

Нина Планојевић*

УПИС ЕТАЖНЕ СВОЈИНЕ У ЗЕМЉИШНУ КЊИГУ И КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ

Ни земљишна књиџа ни катџастџар нейокрејностџи не садрже адекватна љравила ујиса еџажне својине. Оџуод би без обзира на одабрани сџстџем евиденције џребало да дође до љрилаџођавања џостџојеђних љравила. Евиденција мора битџи функционална и ефикасна, мора се заснивати на официјелностџи и џуном џошџивању начела ујиса и џоуздања у њен садржај. Мора се омођуђитџи евиденџирање заједничких делова зђрада, а ваљало би да евиденцију води судски, а не орђан ујраве, и џо комџјуџерском обрадом џодаџака.

Кључне речи: *Еџажна својина. – Земљишне књиџе. – „Е“ књиџа. – Катџастџар нейокрејностџи.*

І. УВОД

Евиденција фактичког стања непокретности у овом или оном облику стара је готово четрдесет векова,¹ а разлози за њено постојање кроз све то време нису дошли у питање. Тако је и у Србији, у којој ту функцију врши катастар земљишта, са тежњом да буде што потпуније и модерније вођен и са једином маном да ни на крају XX века он још увек не покрива читаву њену територију.

Евиденција правног стања непокретности има нешто крађу историју од претходне,² али потреба њеног постојања у модерним

* Мр Нина Планојевић, асистент Правног факултета у Крагујевцу.

1 Порекло „земљишника“ је у старом Египту у коме су геометри већ 1950. године пре. н. е. мџрили и пописивали земљу. Видџети код: Ф. Чулиновић, *Земљишно-књижно љраво*, Београд 1933, стр. 11–12.

2 Изгледа да је земљишна књиџа у данашњем облику произишла из чехословачке „земаљске даске“, на чије се трагове наилази почетком XIII века. Податак преузет од: Ф. Чулиновић, *Земљишна књиџа и њено оснивање*, Београд 1931, стр. 4.

државама такође је ван сваког спора.³ На њеној поузданости, усаглашавању са фактичком евиденцијом и усавршавању непрестано се ради јер је то услов правне сигурности, свеједно да ли је у конкретном правном систему упис стварних права на непокретности конститутивног или декларативног карактера. У првој групи држава, у коју спада и наша, упис је једини начин ваљаног деривативног стицања, престанка и промета стварних права на непокретностима, а у обе групе то је незаобилазно средство њиховог публицитета које олакшава и реализацију *erga omnes* дејства ових права.

Иако је стручној јавности код нас одувек било јасно да без адекватног јавног регистра права на непокретностима нема ни ваљаног правног промета, ни правне сигурности, ни реалног кредита – послератну деценијску дилему да ли га треба и користити (што је нанело огромне штете стању постојећих евиденција) данас је заменила нова дилема: да ли смо се одлучили за изградњу праве врсте јавног регистра?

Страх да се не погреши и није сасвим без основа, јер се регистар не формира да би важио коју деценију или век већ, рекли бисмо, за сва времена, па је одговорност заиста велика.

Ако одмах елиминишемо тапијски систем, чија природа не одговара карактеру нашег правног система, ово је чини се последњи тренутак у коме се нешто још може учинити по питању избора између преостала два јавна регистра на територији Србије: новог, катастра непокретности, који има потпуну нормативну подлогу али још није формиран и претходног, земљишнокњижног, који фактички и даље постоји али није у задовољавајућем стању.

Повод овог рада је најпре чињеница да већ продужени рок за устројавање катастра непокретности истиче 25. XI 2002. године, као и то да овај регистар, ни после дванаест година рада на њему, ни издалека нема једнодушну подршку правничке јавности, што свакако указује да ту проблем постоји. Да ли то значи да га 2002. године треба потпуно одбацити и вратити се алтернативи реформисања, даљег увођења и осавремењавања земљишне књиге или треба озбиљном анализом утврдити шта је то што код катастра непокретности треба изменити, па га уз ново, реално продужење рока задржати?

Циљ нашег рада је покушај да се изнађе одговор на ово питање, али са аспекта само једне врсте непокретности и евиден-

3 Након опсежне анализе правних система разних држава, овакав закључак изводи и Ђ. Крстић, *Евиденција права на непокретностима – упоредни приказ*, Београд 1972, стр. 174.

тирања права на њима, а то су станови и други посебни делови зграда у режиму етажне својине. Процењивати постојеће, назовимо их конкурентске, евиденције са аспекта њихове погодности за регистравање права управо на овој врсти непокретности – важно је из више разлога.

Прво, зато што већину свих власника непокретности данас (посебно у градовима) не чине власници неизграђеног земљишта или индивидуалних кућа – већ управо власници станова у етажној својини, што је чињеница за коју нам и не треба статистика.

Други разлог је што је након приватизације стамбеног фонда највећи промет управо ове врсте непокретности, за шта је такође довољно само погледати огласну страну новина или понуду одговарајућих агенција.

И на крају, што је то врста непокретности чије је правно стање најмање евидентирано у јавне регистре, што је у очигледној несразмери са њиховим обимом и значајем.

II. ЕТАЖНА СВОЛИНА И ЗЕМЉИШНОКЊИЖНИ СИСТЕМ

А) Садашње стање

Увођење земљишнокњижног регистра аустријско-немачког типа који се оцењује као најпоузданији и најефикаснији, посебно у условима расцепканих земљишних поседа, започело је у Србији 1930. године доношењем одговарајућих закона⁴ који се и данас примењују у виду правних правила. Он се ослања на катастар земљишта и усаглашеност ових регистара је веома важна за уредно вођење земљишних књига. Међутим, чињеница је да има много проблема са функционисањем земљишних књига код нас у послератном периоду, и то из различитих разлога.

1. Идеолошки разлози

Земљишне књиге су до рата уведене на само 1/3 територије Србије, са чим се после рата из финансијских и политичких разлога углавном није наставило. На подручју многих судова земљишне књиге су оштећене или уништене, али из истих разлога никада нису обновљене, иако је поступак обнове правним правилима био регулисан.

⁴ Закон о земљишним књигама, Закон о унутрашњем уређењу, оснивању и исправљању земљишних књига, Закон о земљишнокњижним деобама, отписима и приписима.

И тамо где су постојали сви услови за њихову нормалну употребу, оне су од стране физичких, а можда више правних лица биле коришћене у минималном обиму. Разлози су углавном били идеолошке природе. У време доминације друштвене својине, и поред постојања обавезујућих законских прописа,⁵ сматрало се да није неопходно уписивати непокретности у државној или друштвеној својини, посебно у периоду кад је владајући став био да друштвена својина и нема титулара („свачија и ничија“), а и да је значај непокретности у социјализму опао. На земљишне књиге се гледало као на превазиђене и скупе регистре, од којих користи имају само приватни власници,⁶ а приватна својина је била маргинализована.

Тако су с временом земљишне књиге полако постајале непотпуне, нетачне, неефикасне и несагласне чак и са подацима из катастра земљишта (та се неусаглашеност процењује и на 60%)⁷ – једном речи непоуздане, а самим тим и неупотребљиве. И то не зато што су оне саме по себи лоши регистри, већ очигледно зато што је опредељење наше државе у том периоду било такво да се земљишне књиге на прећутан начин бојкотују и не одржавају.

2. Нормативни разлози

Ова општа тенденција, која се односила на упис права на свим непокретностима, одразила се и на упис правног стања зграда у режиму етажне својине.

У вези са уписом етажне својине постојао је још један фактор који је условио да стање буде још неповољније. Наиме, по законима из 1930. године, само су се у том часу затечене етажне својине могле уписати у земљишне књиге. Нове етажне својине нису могле легално настајати, нити бити у промету. Етажне својине су називане „...настраношћу и егзотичном биљком за коју нема подесног тла“⁸. У складу са тим, земљишне књиге су устројене тако да су биле самом техником вођења потпуно неподесне за упис етажне својине. У овим условима, правни односи више власника станова у једној згради решавају се, колико је то уопште било могуће, кроз упис сусвојине у јавне књиге.

После рата, Президијум нове државе доноси два указа⁹ (1947. и 1949. године) којима потврђује забрану формирања, промета и

5 Закон о укњижењу непокретности у друштвеној својини, *Сл. лист СФРЈ* 12/65 и *Сл. гласник СРС* 45/71.

6 Видети: Предговор Б. Благојевића за нав. дело Ђ. Крстића, стр. V.

7 Подаци преузети од: Д. Симоновић, „Реафирмација земљишних књига“, *Правни живот*, бр. 10, Београд 1998, стр. 64.

8 Видети код: R. Lepas, *Kućna communio pro diviso* – Етажна својина, Загреб 1939, стр. 4.

9 Указ о важности правних правила о недопустивости приватне својине над физичким деловима зграде из Закона о земљишним књигама из 1930, *Сл. лист ФНРЈ* 3/47; и Указ о његовој допуни, *Сл. лист ФНРЈ* 18/49.

уписа етажне својине. Неки изузеци од ове забране, али без могућности легалног уписа у земљишне књиге, а тиме и пуноважног стицања, допуштени су Уредбом из 1951. године,¹⁰ а затим и Законом о промету земљишта и зграда из 1954. године.¹¹ Међутим, тек је Законом о национализацији¹² из 1958. године предвиђено да се етажна својина може стицати (чл. 67) и, што је посебно важно, уписивати у земљишне књиге (чл. 70). На тај начин отворен је пут и за доношење Закона о својини на деловима зграда 1959. године,¹³ који је посебно поглавље (V) посветио детаљној регулативи уписа етажне својине у земљишне књиге (или књиге тапија), што је уједно једини пропис који је наша држава донела у материји земљишних књига после рата.

