

УДК 347.235:347.136(497.1)
349.418:35.077(497.1)
347.235:35.077(439)

Тамаш Корхеџ *

ЕВИДЕНЦИЈЕ/РЕГИСТРИ НЕПОКРЕТНОСТИ СА ПОСЕБНИМ ОСВРТОМ НА ЕВИДЕНЦИЈУ НЕПОКРЕТНОСТИ У МАЂАРСКОЈ

У Мађарској је 1. јануара 1999. године на снагу ступио Закон о евиденцији непокретности који је увео обавезну компјутерску обраду података и систем реалних фолија. Евиденција непокретности састоји се од власничког листа, збирке исправа, јавних планова/мапа непокретности и збирке брисаних уписа. Надлежности за вођење евиденције у Мађарској имају регионалне геодејске управе, а у Југославији како управни органи тако и суд. Посебан упис евиденције је посебан уравни, сем по земљишнокњижним правилима у Југославији, који предвиђају судски упис.

Кључне речи: *Евиденција непокретности. – Мађарски уписи. – Систем евиденције. – Посебан уравнирања.*

1. УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

На почетку овог рада ваља констатовати да су сваком стручњаку из ове области углавном познати основни појмови постојећих система земљишних књига и тапија, и то као резултати развоја разних облика евиденције непокретности кроз историју, почев од старих Грка па све до краја двадесетог века, када су у позитивноправној легислативи настали најновији примери јединствене евиденције непокретности. То су: француски систем – систем транскорпорације, уведен 1855. и реформисан 1955. године; аустралијски систем – Торенсов систем који је примењен од 1858. у Аустралији, Канади, Тунису итд., и најзначајнији за подручје нашег истраживања и рада – немачки-аустроугарски систем зем-

* Др Тамаш Корхеџ, адвокат у Суботици, професор Правног факултета у Сегедину.

љишних књига (уведен 1855).¹ Тапијски систем је везан за подручје Отоманског царства, а своје корене има највероватније у другим, раније постојећим државним уређењима.²

II. КРАТАК ИСТОРИЈСКИ ПРЕГЛЕД РАЗВОЈА ЕВИДЕНЦИЈЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У МАЂАРСКОЈ И У ЈУГОСЛАВИЈИ

Први историјски подаци о земљишним књигама појављују се много година уназад, наиме у архиви града Шопрон налази се једна исправа из 1361. године у којој судија и већници из Шопрона потврђују да извесни грађанин има у граду Шопрону кућу, виноград и земљу, надаље, да су исте без терета и да власник на овим некретнинама има право располагања. О променама власништва су редовно вођени записници између 1746–1850. Записници су вођени на немачком, латинском или мађарском језику. Евиденција је у Шопрону од 1734. године била названа земљишним књигама. У Братислави/Пожоњу су земљишне књиге постојале већ 1439. године. Земљишне књиге града су биле налик на земљишне књиге немачких градова. Интересантно је да је у току редовних уписа промена власништва до 1516. извршено 14.000 уписа промене власништва и 5.000 укњижби терета у евиденцију непокретности. На примерима из Шопрона и Братиславе види се да су земљишне књиге основане прво у слободним краљевским градовима и на њима се примећује јак немачки утицај. Чл. 107 првог мађарског закона о „интабулацији“ из 1723. године истиче: „Његово величанство на примерима других држава и покрајина на територији империје уводи институт интабулације уз задржавање устаљеног начела редоследа.“ На основу овог могуће је утврдити да су у слободним градовима Мађарске почев од XV века вођене евиденције које су почеци земљишних књига.

Паралелна евиденција непокретности код катастра (управних органа) и земљишнокњижна евиденција непокретности код судова засноване су царском уредбом од 4. марта 1860. године, односно уредбом министра правосуђа од 18. априла 1853. и од 15. децембра 1855. године о земљишнокњижном поступку, након што је царском уредбом од 1851, након пада мађарске револуције 1848–1849.

1 Видети више: др Андрија Гамс, *Основи стварног права*, „Научна књига“ Београд 1959, стр. 130–132; Сретен Живковић, „Земљишне књиге“, *Енциклопедија имовинског права и права удруженог рада*, „Службени лист“, Београд 1978, III том, стр. 992–993.

2 Више: др Стефан Георгиевски, „Тапијски систем“, *Енциклопедија имовинског права*, стр. 144–146.

године у Мађарској уведена примена аустријског Грађанског закона. Нова етапа у развоју система евиденције непокретности код катастра јесте VII Закон о општем пореском катастру земљишта из 1875. године, који је са изменама и допунама важио све до доношења 32. Закона о државној евиденцији непокретности, 1963. године. Главне етапе развоја земљишно-књижне евиденције код судова представљају XXIX Закон из 1886. и XXIX Закон из 1992. о увођењу земљишно-књижних уложака на основу детаљних земљишно-књижних планова/мапа, на основу система персоналне фолије која је као регулатива поново нормирана уредбом владе бр. 54 од 27. XI 1960. о земљишно-књижном поступку. Паралелни систем евиденције непокретности престао је 1. јануара 1973, доношењем 31. Закона о евиденцији непокретности 1972. године.³

III. ОСНОВНИ ПОСТУЛАТИ DE LEGE LATA ЕВИДЕНЦИЈЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У СР ЈУГОСЛАВИЈИ И РЕПУБЛИЦИ МАЂАРСКОЈ

Законом о евиденцији непокретности,⁴ који је ступио на снагу 1. јануара 1999. године и на основу којег је престао да важи, дотадашњи Закон о евиденцији непокретности и Уредба о његовом извршењу из 1972. и спајањем од стране суда вођених земљишних књига и од стране катастарских органа вођене државне евиденције непокретности – заснована је нова јединствена евиденција непокретности. Предмет при судовима постојећих земљишних књига биле су некретнине у правном промету (првенствено станова, грађевинска земљишта, викендице и др.) са гаранцијом заштите права својине, сигурности промета непокретности и заштите права поверилаца, док је геодетским и другим управним органима постојећа евиденција служила као основ за утврђивање пореза и других података за пољопривредну производњу и друге потребе управних органа. Истим законом је уведена обавезна компјутерска обрада свих података јединствене евиденције, на основу начела реал-фолије према којем основ евиденције није власник некретнине већ сама некретнина.⁵

3 Видети: Dr Toth Lajos, Евиденција непокретности, JATE PRESS, Сегедин 1991, стр. 4–7.

