

Лазар Марковић*

О ОРГАНИЗАЦИЈИ БАШТИНСКИХ КЊИГА У НЕМАЧКОЈ**

Извештај Господину Министру Правде

Према решењу Господина Министра Правде мени је стављено у дужност, да проучим уређење баштинских књига у Немачкој и да нарочиту пажњу обратим на то, да ли је могуће, по угледу на раније немачке системе баштинских књига, израдити у Србији баштинске књиге или друге какве сличне књиге без претходног техничког примера, т.ј. без везе баштинских књига са катастром. Ја сам за време једномесечног бављења у Немачкој, нарочито у Берлину, то питање проучио и потрудићу се, да закључке до којих сам дошао изнесем у што јаснијој и документованој форми. Али да одмах учиним једну напомену. Писати извештај о немачким баштинским књигама није ни мала ни проста ствар. Целокупно немачко баштинско право, које је врло развијено и врло компликовано, стоји у најтешњој вези са баштинским књигама, на којима је оно и засновано, тако да се једно без другог нити може описивати, нити у опште разумети. Према томе, ко хоће потпуно да уђе у организацију и функционисање баштинских књига, да се детаљно упозна са свима појединостима, тај мора да проучи целокупно немачко баштинско право засновано на Грађанском Законику од 1900. године и Уредби Баштинској од исте године. Тај посао, да излажем целокупно немачко баштинско право од мене се није тражио, нити се могао тражити, па зато не треба ни очекивати у овом извештају податке и излагања о свему томе. У једном реферату, у коме има да се одговори на тачно постављено питање о могућности израде баштинских књига у Србији по угледу на немачке баштинске књиге, излагање немачког баштинског права може само додирнуто бити.

* Др Лазар Марковић, редовни професор Правног факултета у Београду до Другог светског рата.

** Прештампано из Архива за правне и друштвене науке, бр. 1/1912. XIII, стр. 17 и даље.

Према таквом стању ствари, ја сам морао да изаберам други пут и да излагање баштинског права и описивање његове техничке основе – баштинских књига – изведем у ужем обиму, т.ј. само у толико у колико је потребно, да би се могао донети објективан суд о умесности и логичности немачког баштинског система, као и о великом културном значају, који он има. Ако то успем јасно да изложим, указујући једновременно на све оне услове, под којима се такав или слични баштински режим може добити, онда неће ни мени, ни ономе, ко се послужи овим извештајем, бити тешко да одговори на главно питање, ради кога је мени и поверено проучавање немачког баштинског система, питање о томе, какво баштинско право и на каквој основи би се могло увести у Србији, користећи се оним резултатима, до којих су дошли немачко право и правна наука.

Излагање ће бити подељено у четири мања одељка. У I одељку биће говора о историском развоју немачког баштинског права, а нарочито пруског права. У II одељку изложиће се техничка основа данашњег баштинског права, т.ј. уређење и израда баштинских књига. III одељак биће посвећен правном значају баштинских књига, где ће се изложити основни принципи баштинског права. У IV одељку наћи ће места крајњи закључци.

I ИСТОРИСКИ РАЗВИТАК НЕМАЧКОГ БАШТИНСКОГ ПРАВА

Немачко правно схватање довело је до разликовања у промету покретних и непокретних ствари. У немачким партикуларним правима јасно се издвајају правни прописи у погледу непокретних добара од правних прописа, који се тичу покретних ствари. То разликовање има несумњиво оправданог основа и у природи покретних и непокретних ствари, као и у користима, које нам оне пружају. Истичући овај факат, ја желим да покажем, како је немачко право још из раније поклањало особиту пажњу правним правилима, која су се односила само на непокретности.

Тако је карактеристична одлика германског права, да се својина на непокретностима има пренети на јаван и свечан начин. Нарочито је у средњем веку у варошима био утврђен обичај, да се пренос својине може извршити једино изјавом свечаном пред судом, да се дакле својина на одређеном непокретном добру преноси једино јавним путем, пред судом. Те су изјаве и написмено стављане и у суду чуване. Доцније су оне уношене и у нарочите књиге, док се није у току времена дошло дотле, да се упис у јавним књигама сматрао као главна и неопходна формалност за прибављање својине.

На супрот оваквом схватању германског права стајао је принцип римског права, да се својина на непокретним добрима прибавља истим оним начином, као и својина на непокретностима, т.ј. споразумом странака и предајом добра прибавиоцу. Римски систем није био добар, с обзиром на све већи промет непокретних добара. По римском систему није било могуће, да се сопственик јавног добра легитимира као такав на поуздан и сигуран начин. Зато се често дешавало, да неко купи туђе имање, т.ј. такво имање, које не припада пренесиоцу. Наравно да је у таквом случају прибавилац био дужан да врати имање правом сопственику. (*Nemo plus iuris transferre potest, quam ipse habet.*) Код покретних ствари државина је доиста донекле поуздан знак, да је држалац и сопственик, док код непокретних ствари државина не може имати тај значај, пошто нити је видљива, нити се увек може да претпостави, да је онај и сопственик, који у даном тренутку врши фактичку власт над једним непокретним добром.

Према томе обичај германског права, да се својина *јавно* преноси и да се нови сопственик уписује у нарочите књиге, давао је далеко већу безбедност правном промету, него римски систем традиције. А нарочито пак огледа се претежност германског система од онога доба, кад су поједине вароши, па и читаве провинције почеле да врше попис свих непокретних добара и да сређују све те податке у нарочите књиге. Тако је онда уобичајено, да се свака промена у власништву има забележити и у тим књигама и тек са извршеним преносом по књигама задобијала се пуноважна својина. У том правцу немачка партикуларна права развијала су се и даље, док није услед рецепције римског права у XVI веку почео римски принцип да потискује правила и начела германског права. Услед тога је настала једна мешавина римског и германског права, тако да тадашње немачко право показује врло шарену слику разноликих прописа и правила. Политички поцепана у врло велики број државица и независних вароши, Немачка је и у правном погледу показивала велику подвојеност и разноликост. Нарочито у области баштинског права било је врло мало различних система. Међутим и ако је ово стање само по себи било врло штетно и неповољно по развитак и безбедност промета, ипак је та разноврсност донела неке користи од трајне вредности. Из разних партикуларних права, из појединачних покушаја, да се изведе један практичан и целисходан баштински режим, постепено се истицало и издвајало оно што је боље и што има трајну вредност. Римско право није успевало, да са свим потисне партикуларна германска права и тако се баштинско право развијало све до XIX в. под утицајем ова два разна правца. Тек у току XIX в. напушта се у немачким државицама римски систем и прилази се са свим германском систему, пречишћеном и обогаћеном оним искуством, добивеним у току 16, 17. и 18. века. Данашње немачко баштинско право није дакле изум и