Из свих поменутих разлога не само да у општу земљишну књигу углавном нису вршени уписи правних промена на етажним зградама, него чак ни посебне Е књиге за упис етажне својине, чије је устројавање прописао Закон о својини на деловима зграда, никада нису конституисане.

3. *Остали узроци*

Чињенице из праксе показују да је, истини за вољу, и интересовање етажних власника за укњижбу станова и других посебних делова зграда све до почетка 90-их година било мало. Упис су тражили углавном етажни власници из тзв. породичних стамбених зграда, а суд је како-тако, доношењем интерних прописа, налазио начин да их упише у општу земљишну књигу.¹⁴

Што се тиче друштвене етажне својине, велики инвеститори вишестамбених зграда, углавном друштвена предузећа, нису имали интереса да уписују ни саме зграде, а посебно не станове, које су користили углавном носиоци станарског права. То је за њих био губитак времена и нешто што је поскупљивало градњу. Јер, да би катастар земљишта земљишнокњижном суду послао пријавни лист за евидентирање зграде, инвеститор тј. титулар друштвене својине на њој морао је катастру поднети комплетну правну и техничку документацију о згради, почев од грађевинске дозволе до потврде о техничком пријему објекта и употребне дозволе. Поражавајућа је чињеница, али смо је у пракси утврдили као истиниту, да за

10 Уредба о изградњи стамбених зграда радника и службеника, *Сл. лист ФНРЈ* 23/51.

11 *Сл. лист ФНРЈ* 26/54.

12 *Сл. лист ФНРЈ* 52/58, 3/59, 24/59, 24/61.

13 *Сл. лист ФНРЈ* 16/59, 43/65, 57/65 и *Сл. гласник СРС* 52/73, 29/73, 25/84.

14 Детаљне податке о начину уписа етажне својине у општу земљишну књигу, посебно у Новом Саду, Суботици и Београду, могуће је наћи код: Д. Стаменковић, *Приручник за уписе у земљишну књигу и катастар непокретности*, Београд 1995, стр. 237–241.

многе, чак и новије зграде никада није тражена ни добијена употребна дозвола из разних разлога, често и само зато што их је инвеститор градио у великој журби, да би се „ухватили рокови“ или зато што није желео све то да плаћа. Станови су додељивани грађанима а да су зграде остајале неуписане.

Тек са откупом друштвених станова јављају се повећано интересовање и учесталији захтеви грађана за уписом новостечене етажне својине. Они су једним делом били последица чињенице да је било неопходно засновати хипотеку на стану који се откупљују на рате, што је било немогуће без претходне укњижбе својине на њему, а што је касније регулисао Правилник о евиденцији продатих друштвених станова са хипотеком.¹⁵ Другим делом то је била последица и пробуђене својинске свести нових власника станова. Такође је постало јасно да врло тешко продати, а готово сасвим немогуће заложити стан, уколико немамо доказ у земљишним књигама о својини на њему.

Али, у већини случајева етажни власници сада више нису могли у земљишне књиге да унесу своје право на посебном делу, јер као што смо напоменули, саме зграде нису биле фактички евидентиране. Чак и кад је покушавано да се зграда накнадно упише, то углавном није било могуће, посебно код старијих зграда, јер се више није могла пронаћи и прибавити потребна правно-техничка документација. Тако је у граду Крагујевцу у земљишне књиге уписано само неколико, углавном новијих стамбених зграда.

Коначно, морамо нагласити да је један од разлога за нетражење уписа етажне својине од стране титулара и висина пореза на промет који се мора уплатити при укњижби, а који је одувек био нереално високо одмерен у односу на животни стандард грађана, на шта су правни писци код нас већ указивали.¹⁶

Свој допринос садашњој ситуацији дали су такође и немарност и недостатак правне културе код грађана, као и деценијама формирана свест код њих да упис у јавну књигу и није битна ствар ако већ имају уговор и стан у поседу.

Можемо закључити да је стање у земљишним књигама уопште, а посебно у вези са уписом етажне својине, потпуно незадовољавајуће и хаотично, и то не само зато што Е књиге нису основане, већ углавном из разлога који немају много везе са зем-

¹⁵ Сл. гласник РС 18/90, 83/92.

¹⁶ Видети код: С. Георгиевски, *Јединствена евиденција непокретности и права на њима, својински односи у правном поретку*, Београд 1991, стр. 373; О. Станковић – М. Орлић, *Сиварно право*, Београд 1996, стр. 366. и др.

љишном књигом као таквом него, како смо нагласили, са односом који је држава имала и према етажној својини и према земљишнокњижном регистру претходних деценија.

Према одредбама новог Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима¹⁷ земљишна књига је дерогирана, за шта је у правној теорији примећено да представља јединствен случај у европској историји земљишних књига.¹⁸ Она ће и фактички престати да функционише са коначним устројавањем катастра непокретности (чл. 151), а три године након тога биће трајно предата Архиву Србије, односно Војводине на чување.

Б) Како би убудуће могао да изгледа упис етажне својине у земљишнокњижни регистар

1. *Општа или посебна земљишна књига*

У земљишнокњижном систему упис етажне својине могуће је организовати или у општу, редовну земљишну књигу или у посебну земљишну књигу, у коју се уписују само права на становама и другим посебним деловима зграде са акцесоријумима.

Пошто је у нашој држави стицање етажне својине законски било дозвољено практично тек после 1958. године, систем земљишних књига, устројен неколико деценија раније, није био прилагођен за њен упис. Уместо реорганизовања опште земљишне књиге законодавац бира целисходније решење, а то је устројавање посебне земљишне књиге, у коју би се уписивала само етажна својина. Закон о својини на деловима зграда у посебној глави (чл. 36–48, 52 и 54) на детаљан начин регулише сва важна питања заснивања и вођења Е књига, предвиђајући сходну примену општих правила земљишнокњижног права за питања која њиме нису посебно регулисана (чл. 48).

Одвојено евидентирање права на посебним деловима зграде у етажносвојинском режиму било је добра идеја, која је могла обезбедити да бар на овим објектима правна ситуација буде јасна и прегледна и да одговара стварности.

Сложеност објекта етажне својине и њена комплексност као стварног права *sui generis*, које за свог титулара обједињава у нов квалитет својину посебног дела, заједничку недељиву својину заједничких делова зграде и право трајног коришћења (или сусвојину) грађевинског земљишта, управо и захтева нешто другачији начин њеног уписа од уобичајених уписа у општу земљишну књигу.

¹⁷ *Сл. гласник РС* 83/92, 12/96, 15/96.

¹⁸ Д. Симоновић, *нав. дело*, стр. 776.

Уколико дође до реафирмације земљишних књига сматрамо да би етажну својину свакако *требало уписивати у посебну Е књигу* и то углавном на начин који предвиђа Закон о својини на деловима зграда.

Треба напоменути да је упис етажне својине у посебну књигу решење које је познато и у упоредном праву, па и у државама у којима функционише земљишнокњижни систем. У Немачкој нпр. *Wohnungsgrundbuch* постоји упоредо са *Grundstücksgrunbuch*. У Турској су то тзв. својински регистри о спратовима.¹⁹ у Швајцарској се, међутим, отвара посебан лист за сваки посебан део зграде.

2. Прво заснивање етажне својине

Иако *iustus titulus* за деривативно стицање етажне својине може бити и правни посао који се односи на стицање посебног дела у будућој згради, која заправо егзистира као подељена још пре него што фактички буде изграђена²⁰, упис у земљишну књигу као *modus acquirendi* могућ је ипак тек кад она са свим својим деловима реално и настане. Етажна својина се дакле уписом стиче само у већ постојећој згради.

То може бити зграда која се први пут уводи у етажносвојински правни режим (нпр. превођењем из индивидуалне својине једног лица у етажну или из сусвојине и заједничке својине више лица у етажну); а може се стећи у постојећој згради која и у земљишним књигама и у стварности већ егзистира као подељена. За први случај неки правни писци користе термин *заснивање етажне својине*,²¹ а за други случај (који значи уобичајени прелазак већ постојеће етажне својине са једног субјекта на други, првом, другом или неком наредном продајом или другим правним пословима) термин *стицање*, да би подвукли разлику.

Упис етажне својине је нешто специфичнији ако се ради о њеном првом заснивању. Укратко ћемо га описати, излажући решења Закона о својини на деловима зграда, која у овом домену сматрано сасвим прихватљивим. Сопственик зграде може тражити заснивање етажне својине на једном делу, на више делова или на свим њеним посебним деловима, али је претходно неопходно утврдити да ли они испуњавају законске услове да би се сматрали

19 М. К. Oguzman, „La propriété pour etages en Torquic“, *Annales de la Faculte de droit d'Istanbul*, No 23–24–25, Истанбул 1966, стр. 145.

20 Ф. Аебу зато каже: „... институт подељене зграде је једна, а њено материјално постојање друга ствар“ – *La propriété par appartements*, стр. 90.

21 В. Круљ, *Својина на деловима зграда (етажна својина) и изградња сјамбених зграда (сјанова) непосредно за тјржиште*, Београд 1969, стр. 57.

станом или другим посебним делом (чл. 36). Прво заснивање етажне својине, за разлику од њеног даљег промета, могуће је уписати само као укњижбу, не и предбележбу.²²

Уколико је грађевинска парцела са зградом већ била уписана у општу земљишну књигу, она се отписује из њеног земљишно-књижног улошка и преноси у Е књигу (чл. 39). Уколико се ради о неуписаној згради, она би се уписивала непосредно у Е књигу, при чему се у земљишно-књижни уложак редовне земљишне књиге, у који је било уписано земљиште, врши забележба заснивања етажне својине (чл. 47). На овај начин јасно је регулисан међусобни однос и повезаност опште и Е земљишне књиге, као и лако сналажење у њима.

