се изјаснио о свом праву, осим ако се под тим подразумева јавни позив (члан 62, став 1 под б). То што је овим законом предвиђена могућност вођења брисовне парнице пред редовним судом лицу чије је легитимно право потврђено, не решава овај проблем, уколико ова врста парнице буде редовна појава а не изузетак. Наиме, то ће, у ствари, представљати непотребно дуплирање послова због непоузданог утврђивања носилаца права на непокретностима. Јер, у досадашњој седмдесетогодишњој пракси судова, брисовне парнице су биле веома ретка појава. Међутим, ако се буде изradio катастар непокретности за целу територију Републике Србије и ако се у том поступку не буду уредно позивали легални носиоци права на непокретностима да се о свом праву изјасне, онда ће брисовне парнице постати правило, уместо изузетка, а то ће знатно и непотребно оптеретити судове.

Када се сложени правни односи недовољно јасно, различито, па и противуречно регулишу, какав је случај са Законом о катастру непокретности и Закону о основама својинскоправних односа, онда се тиме ствара непотребна конфузија, која омогућава волонтиризам у њиховој примени и у знатној мери повећава администрирање и лутање у пракси.

На овај начин се умањује, уместо да се повећава и учвршћује, правна сигурност легалних субјеката права на непокретностима. Осим тога, постоје и противуречности у одредбама Закона о катастру непокретности (члан 5, став 3 и члан 10бд). Одредбе члана 6, став 2 овог закона гласе: „У случају више уписа њива на њивок-

рејносној, јаче је оно право које је раније уписано.“ Ове одредбе су сувишне и у супротности са одредбама члана 106д које гласе: „Када је погодно више захтева за упис права на истој непокретносној, прво ће се узети у пошту захтев који је први погодно код РГЗ. Уколико први захтев буде правноснажно одбијен, узете се у пошту остали захтеви по редоследу пријема (сај и минуј).“ Према томе, ако се поступа у складу са одредбама овог члана, не може се десити више уписа права на непокретностима.

Произвољни су и неаргументовани подаци, којима се оперише у правној јавности, да су земљишне књиге основане и да важе на свега 26% територије Републике Србије, као и да су неажурне.

Територија РС има површину 86.361 km², од чега ужа Србија заузима 55.968 km² или 63,4%, Војводина 21.506 km² или 24,3% и Косово 10.877 km² или 12,3%.

Земљишне књиге су основане и важе на најзначајнијој и најгушће насељеној територији РС. То су: цела Војводина, што чини 24,3%; Београд, Земун, Лазаревац, Обреновац, Сопот, Младеновац, Крагујевац, Аранђеловац, Баточина, Кнић, Рача, Топола, Смедерево, Велика Плана, Смедеревска Паланка, половина територије Чачка, град Чачак, Горњи Милановац, Гуча, Ваљево, Мионица, Љиг, Лајковац, Уб, Пожаревац, Велико Градиште, Голубац, Жабари, Мало Црниће, Шабац, Богатић, Владимировци, Коцељево, град Ниш и његова околина – Нишка Бања, Мерошина, Просек, Горња Вражина, Малча, Кнежица, Палиград, Доња Топаоница, Врело и Јасеновик, а што све чини најмање 48% територије Републике Србије без Војводине. Према изложеном, земљишне књиге су основане и важе не на 26%, како се то погрешно узима, него на око 60% територије Републике Србије.

Земљишне књиге су ажурне у оној мери у којој је ажуран катастар земљишта, који, у ствари, „храни“ земљишне књиге неопходним техничко-геодетским подацима. Овome треба додати чињеницу да су приватни власници врло ажурни у књижењу својих права ако то дозвољавају геодетско-техничке ажурности на терену, а што није случај са носиоцима права друштвене, односно државне својине, који су према досадашњој пракси били незаинтересовани за то. Стога је за њих целисходно увођење обавезног уписа права на непокретностима, које би било обезбеђено одговарајућом санкцијом. Коначно, питање ажурности земљишних књига било би решено не само ажурирањем катастра, него и увођењем аутоматизације (рачунара) у земљишним књигама, чиме би се постигла такоређи дневна ажурност.

