

ЗАКОН О ЗЕМЉИШНИМ КЊИГАМА*

Први одељак. Опште одредбе.

§ 1

(Првостепен суд као земљишнокњижни орган)

(1) Земљишне књиге, које се могу водити и као књига са одвојеним листовима, воде првостепени судови (земљишнокњижни органи). Ти су судови надлежни за непокретности које се налазе у њиховом срезу. Овим се не дира у другачије одредбе из §§ 143 и 144, које важе за Baden-Württemberg, и у одредбе из члана 3 Уговора о уједињењу, које важе за назначене области.

(2) Ако се непокретност налази у срезу у коме постоји више земљишнокњижних власти, тада се надлежност земљишнокњижног органа одређује према § 5 Закона о пословима ванпарничног судства.

(3) Земаљске владе се овлашћују да вођење земљишне књиге за срезове са више првостепених судова уредбом доделе једном првостепеном суду, уколико то служи бржем и рационалнијем вођењу земљишне књиге. Ово овлашћење оне могу уредбом пренети и на земаљске управе за правосуђе.

(4) Савезно министарство за правосуђе овлашћује се да уредбом, за коју је потребна сагласност Bundesrat-a, утврди ближе прописе о установљењу и вођењу земљишних књига, хипотекарних, земљишних и рентних исправа и преписа из земљишне књиге и земљишних аката, и о увиду у њих, као и да одреди поступак за отклањање дуплог књижења. При томе се може прописати и у којој мери промене у земљишној књизи, које проистекну на основу уредбе, треба саопштити учесницима и органу који води службени регистар означен у § 2, став 2.

§ 2

*(Земљишнокњижни срез; катастар непокретности;
описивање делова непокретности)*

(1) Земљишне књиге треба установити према срезовима.

(2) Непокретности се означавају у земљишној књизи према службеним регистрима који су установљени у земљама (катастар непокретности).

(3) Део непокретности треба од ње отписати само уколико је приложен оверени извод из описног дела службеног регистра, издат од стране надлежног органа, из којег се види ознака одговарајућег дела и остали подаци из службеног регистра које треба

* Према стању које је објављено 26. маја 1994, измењен Уводним законом за Закон о инсолвентности од 5. октобра 1994.

унети у земљишну књигу, као и промене које на тај начин настају код остатка непокретности. У службеном регистру конкретни део мора бити означен посебним бројем, осим ако орган који је надлежан за вођење службеног регистра о томе не води рачуна зато што је тај део спојен са суседном непокретношћу или њеним делом, и ако је то оверено од стране земљишнокњижног органа. Уредбом земаљских влада, за чије доношење могу бити овлашћене и земаљске управе за правосуђе, може бити прописано да се, поред извода из описног дела, приложи и извод из службене скице, из које се виде величина и положај непокретности, осим ако одређени део непокретности није дотле у катастру непокретности вођен под посебним бројем.

(4) Извод из службеног регистра не треба прилагати ако је део непокретности који ваља отписати већ означен или је био означен према службеном регистру у земљишној књизи.

(5) Земаљске владе се овлашћују да уредбама одреде да извод из службеног регистра, који треба приложити према претходним ставовима, не мора бити оверен, уколико је он откуцан машином и уколико постоји довољна гаранција да нема могућности за подношење извода који нису сачињени од стране надлежног органа, или који су кривотворени. Став 1 важи аналогно и за остале случајеве у којима земљишнокњижни орган треба да даде податке из службеног регистра. Земаљске владе могу своје овлашћење пренети уредбом на земаљске управе за правосуђе.

§ 3

(Земљишнокњижни листи; непокретностии које се не књиже; књижење сувласничких удела)

(1) Свака непокретност задобија посебно место у земљишној књизи (земљишнокњижни лист). Земљишнокњижни лист важи за непокретност као земљишна књига у смислу Грађанског законика.

(2) Непокретности Савеза, земаља, општина и других комуналних јединица, цркава, манастира и школа, водовода и јавних путева, као и непокретности намењене да служе јавном саобраћају железничких предузећа, добијају земљишнокњижни лист само на захтев власника или неког другог ко је на то овлашћен.

(3) На захтев власника непокретност се искључује из земљишне књиге, ако је тај власник ослобођен од обавезе укњижења према ставу 2 и ако укњижење које задире у његово право није постојало.

(4) Уколико не постоји бојазан од пометње или од знатног отежавања правног промета или вођења земљишне књиге, земљишнокњижни орган може одустати од вођена земљишнокњижног листа за непокретност, ако је ова намењена да служи економским

циљевима више других непокретности, те се сходно тој намени налази у просторној повезаности и у сусвојини власника тих непокретности (послужна непокретност).

(5) У овом случају, уместо целе непокретности, морају се појединачни сувласнички удели на послужној непокретности, који припадају власницима, уписати у земљишнокњижни лист непокретности која припада једном власнику. Тај упис важи као земљишна књига за појединачне уделе у сусвојини.