4 1997. évi CXLI törvény az ingatlan nyilvántartásról – CXLI Закон о евиденцији непокретности из 1997. године. Magyar Közlöny – Гласник Мађарске од 17. децембра 1997. године (у даљем тексту ЗЕН).

5 Општи део образложења Закона о евиденцији непокретности из 1997. године.

Приказ de lege lata евиденције непокретности на подручју СР Југославије много је сложенији задатак. Независно од донетог и у већем делу важећег републичког Закона о премуру и катастру и уписима права на непокретностима⁶ који у једном делу детаљно регулише врсте уписа и правила поступка при упису и брисања ових права на некретностима, на основу проглашеног и прихваћеног континуитета правног система СФРЈ и СРЈ, и даље су у важности правна правила – прописи о земљишним књигама (на подручју где оне постоје)⁷ и о тапијама⁸. Све то на основу Закона о неважности правних прописа донетих пре 6. априла 1941. године,⁹ наравно ако поједине одредбе ових прописа нису измењене новим позитивно-правним нормама.

IV. КРАТАК КОМПАРАТИВНИ ПРИКАЗ СИСТЕМА У МАЂАРСКОЈ И У ЈУГОСЛАВИЈИ

1. Основна начела

Нови Закон о евиденцији непокретности у Мађарској (у даљем тексту ЗЕН), за разлику од раније легислативе у овој области, први пут, под посебним насловом таксативно набраја основна начела евиденције непокретности. ЗЕН као основна начела утврђује: а) начело уписа, б) начело јавности – публицитета, в) начело поверења – официјелности, г) начело везаности за захтев, д) начело приоритета, ђ) начело легалитета.¹⁰

6 Закон о премуру и катастру и уписима права на непокретностима – у даљем тексту ЗОПКУН (*Службени гласник РС* 28/90, 83/92, 53/93, 67/93, 48/94, 12/96 и 15/96).

7 Закон о земљишним књигама – у даљем тексту Ззк (*Службене новине Краљевине Југославије* бр. 146 од 1. јула 1930.)

Закон о унутрашњем уређењу, оснивању и исправљању земљишних књига – у даљем тексту Зозк (*Службене новине Краљевине Југославије* бр. 62 од 19. III 1931).

Закон о земљишнокњижним деобама, отписима и приписима (*Службене новине КЈ* бр. 64/1930).

Текст ових закона објављен у *Збирци правних правила земљишних књига и тапија*, АФЗ Пословни биро, Београд, 1992.

Правилник за вођење земљишних књига – у даљем тексту Пзк (*Службене новине* бр. 64/1930).

8 Закон о издавању тапија од 30. V 1931.

9 *Службени листи ФНРЈ* бр. 86/46.

10 Параграф 3–8 CXLI Закона о евиденцији непокретности од 1997. године. Видети: Dr Toth Lajos „Основна начела евиденције непокретности код нас“ – „Az ingatlan-nyilvántartásunk alapelvei“, Tanulmányok dr Veres József egyetemi tanár születésnapjára, Acta Universitatis Szegediensis de Attila József nominatac, 1999, 379–392. Dr Szladits Károly, „Magyar Telekkönyvi anyagi jog“ – „Мађарско земљишнокњижно материјално право“, Скице, Будимпешта 1924. Világhy Miklós, Eörsi Gyula, *Magyar Polgári jog – Мађарско грађанско право*, I том, Будимпешта 1962, стр. 291.

У југословенској позитивноправној легислативи, иако нису таксативно набројана ова начела произлазе из одредаба Закона о премеру и катастру и уписима права на непокретностима (у даљем тексту ЗОПКУН) и из одредаба већ цитираног пакета закона и правилника о земљишним књигама чија се правила примењују у правном систему.¹¹

а) Начело ујиса – формално начело

Ово је најважније начело, ако уопште постоји могућност рангирања начела. Према њему, свако право које се заснива на исправи (право својине, право службености, хипотека и др.) настаје уписом на власнички лист евиденције непокретности. Према томе, упис права на власнички лист евиденције непокретности има конститутивни карактер, исти представља *modus aquerendi* стицања права. Ово начело произлази из чл. 4 Закона о земљишним књигама, надаље чл. 5 ЗОПКУН-а.

б) Начело јавности – публицитет

Ово, већ раније постојеће начело посебно долази до изражаја након увођења обавезне евиденције непокретности путем рачунарске технике, што обезбеђује нове могућности за приступ подацима евиденције непокретности. Остварење овог начела по правилу је без ограничења и односи се само на садржај власничког листа, док је ограничено за случајеве предвиђене законом. Тако није дозвољено назначење личног броја грађана на изводу из евиденције непокретности.¹² Ово начело је у југословенском праву потврђено садржином чл. 7 Закона о земљишним књигама, те чл. 4 ЗОПКУН-а.

в) Начело поверења – официјелности

Начело официјелности је строго повезано са начелом публицитета. Суштина овог начела је да упис на власничком листу након правоснажности истог, ако се не докаже супротно – официјелно доказује постојање уписаних права и право релевантне чињенице. У контексту са начелом публицитета ово значи да се нико не може позивати на околност да није имао знања о уписаним чињеницама или о праву, и то из разлога што је за постојање истих могао сазнати сходно начелу јавности, чак добити извод/препис о власничком листу. Ово начело, а у вези са сигурношћу промета непо-

¹¹ Сретен Живковић, *Енциклопедија (цивил. дело)*, стр. 993–994; др Андрија Гамс, *Сиварно право* стр. 136–138; Стојановић Драгољуб, *Сиварно право*, „Службени лист“, Београд 1987, стр. 340–345.

¹² XX Закон о коришћењу личног броја и других знакова за идентификацију личности из 1996. године.