Неажурност РГЗ и његових организационих јединица у вршењу новог премера, одржавању катастра, устројавању катастра

земљишта и његовој обнови представља опште познату чињеницу у последњих 10–15 година. Међутим, уместо да се ова неажурност отклони на адекватан начин, наведеним законом је Републичком геодетском заводу дата још једна нова надлежност – катастар непокретности, као чисто правна материја, чиме је његова неажурност вишеструко повећана. Ово потврђује досадашња десетогодишња пракса. Према досад прикупљеним подацима за овај период, рачунајући од доношења Закона о катастру непокретности из 1988. године, на територији Републике Србије израђен је и у примени је катастар непокретности на највише 2% њене територије, иако је овим законом било одређено да се тај посао заврши најкасније за 10 година од његовог ступања на снагу. Међутим, уследило је доношење Закона 1990. године, потом 1992. и најзад Закона о изменама и допунама овог закона, 1996. године, који је чланом 143 по трећи пут продужио рок од 10 година.

Изнете чињенице, а и други аргументи, о којима ће касније бити више појединости, у довољној мери указују да је погрешна усвојена законска концепција из 1988. године да се, уместо земљишних књига и књига тапија, уведе катастар непокретности, и да је та материја непотребно изузета из судске надлежности и дата у надлежност Републичком геодетском заводу и његовим организационим јединицама. Ова усвојена концепција, у ствари, представља неуспешно експериментисање у једној веома сложеној правној материји, јер је од 5.800 катастарских општина, катастар непокретности основан на свега 66 катастарских општина, које се већином налазе у пасивним, неурбаним срединама – селима.

Због изнетих разлога, катастар земљишта, као чисто геодетско-технички посао и земљишну књигу, као чисто правну материју, није требало спајати у катастар непокретности. Напротив, требало их је ажурирати, а потом за територију Републике Србије, на којој егзистирају књиге тапија, катастар земљишта и пописни катастар, основати земљишне књиге и тако створити комплетну, јединствену и најпоузданију правну евиденцију на непокретностима и правима на њима, а што је случај у правним системима претежног броја европских држава.

Овај посао могао се, а и сада се може, у оквиру судске надлежности завршити знатно јефтиније, брже и поузданије него што је то учињено увођењем катастра непокретности, и то за три до пет година, како је то урађено између 1929. и 1933. године, када су основане земљишне књиге у Србији.

Ова идеја је тим оправданија што је земљишнокњижна материја комплетно нормативно регулисана на сасвим јасан и поуздан начин правним правилима садржаним у законима о земљишним

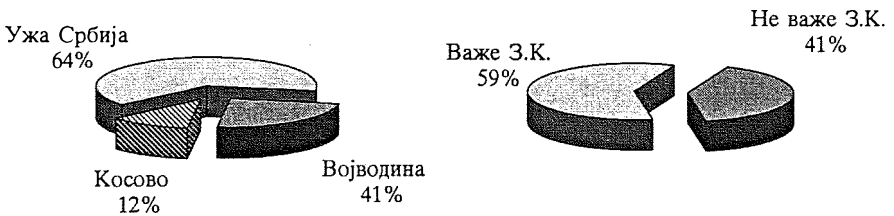
књигама и другим законским прописима и већ је устројена и важи на око 60% територије Републике Србије.

Међутим, када је већ усвојена погрешна законска концепција увођења катастра непокретности, уместо земљишних књига, која се највероватније неће у догледно време реализовати, што је и показала досадашња десетогодишња пракса, добра страна овог закона јесте то што је интегрално преузео скоро све значајније одредбе правних правила из Закона о земљишним књигама. Примера ради, навешћу само одредбе које регулишу врсте уписа у катастар непокретности, а то су: укњижба, као врста уписа којим се дефинитивно стичу, преносе и престају права на непокретностима; предбележба, којом се условно стичу, преносе и губе права на непокретностима; забележба, којом се уписују одређене правне чињенице које могу бити од утицаја на постојање права на непокретностима (малолетство, старатељство, лишење пословне способности, покретање спора, покретање поступка експропријације, поступка извршења и др.).

Доношењем Закона о катастру 1988. године, та веома важна, чисто правна материја, и кроз седамдесетогодишњу праксу проверена као најпоузданија правна евиденција на непокретностима и субјектима права на њима, почела је да се разграђује усвајањем погрешне законске концепције којом је одређен постепени престанак важења земљишних књига, а да за то нису дати иоле озбиљни правни и други оправдани аргументи.