(6) Укњижење према ставовима 4 и 5 допуштено је и онда кад је реч о непокретностима које припадају још неком власнику, који се код земљишнокњижног органа изјаснио за деобу својине на послужној непокретности на сувласничке уделе и њихово придодавање повласним непокретностима; деоба ступа на снагу са укњижењем, према ставу 5.

(7) Ако су сувласнички удели на послужној непокретности новообразовани, тада земљишнокњижни орган, уколико постоје претпоставке из става 4, треба да поступи, по правилу, према претходним одредбама.

(8) Ако удели на послужној непокретности не припадају више власницима повласних непокретности, тада треба уложити земљишнокњижни лист.

(9) Ако је послужна непокретност оптерећена као целина, тада, уколико се не уложи посебан земљишнокњижни лист или уколико је применљив § 48, у свим суделујућим земљишнокњижним листовима треба означити да је послужна непокретност оптерећена као целина; при том треба, с времена на време, указати на остала укњижења.

§ 4

(Заједнички земљишнокњижни листи)

(1) За исте непокретности истог власника, о којима земљишне књиге води исти земљишнокњижни орган, може се водити заједнички земљишнокњижни лист, уколико због тога не постоји бојазан од пометње.

(2) Исто важи у случају кад непокретности припадају једном дворцу у смислу Закона о дворовима, или су на сличан начин, као савезне или земаљске, повезане једна са другом, па макар да се њихове земљишне књиге воде од стране различитих земљишнокњижних органа. У овим случајевима, ако се ради о дворцу, надлежан је земљишнокњижни орган који води земљишну књигу места на коме се дворац налази; у осталим случајевима, надлежни

земљишнокњижни орган одређује се према § 5 Закона о ванпарничном судству.

§ 5

(Сједињење непокретности)

(1) Једна непокретност може се сјединити са неком другом непокретношћу само у случају кад због тога не постоји бојазан од пометње. Ако се земљишне књиге воде од стране различитих земљишнокњижних органа, надлежни земљишнокњижни орган одређује се према § 5 Закона о пословима ванпарничног судства.

(2) Непокретности које учествују у сједињењу треба да се налазе у срезу истог земљишнокњижног органа и органа који је надлежан за вођење службеног регистра по § 2, и да се непосредно граниче једна са другом. Од овог услова може се одступити само ако за то постоји нека значајна потреба, особито због повезаности грађевинских постројења и споредних уређаја. Положај непокретности једне према другој треба доказати подношењем скице оверене од стране надлежног органа; § 29 у овом случају не важи.

§ 6

(Приписивање)

(1) Једна непокретност може се некој другој непокретности као њен саставни део приписати само ако због тога нема бојазни од пометње. Ако се земљишне књиге воде од стране различитих земљишнокњижних органа, тада је за одлуку о захтеву за приписивање – а и за вођење земљишне књиге о целој непокретности уколико је захтев прихваћен – надлежан земљишнокњижни орган који води земљишну књигу о главној непокретности.

(2) § 5, став 2 аналогно се примењује.

§ 6а

(Захтеви за упис наследивог права грађења)

(1) Предлогу за упис наследивог права грађења на више непокретности или више наследивих права грађења може се удовољити без повреде правила из реченице 2 само уколико у погледу непокретности коју треба оптеретити постоје претпоставке из § 5, став 2, реченица 1. Од овог услова може се одступити само у случају кад се непокретности које треба оптеретити налазе близу једна друге и ако наследиво право грађења треба поделити на станове или на уделе у наследивим правима грађења, или ако је предмет наследивог права грађења јединствена грађевина или грађевина са њој припадајућим споредним постројењима на непокретностима које треба оптеретити; § 5, став 2, реченица 3 аналог-

но се примењује. У осталом треба услове из реченице 2 учинити вероватним.

(2) Предлогу за упис наследивог права грађења неће се удовољити ако оно треба да се установи не само на једној непокретности него и на неком другом наследивом праву грађења.

§ 7

(Отписивање дела непокретности)

(1) Ако један део непокретности треба оптеретити неким правом, тада се он отписује од непокретности и уписује као самостална непокретност.

(2) Ако је то право службеност или реални терет, отписивање може и изостати уколико због тога не постоји бојазан од пометње. Али се и у овом случају аналогно примењује одредба из § 2, став 3 о подношењу скице.

§ 8

(Укинућ)

§ 9

(Субјективно стварно право)

(1) Права која припадају свагдашњим власницима непокретности треба, по захтеву, прибележити такође у лист конкретне непокретности. На подношење тог захтева овлашћен је власник непокретности, као и сваки онај чија је сагласност са укидањем права потребна сходно § 876, реченица 2 Грађанског законика.