проналазак једног ума. Оно је резултат једне дуготрајне еволуције и зато и има онако сигуран и јасан облик пошто сваки његов део има свој особени разлог, особени основ, чија се егзистенција и правном историјом може да утврди.

Према томе историска подлога данашњем немачком баштинском праву јесу појединачна немачка баштинска права, чију би историју требало овде изнети, ма и у најкраћим цртама. Али и то би био велики посао, који се може донекле заменити излагањем историског развитка пруског законодавства, са кратким напоменама о системима баварским и виртембершким, јер то су најистакнутији баштински системи на којима је засновано данашње баштинско право.

У Пруској се, као што је већ напоменуто, баштински режим прво учврстио у варошима. Ту је први угледни закон била једна варошка уредба од 1693. године, под именом: *Das Edikt vom Erb-und Lagerbuch in den Residenzstädten Berlin, Cöln usw.* Том уредбом наређено је, да се израде нарочите књиге о свима земљама у рејону поменутих вароши и да се у књигама код сваког земљишта означити име држаоца. Сваки нови основ прибављања имао се уписати у књиге, иначе се сматрао као ништаван. И хипотека, да би била стварно право, т.ј. да би важила према свима, морала се у ту књигу уписивати.

Израда књиге вршена је путем пописа и са привременим појединачним, па према томе несавршеним премером. Покушај да се овакве књиге прошире и на пољска земљишта пропао је зато, што је постојала намера, да се том приликом и фискалне потребе задовоље, ударањем великих намета.

Ширу основу за пруско баштинско право створио је краљ пруски Фридрих Вилхелм II са уредбом од 1722. године, изданом под именом *Hypotheken-und Konskursordnung*. Овом уредбом наређено је сваком суду, да изради нарочиту хипотекарну књигу, по формулару који је био додан уз уредбу. У књиге се имало уписати свако непокретно добро са описом улице или предела, где се налазило, са именом сопственика, основом његовог држања као и означањем вредности добра. Сваки нови прибавилац имао се уписати у књиге као сопственик, јер иначе се није сматрао за сопственика у погледу оних, који су хипотеке прибављали на том добру. Само онај сопственик могао је хипотеке одобравати, који је у хипотекарној књизи био обележен као сопственик. За хипотеке пак утврђено је, да се и оне морају уписивати у ту књигу. Међутим, ако је ауторитет римског права, које је допуштало заснивање хипотека самим уговором, без икаквог уписа у неке јавне књиге, био је и сувише велики, то се није могло санкционисати правило, да се хипотеке прибављају једино уписом у књиге: да без уписа нема ни

хипотеке. На против и поред хипотекарне уредбе од 1722. год. одржао се принцип римског права, да се хипотека прибавља самим уговором, с тим да, ако се и упише у хипотекарне књиге, има ранг пре неуписаних хипотека, без обзира на дан њиховог постанка.

Како је Пруска под Фридрихом Великим била територијално знатно увећана, осетила се потреба да се хипотекарно право изједначи у целој монархији и тако је стварањем правника *Suarez-a*, који је био министар на двору Фридриховом, израђена нова хипотекарна уредба од 1783. године. Том је уредбом постигнута једноликост у хипотекарном режиму и дата су опширна упутства судовима за правилну примену уредбе, као и за израду хипотекарних књига.

Али и та уредба још се колебала између начела германског и римског права, тежећи да их по могућству измири и у склад доведе. Тек *Пруско земаљско право* од 1794. године (*Preussisches Allgemeines Landrecht*) донело је битније измене у корист начела германског права, прописујући у опште, да јавне књиге уживају и јавно поверење и утврђујући као начело, да се хипотеке никако друкчије не могу прибавити до уписом у баштинске књиге. Сад је био утрвен пут за даље развијање баштинског права у овом правцу. И доиста, немачко баштинско право продужило је ићи овим правцем, што се најбоље види по познатом *Закону од 1872. год. о прибављању својине и осталих стварних права на непокретностима*. Тај је закон проширио примену начела баштинског система и на својину, тако да је дефинитивно утврђен принцип, да се ниједно право на непокретностима не може другачије прибавити до уписом у баштинске књиге. Овакав принцип, инаугурисан у Пруској 1872. године, постао је од 1900. год. са ступањем на снагу Грађанског Законика за Немачку Царевину, опште правило за целу Немачку Царевину.

У Баварској и Виртембергу, међутим, развитак баштинског права ишао је истим правцем као и у Пруској у погледу хипотека. Што се тиче права својине и осталих стварних права на непокретностима, упис њихов у баштинским књигама није имао никакав конститутиван значај за само право, које се уписивало. Са уписом права својине у нарочите књиге прибављане су извесне користи, нарочито у погледу хипотека, али за само право својине као такво упис није имао значаја. Својина се прибављала традицијом добра.

II О БАШТИНСКИМ КЊИГАМА

Баштинске књиге показују у Немачкој, у свом првобитном облику и даљем развоју, велику разноликост. Свака државица и свака варош имала је друкчије књиге са друкчијом организацијом. Тек постепено вршило се изједначавање и усавршавање.