Што се тиче потребне документације за прво заснивање етажне својине, она је обимнија него, рецимо, у случају даље продаје стана који је одраније већ уписан као стан у етажносвојинском правном режиму (тзв. стицање етажне својине). Ако је у питању „претварање“ индивидуалне својине једног лица на згради у етажну својину, заинтересовани титулар мора, уз поднесак којим предлаже упис етажне својине (са потписом овереним у суду), приложити и план посебних делова зграде, израђен од стручног лица и потврђен од стране надлежног управног органа (са садржином утврђеном чл. 37), као и опште услове или уговор о узајамним односима. Ови документи чувају се у збирци исправа.

Уколико етажна својина настаје из сусвојине или заједничке својине зграде, заинтересована лица уз све ово морају приложити и свој писмени споразум или одлуку ванпарничног суда, којима се решавају њихови међусобни односи у овом правцу (чл. 49–50).

Уколико се ради о упису етажне својине настале на основу прописа Закона о национализацији, сопственик уз захтев треба да поднесе само одговарајуће правноснажно решење (чл. 53а).

По општем мишљењу, сопственик зграде може у исто време кад затражи заснивање етажне својине, затражити и упис на посебном делу на друго лице, на основу уговора о продаји или неког другог правног посла (дакле, не мора најпре бити сам уписан). У том смислу судска пракса се изјашњава: „Купац може захтијевати од продавца издавање исправне погодбе за земљишно-књижну проведбу укњижбе права власништва на етажном, посебном дијелу зграде (стану), иако власништво продавца није уписано у земљишним књигама (ВСХ, Рев. 1062/86).²³

22 М. Станишић, *Етажна својина са освјетлом на земљишно-књижне процесе*, Београд 1959, стр. 14–15.

23 Преглед судске праксе, бр. 33, Загреб 1987.

У нашој правној теорији јавила се дилема око питања *да ли је могуће заснивање режима етажне својине на згради физички издељеној у посебне целине тј. станове, док власник свих њих делова бар један од њих није ошћућио другом лицу*. Неки аутори²⁴ мисле да је то могуће. По другима, међутим, нема етажне својине ако је једно исто лице земљишнокњижни власник свих посебних делова зграде, што је став који је, сматрамо, више у духу етажне својине као института и сврхе његове егзистенције.

У немачком праву изричито је усвојено решење (параграф 8 WEG) по коме власник зграду може поделити једностраном вољом на више стамбених целина, разграничити посебне од заједничких делова, уредити међусобне односе будућих етажних власника, обавити нотаријалне формалности и сам остати власник свих посебних делова, а да се ипак сматра да је тиме на згради установљен режим етажне својине. Власник нема обавезу да неки посебан део одмах отуђи.²⁵

Овим начином ће се, рецимо, послужити власник који жели да за живота уреди односе својих будућих наследника, чиме преду-пређује евентуалне спорове између њих око касније деобе зграде. Утолико је ово решење практично.

И у нашем праву власник у оваквој намери може за живота зграду поделити на посебне делове и укњижити се као њихов титулар. Ипак, мислимо да он тиме на згради није засновао етажносвојински правни режим у правном смислу речи. Тек кад посебни делови, по овом или оном основу, припадну различитим субјектима, зграда се налази у етажној својини а законске норме које регулишу овај институт добијају свој пуни смисао. У противном, питање је како бисмо индивидуалну својину зграде разликовали од етажне, кад сви посебни делови припадају истом субјекту, и чему уопште посебна регулатива ове области, намењена очигледно уређивању односа више власника једне зграде.

3. Земљишнокњижни уложак Е књиџе

По Закону о својини на деловима зграда, грађевинска парцела са зградом у етажној својини чини посебно земљишнокњижно тело, а посебни делови зграде, као и део зграде на коме није

24 А. Финжгар, *Коментар Закона о својини на деловима зграда*, Београд 1960, стр. 271.

25 J. von Gierke, *Das Sachenrecht des Bürgerlichen Rechts*, Berlin – Frankfurt a.m. 1959, стр. 132; K. Müller, *Sachenrecht*, Keln – Berlin – Bon – Minhen, 1988, стр. 577–582; F. Baur, *Lehrbuch des Sachenrechts*, Minhen 1977, стр. 270; H. Eichler, *Institutionen des Sachenrechts*, Ib., Берлин, стр. 163.; F. Lant – K. H. Schwab, *Sachenrecht*, Берлин, 1962, стр. 179.

заснована етажна својина, његове су честице. Оне су у слободном правном промету, за разлику од грађевинске парцеле и заједничких делова зграде. За свако земљишнокњижно тело оснива се посебан земљишнокњижни уложак, а честице једног земљишнокњижног тела не могу се одвојити у различите улошке.

Земљишнокњижни уложак би требало да се састоји из:

1) пописног листа, који је заједнички за целу зграду и у који се уписује зграда, грађевинска парцела под њом и сви посебни делови (без обзира да ли су сви или нису у етажној својини) (чл. 42);

2) потребног броја власничких листова (чл. 43);

3) једног теретног листа, у који се уписују терети целог земљишнокњижног тела, без обзира да ли су настали пре или после заснивања етажне својине, као и појединих честица (чл. 44).

За књигу Е оснива се посебна збирка исправа и именик (чл. 45).

а) Утицај специфичне природе етажне својине и њеног објекта на упис у земљишнокњижни уложак

Можемо приметити да се у вези са саставним деловима земљишнокњижног уложка, као и садржином онога што се у њега уписује, уочавају извесне разлике између опште и Е књиге. Полазећи од специфичне правне природе етажне својине и њеног објекта, покушаћемо да одговоримо на питање да ли су те разлике и довољне да би титуларима етажне својине и другим заинтересованим субјектима обезбедиле поуздане, прегледне и употребљиве информације из Е књиге, а самим тим и правну сигурност у овој области.

Како у нашем, тако и у другим правним системима то није ни зграда са земљиштем као целина, али то нису ни поједини делови зграде, узети засебно. Кад бисмо зграду сматрали објектом етажне својине – онда то више и не би била етажна својина, већ уобичајена сусвојина више лица или индивидуална својина.

С друге стране, објекат етажне својине не би могао бити ни стан, засебно узет, нити било који други посебан или заједнички део зграде. Према општим правилима стан је физички и правно несамосталан саставни део друге сложене ствари, а то је зграда. Према правилу „Nec quem – quam partis corporis dominium esse sed totius corporis pro indiviso pro parte dominium habere“, саставни делови исте ствари не само да не могу припадати разним власницима, већ је питање и да ли се стан уопште може сматрати за ствар у

уобичајеном смислу речи.²⁶ Решење је нађено у констатацији да реални односи показују да је стан ствар *sui generis*, по функционалним и економским критеријумима.²⁷

На крају, уз изнете напомене можемо објекат етажне својине за сваког етажног власника одредити као: посебан део на коме има својинско право плус сви заједнички делови зграде на којима има право заједничке својине са осталим етажним власницима плус грађевинска парцела на којој има сусвојину или право трајног коришћења, ако је она у државној својини. Последња два права имају акцесорни карактер.

Све ове чињенице и односи морали би бити у потпуности „видљиви“ из садржине уписа у земљишнокњижни уложак Е књиге, који, разумљиво, мора имати одређене разлике у односу на земљишнокњижни уложак опште земљишне књиге.

б) Упис посебних делова зграде и права на њима

Једна од различитости Е књиге у односу на општу земљишну књигу јесте то да земљиште и зграда у њој чине једно земљишнокњижно тело, док се они, по правилу, у општој земљишној књизи уписују као два земљишнокњижна тела истог улошка²⁸. На овај начин се и формално исказује чврста повезаност свих елемената објекта етажне својине и права на њима.

Следећа разлика између земљишнокњижних уложака Е и опште земљишне књиге, која такође одражава специфичну природу етажне својине, огледа се у томе што се у *пописни лист* земљишнокњижног улошка Е књиге уписује не само грађевинска парцела и зграда, већ се уписују и сви посебни делови те зграде, уз њихов детаљан опис, укључујући и прорачунавање њихове вредности. Они се називају честицама земљишнокњижног тела и изричито се предвиђа да се налазе у промету, и ако према општим правилима земљишнокњижног права као саставни делови земљишнокњижног тела то не би могли бити, као што не би могли бити ни објекат посебног права.

Што се тиче врсте посебних делова који се могу уписати, Закон о основама својинскоправних односа²⁹ данас таксативно и

26 Не заборавимо да неки аутори стан одређују и као „ваздух између зидова“.

27 С. Крнета, *Правна природа етажне власништва*, Сарајево 1991, стр. 61; М. Ведрниш, „Власништво стана“, *Зборник правног факултета у Загребу* бр. 3–4, Загреб 1955, стр. 195–196; В. Спаић, „Својина на стану и хоризонтална својина“, *Годишњак Правног факултета у Сарајеву*, Сарајево 1968/69, стр. 36–38.

28 Видети о томе: М. Перковић, „Укњижа станова у земљишну књигу“, *Привредно-правни приручник* бр. 9–10, Београд 1992, стр. 74.

29 *Сл. лист СФРЈ* 6/80, 36/90 и *Сл. лист СРЈ* 29/96.