(2) Ако се ово право измени или укине, прибелешку треба исправити по службеној дужности.

(3) Упис прибелешке из става 1 у лист оптерећене непокретности треба учинити очигледним по службеној дужности.

§ 10

(Чување исправе)

(1) Исправе на којима се укњижење заснива или које се укњижења тичу, земљишнокњижни орган је дужан да чува. Таква исправа може се дати другоме само ако уместо исправе код земљишнокњижног органа остане њен оверен препис.

(2) Савезно министарство за правосуђе овлашћено је да уредбом, за коју је потребна сагласност Bundesrat-а, утврди да је уместо овереног преписа исправе довољно указивање на друге акте, ако је нека од исправа наведених у ставу 1 садржана у другим актима земљишнокњижног органа који води земљишну књигу.

(3) Ако је о правном послу на коме се заснива пристанак на укњижење сачињена исправа, учесници могу исправу или њен оверени препис предати на чување земљишнокњижном органу.

§ 10a

(Чување на носачу података; доказ сагласности)

(1) Исправа и закључене земљишне књиге, које према § 10 или према осталим савезним прописима треба да буду чуване од стране земљишнокњижног органа, могу се као репродукција чувати на носачу слика или на другом носачу података, уколико је обезбеђено да се репродукција или подаци могу учинити читљивим у оквиру прикладног времена. Земаљске управе за правосуђе одредиће општим управним одредбама време и опсег ове врсте чувања и појединости његовог спровођења.

(2) Приликом израде носача слике или података треба начинити писмени доказ о томе да је репродукција сагласна са оригиналном исправом. Оригиналну исправу треба предати на чување органима који су за то надлежни. Ако исправа показује укњижење у боји, тада у писменом доказу треба назначити да оригинал показује писмена укњижења која у репродукцији нису обојена.

(3) Уредбом Савезног министарства за правосуђе, уз сагласност Bundesrat-a, може се предвидети да исправе које се налазе уз земљишне акте, и које више нису потребне за вођење земљишне књиге, могу бити издвојене. У уредби из реченице 1 треба утврдити које су то исправе и под којим се условима оне могу издвојити.

§ 11

(Искључени службеник за земљишне књиге)

Упис у земљишну књигу није неважећи због тога што је лице које га је обавило по сили закона искључено од суделовања у томе.

§ 12

(Разгледање земљишне књиге; преглис)

(1) Разгледање земљишне књиге допуштено је свакоме ко за то покаже оправдан интерес. Исто важи за исправе које су коришћене ради употпуњавања уписа у земљишну књигу, као и за захтеве за укњижење који још нису прихваћени.

(2) Уколико је допуштено разгледање земљишне књиге, исправе означене у ставу 1 и захтева за упис који још нису прихваћени, може се тражити и одговарајући препис; на захтев, препис се мора оверити.

(3) Али државни министар за правосуђе може разгледање земљишне књиге и исправа означених у ставу 1, реченица 2, као и сачињавања преписа, прогласити допуштеним и преко тога.

§ 12а

(Усјановљење регистара; немање одговорности због обавештења)

(1) Земљишнокњижни службеници имају право да установе регистар власника и регистар непокретности, а уз дозволу земаљске управе за правосуђе и друге регистре потребне за вођење земљишне књиге, те да регистре воде и помоћу писаће машине. Не постоји одговорност због нетачног обавештавања. Из регистара ове врсте који су учињени доступним јавности могу се давати обавештења, уколико такви регистри служе за проналажење земљишнокњижних листова, ако је то потребно за разгледање земљишне књиге или за дозволу преписивања, и уколико постоје претпоставке за увид у земљишну књигу. Под условима из § 12, обавештење из регистра сходно реченици 1 може се дати и у случају кад тиме увид у земљишну књигу постане излишан. Домаћим судовима, властима и нотарима може се такође допустити увид у одговарајући део регистра. Право да се захтева дозвола за препис из регистра не постоји. За регистре вођене писаћом машином важи аналогно § 126, став 2 и § 133.

(2) Као регистар у смислу става 1 може се, уз дозволу земаљске управе за правосуђе, употребљавати и катастар непокретности.

§ 12б

(Одредбе о чувању)

(1) Уколико су у областима наведеним у члану 3 Уговора о уједињењу од 31. августа 1990, раније земљишне књиге чуване од стране органа који их нису водили, важи аналогно § 12.

(2) Изузев случајева из § 10а, став 1 важи аналогно и за земљишне акте које чувају наведени надлежни органи.

(3) За земљишне акте који се, сходно § 10, не чувају код земљишнокњижног органа него код других органа, § 12 важи са ограничењем да се, одступајући од § 12, мора показати да постоји оправдан интерес за увид у оригинал аката.