кретности потврђују одредбе закона према којима се садржина евиденције непокретности, све док се не докаже супротно, сматра тачном у корист савесног стицаоца, у случају ако се исти разликује од стварног стања (§ 5 ст. 3 ЗЕН-а). Начело поверења гарантује савесном стицаоцу као трећем лицу, да је у његову корист уписано право или правно релевантна чињеница, и након истека три године не може бити брисано, ни у случају ако је упис извршен на основу исправе (§ 5. ст. 5 ЗЕН-а).

Начело поверења са објективним роком од две године за брисање уписа произлази из чл. 5 и 6 у вези са чл. 106е и 106з новог ЗОПКУН-а, те из чл. 20. Зк са објективним роком од три године за тужбу и брисање против треће особе према чл. 71 истог закона.

џ) Начело везаности за захтев

Ово начело досадашња правна регулатива о евиденцији непокретности није познавала. Постоје два основна разлога за доношење законске регулативе по којој се поступак ради уписа права и правно релевантних чињеница на непокретностима врши на захтев странке или органа. Први је ограничење интервенције и поступка по службеној дужности, и други – ограничење и сужавање могућности злоупотребе приликом прибављања и евентуалних неовлашћених измена података у рачунарском систему евиденције непокретности. По својој природи, изузеци од овог начела су подаци о непокретности, назив или седиште фирме, адресе становања и др. које је орган који води евиденцију овлашћен да утврди и по службеној дужности на основу увида на лицу места. Југословенска легислатива у чл. 5 ст. 4 Зк предвиђа паралелно постојање уписа по службеној дужности и на основу захтева странке и по службеној дужности.

з) Начело приоритетности (ранга)

Приоритет појединих уписа у евиденцију непокретности и с тиме њихов ранг, у случају ако то закон на други начин није утврдио, одређује време пријема захтева (молбе) ради уписа. Приоритет и ранг се може заснивати само молбом, којој је прикључена исправа подобна за упис.¹³ Постоји могућност за обезбеђење ранга на основу молбе повериоца на власничком листу, најдуже у трајању од једне године, на начин како то одређује закон, међутим, прописи о приоритету не могу утицати на већ уписана права трећих лица у време подношења молбе за упис. Ово начело без детаљније регулативе произлази из чл. 5 ст. 2 ЗОПКУН-а те Зк-а са детаљном

¹³ Параграф 6 и § 7 ст. 1–3 ЗЕН.

регулативом у односу на укњижбу и предбележбе уступања првенства из чл. 30–35 истог закона.

ђ) Начело легалитетa уписа

Текст ЗЕН-а, којим се нормативно регулише ово начело, кратак је и гласи: „Упис права и правно релевантних чињеница и података у евиденцију непокретности врши се на основу исправе или одлуке органа утврђене законом. Истим законом су утврђени услови како у односу на постојање подобности исправе за упис у евиденцију непокретности, како у погледу форме и у погледу садржаја исправе, тако и у односу на одлуке које служе за упис права и релевантних чињеница у евиденцију непокретности.¹⁴

Ово начело у југословенској позитивноправној регулативи нормирано је у чл. 58 ЗОКПУН-а, надаље набрајањем јавних и приватних исправа, те одлука на основу којих се врши упис по чл. 36–41 Ззк-а. У даљем тексту овог рада биће детаљније обрађени формални и материјалноправни услови потребни за постојање подобне правноваљане исправе на основу које се врши упис права и правно релевантне чињенице у евиденцију непокретности.

џ) Оснoвaлa начелa коjа нису таксaтивнo нaбрoјaнa у зaкoну

Од осталих начела која су позната у доктрини земљишно-књижног права и која су позната у литератури, а нису таксативно набројана у ЗЕН-у иако произлазе из текста закона, поменућемо два: 1) начело обавезне употребе евиденције непокретности и 2) начело реалне фолије, које је заменило до тада паралелно постојеће начело персоналне и реалне фолије у регистрима евиденције непокретности. Прво начело произлази из § 66 ст. 1 и 2 ЗЕН-а, који обавезује геодетске управе да судовима, тужилаштвима, локалним самоуправама и другим органима обезбеде податке из евиденције непокретности, док су исти органи на основу закона обавезни да користе ове податке у својим одлукама у вези са пословима евиденције, планирања, статистике, рачунања површина и давања података, надаље при доношењу својих одлука и приликом подношења извештаја или молбе геодетској управи. Друго начело несумњиво произлази из § 24 ст. 1 ЗЕН-а, није међу таксативно набројаним начелима под посебним насловом, и оно гласи: „У рачунарској евиденцији непокретности сваког насеља, свака некретнина има свој власнички лист.“¹⁵

¹⁴ Параграф 28 ст. 1–3 ЗЕН.

¹⁵ Видети: Dr Tóth Lajos, *ист.* *дело*, стр. 389.

Према новом републичком закону уведено је начело персоналне фолије (чл. 42 ст. 2 ЗОПКУН-а), док према одредбама пакета земљишних закона, паралелно постоје начело персоналне и начело реалне фолије.

2. Систем евиденције непокретности

Нови републички закон о премеру, катастру и о уписима права на непокретностима (ЗОПКУН) легислативно је спојио постојећи систем земљишних књига при судовима са евиденцијом непокретности и свим њеним функцијама у надлежности управног органа – „катастра“ (овај скраћени назив добро је познат не само стручњацима правницима већ и великој већини просечних, правно необразованих грађана). Лист непокретности је саставни део катастарског оператa, део катастра непокретности, који пак садржи све податке о земљишту, зградама, становима и пословним просторијама и другим грађевинским објектима, као и податке о правима на истим и о носиоцима тих права и ограничења. Они представљају правну техничку обраду и кодификацију већине оних правних института и решења која су регулисана правилима поменутог пакета закона и правилника о земљишним књигама. Само примера ради наводимо главне књиге, њихове спискове, делове земљишно-књижног улошка, збирку исправа, листове земљишно-књижног улошка, земљишно-књижна тела и стварна права која се односе на непокретности.¹⁶

Нови мађарски закон о евиденцији непокретности ЗЕН, као систем евиденције непокретности строго захтева вођење евиденције компјутерском обрадом података, и тај процес је почео још од 1994. године.¹⁷ Евиденцију непокретности чине: 1) власнички лист, 2) збирка исправа, 3) јавни планови/мапе непокретности, 4) збирка брисаних уписа.¹⁸

1) *Власнички лист* се састоји од три дела. Први део садржи податке о непокретности, назив насеља, број земљишта/парцеле, податке о положају земљишта у унутрашњости или на периферији (ванградски назив улице и кућни број, начин обраде, бонитет земљишта, чист катастарски приход, намену зграде: за становање, за одмор, економска зграда), право службености или право ко-

16 Члан 37, 38, 40, 41 и 42 ЗОПКУН-а, чл. 1, 2, 4, 6 Ззк; чл. 2 и 5 Зозк; чл. 1 Позк.