императивно предвиђа (чл. 19) шта се сматра посебним делом зграде, који се као такав може уписати у јавне књиге. Ради се о једној врло уској листи, ужој него у већини других сличних закона у свету, коју чине: стан, пословна просторија, гаража и гаражна места, а у црногорском Закону о етажној својини³⁰ (чл. 3) и подруми. Чини се да не постоји посебан разлог због кога би број посебних делова требало законски ограничити. Напротив, норма са таксативним набрајањем могла би постати сметња, јер ће се у будућности начин становања модернизовати, а жеље људи изменити. Јавиће се потреба за проширењем броја посебних делова по врсти. Настаће нови делови зграде, којих досад није било. И досадашњи типично заједнички делови могу, променом навика људи и порастом материјалног благостања, „прерасти“ у посебне. Таквих примера већ има: паркинг плацеви испред зграда су сматрани заједничким делом – данас су они у многим државама посебан део; имућни грађани у градовима купују стан са засебним лифтом (колико станова – толико лифтова).

Без обзира на све ове разлоге, чини се да би се као посебни делови, уз овакву законску формулацију, данас могли у јавне регистре уписивати само већ побројани посебни делови.

Људи из праксе, међутим, сматрају да предвиђање уписа свих фактичких података о грађевинској парцели, згради и свим посебним деловима у само један пописни лист земљишнокњижног улошка Е књиге може данас бити проблематичан из формалних разлога. Наиме, сада имамо и стамбене зграде са више стотина станова, од којих сваки у пописном листу треба описати врло детаљно, да би се могао разликовати од осталих. Питање је колики треба да буде тај пописни лист да би могао примити све те податке. Можда би компјутерска техника вођења Е књиге могла решити овај проблем, а има и предлога³¹ да се, као што се данас понегде ради уписа етажне својине у општу земљишну књигу, отвори посебан евиденциони лист за сваки посебан део.

в) Упис заједничких делова зграде и права на њима

Морамо приметити да Закон не предвиђа упис заједничких делова зграде у пописни лист, као ни права на њима у власнички лист.³² То што су права на заједничким деловима акцесоријум права на посебним деловима, и што заједнички делови зграде не

³⁰ *Сл. лист РЦГ* 21/95, 23/95.

³¹ Ђ. Крстић, *нав. дело*, стр. 164.

³² О томе на који начин поједини, мада ретки, земљишнокњижни судови ипак евидентирају ове делове зграде видети код: Д. Стаменковић, *нав. дело*, стр. 239. и следеће.

могу бити у правном промету одвојено до њих – чини се није довољан аргумент да се не евидентира егзистенција тих делова о права на њима.³³ И права на земљишту, на коме је зграда у етажној својини подигнута, су акцесорног карактера и не могу бити у промету независно од посебних делова зграде док она постоји – па законодавац ипак предвиђа њихов упис.

Заједнички делови се, као и посебни, лако могу идентификовати, у основним цртама набројати и навести њихова ознака, положај и мера. То се посебно односи на подруме, таван, степениште, ходнике, заједничке просторије, којих у луксузним зградама има све више итд. На овим деловима зграде постоји заједничка недељива својина, а титулар су етажни власници. Дакле, постоје сви релевантни подаци за упис.

Њихов упис у пописни лист земљишнокњижног улошка од нарочите је важности данас, кад се неки од њих одлуком Скупштине зграде могу надзиђивањем или адаптацијом претворити у нове посебне делове – станове или пословне просторије. Ако одређени заједнички део и његов титулар (заједнички) нису уписани, питање је како ће нови власник новонастали посебан део стварноправно стећи. Он своје право изводи из права претходника, које није уписано у јавну књигу, као ни сам објекат стицања.

Аргумент за упис је и чињеница да заједнички делови зграде немају у свим зградама исти обим и квалитет. Њихова бројност и разноврсност посредно утичу и на вредност посебног дела, па би их и због тога требало евидентирати. Можда се 1959. године, у време доношења Закона о својини на деловима зграда, сматрало да нема потребе за посебним евидентирањем заједничких делова зграде кад је већ уписана зграда као целина. Јер, тада су веће, тзв. вишестамбене зграде биле објекат друштвене својине, што се односило и на све заједничке зграде, као и на већину посебних делова које су носиоци станарског права користили. Данас је напуштена ова концепција, која не одговара суштини института етажне својине, о чему ће више речи бити касније. Сада је јасно да зграда у етажносвојинском правном режиму као целина треба да буде евидентирана из техничких разлога, као сложена ствар која физички обједињава скуп посебних и заједничких делова, али она није објекат ниједног посебног права. Заједнички делови то јесу и сматрамо да њих саме, право заједничке својине на њима и титуларе тог права свакако треба евидентирати на одговарајућем месту у земљишнокњижном улошку Е књиге, као што се то чини за посебне делове.

33 За исто решење залаже се и З. Стефановић, *Етажна својина* (магистарски рад), Београд 1992.

Значајна разлика између земљишнокњижног улошка опште земљишне књиге и Е земљишне књиге односи се на *власнички лист*. Док је он у општој земљишној књизи један, у Е књизи ових листова има онолико колико и посебних делова у етажној својини плус један за онај део који није у етажносвојинском правном режиму. Ова измена доприноси већој прегледности овог дела земљишнокњижног улошка. У власнички лист уписују се носиоци права на грађевинској парцели и посебним деловима зграда, а ту би требало уписати и све етажне власнике као титуларе права заједничке недељиве својине на заједничким деловима зграде.

Уколико дође до реафирмације земљишнокњижног система, сматрамо да би се упис етажне својине, уз предложене измене, могао вршити у Е књигу на начин како је то предвидео Закон о својини на деловима зграда, јер су опште земљишне књиге неподесне за то.

Оно што би се свакако морало урадити јесте доношење нових законских прописа у области земљишнокњижног права. Најпре, да би се осавременила правна правила која се примењују за вођење земљишне књиге, а супсидијарно и за вођење Е књиге; а затим из разлога што је једном одлуком Савезног уставног суда³⁴ из 1996. године и важност самог Закона о својини на деловима зграда, па тиме и његовог поглавља V које регулише укњижбу етажне својине доведена у питање. По тој одлуци, Закон је у ствари престао да важи због неусаглашености неких одредаба са Уставом СРЈ и савезним законима. Та неусаглашеност констатована је првенствено у односу на измене савезног Закона основама својинскоправних односа у вези са правима етажних власника на заједничким деловима зграда. Тим поводом је и био покренут поступак пред Уставним судом, али се тај суд није ограничио на констатацију неусаглашености предметних одредаба, већ је таквим огласио, рекли бисмо, Закон у целини. Правна последица такве одлуке је – престанак важности читавог Закона о својини на деловима зграда. У поступку доношења одлуке представници Народне скупштине и Владе РС изнели су став по коме је оспорени закон на снази, али се из одређених разлога чекало на његово усклађивање, што није утицало на суд да заузме другачији став.

Иако регулативу Закона о својини на деловима зграда у вези са укњижбом етажне својине оцењујемо релативно прихватљивом, морамо нагласити да ова оцена сама по себи не значи много, јер

³⁴ Видети Одлуку IY бр. 23/95, објављену под бројем 418 у *Сл. листу СРЈ* 33/96.

је централно питање функционисања било ког регистра његово одржавање, о чему ће више речи бити у наредним поглављима.

III. ЕТАЖНА СВОЈИНА И КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ

А) Етажна својина у светлу особености катастра непокретности

Полазећи од истините констатације да је, захваљујући изузетно лошем стању у коме се налази земљишнокњижни регистар, правна сигурност код нас на најнижем нивоу, док су правни промет и реални кредит изузетно отежани – један део стручне јавности, не увиђајући стварне узроке таквог стања, сву кривицу свалио је на саме земљишне књиге. Оне су проглашене лошим регистрима, са много негативних епитета. Решење је пронађено 1988. године доношењем Закона о премеру и катастру и уписима права на непокретности, који предвиђа устројавање новог регистра права на непокретностима, катастра непокретности, који би требало да отклони садашње стање правне несигурности.

Већином одлука катастра непокретности, у делу везаном за упис права на непокретностима слична је земљишним књигама. А главне разлике су: чињеница да две, досад посебне евиденције, о фактичком и правном стању непокретности, спаја у једну (чл. 4); да се уписи обављају по начелу официјелности (чл. 5 и др.); да се поред права, у одређеним случајевима уписују у фактичка стања (чл. 11 и др.); да га води управни орган, углавном применом одредаба Закона о општем управном поступку (чл. 15).

1. Етажна својина и катастар непокретности као јединствена евиденција

Иако присталице катастра непокретности објашњавајући *оглику јединствености*, ову евиденцију називају новом, „...једноставном и функционалном у практичној примени, а богатом и садржајном по подацима“, ³⁵ она ипак представља само збир две већ постојеће посебне евиденције, катастра земљишта и земљишних књига, или „модификовани катастар“, како је неки аутори називају. ³⁶ Катастар непокретности није општа евиденција, тј. катастар земљишта проширен новим подацима из других посебних евиденција,

³⁵ Т. Стевановић, „Јединствена евиденција непокретности“, *Наша законџосџ*, бр. 10–11, Загреб 1984, стр. 1193.

³⁶ С. Георгиевски, „Евиденција непокретности“, *Наша законџосџ* бр. 10–11, Загреб 1984, стр. 1182.

које остају очуване и које се на њега ослањају, а међу које спада и евиденција о правима на непокретностима, што је била једна од бољих идеја која се могла наћи у нашој правној литератури 80-их година.³⁷ Катастар непокретности сада значи укидање посебности евиденције о правима на непокретностима и треба у потпуности да преузме податке из ње.

С једне стране, ово се оцењује као логично решење, јер се наводи да је и досад постојала тесна међузависност катастра земљишта и земљишних књига, и да ће се на овај начин сасвим отклонити било каква несасгласност података фактичке и правне евиденције о непокретностима, што јесте био један од разлога лошег стања у земљишним књигама. То ће допринети већој ажурности и лакшем одржавању обе досадашње евиденције, као и појефтињењу њиховог вођења на истом месту, са чим се морамо сложити.