§ 12ц

(Надлежности службеника за исправе)

(1) Судски службеник за исправе одлучује:

1. о дозволи увида у земљишну књигу или у акте и захтеве наведене у § 12, као и о допуштењу преписа из њих, уколико се увид не тражи ради научних или истраживачких циљева;

2. о давању обавештења сходно § 12а или о дозволи увида у тамо наведени регистар;

3. о давању обавештења у осталим случајевима који су законом предвиђени;

4. о захтевима за повраћај исправа и о слању земљишних аката иностраним судовима или властима.

(2) Судски службеник за исправе надлежан је још:

1. за оверу преписа (став 1, тачка 1) и у случају кад он не одлучује о допуштењу; али уместо службеника за исправе оверу може извршити судски службеник кога на то овласти управа првостепеног суда;

2. за располагања и укњижења ради одржавања усаглашености између земљишне књиге и службеног регистра сходно § 2, став 2 или неког другог регистра који стоји у вези са тиме, изузев располагања и укњижења која се истовремено тичу или исправке правне врсте или исправке неке грешке о својини;

Смјање § 12ц, смјав 1, шачка 3 до 31. XII 1998.

3. за одлуке о молбама упућеним суду за упис или брисање забелешке о отварању стечајног поступка и поступка целокупног извршења или забелешке о вођењу поступка јавне продаје и поступка принудне управе;

Смјање § 12ц, смјав 1, шачка 3, од 1. I 1999.

3. за одлуке о молбама суда за укњижење или брисање забелешке о отварању поступка инсолвентности, и о ограничењима располагања сходно Закону о инсолвентности, или забелешке о вођењу поступка принудне продаје и поступка принудне управе;

4. за исправљање уписа имена, занимања или места становања физичких лица у земљишној књизи;

5. за израду доказа сходно § 10а, став 2.

(3) На судске службенике за исправе треба аналогно применити одредбе §§ 6 и 7 Закона о пословима ванпарничног судства.

(4) О захтеву за измену одлуке судског службеника за исправе који је неоснован одлучује земљишнокњижни судија. Жалба је могућа тек против његове одлуке.

(5) У случајевима из § 12б, о допуштењу увида или о дозволи преписа одлучује управа органа или службеник кога она на то овласти. Против те одлуке постоји право жалбе према четвртом одељку. Месно је надлежан суд у чијем срезу орган има своје седиште.

Други одељак.
Уписивање у земљишну књигу.

§ 13
(Начело захтјева)

(1) Уколико законом није другачије одређено, укњижење се врши само на захтев. Захтев може поднети свако у чије право укњижење задире или у чију корист оно треба да уследи.

(2) Тачно време у коме захтев приспе земљишнокњижном органу треба назначити на захтеву. Сматра се да је захтев приспео земљишнокњижном органу само ако је поднет надлежном лицу ради пријема. Ако је захтев поднет на записник том лицу, сматра се да је приспео са окончањем записника.

(3) За пријем молбе или захтева којима се тражи упис, као и за писмено потврђивање времена у коме су захтев или молба приспели земљишнокњижном органу, овлашћена су само лица у чију надлежност спада вођење земљишне књиге о конкретној непокретности и лица која је управа првостепеног суда овластила да воде земљишне књиге за цео земљишнокњижни орган или за појединачна одељења судске канцеларије. Ако се захтев или молба односе на више непокретности у различитим одељењима истог земљишнокњижног органа, тада је надлежан свако ко према реченици 1 овог става долази у обзир.

§ 14
(Право да се захтјева исправка)

Исправку земљишне књиге путем укњижења овлашћеног лица може захтевати и онај ко на основу извршног наслова против овлашћеног може да тражи упис у земљишну књигу, уколико допустивост тог уписа зависи од претходне исправке земљишне књиге.

§ 15
(Претходна исправка нотаревог овлашћења)

Ако је изјаву која је потребна за упис нотар потврдио исправом или је оверио, тада се сматра да он може у име овлашћенога захтевати укњижење.

§ 16
(Захтев са оградом)

(1) Захтев за укњижење чије је извршење скопчано са оградом не сме се прихватити.

(2) Ако се захтева више укњижења, подносилац захтева може одредити да се једно укњижење не изврши без другога.

§ 17

(Посиуиџање у случају више захтева)

Кад се захтева више укњижења која се тичу истог права, доцније захтевано укњижење не сме се извршити пре него што се изврши укњижење које је тражено пре њега.

§ 18

(Прејпрека за укњижење; одбијање или међуодлука)

(1) Ако постоји нека препрека да се тражено укњижење изврши, земљишнокњижни орган ће или одбити захтев, уз навођење разлога за то, или ће подносиоцу захтева одредити прикладан рок за отклањање препреке. У овом другом случају, ако се у међувремену не покаже да је препрека отклоњена, захтев се, по истеку рока, одбија.