Прве књиге биле су, наравно, врло примитивне. Израђиване су за мање области и основа им је била површан попис имања. Означење земљишта у књигама вршено је такође површно, услед малог промета, тако да су сва земљишта релативно била позната. Израда баштинских књига увек је сматрана као дужност државе, која је и трошкове око тога сносила. Кад се промет непокретних добара увећао и кад се хипотекарни кредит почео ширити, онда су почеле да се израђују и прецизније књиге и да се на њихову организацију обраћа већа пажња. На првом месту, с обзиром на циљ баштинских књига, стајала је потреба, да се свако непокретно добро, које се уносило у баштинске књиге, индивидуалише, т.ј. да се тако опише, како би се лако могло познати и од осталих добара разликовати. То се у раније време лако могло постићи, кад се парцелисање непокретних добара изузетно вршило и кад је у опште промет таквих добара која су махом великог обима била, био незнатан. Зато раније уредбе хипотекарне и не траже детаљне податке о земљиштима. Тако на пример, Хипотекарна Уредба од 1722. год. тражи само опис краја, у коме је земљиште. Тек Уредба од 1783. год. захтева ближе податке о имену и квалитету земљишта, о срезу, месту и општој природи добра, као и о улици и броју, ако је у питању једно земљиште у вароши (*сјецисјалисање добра*). Али ни оваквим податцима није се могло постићи то, да се из књига може сазнати обим и величина земљишта, као и тачан положај њихов. Тек излазак на лице места и увиђај могао је прибавити појединцима поуздане податке и о егзистенцији земљишта, као и о његовим особинама.

Са развитком промета и учесталом поделом и парцелисањем добара почеле су се осећати у већој мери незгоде, које су проистичале из несавршених књига. Многе парцеле са свим су се промениле и изделиле, а у књигама су биле уписане у првобитном свом облику. Многе су пак два пута биле уписане, а још више њих нису никако ни биле уписане. Да се те сметње отклоне издавана су нарочита упутства судовима, да што брижљивије описују поједина земљишта, и да поред општег означања уносе у књиге и податке о величини земљишта и састојцима његовим. Међутим, све су те мере биле палијативна средства, којима се недостатци баштинских књига нису могли отклонити. Потреба за поузданим и тачним књигама подстицала је и правнике и политичаре на размишљање, каквим би се средствима могло доћи до таквих књига. И то је средство доиста нађено. Оно се састојало у томе, што су се хипотекарне и у опште баштинске књиге довеле у везу са катастром и катастарским књигама. Као што је познато, у многим земљама је држава ради фискалних потреба извршила премер и попис земљишта и све те податке средила у нарочитим катастарским књигама и картама. Те катастарске књиге узете су за основу баштин-

ских књига и тиме се знатно добило. Прво је у Вестфалији учињен покушај, па кад је он показао сјајне резултате, онда је идеја о заснивању баштинских књига на катастарским књигама нашла једногласни одзив и одобрење у свима немачким државицама. У свима тим државицама у I половини XIX века је већ био извршен катастарски премер, са већом или мањом тачношћу и брижљивошћу, тако да је било лако и остварити везу баштинских и катастарских књига. Новије право, специјално уредба о баштинским књигама од 1900. године, претпоставља такве баштинске књиге, које су израђене на основу техничког премера.

Што је предлог о заснивању баштинских књига на катастарским књигама тако брзо и једнодушно усвојен, разлог лежи у оном великом степену сигурности и поузданости, који тако израђене баштинске књиге пружају. Јасно је, да се баштинске књиге не могу у опште израдити, ако не постоји један званични списак или попис свих земљишта у области једног среза, односно једне општине. Ти спискови пописни или по премеру имају се доставити суду, који ће израђивати баштинску књигу, да би се у баштинским књигама свако земљиште могло означити онако, како је у пољској књизи, т.ј. у књизи, која садржи попис земљишта, означено. Само на овај начин може се добити поуздана баштинска књига и избећи како погрешни тако и двоструки уписи. Што се тиче пак књиге пописа или спискова свих земљишта, у Немачкој се са свим природно дошло до уверења, да те књиге не могу бити поуздане, ако немају за основу званично картирање земљишта. Није довољан опис земљишта према уобичајеним називима, већ је неопходно потребно, да се податци из пописне књиге или т.зв. пољске књиге (*Flurbuch*) наслањају и на карту оног места, у чијем се рејону налазе. Ако се дакле хоће, да има *поуздана* и *поједино* књига, књига у којој неће бити дуплих уписа, неопходно је да постоји општа карта свих земљишта, у којој ће посебна земљишта добити своју нумеру и тиме се индивидуалисати. Тако се једино могу избећи размене и пометње.

Званично картирање земљишта пак немогуће је без стручног, техничког премера или т.зв. катастарског премера. Тај премер је, као што је већ поменуто, држава раније још извршила, ради чисто фискалних потреба. Да се не би ни једно земљиште извукло од плаћања пореза и да би се тачно одредио могући принос, држава врши катастарски премер и класира земљишта по бонитету. Нас овде интересује тај катастарски премер. Катастарском премеру циљ је, да се добије катастарска карта једног места. Под том картом разуме се топографска слика свих земљишта тог места, добијена на тај начин, што су поједина земљишта у пољу премерена и помоћу тачних одредаба углова и тригонометриских прорачуна у смањеном обиму и површини картирана, т.ј. скупљена у слику,

која одређује и њихов узајамни положај и из које се, према појединим сталним тачкама из поља, а које су и у карти означене, свака парцела може према тим податцима на самом месту да докаже и утврди. Таква катастарска карта јесте најбоље средство, да се добије тачан и исправан списак земљишта.

Што се тиче саме организације и ближег уређења катастарских књига, може се, ради бољег разумевања, ово казати. Карте катастарске раде се обично за сваку општину одвојено. Цела општина се обично подели у неколико *џоља* (Fluren) која су означена било словима, било редним бројевима, у сваком пољу су све парцеле премерене и по редним бројевима (нумерама) унете у карте. Ако је на пример у општини *Шџангау* цело земљиште подељено на XX поља, а у сваком пољу су парцеле премерене и бројем означене, онда је са свим разумљиво, да се за изналагање једног земљишта траже ови податци: означање катастралне општине, број или слово *џоља*, и број парцеле. Пример: Општина *Шџангау*, поље XII, парцела 319. Или: општина Темпелхоф, поље М, парцела 64. Ако је обим општине мањи, она се не дели у поља, већ се цела општина сматра као једно поље. Првобитни бројеви сваке парцеле при премери, сматрају се као основни бројеви, као бројеви прве и некадашње целе парцеле (Stammparzelle). Ово је потребно напоменути, да би се разумео поступак при доцнијем евентуалном делењу парцела.