С друге стране, врло је тешко оствариво да се у једну евиденцију сасвим уклопе различита начела вођења две евиденције, због чега су се оне у крајњој линији и развијале одвојено. Тако нпр. начело конститутивности уписа у земљишне књиге не важи за уписе у катастар земљишта, што је и логично, јер ту увек мора бити меродавно фактичко а не уписано стање. Такође, начело официјелности при упису података у катастар земљишта не важи и за уписе у земљишну књигу.

Творац катастра непокретности као јединствене евиденције свакако је морао правити значајне компромисе при његовом конципирању, који су ишли на штету некад једне а некад друге до сада посебне евиденције. Пракса ће с временом показати да ли ће преовладати добре или лоше стране решења о катастру непокретности као јединственој евиденцији.

Са аспекта уписа етажне својине, одлика јединствене евиденције коју има катастар непокретности, нема никакав посебан утицај, различит од оног који има на упис права на осталим непокретностима.

2. Етажна својина и начело официјелности уписа у катастар непокретности

Један од значајнијих компромиса између основних начела посебних евиденција које катастар непокретности обједињује јесте начело официјелности уписа свих података у катастар непокретности, па и права на њима. То је новина катастра непокретности

37 С. Георгиевски, *исто*, стр. 1183.

која је изазвала можда и највише полемика у стручној јавности, с обзиром да за земљишнокњижне уписе важи супротно начело, с ретким изузецима. То је начело диспозиције. У складу са тим, иако је перфектно деривативно стицање етажне својине могуће само уписом у јавне књиге (*modus acquirendi*), што је свакако у интересу титулара, упис ће ипак бити извршен само на његов изричит захтев. Ако такав захтев из било ког разлога изостане, нема стицања права, али ни било какве санкције за титулара због пропуштања.

У катастар непокретности ће, међутим, уписи фактичких и правних стања бити вршени по службеној дужности (чл. 5). То се односи како на првобитне уписе при устројавању катастра тако и на регистровање свих каснијих промена ових стања, тј. одржавање катастра. У том смислу, судови и други државни органи дужни су у року од осам дана од правноснажности да доставе катастру непокретности своје одлуке о промени носиоца права на непокретности, а сва у Закону наведена физичка и правна лица – и доказе о насталој промени (чл. 14). Закон даље утврђује обавезу за сваког корисника непокретности да у року од 30 дана пријави сваку промену на непокретности, било фактичке било правне природе, за коју је дужан доставити и исправу која је основ за упис промене права и утврђивање фактичких стања (чл. 99). Свака од ових обавеза санкционисана је и одговарајућим новчаним казнама (чл. 134, 135 и 136).

Иако се слажемо са констатацијом да је овакво законско решење преседан, мало где познат кад је у питању евиденција права на непокретностима, морамо признати да код нас такође постоји масовно незаинтересован став титулара за перфектно стицање права на непокретностима, и то као појава која је у другим државама у том обиму непозната. Као што се овакав однос титулара, захваљујући пре свега односу државе према земљишним књигама, деценијама формирао, вероватно би још толико времена требало да се свест људи промени и да правна култура буде на оном нивоу на коме је сада у Немачкој, Швајцарској, Аустрији и у другим државама у којима јавни регистри права на непокретностима перфектно функционишу управо на начелу диспозиције.

С друге стране, питање је имамо ли ми времена да то сачекамо? Сасвим је оправдан страх да ће правна сигурност која је код нас на најнижем нивоу укочити правни промет и кредитне односе, а да не говоримо о страним улагањима, којих неће бити без правне сигурности. Можемо ли то себи дозволити у тренутку када је јасно у каквом стању је наша привреда? Такође, огромна финансијска средства која треба уложити у устројавање катастра непокретности биће изгубљена уколико он буде доживео судбину земљишних

књига – уколико не буде адекватно одржаван, и уколико за коју годину или деценију и он постане неупотребљив због несагласности са стварним стањем.

С правнотеоријског гледишта, апсолутно схватамо колико је важно очување начела диспозиције у овој области. Али, не затварајући очи пред реалношћу, такође сматрамо да од уписа свих података у катастар непокретности по службеној дужности и установљене обавезе за све титуларе да омогуће његово одржавање пријављивањем промена, у овом тренутку можемо имати више користи него штете. Када правна и својинска свест људи дође до оног нивоа који постоји у другим државама, увек је могуће ово начело модификовати, ублажити, или чак укинути за неке врсте уписа. Али, тај тренутак је још далеко.

Истини за вољу, поред теоријских аргумената, око којих се сигурно сви слажемо, сада морамо узети у обзир и оно што саопштавају они који у пракси, у непосредном контакту с људима, на терену устројавају катастар непокретности. А они тврде да је немарност људи, поред финансијског фактора, најважнији разлог због кога се правне промене не бележе у јавне књиге, свеједно како се оне звале. Они извештавају да су људи и на селу и у граду заинтересовани да сарађују, али само кад се то од њих затражи. Стиче се утисак да је титуларима лакше да се ангажују када знају „да се то мора“ и да тиме испуњавају законску обавезу. Наш човек, и сами смо сведоци тога, заиста размишља: ако се не мора, зашто бих ја то? Таква свест је резултат погрешне политике државе према јавним регистрима и чини се да је начело официјелности уписа једна новина катастра непокретности, која у овом тренутку можда и може вратити правну сигурност на ове просторе.

Кажемо можда јер, с друге стране, не треба ни прецењивати значај овог начела. Иако је за неиспуњење обавезе пријављивања сваке правне и фактичке промене на непокретности запрећено новчаном казном, једино ће можда правна лица заиста моћи да буду натерана да је и испуњавају. Грађани који буду желели да „заобиђу“ извршење ове обавезе то ће вероватно и остварити,³⁸ с обзиром да катастар непокретности ипак неће моћи да буде савршен, свевидећи полицајац.

Можемо навести још један аргумент у прилог начелу официјелности уписа. Наиме, питање је да ли се може сматрати савесним и поштеним субјекат који започне са стицањем једног права на

38 Слично: С. Георгиевски, *Јединствена евиденија непокретности и права на непокретностима. Својински односи у правном поретку*, Београд 1991, стр. 373.

непокретности прибављањем титулуса и државине, па иако му је познато да недостаје упис у јавне књиге за коначно стицање – сам од тог чина одустане. Он је избегао додатне трошкове, али је оштетио правну сигурност и створио могућност за нове спорне ситуације (двострука продаја од књижног власника и сл.). Начело официјелности уписа не искључује за титулара могућност да слободно одлучи хоће ли или неће једно стварно право стећи. Сматрамо да, кад се субјекат једном слободно одлучи да стекне својину на стану, он поступа несавесно ако то стицање не приведе крају иако зна који је пут за то. Он мора испуњење потребних формалности и одговарајуће трошкове при упису „укалкулисати“ у цену стицања као што се то чини са трошковима куповине гвожђа или цигле за зидање зграде.

Можда наше резонување није сасвим прецизно, али нам могућност уписа стварног права у јавне књиге ради перфектног стицања, донекле личи на (орочену) могућност рекламирања робе купљене с маном. То је обавеза мањег интензитета, у сопственом интересу.³⁹ Субјекат је може вршити, а и не мора. Ако је не врши у року – једина је „санкција“ што му остаје роба са маном. Иако је вршење уписа у јавну књигу (неорочено) и право и обавеза у сопственом интересу, оно, за разлику од права на рекламирање манљиве робе, оштећује и интерес државе за очувањем и гарантовањем правне сигурности, а не само интерес појединца који неће перфектно стећи стварно право које је у питању. Али, такво размишљање је више ствар правне културе, какве код нас изгледа нема довољно.

На крају морамо додати да су се за начело официјелности уписа изјашњавали и неки правни писци који нису били присталице увођења катастра непокретности као нове евиденције, осликавајући портрет евиденције будућности: „Посебне евиденције о правима на непокретностима, нове или новелиране садашње, морају бити изграђене на принципу свеобухватности, а доследно томе и на принципу обавезности уписа“.⁴⁰

И коначно, са аспекта уписа етажне својине у катастар непокретности сматрамо да ће се примена начела официјелности у почетној фази нарочито позитивно одразити, с обзиром да већина зграда и станова у етажној својини уопште није укњижена. Такође сматрамо да ће се у тој области и услови за напуштање овог начела у каснијој фази најпре стећи. Јер, с једне стране, сасвим је јасно да

39 Д. Стојановић, *Увод у грађанско право*, Београд 2000, стр. 144.

40 С. Георгиевски, „Евиденција непокретности“, *Наша законитост*, бр. 10–11, Загреб 1984, стр. 1185.

нема ни препродаје ни залагања стана без њиховог уписа. С друге стране, данас је од свих непокретности најбржи промет становима, јер је чињеница да се људи много мање емотивно везују за стан него за њиву или индивидуалну кућу. Такође, продајом једног и куповином другог стана лакше се решава промена обима стамбене потребе, која је везана за измену у фазама породичног живота појединца. Пошто од свих врста непокретности највише људи поседује управо станове, и њихово залагање је најчешће. Зато верујемо да ће реални животни односи у овој области најпре истиснути потребу за начелом официјелности уписа. Али, важност његове почетне примене је неоспорна.

3. *Етажна својина и фактић вођења катџастџра неџокреџносџи од сџџране орџана уџраве*

Функционална повезаност евиденције правног и фактичког стања непокретности резултирала је у овом закону њиховом организационом повезаношћу, па је посао вођења катастра непокретности поверен једном органу и то *орџану уџраве*. Он уписе уз то врши по правилима општег управног поступка, ако није другачије одређено (чл. 11 и 15).