(2) Ако пре него што је захтев решен буде затражено друго укњижење које се тиче истог права, тада се у корист раније поднетог захтева, по службеној дужности, уписује предбележба или приговор; упис важи као решење тог захтева у смислу § 17. Ако раније поднет захтев буде одбијен, предбележба или приговор брисаће се по службеној дужности.

§ 19

(Начело добровољности)

Укњижење се врши уколико то жели лице у чије право укњижење задире.

§ 20

(Начело јединства)

У случају уступања непокретности, као и у случају установљења измене садржине или преношења наследивог права грађења, укњижење се може извршити само уколико је изражена потребна сагласност овлашћеног лица и друге стране.

§ 21

(Присилак код стварних субјективних права)

Ако право у које се укњижењем задире припада свагдашњем власнику непокретности, тада је за укидање тог права потребан пристапак лица чија се сагласност захтева по § 876, реченица 2 Грађанског законика, само уколико је то право убележено у лист непокретности.

§ 22

(Исправљање земљишне књиге)

(1) За исправљање земљишне књиге није потребан пристапак по § 19, уколико је нетачно доказана. То важи особито за укњижење или брисање ограничења права располагања.

(2) Уколико се не ради о случају из § 14 или о нетачности која је доказана, исправљање земљишне књиге путем укњижења власника или лица које има наследиво право грађења може се извршити само уз сагласност власника или лица коме припада наследиво право грађења.

§ 23

(Брисање заживојних њрава)

(1) Право које важи само док траје живот овлашћенога, у случају кад заостале чинидбе нису искључене, може се после смрти овлашћеног брисати само уз пристанак његовог правног следбеника, уколико брисање треба да уследи пре истека године дана смрти или уколико се правни следбеник, код земљишноправног органа, успротивио брисању; противљење се уписује у земљишну књигу по службеној дужности. Ако је лице о чијем је праву реч проглашено умрлим, једногодишњи рок почиње тећи од објављивања пресуде о проглашењу умрлим.

(2) Пристанак правног следбеника предвиђен у ставу 1 овог члана није потребан ако је у земљишну књигу уписано да је за брисање права довољна смрт лица коме оно припада.

§ 24

(Брисање временски ођраничених њрава)

Одредбе § 23 аналогно ће се применити кад је у питању право које се гаси са достизањем одређеног животног доба овлашћеног лица или са наступањем неког другог одређеног тренутка или догађаја.

§ 25

(Брисање њредбележби и њрошћивљења)

Ако су предбележбе и противљење уписани на основу привремене наредбе, за њихово брисање није потребан пристанак овлашћеног лица, уколико је привремена наредба укинута извршном одлуком. Ова одредба ће се аналогно применити и у случају кад су предбележба или противљење уписани на основу претходне извршне пресуде, према одредбама Закона о грађанском парничном поступку, или на основу одлуке управног органа, према Закону о имовини.

§ 26

(Преношење и оѡћерећење њрава о којима ѡсѡјоји исѡрава)

(1) Ако треба укњижити пренос хипотеке, земљишног дуга или рентног дуга о којима је издата исправа, довољно је да се, уместо пристанка на пренос, поднесе изјава дотадашњег повериоца о уступању.

(2) Ова одредба ће се аналогно применити и у случају кад треба укњижити оптерећење хипотеком, земљишним дугом или рентним дугом, или пренос или оптерећење потраживања за које пренето право јамчи као залога.

§ 27

(Брисање заложних права на непокретностима)

Хипотека, земљишни дуг или рентни дуг могу се избрисати само уз сагласност власника непокретности. За брисање ради исправке земљишне књиге сагласност није потребна, уколико је нетачност доказана.

§ 28

(Означавање непокретности и новчаних износа)

У пристанку на укњижење или, уколико пристанак није потребан, у захтеву за укњижење, означаје се непокретност која је сагласна са земљишном књигом или са указивањем на земљишнокњижни лист. Новчани износи који се уписују означавају се у домаћој валути; уредбом Савезног министарства за правосуђе, уз сагласност Савезног министарства за финансије, може се дозволити означавање у јединственој европској валути, у валути државе чланице Европске уније или европског привредног простора, или у некој другој валути о којој не постоје валутно-политичке недоумице, а уколико такве недоумице настану, дозвола ће се поново ограничити.

§ 29

(Доказивање уписним прилозима)

(1) Укњижење се може извршити само ако су пристанак на укњижење или друге изјаве које су за то потребне доказане јавним или јавно овереним исправама. За остале услове укњижења, уколико они за земљишнокњижни орган нису општепознати, потребан је доказ јавном исправом.

(2) *Укинућ.*

(3) Изјаве или молбе власти, на основу којих треба да се изврши укњижење, морају бити потписане и снабдеване жигом или печатом.

§ 29а

(Вероватноћа предбележбе брисања)

Услови из § 1179, тачка 2 Грађанског законика морају се учинити вероватним; § 29 за то не важи.