17 Закон од 6. II 1994. године о изменама 31. уредбе са законском снагом о евиденцији непокретности из 1992. године.

18 Параграфи 18–22 ЗЕН-а, § 1–4 Уредбе Министарства бр. 109/99 од 29. XII 1999. о извршењу СХЛI Закона о евиденцији непокретности.

ришћења земљишта у корист свагдашњег власника некретнине (зграда у својини више власника, зграда у задружној својини).

Самостална непокретност је јединица која може бити уведена у евиденцију непокретности. Као самостална некретнина се сматра:

а) Земљиште (парцела) представља најважнију јединицу евиденције. Парцела је према својој намени грађевинско земљиште, обрадива земља, површина која није под обрадом, јавна површина. У случају да је на земљишту и на згради која се налази на земљишту/парцели својински однос исти (што је по правилу), оне заједно чине самосталну непокретност. Евиденција зграде се врши заједно са земљиштем/парцелом (§ 11 ст. 1–5 ЗЕН-а).

б) Зграда као самостална непокретност, или други грађевински објект (подразумевајући подрум и подземну гаражу) представља самосталну непокретност само у случају ако није (или је само делимично) у власништву власника земљишта. У случају постојања одвојеног власништва на овим некретностима, постоји посебан власнички лист за зграду (грађевински објект) и за земљиште, с тим да се на власничком листу за земљиште, сагласно § 155 Грађанског законика, уписује право коришћења на земљишту у корист свагдашњег власника зграде (§ 12 ст. 1 т. а ЗЕН-а, § 59 ст. 1 и 2 Уредбе о извршењу ЗЕН-а).

в) Стан у згради са више власника (*tarsashazban levo oroklakas*). Евиденција зграде заједно са деловима зграде у заједничкој својини врши се на власничком листу зграде, док се стан или друга просторија у посебној својини евидентира на посебном листу зграде. На посебном листу се врши и евиденција сразмера појединих власника станова у својини на заједничким деловима зграде (§ 12 ст. 1 т. б ЗЕН-а, § 52–55 Уредбе о извршењу ЗЕН-а).

г) Евиденција станова или просторија које не служе за стамбене потребе у згради, које су задружна својина, врши се *mutatis mutandis* као у зградама у својини више власника (§ 12 ст. 1 т. ц ЗЕН-а, § 56–58 Уредбе о извршењу ЗЕН-а).

д) Подрум или друга подземна просторија (гаража, магацин и др.) која има улаз са јавне површине води се као самостална непокретност, ако није у власништву власника некретнине под којим се налази. Ако ове некретнине немају улаз са јавне површине већ са другог земљишта (парцеле), евиденција истих се води на власничком листу некретнине на којем се улаз налази, независно од чињенице да се исти (подрум, магацин) налазе испод друге некретнине (§ 11 ст. 5, § 12 ст. 1 т. д, § 13 ст. 3 ЗЕН-а).

Други део власничког листа садржи права на непокретности, титуларе ових права и чињенице у односу на непокретност и титу-

ларе права: 1) право својине, чињенице о малолетности или стављању власника непокретности под старатељство, 2) у случају ако је непокретност у својини државе, организација врши права државе као власника¹⁹ управитеља имовине.²⁰ Трећи део власничког листа садржи следећа права и титуларе права: а) право коришћења објекта,²¹ право плодоуживања и право коришћења засновано на основу уговора или на основу судске одлуке, б) право трајног коришћења које припада члану задруге,²² в) право стварне службености,²³ г) стални геодетски знаци, на основу закона засновано право коришћења ради постављања електричних или телекомуникационих водова или уређаја за водовод, право службености и коришћења у јавном интересу, право експлоатације рудника,²⁴ д) право првокупа и откупа²⁵ односно право куповине, ђ) право на издржавање и на животну ренту, е) право залог/хипотеке – самосталне хипотеке²⁶ и право извршења.²⁷

Трећи део власничког листа садржи и чињенице које се односе на непокретност или на уписана права, односно на титуларе права: чињеницу малолетства и стављање под старатељство уписаног повериоца, стечајни поступак и поступак принудног поравнања против повериоца, брисање филијале стране фирме или представништва из судског регистра, ограничење својине на основу судске одлуке, забрана промене земљишта, забрана или ограничење грађења на основу одлуке суда или управног органа, покретање поступка ради експропријације или промене земљишта, улагање жалбе или покретање судског поступка против одлуке геодетске

19 У мађарском праву постоји јавна/државна својина локалне самоуправе и приватна/задружна својина које су равноправне и уживају исту заштиту – § 9 (1), § 10 (1, 2), § 12 и 13 Устава Републике Мађарске, § 172 и 174 Грађанског законика.

20 Титулари који су стекли ово право на основу уговорног уступања на управљање од стране државе, сходно § 172 Грађанског законика.

21 Сходно § 155 Грађанског законика, постоји у случају одвојеног права власништва на целини или делу некретнине и на згради која је саграђена на истој.

22 По § 105 Закона о задругама из 1992. године, члану задруге припада трајно право коришћења на појединим становима, кућама за одмор на некретнинама у задружној својини.

23 Сходно § 166 Грађанског законика, засновано ретко на целој (нпр. слободно право видика), а у највећем броју случајева на делу некретнине, на основу уговора или судске одлуке нпр. службеност пролаза постављања комуналних водова, црпљења воде, коришћења подрума и др.