При томе се није водило довољно рачуна о томе да без озбиљних правних аргумената и утемељеног елабората, ову чисто правну материју није било могуће изузети из искључиве надлежности редовних судова и дати је у надлежност Републичком геодетском заводу и његовим организационим јединицама. То је морало да проузрокује негативне последице, које се огледају у томе што у нашем правном систему, уместо јединствене правне евиденције, у последњих 10 година истовремено важе три правне евиденције на непокретностима и правима на њима, на које се примењују различити правни режими (видети члан 144).

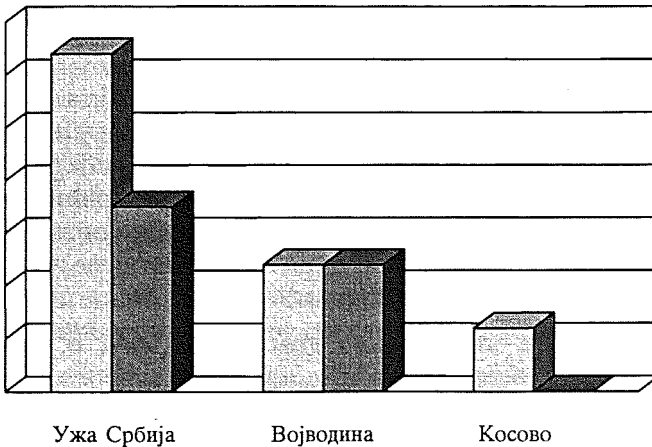
Најзад, досадашња десетогодишња пракса у примени овог закона није дала, како је то већ изнето, ни приближно планиране и очекиване резултате у реализацији усвојене законске концепције. Када се овоме дода да Републички геодетски завод и његове организационе јединице немају довољно обучене кадрове, као што то имају редовни судови, а што је општепозната чињеница, онда је још очигледнија правна неутемељеност ове усвојене законске концепције.



Територијална расподела РС по административно-органizacionим јединицама

Територијална расподела РС по њиху важења земљиних књиџа

Графички њриказ њримене и важности земљиних књиџа на њтериторији РС



Radovan Čogurić*

A CRITICAL OPINION ON THE GOVERNMENT SURVEY AND CADASTRE, AND LAND TITLES RECORDING ACT

Summary

According to the Government Survey and Cadastre, and Land Titles Recording Act, a cadastral survey is to replace land registers and title deed registers, thus introducing unified records of land titles. Title search can be

* Radovan Čogurić, Justice, the Supreme Court of Serbia.

carried out in different ways, depending on the existence of land titles records or just a cadastral survey in a registration division. The system of recording immovables in cadastral registers is similar to that of land registers, but through administrative procedure. All of the changes proposed by the new legislation are disputable. The alternative to these changes lies in a renewing of land registers that already exist within 60 per cent of the Serbian territory. The fact that land registers are currently not up-to-date is a consequence of outdated cadastral surveys and unkeenness of public land title holders rather than their structure. The agencies in charge of conducting and updating cadastral surveys have shown significant deficiencies. Therefore, the experiment of introducing unified records has failed and has proved to be a wrong strategic option. Cadastral surveys and land registers should remain separate due to their different purposes, while land registers should be updated and introduced in the whole territory of Serbia. Such a solution can be much more reliable, economical and faster, so that the whole project could be completed within the period of three to five years.

Key words: *Land register. – Unified record. – Cadastral land survey. – Cadastral index of immovables.*

Radovan Čogurić*

APERÇU CRITIQUE CONCERNANT LA LOI SUR LA MESURATION ET LE CADASTRALE PUBLIC ET L'INSCRIPTION DES DROITS CONCERNANT LES BIENS IMMOBILIERS