Ово решење сматрамо сасвим неприхватљивим са аспекта уписа права на непокретностима, посебно кад се ради о етажној својини. Ти уписи захтевају не само правничко образовање кадрова, па и квалификације попут оних за избор судија општинских судова,⁴¹ већ и одређено искуство кадрова, које запослени у органу управе, с обзиром да никад нису радили сличне послове, немају. Јер, овде се неће радити само о буквалном евидентирању чињеница. Органи управе ће имати посла и са спорним чињеницама и са многим правним питањима од којих ће нека као прејудициелна и сами решавати.

Ако се кадрови преузимањем или едукацијом с временом могу и обезбедити,⁴² не може се занемарити чињеница да обележје самосталности и независности није посебно наглашено за управне као за судске органе, као и то да је поверење у рад суда много веће.⁴³

Такође има мишљења, којима се придружујемо, да би поступак при упису могао бити само судски или, евентуално, посебан

41 С. Георгиевски, *нав. дело*, стр. 1184.

42 О томе више: Д. Стаменковић, *нав. дело*, стр. 66.

43 О томе више: М. Орлић, *Јединствена евиденција неџокреџносџи (разлози за и џроџив)*, Београд 1992.

управни,⁴⁴ уз судску контролу у виду управног спора, а никако општи управни поступак.

Решење о поверавању вођења евиденције о правима на непокретностима управном органу познато је у француском праву, али не треба заборавити да су тамо уписи декларативног карактера и да имају пре свега публицитетну функцију.

4. Етажна својина и могућности уписа државине као фактичког стања у катастар непокретности

Новина катастра непокретности јесте да се у њега, поред права на непокретностима, може уписати и државина одређеног лица које је подигло објект без грађевинске или употребне дозволе (чл. 58а, 58з, 69а и 69б). Мада је ово решење неуобичајено, оно ће можда решити проблем тзв. „дивље градње“, који је код нас врло велики. Кад су упитању зграде у режиму етажне својине, то је прихватљиво решење, мада ће ови уписи имати већи значај код индивидуалне својине кућа. Зграде у етажној својини ређе имају својство тзв. „дивље градње“, али се и то може догодити, па је добро што катастар непокретности предвиђа и поступак за решавање оваквих ситуација.

Б) Упис етажне својине у катастар непокретности

Катастар непокретности има тенденцију да буде не само јединствена евиденција која обухвата и фактичка и правна стања на непокретностима на читавој територији Србије, већ и свеобухватна, тј. да садржи податке о свим непокретностима и свим правима на њима, па и о државини у одређеним случајевима. У складу са тим, евидентирање етажне својине не врши се у посебне регистре, као што је то требало да буде у земљишнокњижном систему, већ у исти регистар као и за остале непокретности, по правилима која не одступају од општих. Закон, дакле, не садржи много специјалних одредаба о упису етажне својине, али је катастар непокретности технички сасвим прилагођен за њен упис, што је и његова најбоља страна.

Већ у чл. 3, као и 37, Закон изричито предвиђа да се, поред осталих, и станови и пословне просторије као посебни делови зграде и други грађевински објекти, надземни или не, сматрају непокретностима о којима се подаци евидентирају у катастар непокретности. Они се уписују у катастарски операт, као део катастра непокретности, у лист непокретности (чл. 37–42).

⁴⁴ С. Георгиевски, *нав. дело*, стр. 1184.

Лист непокретности се, за разлику од земљишнокњижног улошка, састоји од четири дела и има другачију, да тако кажемо, систематику уписа, мада сличну садржину и исте врсте уписа. Упис етажне својине, њеног објекта и титулара врши се према чл. 42 Закона и ономе што смо видели у пракси⁴⁵ (а ретке су КО у којима се почело са уписом етажне својине), на начин који ћемо укратко изложити.

1. Упис грађевинске парцеле и права на њој

У листу непокретности се увек полази од земљишта, свеједно да ли је оно изграђено или не, и какав се објекат на њему налази. Фактички подаци о њему (катастарски број парцеле, број плана и скице, потес или улица и број, начин коришћења, катастарска класа и бонитет, катастарски приход, површина, шифра која показује да ли је у питању грађевинско или друго земљиште, да ли је у питању отпис или припис) уносе се у лист А. Ако се на дотичном земљишту налази зграда, да ли је она у индивидуалној или етажној својини – то се из овог листа не види, јер се у њега уноси само податак да је у питању „земљиште под зградом – објектом“.

Подаци о носиоцу и врсти права на земљишту уносе се у наредни, Б лист. За земљиште у граду, на коме се налази зграда у етажносвојинском правном режиму, као носиоци права се истовремено уводе: Република Србија и власници посебних делова зграде. Облик својине је – државна, а врста права етажних власника је право коришћења, с тим што се у рубрику удео/обим уноси „заједничка с(војина)“. То је неисправно, и требало би да стоји „заједничко к(оришћење)“, дакле без удела или обима тог права за етажне власнике.

Одвојено евидентирање земљишта у један лист, а затим носиоца и врсте права на њему у други од укупно четири листа непокретности, дакле потпуно одвојено од осталих сегмената објекта етажне својине (а истакли смо који га неодвојиви делови чине), не одговара суштини етажне својине. Јер, она није прост збир, већ у нов квалитет сажима сва овлашћења и све делове објекта етажне својине. Овакву природу етажне својине боље одражава структура земљишнокњижног улошка Е књиге, где се у њен пописни лист уносе сви елементи објекта етажне својине: земљиште, зграда – уз коју би свакако требало евидентирати и њене заједничке делове и посебне делове.

⁴⁵ Подаци у које смо имали увид још су привремени, јер катастар непокретности није био довршен ни потврђен.

Али, морамо имати у виду да је катастар непокретности свеобухватна евиденција, која не служи само упису етажне својине, већ и других права и других врста непокретности. У прилог одвојеном евидентирању земљишта, коме се очигледно даје посебан значај кроз намену два од укупно четири саставна дела листа непокретности говори и чињеница да је земљиште непокретност вечитог карактера, за разлику од зграде која траје дуже или краће, али увек ограничено време. У сваком случају, са аспекта етажне својине, овакво евидентирање грађевинске парцеле и права на њој није прихватљиво.

2. Упис зграде као целине, њених заједничких делова и права на њима

Закон даље предвиђа да се фактички и правни подаци о згради, стану и пословној просторији као посебним деловима зграде и другим грађевинским објектима уносе у трећи по реду, В лист.

Док је за податке везане за грађевинско земљиште предвиђен такав упис, који одваја фактичка и правна стања у два засебна листа, што заиста обезбеђује идеалну прегледност и прецизност, законодавац од свог опредељења одступа кад су у питању подаци о осталим непокретностима. Сасвим непотребно, он у В листу прави огромну „гужву“, мешајући фактичке и правне податке. У пракси се нашло компромисно решење, па се за зграде у етажној својини лист В дели на два дела, тј. на два подлиста: В₁ и В₂, који донекле решавају проблем.

Тако се у В₁ лист донекле уписује зграда као таква, тј. фактички подаци (број спратова испод и изнад земље, назив и начин коришћења, улица и број), а у остатак В₁ листа се уписују подаци о врсти и носиоцу права на објекту.

Оваква „конструкција“ В₁ листа очигледно је намењена евидентирању података о индивидуалним кућама у својини, сусвојини и заједничкој својини. Док се зграда у режиму етажне својине фактички и може евидентирати описом какав се сада врши у В₁ листу за све зграде, питање је шта уписати у преостали део В₁ листа, намењен уношењу података о праву на њој и носиоцу права. Мислимо да се овај део В₁ листа мора оставити празан када су у питању зграде у етажној својини, јер у нашем и већини других правних система зграда као целина није објекат било ког права. Као што смо напоменули, некада је то била друштвена својина за вишестамбене зграде, што је потпуно одступало од прихваћене концепције етажне својине, али данас то више није.

Законски концепт етажне својине у Швајцарској или Аустрији подразумева да на згради као целини постоји сусвојина свих етажних власника, а да они на њеним посебним деловима имају тзв. *Sonderrecht*, стварно право најсличније службеностима, чија правна природа ни у тим земљама није сасвим расветљена, али се сви слажу да то није својина. Својина у оквиру сусвојине на истом објекту не може постојати. Законска концепција⁴⁶ етажне својине у нашем праву јасна је и супротна претходној: као и у Француској или Немачкој, наши етажни власници на стану имају својину, а на заједничким деловима зграде заједничку недељиву својину. На згради као целини, без обзира на њену величину, не постоји посебно право, што је логично, а није јасно ни шта би био његов објекат, кад је зграда збир посебних и заједничких делова које физички обједињује.

Зато је недопустиво оно што се у пракси дешава, а то је да се у рубрици В1 листа као носилац права на згради наводе „власници посебних делова из В2 листа“; да је врста права – својина; облик својине – приватна; а обим/удео – заједничка својина. Очигледно је да се у пракси под „зграда“ подразумевају у ствари њени заједнички делови, чије евидентирање нигде није предвиђено.

Уколико се задржи и доврши катастар непокретности, залажемо се за неопходну допуну чл. 42, ст. 1, т. 3 Закона о државном премеру..., где би поред зграде, посебних делова и других грађевинских објеката били наведени и заједнички делови зграде из разлога већ наведених у претходном поглављу. Заједничке делове зграде треба третирати као засебан објекат, на коме је признато посебно право и које има своје титуларе, и нема потребе да се било каквим тумачењима подводи под зграду или друге грађевинске објекте.

Морамо напоменути и то да, без обзира на компјутерску технику вођења уместо ручне, В1 лист заиста изгледа непрегледно и пренатрпан је подацима.