Са израдом карата појединих поља (Flurkarten) није рад на катастрирању завршен. На основу података из пољских карата израђују се т.зв. пољске књиге (Flurbücher). У тим пољским књигама уписана су *сва* земљишта по редним бројевима парцела из карата, са означањем граница и површине земљишта као и имена сопственика. Тиме се резултати техничког премера сређују за практичну употребу. Из података о једном земљишту у пољској књизи, увек се лако може наћи то земљиште на карти, а затим и на самом лицу места.

Да би и пољске књиге и пољске карте и даље изражавале право стање ствари и давале тачне податке о земљиштима, прописана су нарочита правила за поступак у случају деобе парцела. Да та правила најбоље објаснимо једним примером. Ако је пољска књига (Flurbuch) првобитно садржавала 455 парцела и према томе се свршавала бројем 455, па се доцније парцела 80 подели на двоје, онда нова парцела добија даљи редни број 456, а број основне парцеле, која је подељена, уписује се испод тог броја, ради оријентисања. Према томе број нове парцеле био би $\frac{486}{80}$. Са оваким упућивањем на првобитну парцелу може се увек земљиште лако наћи.

Ако би једна већа парцела бр. 45 била подељена и нова парцела добије број $\frac{457}{45}$, па би се и та парцела поделила доцније и добила редни број 480, онда би се она овако означила $\frac{480}{(45)457}$.

Ако би се десило, да се једна ненумерисана и од пореза ослобођена парцела, која није ни уношена у пољску књигу, као на пример један јавни пут, доцније претвори у приватно добро и упише у пољску књигу под бр. 365, онда се испод тог броја ставља и број најближе парцеле са словом једним О. Дакле $\frac{365}{0.26}$, да је најближа парцела новоуписаној парцели она под бројем 26, а 0 значи *Orien- tierungsnummer*. И најзад, ако би се више парцела спојиле у једну, као на пример парцеле под бр. 42, 43 и 44, од којих је она под бр. 42 највећа, онда нова парцела добија нови број по реду, 480 на пример, а испод тог броја долази број највеће парцеле са означавањем etc. (и т. д.). Дакле било би $\frac{480}{42 \text{ etc}}$.

Осим пољске књиге, која се на горе описани начин одржава у потпуности, израђују се за пореске потребе још две врсте књига. 1. Тако звана *Grundsteuermutterrolle*, т.ј. матрица за податке о порезу на земљиште. Ова књига састоји се из појединих *арџикала*, од којих сваки садржи *све* парцеле једног истог сопственика, са свим податцима о тим парцелама које се налазе и у пољским књигама. То је дакле списак свих сопственика, који плаћају порез на земљиште. 2. *Gebäudesteuerrolle*. Ова књига садржи податке о зградама на које је распоређен порез на зграде. Ове две врсте књига имају мањег значаја за баштинске књиге.

Овако израђене катастарске књиге служе и као основа за баштинску књигу. Катастарски одсеци дужни су да пошљу суду среском, или другом ком баштинском надлештву *прејисе* катастарских књига, нарочито препис пољске књиге, да би се по њој израдила или допунила баштинска књига. Израда баштинске књиге сад је ствар суда или нарочите судске комисије на ту циљ одређене.

Како су пак израђиване баштинске књиге на основу података из катастарских књига, о томе постоје нарочита врло опширна упутства у свима савезним државицама. Најтипичнија су упутства у Баварској, где је за једну провинцију (Пфалц) морала да се ради са свим нова баштинска књига, која још и није готова за све општине, и у Елзасу и Лотрингији, где се такође ради нова баштинска књига на основу катастарског премера, који се једновременно врши. Та упутства не мислим да излажем, јер она стоје у слабијој вези са питањем главним, којим се у овом извештају бавим. Ја ћу у место тога изнети састав или склоп и уређење готове баштинске књиге. На првом месту ваља знати, да организација баштинских књига није изведена свуда једнолико, пошто је свакој савезној држави остављено, да она с обзиром на своје посебне прилике и

постојеће књиге изведе онаку организацију, каква је за њу најпогоднија. Међутим, основна правила и материјалног и формалног баштинског права су иста, јер се налазе у Грађанском Законику и Уредби о баштинским књигама, а ти закони важе за целу Немачку Царевину.

Организација баштинских књига изведена је свуда по општинама, као што су и катастралне књиге израђене по општинама. Све парцеле из једне општине, онако како су означене у катастралној пољској књизи, уносе се и у баштинску књигу. Свака парцела мора да добије нарочити *лист* или управо нарочите *листо*ве (Blatt, Grundbuchblatt) у које се уписују све правне промене, које се тичу тог земљишта. Код начина уношења парцела у баштинску књигу разликују се два основна система, систем *реалних фолија*, и систем *персоналних фолија*. Систем реалних фолија састоји се у томе, што се књиге воде по земљиштима, а не по сопственицима. Сва су земљишта нумерисана и уносе се редом у баштинску књигу. Систем персоналних фолија састоји се пак у томе, што се књиге воде по именима сопственика, тако да су сопственици уведени у књигу по нумерама и код сваког сопственика уведене су и уписане све парцеле, које њему припадају. Оба та система заступљена су у Немачкој. Као типичан пример за реални систем јесте *јруска* баштинска књига, а за персонални – баштинска књига у Виртембергу. Разлике велике у њима нема, јер оба су система заснована на податцима из катастарских књига, и баштинске књиге редовно садрже упућивања на место, које парцела има у катастралним књигама. Разлика је више формалне природе и тиче се лакшег манипулисања. Прави и логични систем је систем реалних фолија. По њему, свака парцела је једна утврђена јединица. Она је стална у природи па има и у баштинској књизи стално место. Све промене правне бележе се на оном листу, под оном нумером, коју тај лист има. Али ако је систем реалних фолија логичнији, ипак се он напушта у таквим пределима, где је земљиште распарчано и сувише парцелисано, где постоји привреда у маломе и где није извршено груписање (комасација) имања. Ту је практичнији персонални систем, при коме се књиге воде по сопственицима, тако да су код појединих сопственика унете све парцеле, које њему припадају.