Résumé

La Loi sur la mesuration et le cadastre public et sur l'inscription des droits concernant les biens immobiliers prescrit l'établissement d'un cadastre des biens immobiliers pour remplacer les livres fonciers et le livre des certificats de propriété (tapous), ce qui a permis d'introduire l'enregistrement unique des droits sur les biens immobiliers. L'établissement des droits sur les biens immobiliers se fait de différentes façons, en fonction de , sur un territoire donné, de l'enregistrement des droits sur les biens immobiliers ou uniquement du cadastre. Dans la procédure de maintien du cadastre des biens immobiliers, l'inscription se fait de façon semblable à celle prévue par le système du livre foncier, tout en appliquant les règles de la procédure administrative. Toutes les innovations prévues par la nouvelle Loi sont problématiques. Une alternative aux nouvelles solutions serait le renouvellement des livres fonciers qui existent déjà sur presque 60 % du territoire de

* Radovan Čogurić, juge à la Cour suprême se Serbie.

la Serbie. La non mise à jour actuelle des livres fonciers n'est pas une conséquence de leur tenue, mais une conséquence de la non mise à jour du cadastre et du désintérêt des titulaires de la propriété sociale sur les biens immobiliers. La pratique reflète une grande négligence des organes compétents dans la tenue du cadastre des biens immobiliers. Par conséquent l'introduction de l'enregistrement unique a abouti à un échec et apparaît comme une option stratégique erronée. Servant à des fins différentes, le cadastre et le livre foncier doivent rester distincts, et il convient, d'autre part, de mettre à jour les livres fonciers et de les introduire sur tout le territoire de Serbie. Cette solution pourrait se montrer beaucoup plus fiable, moins onéreuse et plus efficace, permettant notamment d'effectuer tout le travail dans un délai de trois à cinq ans.

Mots-clés: *Livre foncier. – Enregistrement unique. – Cadastre. – Cadastre des biens immobiliers.*

Radovan Čogurić*

EIN KRITISCHER RÜCKBLICK AUF DAS GESETZ ÜBER STAATSVERMESSUNG, KATASTER UND EINTRAGUNG VON LIEGENSCHAFTSRECHTEN

Zusammenfassung

Durch das Gesetz über Staatsvermessung, Kataster und Eintragung von Liegenschaftsrechten wird die Aufstellung des Liegenschaftskatasters anstelle von Grundbüchern und Tapija- Büchern (Büchern der Eigentumsverzeichnisse) vorgeschrieben, womit ein einheitliches Registrierungssystem für Liegenschaftsrechten eingeführt wurde. Die Festlegung von Liegenschaftsrechten erfolgt auf unterschiedliche Weise, in Abhängigkeit vom Umstand, ob auf dem jeweiligen Gebiet bereits ein Register über Liegenschaftsrechte vorliegt oder ob dort lediglich ein Grundstückskataster geführt wird. Beim Verfahren zur Fortführung des Liegenschaftskatasters erfolgt die Eintragung auf eine Weise, die der beim Grundbuchsystem vorgesehenen Art und Weise ähnelt, jedoch unter Zugrundelegung der Regeln des Verfahrens. Sämtliche mit dem neuen Gesetz vorgesehenen Neuerungen sind problematisch. Eine Alternative zu den neuen Lösungen wäre eine Erneuerung der Grundbücher, die bereits auf ca. 60 Prozent des Serbischen Staatsgebietes vorliegen. Der jetzige nicht aktualisierte Stand der Grundbücher ist nicht die Folge ihrer Beschaffenheit, sondern des nicht aktualisierten Standes des Liegenschaftskatasters und der untätigen Haltung der Inhaber von gesellschaftlichen Eigentumsrechten an Liegenschaften. In der Praxis wurde eine

* Radovan Čogurić, Richter am Obersten Gerichtshof Serbiens.

große Schwerfälligkeit der für die Einrichtung des Liegenschaftskatasters zuständigen Behörden deutlich. Daher war die Einführung eines Einheitlichen Registers ein erfolgloses Experiment und eine falsche strategische Entscheidung. Das Liegenschaftskataster und das Grundbuch sollten aufgrund ihrer verschiedenen Bestimmungszwecke voneinander getrennt bleiben, doch die Grundbücher sollten aktualisiert und auf dem gesamten serbischen Staatsgebiet eingeführt werden. Eine derartige Lösung könnte wesentlich zuverlässiger, preiswerter und schneller sein, so dass die gesamte Arbeit innerhalb von drei bis fünf Jahren abgeschlossen werden könnte.

Schlüsselbegriffe: *Grundbuch. – Einheitliches Register. – Grundstückskataster. – Liegenschaftskataster.*