§ 30

(Форма захтева за укњижење и пуномоћја)

На захтев за укњижење, као и на пуномоћје за заступање у тој ствари, одредбе § 29 примењују се само у случају кад захтев треба у исти мах да замени изјаву која је за укњижење неопходна.

§ 31

(Форма повлачења захтева и описивање пуномоћја)

Изјава којом се захтев за укњижење повлачи мора бити у форми која је прописана у § 29, став 1, реченица 1, и став 3. То не важи за захтев којим се тражи исправка земљишне књиге. Реченица 1 овог члана важи аналогно и за изјаву којом се повлачи пуномоћје дато за подношење захтева за укњижење.

§ 32

(Доказивање овлашћења за засицање трговачких друштва)

(1) Доказивање да се управа акционарског друштва састоји од лица уписаних у трговачки регистар врши се потврдом суда о извршеном упису.

(2) Исто важи и за доказивање овлашћења за заступање јавног трговачког друштва, командитног друштва, командитног друштва са акцијама или друштва са ограниченом одговорношћу.

§ 33

(Доказивање стања добара)

Доказивање да међу брачним друговима постоји режим одвојене имовине или уговорени режим имовине, или да неки предмет спада у задржану имовину једног брачног друга, врши се потврдом суда о упису имовинскоправног односа у регистар о имовинским правима.

§ 34

(Вођење рачуна о регистру)

Ако је у случајевима из §§ 32 и 33 земљишнокњижни орган у исти мах и суд који води регистар, тада је, уместо потврде, довољно вођење рачуна о регистру.

§ 35

(Доказивање наслеђа и др.)

(1) Доказивање наслеђа може се вршити само помоћу решења о наслеђивању. Ако се наслеђе заснива на располагању за случај смрти које је садржано у јавној исправи, тада је довољно ако се уместо решења о наслеђивању поднесе конкретно располагање и записник о отварању располагања; ако земљишнокњижни орган сматра да наслеђе том исправом није доказано, може тражити подношење решења о наслеђивању.

(2) Постојање продужене имовинске заједнице, као и овлашћење извршиоца тестаментa да располаже предметом заоставштине, сматраће се доказаним само на основу исправа предвиђених у §§ 1507 и 2368 Грађанског законика; али на доказивање овлашћења извршиоца тестаментa аналогно се примењују одредбе става 1, реченица 2 овог члана.

(3) За укњижење власника или сувласника непокретности земљишнокњижни орган може, не обазирјући се на доказна средства наведена у ставу 1 и 2 овог члана, за која није потребна форма из § 29, прихватити друга доказна средства, уколико непокретност или удео у непокретности вреди мање од 5.000 немачких марака и уколико је прибављање решења о наслеђивању или исправе у смислу § 1507 Грађанског законика могуће само уз несразмерне трошкове или несразмеран труд. Подносиоцу захтева може се допустити и уверавање, уместо полагања заклетве.

§ 36

(Рашичлањавање заоставишћине и заједничке имовине)

(1) Ако треба да се укњижи непокретност која спада у заоставштину или у заједничку имовину брачне или продужене заједнице добара, или наследиво право грађења једног од учесника као власника или као носиоца права грађења, тада је за доказивање правног следовања и изјава учесника потребних за укњижење преноса својине довољна исправа оставинског суда или првостепеног суда који је надлежан у смислу § 99, став 2 Закона о пословима ванпарничног судства.

(2) Исправа се може издати само у следећим случајевима:

а) ако постоје претпоставке за доношење решења о наслеђивању или ако је доказ брачне заједнице добара изведен јавном исправом;

б) ако је давање изјава учесника, на начин, који одговара одредбама Закона о земљишним књигама, показано оставинском суду или првостепеном суду који је надлежан према § 99, став 2 Закона о пословима ванпарничног судства.

(3) Обим се не дира у одредбе о надлежности за пријем уступања.

§ 37

(Рашичлањавање заложних права на непокретности)

Прописи члана 36 овог закона аналогно ће се применити и у случају код хипотеке, земљишног дуга или рентног дуга који спада у заоставштину или у заједничку имовину брачне или продужне заједнице добара, треба укњижити једног од учесника као новог повериоца.

§ 38

(Укњижење на молбу државног органа)

У случајевима у којима је према законском пропису неки државни орган овлашћен да од земљишнокњижног органа затражи укњижење, оно се врши на основу молбе тог органа.

§ 39

(Прейходно укњижење допичнога)

(1) Укњижење треба извршити само ако је лице у чије се право тиме задире укњижено као његов носилац.

(2) Кад се ради о хипотеци, земљишном дугу и рентном дугу о којима је издата исправа, поседовање те исправе има исту вредност као и укњижење повериоца, ако њен ималац своје право повериоца докаже по § 1155 Грађанског законика.