Није јасно зашто се подаци о фактичком и правном стању зграде воде у истом листу чак и за индивидуалне зграде, уместо у два одвојена листа, као што је то предвиђено за земљиште. Предлажемо такође да се за зграде подаци уписују на исти начин као и за земљиште: у једном листу фактичко стање, а у другом правно. Тај други лист би, кад је зграда у етажној својини, остајао празан, али би се зато за овакве зграде отварао још два нова подлиста, један за заједничке делове зграде и право на њима, а други за

46 Погледајмо чл. 19 Закона о основама својинскоправних односа, ако је спорно да ли је Закон о својини на деловима зграда још увек на снази.

посебне делове и права на њима. Закон својом формулацијом свакако не искључује овакву могућност. Коначно, он и сад говори само о В листу, па то није била сметња да се он развије у В₁ и В₂ лист. Ми се само залажемо за његово даље рашчлањавање, што би допринело прегледности података и тачнијим уписима. Садашњи уписи заједничке недељиве својине, нетачни су за зграду као целину и нису у складу са Законом.

3. Упис посебних делова зграде и права на њима

Сада у пракси постоји лист означен са В – други део (В₂), намењен упису једино посебних делова и права на њима. У први део овог листа уносе се фактички подаци о посебним деловима, уписаним један испод другог (основни и допунски број посебног дела, корисна површина, начин коришћења, спратност и собност); а у остатак листа, дакле у продужетку без одвајања – подаци о праву и титулару (име, презиме, име оца, адреса и матични број титулара, врста права, облик својине и њен удео/обим кад се ради о сусвојини).

Можемо приметити да чл. 42, ст. 1, т. 3 Закона о државном премеру... није у складу са чл. 19, ст. 1 Закона о основама својинскоправних односа, јер је он измењен након доношења Закона о државном премеру..., који предвиђа да су и гараже и гаражна места посебни делови зграде. Иако их чл. 42 не помиње, и њих би требало уписивати на исти начин као и станове. Једино нејасно остаје шта се тачно подразумева под термином „гаражно место“. Да ли су то и паркинг плацеви испред зграде или само места у гаражама за колективно паркирање у оквиру зграде.

Сви терети и ограничења везани за непокретности у питању уписују се у Г лист листа непокретности, на сличан начин као и код теретног листа земљишнокњижног улошка.

4. Предлог нове сјруктјуре листја нејокрејностји

Можемо запазити да подела из земљишнокњижног улошка Е књиге (на део за попис непокретности у етажној својини, земљишта са зградом и свим њеним посебним и заједничким деловима; део за упис права и његовог титулара и део за упис терета) у структури листа непокретности није поштована, изузев у Г листу. У листу непокретности, чини се, није доследно поштована ни било која друга систематика. Након анализе А и Б листа најпре се чини да је критеријум катастра непокретности за расподелу садржине уписа по деловима – засебно евидентирање фактичких од правних стања на појединим непокретностима. Ипак, у В листу законодавац

од тога одустаје, дозвољавајући упис обе врсте података о згради и посебним деловима у исти лист.

Предлажемо да се структура листа непокретности преуреди на следећи начин: 1) лист А, за грађевинско земљиште – А₁ за фактичко, А₂ за правно стање; 2) лист Б, за објекте зграде – Б₁ за фактичке податке, Б₂ за правно стање. Ако је зграда у етажној својини у Б₂ листу би се извршило упућивање на даље листове: Б₃ за заједничке делове зграде – део I за фактичко стање, део II за правно стање; и Б₄ за посебне делове – део I за фактичко стање, део II за правно стање; или само листове Б₃ и Б₄ који се не би даље развијали у делове, већ би се у њих уписивала и фактичка и правна стања, као што је то сада организовано за упис посебних делова у садашњи В₂ лист. Трећи В лист би садржао терете и ограничења које сада садржи Г лист.

IV. ЗАКЉУЧАК

Стање у вези са евидентирањем права етажне својине и других права на непокретностима у нашој држави је данас тако лоше, да смо склони да кажемо да је готово свеједно како ће се наш регистар у будућности звати – много је значајније питање како обезбедити да он заиста функционише и да се правни субјекти њиме користе. Послератне деценије, у којима је изграђиван погрешан став о безначајности вођења оваквих евиденција, као и маргинализација приватне својине нанели су велику штету не само постојећем земљишнокњижном регистру, већ су пресудно утицали на опадање правне културе, незаинтересованост грађана за уписе у јавне књиге и погрешно веровање да су им уговор и државина непокретности довољни. Добру подлогу за развијање овакве свести чинила је и чињеница да су и предратне земљишне књиге уведене готово читав век касније него у другим европским државама и да су у Србији (без Војводине) заиста „трајале“ само десетак година, на свега 1/3 њене територије. Навика уписа права на непокретности у јавну књигу, можемо слободно рећи, код нас се никада није формирала. Када је у питању етажна својина није било чак ни основних услова да та навика настане: нити су постојали технички услови да се она адекватно укњижи, нити је то уопште било важно у условима друштвене својине станова, све до пре десетак година и приватизације стамбеног фонда.

Због тога сматрамо да наша евиденција у будућности мора имати такве особине да успешно може утицати на подизање нивоа правне културе и заинтересованост правних субјеката за њено коришћење. Ако се то не догоди, евиденција може имати идеалне карактеристике, али ће остати мртва. При том треба направити

разлику између чина првог устројавања једне евиденције, који ће вероватно бити успешан и њеног даљег одржавања кроз време, што је још важније и што без решавања већ назначеног проблема свакако неће функционисати. На тој тачки све ће се евиденције свести на исто – слово на папиру. Која основна својства треба да има будућа евиденција да би се решио овај проблем?

1. Са аспекта уписа етажне својине, само је задржавање опште земљишне књиге са структуром какву данас код нас има неприхватљиво решење, јер је она непогодна за њен упис. Избор се, дакле, може вршити: или између устројавања посебне Е књиге, и то на територији читаве Србије од почетка, јер их нигде нема; или између настављања са увођењем катастра непокретности, који је, како се из његове анализе види, прилагођен за упис етажне својине. Пошто је катастар земљишта неопходна подлога за обе врсте евиденција, и финансијска средства потребна за њихово увођење била би приближно исте висине.

2. Катастар непокретности, међутим, већ има особеност – коју сматрамо кључном за отклањање фактора незаинтересованости првенствено грађана, дакле физичких лица која су најчешћи власници станова – начело уписа права по службеној дужности и обавезу ових субјеката да у циљу одржавања катастра непокретности све промене њему и пријављују. Као што смо у раду покушали да објаснимо, обавезност уписа свих фактичких и правних промена на становима не само да је у интересу грађана, већ повећава правну сигурност и спречава злоупотребе и несавесна понашања. Наиме, грађани и даље слободно, без обавезе или санкције одлучују да ли ће стећи, изгубити или променити неко стварно право на стану. Они такође слободно одлучују и да ли ће га касније вршити, али кад слободно одлуче да својину стекну или стан заложу – треба да прођу правни пут који је законом за то прописан, и упишу се у јавну књигу. То и јесте највише у њиховом интересу, али и у интересу правног система као целине. Ипак, сматрамо да ће потреба за применом начела обавезности уписа најпре отпасти управо у вези са уписом етажне својине, јер ће ту правни промет бити најчешћи, па ће грађани врло брзо схватити неопходност уписа. Овде ће промена свести доћи много брже него код власника нпр. једне њиве или куће.

Ако се, међутим, одлучимо за одустанак од катастра непокретности и устројавања Е књига, чини се да најпре морамо донети позитивноправни пропис у том правцу, с обзиром на судбину Закона о својини на деловима зграда. Међутим, оно што би требало изменити не само у вези са уписом етажне својине у Е књигу, већ у вези са свим уписима у земљишне књиге, а чиме би се могао

постићи циљ који се постиже начелом официјелности уписа у катастар непокретности – јесте доследна примена начела уписа и начела поуздања у тачност и потпуност земљишне књиге. Та начела треба формулисати и тумачити на идентичан начин како она важе у немачком и швајцарском праву, без изузетака. На тај начин нећемо директно обавезивати грађане на упис, али ће бити јасан најдословнији смисао речи „*quod non est in tabula – non est in mundo*“. Свесност прибавиоца права мора бити претпостављена и за свој предмет имати само тачност земљишнокњижног, никако и ванкњижног стања (како је сада код нас). Идеалним сматрамо и решење Торенсовог система, по коме исправа о регистравању права, која је конститутивног карактера, садржи неопориву претпоставку да је лице у њој означено као власник непокретности и да на њој нема терета, изузев уписаних. Торенсов систем се, међутим, заснива на идеји факултативности укључења у систем евиденције, коме ако се једном приступи, из њега се више не може изаћи.

3. Без обзира да ли ћемо наставити са устројавањем катастра непокретности и продужити рок за почетак његовог функционисања или ћемо започети устројавање Е књиге, сматрамо да је неопходно у оба регистра јасно предвидети, што сад није случај, упис не само посебних, већ и заједничких делова зграда и права на њима. Законске одредбе треба тако формулисати да листа делова зграда, који се могу уписати као посебни, не буде затворена. Зграда као целина може се евидентирати фактички (улица и број, начин коришћења), али не и као објект било ког права, јер она то није.

4. Независно од тога да ли ћемо за упис етажне својине одабрати Е књиге или катастар непокретности – јасно је да су високи порези један од посебно важних разлога за избегавање уписа, посебно уписа етажне својине на становима, који су најчешћи објект промета. Порез на промет треба смањити и прилагодити га животном стандарду грађана. Закон о државном премеру... је у чл. 151б предвидео да ће се упис података о непокретностима вршити и независно од тога да ли је порез намирен, али ће исправа о упису одмах бити прослеђена органу надлежном за наплату пореза. На тај начин се обавеза намирења пореза само на кратко одлаже, па и поред обавезности уписа не можемо дати сјајне прогнозе за функционисање катастра непокретности. Много је логичније, посебно ако се одредимо за устројавање Е књига за које важи начело диспозиције уписа, да се порези смање. На тај начин држава ће имати и какве-такве приходе и уредне евиденције. У супротном, грађани ће налазити начин за избегавање уписа, па ће трпети и државне финансије и правна сигурност.