24 Ова права у смислу § 171 Грађанског законика заснивају се на основу одлуке управног органа.

25 Параграф 373, § 374, § 375 Грађанског законика.

26 Према § 363 ст. 2 Грађанског законика, на целој или на целом сувласничком делу дужника, упис висине обезбеђеног износа и основа потраживања са правном последицом на наплату потраживања из некретнине, не утиче/спречава накнадно стечена права.

27 Упис се врши на основу захтева извршног органа суда (извршитеља) или управног органа на целој некретнини или на целом сувласничком делу дужника, на основу § 138 ст. 4 Закона о извршењу.

управе о упису, забрана отуђења и оптерећења на основу уговора или тестаментa, покретање судског спора или кривичног поступка из § 64 ЗЕН-а, брисовна тужба или тужба ради измене права власништва, ради укидања заједничке брачне тековине, ради остварења хипотеком или самосталном залогом/хипотеком обезбеђено потраживање, надаље, кривични поступак који је покренут због кривичног дела извршеног у вези са уписом или исправом на основу које је извршен упис у евиденцију непокретности, дан принудне продаје, одбијање молбе ради уписа, промена места ранга/приоритета, обим и природа трајног оштећења околине утврђеног на основу правноснажне одлуке суда или управног органа, рушењу или саграђену зграду, као и сва остала права и чињенице које одређује закон.

Компаративним методом долазимо до закључка да се према југословенском праву и према правним правилима земљишно-књижног права и поступка, земљишно-књижни улошци као делови главне књиге састоје из три дела: листа пописног листа (поседовнице), власничког листа и теретног листа, који служе за уписивање права и промене права на начин који је ближе прописан истим правилима.²⁸ Према позитивноправној регулативи републичког ЗОПКУН-а, лист непокретности као дела катастарског оператa састоји се из четири дела: А) лист о земљишту, Б) лист о носиоцу права на земљишту, В) лист о згради, стану или пословној просторији као посебним деловима зграде, и другим грађевинским објектима са носиоцима права на истим и Г) лист о теретима и ограничењима, са регулативом о начину настанка или престанку појединих права и чињеница везаних за непокретност.²⁹ На овом месту није потребно набрајати сва права и правно релевантне чињенице које су предмет уписа, из разлога што су исти присутни и у највећем делу добро су познати у југословенском позитивноправном систему, у Закону о облигационим односима, Закону о основним својинскоправним односима, Закону о извршењу, и у ширем контексту правних правила која извиру из највећих грађанских законика континенталног права.

2) *Збирка исправа*. Према ЗЕН-у, збирка исправа као институт земљишно-књижног права заменила је архив геодетске управе.³⁰ Збирка служи за чување исправа на основу којих је извршен упис у евиденцију непокретности, и стриктно је повезана са влас-

28 Чланови 1 и 2 Ззк, чл. 5–11 Зозк, чл. 11–42 Позк.

29 Чланови 58а и 58и ЗОПКУН-а; в. такође: Јован Л. Јерковић, „Катастар непокретности као основна евиденција о непокретностима и правима на њима“, *Гласник АК Војводине*, 12/95, „Реални терети као предмет уписа у катастар непокретности“, *Гласник АК Војводине* бр. 3/97, стр. 73.

30 Параграф 20 ЗЕН-а.

ничким листом. Закон не прописује компјутерску обраду збирке исправа, већ се исправе или њихове оверене копије чувају на традиционалан начин. Пандан овом институту у југословенском праву представља збирка исправа из чл. 40 ЗОПКУН-а и чл. 1 Ззк, чл. 13 Зозк, те чл. 35–42 Позк.

3) *Планови/мапе евиденције непокретности*. Према новом ЗЕН-у, за основ евиденције непокретности служи државни геодетски план утврђен посебним законом. Исти је сачињен на традиционални начин, али може бити обрађен рачунарском техником и подобан је за пренос рачунарском техником. План садржи: назив насеља и број дела плана, административне границе насеља, границе унутрашњости и подручја изван унутрашњости, границе и број земљишта/парцеле, назив улице и кућни број, улаз у подрум са јавне површине, бонитет – категоризацију земљишта. Пандан овом институту у југословенском праву су катастарски планови ради оријентације о положају земљишта из чл. 14 Зозк и чл. 1 ст. 2, чл. 43 Позк и радни оригинали плана из чл. 38 ст. 1 т. 1 ЗОПКУН-а.

4) *Збирка брисаних уписа*. Заснивање ове збирке на основу новог ЗЕН-а било је потребно из разлога што власнички лист након увођења рачунарске обраде евиденције више не садржи уписе који су брисани. Наиме, у смислу начела официјелности, у евиденцији непокретности је потребно сачувати и уписе који су брисани (права и чињеница) за случај ако су исти потребни. У југословенском праву овај институт је засад предмет регулативе о збирци исправа.

3. Поступак код надлежног органа за евиденцију непокретности

Апсолутну надлежност за евиденцију непокретности, према ЗЕН-у, имају окружне регионалне геодетске управе, док је њихова месна надлежност одређена према месту где се непокретност налази. Евиденција непокретности постоји за општину, град, и за главни град. Градови у рангу жупанијског града: Дебрецин, Ђер, Мишколц, Печуј и Сегедин – имају своју регионалну геодетску управу. На основу одобрења Министарства за пољопривреду, регионалне геодетске управе могу постојати и у другим градовима. Будимпешта као главни град има више регионалних геодетских управа, жупанијских геодетских управа, а за град Будимпешту геодетске управе главног града су другостепени геодетски органи.³¹ Према југословенској позитивноправној регулативи, у време састављања овог рада постоји паралелна надлежност за евиденцију

31 Параграфи 9 и 10 ЗЕН-а.