§ 40

(Изузеци од прејходног укњижења)

(1) Ако је лице чијег се права укњижење тиче наследник укњиженог повериоца, одредба § 39, став 1 неће се применити уколико треба да буде укњижен пренос или укидање права, или ако је захтев за укњижење образложен пристанком оставиоца или стараоца заоставштине, или извршним насловом против оставиоца или стараоца заоставштине.

(2) Исто важи и за укњижење на основу пристанка извршиоца тестаментa или на основу извршног наслова против њега, уколико пристанак или наслов делује према наследницима.

§ 41

(Решење исправе о хипотеци)

(1) Хипотека о којој је издата исправа може се укњижити само уколико се исправа поднесе. За укњижење противљења то прилагање није потребно, уколико је укњижење наложено привременом наредбом и уколико се противљење заснива на тврдњи да хипотека или потраживање за које је хипотека установљена не постоји или да подлеже приговору, или да је хипотека погрешно укњижена. Подношење исправе није потребно за укњижење предбележбе о брисању сходно § 1179 Грађанског законика.

(2) Захтев да се изда нова исправа, која се оснива на пресуди о искључењу донесеној у случајевима из § 1162, 1170 и 1171 Грађанског законика, има исту вредност као и подношење исправе о хипотеци. Ако накнадно издавање исправе треба да буде искључено или хипотека брисана, довољно је да се поднесе пресуда о искључењу.

§ 42

(Подношење исправе о земљишном дугу или о рентном дугу)

Одредбе § 41 аналогно се примењују и на земљишни дуг и рентни дуг. Али, ако је право за имаоца исправе укњижено, подношење исправе није потребно само у случају кад се захтев за укњижење оправдава пристанком заступника постављеног сходно

§ 1189 Грађанског законика или судском одлуком донетом против њега.

§ 43

(Подношење папира који гласе на доносиоца или по наредби)

(1) Хипотека којом се обезбеђује потраживање из папира који гласи на доносиоца, из менице или из неког другог папира који се може пренети индосаментом, може се укњижити само уколико се поднесе одговарајућа исправа; укњижење треба прибежити у исправи.

(2) Ова одредба се неће применити у случају кад укњижење треба да се изврши на основу пристанка заступника, постављеног сходно § 1189 Грађанског законика или на основу судске одлуке донете против њега.

§ 45

(Редослед укњижења; забелешка о рангу)

(1) Ако у једном одељку земљишне књиге треба извршити више укњижења, тада она задобијају редослед који одговара третману подношења захтева; ако су захтеви поднети истовремено, у земљишну књигу треба забележити да укњижења имају једнак ранг.

(2) Ако се више укњижења, која нису захтевана истовремено, врши у различитим одељцима али истог дана, тада у земљишну књигу треба забележити да доцније захтевано укњижење има нижи ранг од раније захтеваног.

(3) Ове одредбе се неће променити уколико ранговни однос не постоји или ако је подносилац захтева ранговни однос одредио другачије.

§ 46

(Брисање исправа и ограничења располагања)

(1) Брисање права или ограничења располагања врши се уписивањем забелешке о брисању.

(2) Ако се преносом непокретности или дела непокретности на други лист укњижено право не преноси, сматра се да је оно у погледу те непокретности или тог дела, брисано.

§ 47

(Укњижење заједничких права)

Ако неко право треба да буде пренето као заједничко право више лица, укњижење ће се извршити тако што ће се означити или удели овлашћених у целом или правни однос који је за заједницу меродаван.

§ 48

(Саучесништво у оптерећењу)

(1) Ако се више непокретности оптерећују једним правом, на листу сваке непокретности треба по службеној дужности учинити видљивим саучесништво у оптерећењу и осталих. Исто важи у случају кад се правом које постоји на једној непокретности доцније оптерећује још нека друга непокретност или кад, приликом преноса дела непокретности на други земљишнокњижни лист, уписано право бива пренето заједнички.

(2) Уколико се саучесништво у оптерећењу избрише, то се мора забележити по службеној дужности.

§ 53

(Приговор и брисање по службеној дужности)

(1) Ако се покаже да је земљишнокњижни орган извршио укњижење уз кршење законских прописа, услед чега је земљишна књига постала погрешна, тада се приговор уписује по службеној дужности. Ако се укњижење покаже недопустивим по својој садржини, треба га брисати по службеној дужности.

§ 54

(Јавни твeрeтѝи)

Јавни терети који постоје на непокретности као такви не уписују се у земљишну књигу, осим ако је њихово уписивање законом посебно допуштено или наређено.

§ 71

(Доустѝивостѝ жалбе)

(1) Против одлука земљишнокњижног органа допуштено је правно средство у облику жалбе.

(2) Жалба против укњижења није допуштена. Али се путем жалбе може захтевати да земљишнокњижни орган упише приговор или брисање сходно § 53.

§ 72

(Жалбени суд)

О жалби одлучују земаљски суд у чијем срезу земљишнокњижни орган има своје седиште.