а) Реални систем

По систему реалних фолија, као што је већ напоменуто, свако земљиште добија нарочити лист, или нарочите листове са нумером, која то земљиште обележава. Тај лист је баштинска књига за односно земљиште и све правне промене које се тичу земљишта, имају се уписати на том листу, да би биле пуноважне.

Не тражи се дакле упис у баштинску књигу ма на ком месту, већ упис на оном листу, који је намењен земљишту, које је у питању. Како је први и основни циљ баштинске књиге, да даје податке о праву својине и о осталим теретима, то изгледа најприродније такво уређење, да је лист у баштинској књизи садржи два одељка. У једном би се уписивало име сопственика, а други би био намењен уписима свих терета на тој парцели. Међутим, да би прегледност правних односа у погледу једне парцеле била што већа, такво просто уређење није усвојено, већ су податци, који се уносе у баштинску књигу још више детаљисани. У том погледу реализује се и сам систем реалних фолија на два мања подсистема. Један је *четворни*, а други *тројни* систем. Четворни систем постоји у Пруској. Његова је карактеристика у томе, што један нарочити лист, подељен на двоје, садржи опис земљишта и његових састојака. Па тек онда долазе три одељка, сваки на засебним листовима, у које се уписују податци о правним односима. У I одељку означен је сопственик са основом прибављања. У II одељку означени су сви терети на добру, сем заложних права. III одељак посвећен је заложним правима, т.ј. свим врстама хипотека. У ствари, онда пруски систем има *пет* одељака, од којих прва два чине за себе целину, а остала три целину за себе. Прва два листа садрже ове податке. Први лист описује земљиште и даје све податке потребне за индивидуализацију парцеле. Други лист садржи списак свих права скопчаних са тим земљиштем, нарочито права службености. Ова два листа у целини представљају *насловни лист* и стоје као нешто одвојено према другом делу. Други део баштинског листа има она поменута три одељка. Отуда систем четворни: *насловни лист* и три одељка. Код тројног система међутим има свега *три* листа. Први лист садржи опис земљишта и све податке о земљишту, као и податке о правима скопчаним тим земљиштем. Други лист пак одређен је за упис сопственика. У трећи лист уносе се сви терети, без обзира да ли су то заложна права или други какви терети. Овакав тројни систем постоји у Саксонској.

б) Систем персоналних фолија

Систем персоналних фолија допуштен је у том смислу, да се на једном истом листу налазе више парцела, али под условом да све оне припадају једном истом сопственику. Услед сувише малих парцела изгледало је, да није пробитачно за сваку парцелу резервисати нарочите листове и тако је у Виртембергу усвојен персонални систем. За правилно разумевање тог система персоналних фолија треба нагласити да уписивање више парцела на једном истом листу у баштинским књигама нема никаква утицаја на самосталност и правну одвојеност тих парцела. И после уписа на заједничком листу свака парцела остаје самостално земљиште, под-

ложно особеним и правним променама. Веза је дакле само спољна или формална. Да не би пак било забуне и пометње, обично се по две или највише три парцеле уписују на једној истој страни. Код персоналног система насловни лист носи име сопственика и редни број. Три даља одељка садрже сличне податке, као и код реалног фолијума. У I одељку је опис земљишта са свим припатцима (име сопственика налази се на насловном листу). У II одељку су сви терети сем заложног права. У III одељку су сва заложна права.

Ово је у главним потезима структура баштинских књига. Јаснија слика добија се тек из приложених формулара.

Што се тиче надлештава, која воде баштинску књигу, ваља знати, да и ако су књиге уређене по општинама, општине у начелу немају никакве улоге у вођењу књига. Обично су та надлештва срески судови, а у неким немачким државицама нотари. Ако је срески суд одређен за вођење и чување баштинских књига, онда се образује нарочито одељење под називом *баштинска управа* (Grundbuchamt) са једним судијом и *књиговођом* (Buchführer). Судија је срески судија, а књиговођа је судски писар. За поступак у баштинским стварима одређена су нарочита правила о Уредби о баштинским књигама.

III

ПРАВНИ ЗНАЧАЈ БАШТИНСКИХ КЊИГА

Баштинска књига има за циљ, да да јасну и прегледну слику правних односа на непокретностима. У њој се не огледа слика земљишта – то се види из катастарских књига – већ слика правних односа. Сви правни односи у погледу непокретних добара налазе се уписани у баштинским књигама, које су јавне и приступачне заинтересованим лицима. За многе правне односе пак утврђено је као правило, да се они у опште не могу ни засновати без уписа у баштинске књиге и пре тога уписа. Баштинске књиге, као књиге које води држава преко нарочитих органа, уживају јавно поверење. Онај ко се ослони на баштинске књиге и податке из књига, тај неће отуда трпети никакву штету, ако би услед намерне или случајне погрешке баштинског органа уписи били погрешни. Основни је принцип немачког баштинског права, да за све погрешке баштинских органа непосредно и у првом реду одговара држава или она јавноправна корпорација (општина), чији орган управља баштинским књигама (§ 12 Уредбе о башт. књигама). На тај начин појединци су потпуно обезбеђени, кад би услед нехатног или и намерно неправилног рада тих органа били оштећени. Могућност за такво оштећење постоји и код најбрижљивије вођених књига, пошто је врло тешко, ако не и немогуће, имати апсолутно тачне књиге. Да

не би ту штету сносили појединци, у случају кад је она проузрокована кривицом баштинског органа, који обично, услед слабог имовног стања није у могућности, да исту накнади, држава је примила на себе одговорност за исправност књига, сем у оним случајевима, кад би нетачност књига потицала од такве једне околности, за коју нико није одговоран. Ови су последњи случајеви наравно врло ретки.