непокретности и поступка за упис права и чињеница у регистар непокретности код републичких управних органа³², односно код надлежних судова.³³

а) Појам *йосйуйка евиденције нейокрејностйи*

Према законској дефиницији новог ЗЕН-а, поступак евиденције непокретности је управни/административни поступак ради уписа права и забележбе чињеница, односно уписа промена везаних за непокретност у евиденцији непокретности. У поступку евиденције непокретности за случајеве који нису регулисани овим законом примењују се одредбе Закона о управном поступку.³⁴ Према уредби о извршењу ЗЕН-а без обзира на термилошке разлике, упис је заједнички назив како за упис права тако и за упис/забележбе релевантних чињеница за евиденцију непокретности.³⁵ Према југословенској регулативи, врсте уписа у судском поступку су укњижбе (интабулација и екстабулација), предбележбе (пренотација) и забележбе (аднотација), и ти уписи постоје *mutatis mutandis* код катастра непокретности, али према правилима управног поступка.³⁶

Б) *Покрејтање йосйуйка ради евиденције нейокрејностйи*

Упис права или релевантне чињенице у евиденцију непокретности врши се на основу молбе или захтева. Молбу за упис права обавезно је предати надлежној регионалној геодетској управи у року од 30 дана након сачињења исправе или изјаве на основу које се врши упис, а у случају ако је за упис потребна дозвола, рок се рачуна од дана издавања дозволе. Прекорачење рока повлачи плаћање казнене таксе. Молби је потребно прикључити оригиналну исправу на основу које се врши упис са две копије оригинала. Упис на основу правноснажне одлуке органа (суда, јавног бележника, извршног органа и др.) врши се на захтев поступајућег органа. Молбу за упис подноси лице које на основу уписа стиче неко право, или ималац права против којег има да се врши упис. Поједини уписи и забележбе појединих права и правно релевантних чињеница већ су детаљније наведени у овом раду.³⁷ Одредбама закона о

32 Члан 58 ЗОПКУН-а: „За упис права на непокретности надлежан је Републички геодетски завод организационе јединице у општини на чијој територији се налази непокретност.“

33 Члан 13, члан 15 и др. Зокз, чл. 12 ст. 4 Закона о судовима (*Службени гласник Р. Србије* бр. 46/91).

34 Параграф 25 ст. 1 и 2 ЗЕН-а.

35 Параграф 5 Уредбе о извршењу ЗЕН-а.

36 Члан 8 ст. 1 т. 1–3 Ззк, чл. 58г ст. 1 т. 1–3 ЗОПКУН-а. Видети и: др Андрија Гамс, *ийй. дело*, стр. 140–142, Стојановић Драгољуб, *ийй. дело*, стр. 348–358, М. Жувела, Закон о власничким односима, *ийй. дело* са судском праксом, стр. 592–611.

37 Одељак о I, II, III делу власничког листа у овом раду.

земљишним књигама утврђена су лица и органи који су овлашћени да поднесу молбу за упис, садржина молбе, услови за упис и поступак у вези са уписом, потребни прилози, преписи и др.³⁸

Подобне исправе за упис у евиденцију непокретности према новом ЗЕН-у јесу: 1) јавна исправа, 2) приватна исправа са потпуном доказном снагом, 3) од стране јавног бележника оверени преписи ових исправа. Појам законске форме приватне исправе са потпуном доказном снагом утврђен је на исти начин као у § 196 Грађанског законика. Она је подобна за упис ако је исправа сачињена и својеручно потписана од стране даваоца изјаве; међутим, једнострана изјава само изузетно може бити основ за упис у евиденцију непокретности. Надаље: ако два сведока са адресом својим потписима потврђују да је давалац изјаве који зна да пише исправу сачињену од другог лица својеручно потписао или потпис на исправи признао за свој. Исправа је подобна за упис ако је потпис оверен од стране јавног бележника, али само у случају ако давалац изјаве зна да чита и пише, јер је у противном исправа-уговор или изјава странке подобна за упис само ако је сачињена као јавна исправа. Приватна исправа је подобна за упис ако су је потписала два сведока, али је сачињена и оверена од стране адвоката; надаље, ако је давалац изјаве или једна од уговорних странака правно лице па је исправа уз назначени назив правног лица потписана сагласно прописима о регистру правних лица. Право својине, право куповине и право залоге/хипотеке могу се уписати само на основу исправе која је сачињена као јавна исправа од стране јавног бележника; на основу приватне исправе са потпуном доказном снагом на којој је оверен потпис од стране јавног бележника; такође уз приватну исправу која је потврђена, сачињена и оверена од стране адвоката или правног саветника (правни саветник је овлашћен да потврђује и оверава исправу коју потписује као заступник правног лица). На исправи о заснивању права хипотеке довољан је потпис кредитне организације – сагласно прописима регистра правних лица.³⁹ Наравно, исправа за упис поред законске форме мора испунити материјалноправне елементе у погледу права које је предмет уписа, мора имати тачне податке непокретности на којој се заснивају права или на коју се односе чињенице које су предмет уписа, као и личне податке молиоца, титулара или лица чије право је уписано. На овом месту посебно је важно истаћи, да нови закон као материјалноправни услов за упис права поново уводи изјаву имаоца уписаног права – *clausula intabulandi* о престанку да право које је предмет уписа буде уписано у евиденцију непокретности. За правоваљаност исправе која је састављена у иностранству меродавне

38 Чланови 82–102 Ззк.

39 Параграф 3 ЗЕН-а.

су одредбе билатералног међународног уговора⁴⁰ а у недостатку истог, потребна је овера од стране дипломатског представништва у земљи у којој је исправа сачињена. Ова овера није потребна ако је потпис поступајућег надлежног органа за оверу уговора или потписа земље у којој је исправа сачињена оверен сагласно међународној Хапској конвенцији од 5. X 1961. године.