5. Свеједно да ли ће се етажна својина убудуће уписивати у Е књиге или катастар непокретности, сматрамо да је боље да овакву врсту евиденција води судски него управни орган. Ако то већ мора бити орган управе, као што је предвиђено за катастар непокретности – кадрови морају бити оспособљени, самостални и независни попут судија општинског суда, а поступак уписа не би требало да буде општи, већ посебни управни поступак.

6. И евентуалну будућу Е књигу, као и катастар непокретности, требало би водити компјутерском техником.

Са аспекта етажне својине, без обзира за коју се од могућих евиденција одлучимо, јасно је да оне морају претрпети одређене измене, на које смо указали, ако желимо да поправимо степен њихове поузданости.

Иако је постојање ефикасне евиденције већ веома дуго неопложна потреба, треба имати у виду да ће и устројавање Е књига тећи подједнако споро као и катастра непокретности. И једна и друга евиденција у свом настанку ослањају се на друге регистре, ако их има, чије је стање запустено, а понегде их уопште нема, па устројавању често мора претходити и веома скуп и спор премер земљишта. Али, и предратно устројавање опште земљишне књиге трајало је десет година за само 1/3 територије Србије, па ни са устројавањем евиденције коју изаберемо не треба журити по сваку цену, јер се ради о евиденцији која би требало да обезбеди правну сигурност на овим просторима за сва времена.

Nina Planojević*

RECORDING IN THE LAND REGISTER AND CADASTRE OF CONDOMINIUM UNIT OWNERSHIP

Summary

In this work the land register and cadastral index of immovables are compared regarding the recording of condominium unit ownership. The current situation of land registers is not satisfactory, which is also due to normative reasons when apartment or unit ownership is concerned. The normative situation would improve by reviving and amending land registry legislation, based on prewar provisions and rules on the entry book „E“

* Nina Planojević, Assistant, Faculty of Law, University of Kragujevac.

stated in the Act on ownership of separate parts of buildings. Certain additions should be given to the book „E“, primarily for the recording of the collectively owned common areas. New elements included in the cadastral index of immovables are of no significance for the recording of the individual unit ownership (comprehensive records, entrusting it to administrative bodies), or can be useful (*ex officio* recording, recording of possession). The rules on the registration of a building lot are not adequate for the condominium unit ownership. As far as cadastral survey is concerned, there is no provision on the recording of condominium common elements. Therefore, the document should be reduced to three instead of its current four parts. Part A would contain factual and legal description of the land; Part B factual and legal description of the building erected on the plot (when condominium unit ownership is concerned, it would also include the legal description of the unit and of the common elements), and Part C land charges and encumbrances. The most important task is to establish a functional and effective records, and it is also necessary to make people legally aware of the importance of real estate recording. Such records should be based on *ex officio* estate recording, i.e. on strict conformity with the recording rules and reliability of land registers; they should also facilitate the recording of condominium common elements; finally, they should be maintained by the court and not an administrative body, and that through computer data processing. Apart from this, stamp duty on conveyancing transactions should be reduced as it is one of the main reasons for not recording a transfer of title.

Key words: *Condominium ownership. – Land registers. – Book „E“. – Cadastral index of immovables.*

Nina Planojević*

L' INSCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ PAR APPARTEMENT DANS LE LIVRE FONCIER ET DANS LE CADASTRE DES BIENS IMMOBILIERS

L'auteur compare le livre foncier et le cadastre des biens immobiliers du point de vue des possibilités respectives d'y inscrire la propriété par appartement. L'état actuel des livres fonciers n'est pas satisfaisant ce qui, dans le cas de l'inscription de la propriété par appartement, a également pour cause des raisons normatives. Une réaffirmation et un changement du droit des livres fonciers, en vertu des règlements d'avant-guerre et des règles régissant le livre „ E “ de la Loi sur la propriété sur les parties particulières des immeubles, pourraient permettre d'améliorer la situation du point de vue

* Mr Nina Planojević, assistante à la Faculté de droit de l'Université de Kragujevac.

normatif. Le livre „ E “ devrait recevoir certains compléments, surtout dans le but d'enregistrer les parties communes d'un immeuble. Les innovations apportées par le cadastre des biens immobiliers n'ont aucune importance pour l'inscription de la propriété par appartement (unification de l'enregistrement, compétence donnée aux organes administratifs) ou peuvent s'avérer utiles (caractère officiel de l'inscription, inscription de la possession). Les règles régissant l'inscription d'une parcelle ne sont pas adéquates pour l'inscription de la propriété par appartement. Le cadastre de biens immobiliers ne contient aucune disposition sur l'enregistrement des parties communes d'un immeuble. Pour cette raison il devrait être modifié de sorte que trois feuilles soient substituées aux quatre feuilles d'immobilité. La feuille A contiendrait les données réelles et juridiques sur le terrain, la feuille B les données réelles et juridiques sur l'immeuble situé sur le terrain (et en cas de propriété par appartement, également les données sur les parties particulières et communes de l'immeuble), alors que la feuille C contiendrait les données sur les charges et les limitations, c'est-à-dire sur les hypothèques et les servitudes. Le plus important est d'établir un enregistrement fonctionnel et efficace, et il est indispensable de développer également la culture et la conscience juridique de la population en ce qui concerne la compréhension de l'importance de l'enregistrement des biens immobiliers. Cet enregistrement doit être fondé sur le caractère officiel du cadastre des biens immobiliers, c'est-à-dire sur le respect conséquent des principes d'inscription et de fiabilité des livres fonciers ; ensuite il doit permettre l'enregistrement des parties communes des immeubles, et il serait préférable que ce registre soit tenu par un organe judiciaire et non pas par un organe administratif , et ce par traitement informatique des données. Outre cela, il faudrait baisser la taxe sur les transactions immobilières puisqu'elle est une des principales raisons qui fait que l'on évite d'enregistrer les changements des propriétaires dans le livre.

Mots-clés: *Propriété par appartements. - Livres fonciers. - Livre „ E “. - Cadastre des immeubles.*

Nina Planojević*

EINTRAGUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM IM GRUNDBUCH UND IM LIEGENSCHAFTSKATASTER

Zusammenfassung

Mit dieser Arbeit sollen die Möglichkeiten der Eintragung von Wohnungseigentum im Grundbuch und im Liegenschaftskataster miteinander verglichen werden. Die vorliegende Situation hinsichtlich der Grundbücher

* Mag. Nina Planojević, Assistentin an der Juristischen Fakultät in Kragujevac.

ist unbefriedigend, was wiederum im Falle von Wohnungseigentum auch durch normative Gründe verursacht ist. Durch eine Reaffirmation und Änderung des Grundbuchrechts im Sinne der Vorkriegsvorschriften und im Sinne der Regelungen über das E-Buch“, die mit dem Gesetz über Eigentum und Sondergebäudeteile vorgesehen sind, würde die Situation im normativen Bereich verbessert werden. Das E-Buch“ sollte entsprechende Anhänge enthalten, vor allem, um gemeinschaftliche Gebäudeteile registrieren zu können. Die Neuerungen, die das Liegenschaftskataster mit sich bringt, dürften keine Bedeutung für die Eintragung von Wohnungseigentum haben (Zusammenlegung der Register/Verzeichnisse, Übertragung auf Verwaltungsbehörden), oder aber sie könnten in diesem Sinne nützlich sein (Offenkundigkeit, Eintragung des Besitzes). Die Regeln über die Eintragung von Bauparzellen sind für das Wohnungseigentum nicht geeignet. Das Liegenschaftskataster enthält keine Bestimmung über die Registrierung von gemeinschaftlichen Gebäudeteilen. Daher sollte es dahingehend abgeändert werden, dass anstelle der jetzigen vier Teile des Liegenschaftsblatts - drei Teile eingeführt werden. Auf dem A- Blatt wären die tatsächlichen und die rechtlichen Angaben über das Grundstück enthalten, das B- Blatt würde tatsächliche und rechtliche Angaben zum auf dem Grundstück befindlichen Objekt enthalten (im Falle von Wohnungseigentum auch über gesonderte und gemeinschaftliche Gebäudeteile), und das C- Blatt würde Angaben über Lasten und Beschränkungen enthalten. Am wichtigsten ist es, ein funktionales und effektives Register einzurichten, und es ist auch dringend notwendig, das Rechtsbewusstsein und eine entsprechende Kultur bei der Bevölkerung, im Sinne eines Bewusstseins über die Bedeutung des Liegenschaftsregisters, zu entwickeln. Dieses Register müsste auf dem offiziellen Charakter des Liegenschaftskatasters, bzw. auf einer konsequenten Einhaltung der Art und Weise der Eintragung und Zuverlässigkeit von Grundbüchern basieren, ferner müsste es die Möglichkeit einräumen, gemeinschaftliche Gebäudeteile eintragen zu lassen, und es wäre vorteilhafter, wenn dieses von einer gerichtlichen - und nicht von einer Verwaltungsbehörde geführt werden würde, und zwar durch Anwendung von elektronischer Datenverarbeitung. Ferner wäre es erforderlich, die Umsatzsteuer auf Liegenschaften herabzusetzen, als einen der wichtigsten Gründe, aus dem die Menschen es meiden, Änderungen von Eigentumsverhältnissen im Register eintragen zu lassen.

Schlüsselbegriffe: *Wohnungseigentum. – Grundbücher. – „E- Buch“. – Liegenschaftskataster.*