Уписи правних односа у баштинске књиге принудни су у том смислу, што сва непокретна добра, све парцеле са постојећим правима и теретима, морају бити уписане до извесног рока, од ког се рока сматра да постоје баштинске књиге и примењују се прописи о тим књигама. Тај први упис врши у осталом сама власт по званичној дужности. Што се тиче пак даљих уписа они се по правилу врше само на захтев интересованих лица. Принцип је модерног немачког баштинског права, да се уписи врше само са пристанком оног лица, на чије се право упис односи (*Das Consensprinzip*), али да тај пристанак може да буде апстрактан, без навођења основа, услед кога се врши промена у баштинским односима. То је карактеристична особина немачког баштинског права, да оно при прибављању стварних права на непокретностима не води рачуна о основу прибављања, само ако је форма прибављања била правилна. То је позната теорија о стварном уговору, која је много помогла еластичности немачког баштинског права.

И ако се уписи у баштинску књигу не врше по званичној дужности, већ само на захтев странака, ипак су ти уписи за странке посредно обавезни, пошто промене у стварноправним односима на једном земљишту немају важности ни између странака, ако нису уписане у баштинским књигама. Једно укњижено право може само на тај начин бити пренето, по својој садржини промењено или са свим укинато, ако се та промена упише и у баштинске књиге. Правни послови, којима се ма у ком виду располаже једним укњиженим правом, важе тек од дана уписа у књиге. Баштински односи су на тај начин учињени потпуно јавним, јер никаква промена оног стања, које се види из књига, не може на други начин да наступи, до променом тог стања у самим књигама. Изузетака има од овог принципа, али су они сведени на најмању меру: 1) у случају наслеђа (наследник постаје сопствеником и пре уписа у књиге); 2) у случају стечаја (стечајни дужник нема право располагања од тренутка отварања стечаја, ма да се то из књига не види) и 3) у случају јавне продаје (купац на јавној продаји постаје сопствеником одмах и без уписа у баштинске књиге).

Овакав систем немачког баштинског права, да се *никакво* стварно право на земљишту не може друкчије изменити, до уписом у књиге, творевина је модерног права. Модерно немачко право

пришло је у овом питању идејама чисто германског права, разликујући се од ранијег система хипотекарних књига, у коме су биле заступљене и идеје немачког и римског права. Начело уписа важило је за терете на добрима и то само за хипотеке (германски принцип) а није важило за прибављање својине и права службености (римски принцип). Тај систем хипотекарних књига напуштен је као један недовршен систем, па се пришло систему баштинских књига, т.ј. таквом систему, при коме се *сви* стварно правни односи у погледу једног земљишта имају огледати у јавним, баштинским књигама.

Да би се правни значај баштинских књига разумео и правилно схватио, ваља истаћи и ону разлику, која постоји између *коначних* и *привремених* уписа. Коначним уписом се дефинитивно преноси, мења или укида једно стварно право на земљишту. Кад је немачко право прописало, да се права на непокретностима заснивају само помоћу уписа у баштинске књиге, оно се морало постарати и за то, да ти уписи одговарају правом стању ствари. Формално право из баштинских књига треба да се поклапа са материјалним правом, које се из књига не види. Да би се та сагласност постигла, баштинске управе не врше уписе док се не увере, да су сви законски услови испуњени. Кад баштинска управа добије о томе уверење, она уписује пријављено право. Али поред тих коначних уписа, постоје и привремени уписи. Услови за упис једног баштинског права у књиге су формализовани, тако да је често пута у даном тренутку немогуће извршити упис услед недостатка једног од тражених услова. Да не би појединци трпели штету од тога, Грађански Законик и Уредба о баштинским књигама дају им могућност, да своје право привремено упишу. Привремени уписи су двојаки: *прибелешке* (Vormerkung) и протест (Widerspruch). Прибелешка има исти карактер, као и у српском праву. Њен је циљ, да обезбеди тражбена права на ствар као и она стварна права, чије постојање не може у даном тренутку да се докаже. Ко не може да испуни све формалности за упис права може да тражи прибелешку свог права, да би му сачувао ранг или и саму егзистенцију. Што се тиче протеста, он има за циљ нешто друго. Њему је задатак, да материјално право сачува од штете у случају кад се формално право из књига не поклапа с њим. Тако, неуписани сопственик може да тражи упис протеста против права својине онога, који је по његовом мишљењу погрешно уписан као сопственик. Или хипотекарни поверилац протестује против исписа хипотеке. У оба случаја протест замењује дефинитивну исправку књига, пошто за ту исправку треба доста времена, а опасност постоји, да титулар материјалног права буде оштећен услед нетачности баштинских књига. Значај протеста је према томе врло велики. Пошто јавне књиге уживају поверење и пошто онај савесни прибавилац, који се

ослонио на баштинске књиге, прибавља пуноважно право, то ће лице, на чијој је страни материјално право, врло лако изгубити своје право, ако не упише протест. Протест чини, да се податци из баштинских књига оглашују за тачне само под резервом оног права, које се путем протеста истиче. Нико се не може позивати на податак један из баштинских књига, ако је против тог податка био уписан протест.