Пандан југословенској позитивноправној регулативи у овој области, конкретно, у односу на законску форму и материјално-правне елементе исправе на основу којих се врши упис, представљају одговарајуће одредбе и правила пакета земљишнокњижних закона и правилника. ЗОПКУН садржи одредбе којима се генерално регулише упис права и титулара права у катастар непокретности и према којима се упис права на непокретностима врши између осталог на основу исправе и правном послу сачињене у складу са законом.⁴¹

в) Првостепенни и жалбени евиденцијски акти

Основно правило, како је већ наведено у овом раду, јесте да геодетска управа врши упис или забележбу само на молбу/захтев странке. Првостепени надлежни орган евиденције непокретности на основу молбе врши упис права или чињенице у евиденцију, а својом одлуком може делимично или у целости одбити молбу, уз образложење, које треба да садржи разлоге доношења такве одлуке. Против такве одлуке има места жалби у року од 30 дана по пријему. Другостепени орган – надлежна жупанијска геодетска управа – својом одлуком потврђује, преиначује или укида побијану одлуку регионалне геодетске управе.⁴² Рок од 30 дана за жалбу, звани рекурс, и рок до одлуке поводом жалбе, у југословенском земљишнокњижном судском поступку утврђени су у чл. 136–143 Ззк, о поступку за решавање о молбама у чл. 103–115 Ззк, док у ЗОПКУН-у не постоје ближи прописи о поступку решавања молби и о одлукама донетим у току првостепеног и жалбеног поступка органа републичке геодетске управе.

г) Судска заштитна у стварима евиденције

Преиспитивање одлуке жупанијске геодетске управе од стране суда има право да тражи лице чије право је одлуком повређено, или јавни тужилац у јавном интересу, у року од 30 дана од дана пријема одлуке, а у случају да достављање није извршено, оштећено

40 Међународни уговор између СФРЈ и НР Мађарске од 20. II 1963. године.

41 Чланови 36–46 Ззк, чл. 58в ЗОПКУН-а.

42 Параграфи 49–57 ЗЕН-а.

лице има право да тражи достављање одлуке у року од годину дана од доношења, са правом преиспитивања одлуке од стране суда у даљем року од 15 дана. Одлука суда поводом подношења захтева подразумева преиначење, потврђивање или укидање одлуке другостепене жупанијске геодетске управе са враћањем предмета овом органу на поновно одлучивање.⁴³

Право на подношење брисовне тужбе код суда ради брисања уписа и повраћаја у пређашње стање има а) лице чије право је уписом повређено, односно јавни тужилац; б) за брисање уписа заинтересовано лице, које доказује престанак или застарелост уписаног права или промену уписане чињенице; в) ради измене уписа онај којем је уписом повређено право. Подношење тужбе под а) и б) дозвољено је само у случају ако брисање уписа у поступку код геодетске управе није дозвољено или је повреда права у том поступку неотклоњива, односно ако је брисање у том поступку покушано без успеха.⁴⁴

Пандан југословенској позитивноправној легислативи у односу на брисовну тужбу, рокове и услове за подношење јесте законска регулатива из чл. 68–78 Ззк, односно чл. 106е и 106ж ЗОП-КУН-а,⁴⁵ са напоменом да управни спор није законом искључен, па се судска заштита остварује путем покретања управног спора против коначне одлуке другостепеног органа републичке геодетске управе.

V. УМЕСТО ЗАКЉУЧКА

Након детаљнијег, али никако свеобухватног компаративног приказивања историјског развоја и *de lege lata* регистра и евиденције непокретности на подручју нашег истраживања, долазимо до закључка да су основни темељи регистра и евиденције непокретности, њихових института, како у погледу поступка настанка и заснивања катастарских планова, у односу на поступак и правне последице уписа права и обавеза, уписа релевантних чињеница у евиденције и регистре непокретности, тако и у односу на поступак и институт заштите ових права – дакле, да су темељи регистра и евиденције (без битних измена у важећем законодавству овог подручја), заједно са основним начелима на којима се заснивају, нормативно присутни скоро 150 година. Они су предмет легислативе, која је у току више деценија паралелно увела и нормирала систем регистра и

⁴³ Параграфи 58–60 ЗЕН-а.

⁴⁴ Параграфи 62–63 ЗЕН-а.

⁴⁵ Видети: Јован Л. Јерковић, „Тужба за брисање уписаних права у катастру непокретности (забележба покретања поступка)“, *Гласник АКВ* бр. 11/1997, страна 429–438.

евиденција непокретности при катастарским органима, органима геодетске управе и евиденцију права и правно релевантних чињења на непокретностима у земљишнокњижном судском поступку. Спајањем паралелних евиденција непокретности у јединствену, као што је то учињено у Мађарској и што је резултат *de lege lata* у Југославији и на подручјима на којима није постојао систем паралелне евиденције код катастра – геодетске управе, односно надлежних судова – нису укинута, него су, напротив, у највећем делу потврђена законска решења која су била позната и сада су позната у аустријској односно мађарској легислативи. Нема сумње да примена савремене рачунарске технике у легислативи евиденције непокретности представља општи императив развоја људске културе, чији је постулат, са друге стране, прихватање и свега постојећег што служи општем добру. На тај начин остаје и даље важећа истина *nil novum sub sole*, а да није донет закључак о приоритету у систему регистра и евиденције непокретности на основу закона *de lege lata* заснованог при органима управе или *de lege ferenda* код надлежних судова.

Tamaš Korhec^{*}

REAL ESTATE REGISTERS WITH SPECIAL REFERENCE TO RECORDS OF IMMOVABLES IN HUNGARY

Summary

First written records of immovable property in Hungary date back to 1361; parallel recording systems (cadastre in government offices and land registers in courts) were introduced by royal decree in 1860; a unified recording system has been in force since 1972; on January 1, 1999 came into effect the Land Registry Act introducing compulsory computer data processing and real foil system. According to the legislation, records of immovables include a land certificate, a collection of documents, public plans/maps of immovables, and a collection of cancellations of registration. The land certificate is in three parts similar to the three parts of land book files; the collection of documents corresponds to the collection of documents in Yugoslav law; the plans/maps of immovables resemble the Yugoslav cadastral plans. The collection of cancellations of registration correspond to the collection of documents. Registration in Hungary is in charge of regional geodetic offices, while in Yugoslavia it is executed by both administrative and judicial authorities. The registration procedure is administrative, except

* Tamas Korhec, Lawyer, Professor of the Faculty of Law, University of Szeged (Hungary).

when in accordance with land registry regulations in Yugoslavia which provide for special court proceedings. In Hungary, a proceeding is initiated by any interested person, within a prescribed period of time under a threat of fine, while in Yugoslavia it is initiated ex officio. Legal remedy against a decision of the court of first instance is appeal, or *recours*, according to Yugoslav prewar laws, while new Yugoslav regulations do not provide for regular legal remedy. An interested person or Attorney General can contest an administrative decision of a higher court, and there is also a possibility of bringing an action for cancellation, which corresponds an action for cancellation and (contentious administrative remedy) administrative proceedings in Yugoslavia.

Key words: *Records of immovables – Hungarian regulations – Registration System – Registration procedure.*

Tamaš Korhec *

L'ENREGISTREMENT/REGISTRES DES BIENS IMMOBILIERS AVEC APERÇU PARTICULIER SUR L'ENREGISTREMENT DES BIENS IMMOBILIERS EN HONGRIE

Résumé

Les premières traces écrites d'enregistrement de biens immobiliers en Hongrie datent de 1361, l'enregistrement parallèle (cadastre auprès de l'administration et livre foncier auprès du tribunal) a été introduit par une ordonnance de l'empereur en 1860, l'enregistrement unique en 1972, et le 1^{er} janvier 1999 est entrée en vigueur la Loi sur l'enregistrement des biens immobiliers qui a introduit l'obligation de traitement informatique des données et le système du fichier réel. D'après cette Loi, l'enregistrement des biens immobiliers comprend la feuille du propriétaire, les originaux des documents, les plans publics/cartes des biens immobiliers et le recueil des inscriptions radiées. La feuille du propriétaire comprend trois volets qui correspondent aux trois feuillets des livres fonciers, les originaux des documents correspondent aux originaux des documents de droit yougoslave et les plans/cartes des biens immobiliers font pendant aux plans cadastraux yougoslaves. Le recueil des inscriptions radiées fait pendant aux originaux des documents. En Hongrie la compétence d'enregistrement revient à l'administration géodésique régionale, alors qu'en Yougoslavie elle relève des organes administratifs et juridictionnels. La procédure d'enregistrement suit la procédure administrative spéciale, si ce n'est que les règlements des livres

* Dr Tamaš Korhec, avocat, professeur à la Faculté de droit de l'Université de Szeged (Hongrie).

fonciers en Yougoslavie prévoient une procédure juridictionnelle spéciale. En Hongrie la procédure est engagée à la demande de la personne intéressée, dans un délai précis, sous peine d'amende, alors qu'en Yougoslavie elle est engagée d'office. La voie de recours contre une décision de première instance est l'appel, et en Yougoslavie d'après les règlements d'avant-guerre le recours, alors que les nouveaux règlements yougoslaves ne contiennent aucune disposition concernant la voie de recours ordinaire. En Hongrie, la personne intéressée ou le procureur ont la possibilité de réfuter devant le tribunal une décision administrative prise au second degré. Il existe aussi la possibilité de soumettre un recours en radiation ce qui correspond au recours en radiation dans le contentieux administratif en Yougoslavie.

Mots clés: *Enregistrement des biens immobiliers. – Réglementation hongroise. – Système d'enregistrement. – Procédure d'enregistrement.*

Tamaš Korhec^{*}

LIEGENSCHAFTSREGISTER – MIT EINEM SONDERRÜCKBLICK AUF DAS LIEGENSCHAFTSREGISTER IN UNGARN

Zusammenfassung

Die ersten geschriebenen Hinweise auf ein Liegenschaftsregister in Ungarn wurden 1361 niedergeschrieben. Die Führung von parallelen Registern (Kataster bei Verwaltungsbehörden und Grundbuch bei Gerichten) wurde mit einer Kaiserlichen Verordnung im Jahre 1860 eingeführt, das einheitliche Register wurde 1972 eingeführt, und am 1. Januar 1999 trat das Gesetz über das Liegenschaftsregister in Kraft, mit dem eine pflichtige elektronische Datenverarbeitung und das System der Realfolien eingeführt wurde. Laut diesem Gesetz ist das Liegenschaftsregister aus einem Eigentumsblatt, einer Urkundensammlung, öffentlichen Liegenschaftskarten und einer Sammlung von gestrichenen Eintragungen zusammengesetzt. Das Eigentumsblatt setzt sich aus drei Teilen zusammen, die den drei Blättern der Grundbucheinlagen ähneln; die Urkundensammlung entspricht der Urkundensammlung im Sinne des jugoslawischen Rechts, und die Liegenschaftskarten sind ein Pandan zu den jugoslawischen Katasterplänen. Die Sammlung der gestrichenen Eintragungen ist ein Pandan zur (jugoslawischen) Urkundensammlung. Die Zuständigkeit für die Führung der Register in Ungarn haben die regionalen Geodetischen Ämter, und in Jugoslawien sowohl Verwaltungs- als auch Gerichtsbehörden. Das Registrierungsverfahren in Jugoslawien ist ein spezi-

* Dr. Tamaš Korhec, Rechtsanwalt in Subotica, Professor an der Juristischen Fakultät in Szeged.

elles Verwaltungsverfahren, abgesehen von (den einschlägigen) Grundbuchvorschriften, die ein spezielles Gerichtsverfahren vorsehen. Das Verfahren wird in Ungarn auf Initiative einer daran interessierten Partei eingeleitet, und zwar in einer dafür belassenen Frist und unter Androhung einer Geldbuße, und in Jugoslawien auf Amts wegen. Das entsprechende Rechtsmittel gegen einen erstinstanzlichen Beschluss ist die Beschwerde, und laut jugoslawischen Vorkriegsvorschriften der Rekurs“, während die neuen jugoslawischen Vorschriften keine Vorschriften über ordentliche Rechtsmittel enthalten. Eine daran interessierte Person oder der Staatsanwalt haben die Möglichkeit, einen Verwaltungsbeschluss zweiter Instanz vor Gericht anzufechten, und es ist auch eine Möglichkeit vorgesehen, eine Klage auf Streichung zu erheben, was der Klage auf Streichung beim Verwaltungsverfahren in Jugoslawien entspricht.

Schlüsselbegriffe: *Liegenschaftsregister. – Ungarische Vorschriften. – Registersystem. – Registrierungsverfahren.*