После ових претходних напомена о уписима у баштинске књиге, остаје само да се изложи и правни значај тих уписа. Уписи су, као што је познато, само средство, да се постигне други један циљ, наиме да се добије слика правних односа. Али, и ако је баштинским књигама то циљ, ипак немачко право није ишло тако далеко у баштинском формализму, да пропише да је свако право, самим тим што је уписано, и пуноважно. Уписана права нису дакле пуноважна самим тим што је упис извршен, јер тај упис не црпи своју снагу из себе самог, већ се он у начелу заснива на материјалном праву. У немачком баштинском праву учињен је важан корак у корист формалног права тиме, што пуноважност уписа није учињена зависном од доказивања правног основа. Уписи се врше, као што је већ горе поменуто, на основу апстрактних уговора, у којима сауса не мора да буде садржана. Недостатак основа не утиче на важност уписаног права. Изравнање се у таквим случајевима врши на тражбеном основу, а уписано право остаје на снази. Иначе пак, у другим случајевима неслагања баштинских књига са правим стањем ствари, питање коме припада првенство, материјалном или формалном праву, не решава се на тај начин, што би се увек дало првенство формалном праву, већ се само у извесним случајевима формално право уздиже над материјалном појавом, а у начелу припада првенство материјалном праву. Да неслагања између материјалног и формалног права може бити, види се по томе, што се истина у принципу сваки упис треба да ослања на материјално право односног лица, али у пракси често пута изврши се упис погрешно, било случајном омашком, било намерно од стране баштинског органа. Тако, ако је А уписан у баштинским књигама као сопственик јавног земљишта, то још није потпун доказ, да је он доиста сопственик. Могуће је, да је погрешком чиновника означено лице А као сопственик, док је у ствари сопственик лице Б. Ту имамо сад два сопственика: један привидни, чије је право формално (у књигама означено) и други прави, који има материјално право својине. Или други случај, кад се испише хипотека, која у ствари треба и даље да постоји, зато што је испис био погрешан. Требало је исписати ужитак, а баштински орган је исписао хипотеку. Сам испис у таквом случају не лишава хипотекарног повериоца његовог zaloжног права. Хипотека је и даље пуноважна, и ако није више уписана у баштинским књигама. Али пуноважност те

хипотеке може у сваком тренутку да се поништи, као што ћемо одмах видети. Сад прво да констатујемо, да баштинске књиге доиста могу бити погрешне. Права, која оне констатују, могу и не постојати; и обратно, права могу постојати, и ако нису уписана у књигама. У таквим случајевима заинтересована лица имају на првом месту право, да траже исправку баштинских књига. Иначе, ако је сумњиво, да ли су књиге тачне или не, заинтересованим лицима стоји на расположењу право протеста, којим се пуноважност једног уписа или исписа доводи у питање. Правдање тог протеста у одређеном року чини, да права трећих лица буду сачувана од евентуалног оштећења услед неисправних књига.

Као што се из овог излагања види, несумњиво је, да је у немачком праву материјално право основа формалном баштинском праву, тако да се евентуални сукоби између та два права логички морају решити у корист материјалног права. Доследна примена овог принципа, да је материјално право јаче од формалног права, довела би међутим до врло неповољних последица. Баштинске књиге не би пружале промету ону сигурност, која се хтела постићи захтевом, да се преносилац легитимира као сопственик тиме, што има да покаже, да је он у баштинским књигама записан као сопственик. Ако такав доказ – дакле формалан доказ – не би био довољан, онда би и цела установа баштинских књига промашила свој циљ. Исто тако у случају хипотековања једног добра, ако се не би узело, да је сопственик онај, који је у књигама записан као сопственик и да на добру постоје само они терети, који су уведени у баштинске књиге, већ и они који постоје ван књига, ако би се дакле увек дала превага материјалном праву над формалним, онда прибавиоци никад не би били сигурни, да ће купити имање слободно од терета, за које они нису знали. Зато је у немачком баштинском праву усвојено врло важно начело, *да формално право има превагу над материјалним правом, чим титулар једног баштинског права располаже тим правом у користи трећих лица*. Према трећим и то савесним прибавиоцима постоји фикција, док су баштинске књиге апсолутно тачне. Трећа лица, која су се ослонила на баштинске књиге, прибављају пуноважно право својине или друго какво стварно право простим уписом и у оном случају, кад по материјалном праву том прибављању не би било места, т.ј. кад би преносилац био само привидни, али уписани титулар односног права. Исто то важи за једну погрешно исписану хипотеку. Хипотекарни поверилац самим тим, што је хипотека погрешно исписана, не губи своје založno право. Али ако сопственик тог земљишта отуђи исто, онда савесни прибавилац прибавља слободно од те хипотеке, јер према њему важи фикција, да су баштинске књиге апсолутно тачне. Хипотекарном повериоцу остаје право, да

тражи од државе накнаду штете у смислу чл. 12. Уредбе о баштинским књигама.

Баштинске књиге уживају и пре располагања са баштинским правима извесно поверење, које се појављује у облику једне правне претпоставке, без великог значаја. Наиме, сва права, која се налазе уписана у баштинским књигама, сматрају се да постоје и да су пуноважна, и обрнуто, сва она права, која нису уписана, сматрају се као да не постоје. Али ова претпоставка важи само дотле, док се противно не докаже. Чим прави сопственик утврди, да лице, које је у књигама записано као сопственик, у ствари није сопственик, врши се исправка у баштинским књигама. Привидни сопственик не може да тврди, да је он прави сопственик по том основу, што је у књигама записан као такав. Њему тај упис у књигама само у толико користи, што терет доказивања преноси на противну страну. Ово је последица начела, да у сукобу између материјалног права и формалног права оно прво побеђује. Претпоставка тачности баштинских књига има дакле вредности само у погледу доказивања, јер онеме, ко је у књигама уписан као сопственик, олакшава доказивање да је он доиста сопственик. Он не ствара никакво стварно право, јер чак и да друга страна подлегне у спору који је повела, и не утврди своје право својине, уписани сопственик не може на то да се позива у спору са другим лицима. Дејство такве одлуке било би дакле само *inter partes*. Друго једно лице, које је прави сопственик, могло би повести својински спор и из њега изићи као победилац и поред судске одлуке у ранијем спору.

Међутим, чим титулар једног баштинског права располаже тим правом у нечију корист, претпоставка тачности баштинских књига претвара се у *необориву фикцију*, да су податци из баштинских књига апсолутно тачни, т.ј. да се подударају са материјалним правом. На тај начин даје се, у интересу безбедности промета са непокретним добрима, предност пре свега формалном праву. На основу те фикције прибавилац постаје сопствеником или титуларом ког другог стварног права, без обзира на то, да ли је у баштинским књигама означено лице доиста прави сопственик или није. На овој фикцији почива целокупни систем немачког баштинског права, јер тек она даје ону сигурност правним трансакцијама која је за рационално искоришћење непокретних добара тако потребна. Разуме се, да та фикција важи само за оне прибавиоце, који су савесни, т.ј. који нису знали за неслагање материјалног права са формалним. Та се савесност међутим редовно претпоставља, тако да онај, који би тврдио, да је прибавилац несавесан био, то мора и да докаже. Осим тога нема места поменутој фикцији ни у оном случају, кад је против пуноважности једног уписаног права изјављен протест и у књиге уписан. Прибавиоци не могу тај протест да игноришу, јер он важи и према њима, ако се само благовремено

оправда. Овај изузетак је са свим оправдан. Ко се упусти у преговарање са лицем, које је истина у књигама забележено као сопственик, али против чијег права својине је уписан протест, прибавља право са тим ризиком, да га евентуално изгуби услед тога, што преносилац није био прави титулар пренесеног права. Та евентуалност је њему из књига била позната и он нема права да се жали, како је без своје кривице оштећен.

Ово је у најкраћим потезима изложен систем немачког баштинског права, које ужива с правом глас најсавршенијег баштинског система. У њему су остварени сви захтеви, који се ради сигурности промета и ширења имобилијарног кредита постављају. Појединачно излагање појединих стварних права, нарочито хипотекарног права, могло би још очигледније показати савршенство немачког права у овом питању.

IV КРАЈЊИ ЗАКЉУЧЦИ

На основу напред изложеног слободан сам извести крајње закључке, до које сам дошао студирањем овог питања. На првом месту несумњиво је, а то се види и из напред изложеног, да се баштинско право у Немачкој састоји из два дела: из права у обичном смислу те речи, дакле из нарочитих правних правила, којима су регулисани баштински односи и из нарочитих књига, које су техничка подлога за та правила. Правна правила, која обезбеђују промет непокретних добара и стварају идеално повољне прилике за ширење хипотекарног кредита, претпостављају егзистенцију онако савршених баштинских књига, какве се само на основу података из катастарских књига могу добити. Према томе никако се не може вршити одвајање правних правила од технички савршених књига. Ако се хоће да има онако добро и савршено баштинско право, као што је немачко право, онда се мора да приступи и изради онаквих књига, какве постоје у Немачкој. Једно без другога не иде. И у самој Немачкој упоредо са усавршавањем правних правила ишло је и усавршавање баштинских књига, без којих се та правила не би ни могла применити. Бићу слободан да напоменем и то, да сам у Немачкој код компетентних лица наишао на чуђење, кад сам им изјавио, како би ми највише волели баштинске књиге без претходног техничког премера, пошто он стаје много и ко зна да ли ће се у скорој будућности извршити а потреба је велика, да се имобилијарно право побољша и правни односи пречисте и уреде. На такву моју изјаву упитан сам: Па какви су то други државни задатци, који спречавају Србију, да реши овако

једно културно питање првог реда? Одговор мој као ствар приватне природе бићу слободан да не наводим овде.

Добро баштинско право без савршених баштинских књига, то је ствар немогућа. Једино у том случају, кад би се хтеле израдити *привремене књиге*, могло би се задовољити пописом имања и без катастарског премера. Те привремене књиге, које би постепено биле замењиване дефинитивним књигама, израђеним у вези са катастарским књигама, могле би донекле и за извесно време послужити у место баштинских књига. Тако је и у Немачкој у Елзасу и Лотрингији, где није било баштинских књига, после заузећа ових двеју земаља од стране Немачке године 1870, наређено да се израде привремене својинске књиге (*Eigentumsbuch*) које до израде потпуних баштинских књига треба ове да замене. Моје је мишљење дакле, да се реформа српског баштинског права само онако може извести, како је у Немачкој изведена, али да онда треба и све услове створити, под којима је било могуће прописати онако баштинско право, какво постоји у Немачкој.

Остаје ми још да одговорим на питање, да ли се у Србији може увести онај систем баштински, који је раније постојао у Немачкој, тако-звани систем заложних или хипотекарних књига (*Pfandbuchsystem*). На то питање није ми тешко одговорити. Хипотекарне књиге по том систему не разликују се од система баштинских књига у погледу техничке основе. И једнима и другим основ је у новијем немачком праву технички премер и већ по томе је јасно, да се ни систем хипотекарних књига у Србији не би могао усвојити у потпуности. Али има још нешто, што одлучно говори против тог система. Он је у основи својој један полутански систем, једногласно осуђен и од теорије и праксе у Немачкој. Ево зашто: По систему том хипотекарне књиге имале су задатак, да само заложна права на непокретностима учине јавним. Њихов главни и једини циљ био је, да се омогући ширење хипотекарног кредита тиме, што ће се појединцима пружити што веће гаранције за наплату хипотекарних тражбина. Са системом хипотекарних књига није се дирало право својине. Оно је било регулисано римским начелима. За хипотекарне књиге право својине имало је у толико значаја, што је према прибавиоцима хипотека оно лице било сматрано као сопственик, које је, било у хипотекарним књигама (у нарочитој рубрици у Баварској и раније у Пруској), било у засебној књизи (*Güterbuch* у Виртембергу) уписано било као сопственик. Тај упис међутим за право својине као такво није имао никаквог значаја. Оно се преносило и без икаквог уписа у књиге. Ова подвојеност између хипотекарног права са једне стране и својине и осталих стварних права с друге стране објашњује се оним дуализмом у немачком праву. Римско право потиснуло је идеје германског права и санкционисало је као начело, да се права прибав-

љају и без уписа у јавне књиге. Незгода тог система највише се осетила у хипотекарном праву и прво је ту римски принцип напуштен. Доцније, кад је ауторитет римског права ослабео, све се више увиђала нелогичност система хипотекарних књига. Данас је он са свим напуштен. Према томе мислим да ни ми у Србији, који већ имамо један несавршени хипотекарни систем, немамо разлога да усвајамо једну установу, која је имала у Немачкој извесан историски значај, али која данас нема реалне вредности.

На завршетку част ми је још изјавити да стојим на расположењу Господину Министру, за евентуалне накнадне податке и обавештења.