§ 73

(Подношење жалбе)

(1) Жалба се може поднети земљишнокњижном органу или жалбеном суду.

(2) Жалба се подноси у писаном облику или путем изјаве на записник земљишнокрњижном органу или судској канцеларији жалбеног суда.

§ 74

(Ново навођење)

Жалба се може ослањати на нове чињенице и доказе.

§ 75

(Помоћ земљишнокрњижног органа)

Ако земљишнокрњижни орган сматра да је жалба основана, он може своју одлуку да измени.

§ 76

(Привремена наредба жалбеног суда; одложно дејство)

(1) Жалбени суд може пре одлуке донети привремену наредбу, посебно може наложити земљишнокрњижном органу да упише забелешку или приговор или да извршење оспоравање одлуке одложи.

(2) Забелешка или приговор из става 1 брисаће се по службеној дужности уколико се жалба повуче или одбије.

(3) Жалба има одложно дејство само у случају кад је уперена против одлуке којом је одређена новчана казна због неиспуњења обавезе.

§ 77

(Образложење одлуке о жалби)

Одлука жалбеног суда мора да садржи разлоге, који се морају саопштити подносиоцу жалбе.

§ 78

(Даља жалба)

Против одлуке жалбеног суда допуштено је правно средство у облику даље жалбе, ако се одлука заснива на повреди закона. Одредбе §§ 550, 551, 561 и 563 Закона о парничном поступку треба аналогно применити.

§ 79

(Суд који одлучује о даљој жалби)

О даљој жалби одлучује врховни земаљски суд.

§ 80

(Подношење даље жалбе)

(1) Даља жалба може се поднети земљишнокрњижном органу, земаљском суду или врховном земаљском суду. Ако се жалба под-

носи предајом жалбеног писмена, она мора бити потписана од стране адвоката. Ангажовање адвоката није потребно ако жалбу подноси неки орган или нотар који је захтев за укњижење поднео сходно § 15.

(2) Земљишнокњижни орган и земаљски суд нису овлашћени да изађу у сусрет даљој жалби.

(3) У осталом важе аналогно одредбе о жалби.

§ 81

(Дојунске одредбе)

(1) О жалби за коју су надлежни земаљски судови одлучује веће за грађанске спорове тих судова, а о жалби за коју су надлежни врховни земаљски судови и Савезни врховни суд одлучују њихова већа за грађанске спорове.

Пети одељак.

Поступак земљишнокњижног органа у посебним случајевима

1. Приморавање на земљишнокњижну исправку

§ 82

(Обавеза подношења захтева)

Ако је земљишна књига у погледу укњижења власника, услед преласка изван земљишне књиге, постала погрешна, земљишнокњижни орган треба власника или извршиоца тестаментa, који има право да управља непокретношћу, обавезе на подношење захтева за исправку земљишне књиге и на прибављање прилога који су за исправку потребни. Земљишнокњижни орган треба ову меру да повуче уколико за то постоје оправдани разлози.

§ 82a

(Исправљање по службеној дужности)

Ако постоје претпоставке из § 82, а поступак принудног исправљања није могуће спровести или ни он не би давао изгледе на успех, земљишнокњижни орган може исправити земљишну књигу по службеној дужности. Земљишнокњижни орган може у том случају замолити оставински суд да о исправци обавести власнике наследнике.

§ 83

(Дужности обавештавања коју има оставински суд)

Оставински суд, који је донео решење о наслеђивању или је иначе утврдио ко су наследници, треба да, ако му је познато да

непокретност спада у заоставштину, обавести надлежни земљишнокњижни орган о случају наслеђивања и о наследницима. Ако је отворен тестамент или уговор о наслеђивању, па је суду познато да непокретност спада у заоставштину, онда он треба да надлежни земљишнокњижни орган обавести о случају наслеђивања и о лицима која су одређена за наследнике, а ако му је познато место боравка тих лица, да укаже и на то да је услед наслеђа земљишна књига постала погрешна и које су дажбинске погодности за исправку земљишне књиге.

II. Брисање беспредметних укњижења

§ 84

(Појам беспредметног укњижења)

(1) Земљишнокњижни орган може укњижење права брисати по службеној дужности као беспредметно, на основу следећих одредаба.

(2) Укњижење је беспредметно:

а) уколико право на које се оно односи не постоји и чије је настајање искључено;

б) уколико право на које се оно односи, из стварних разлога, није трајно могуће користити.

(3) У права у смислу става 1 и 2 овог члана спадају и забелешке, приговор, ограничења располагања, забелешке о одузимању права и сл.

§ 85

(Зайочињање постојук)

(1) Земљишнокњижни орган је дужан да поступак за брисање беспредметног укњижења започне, у начелу, само ако посебно видљиве околности (на пример: препис земљишнокњижног листа због непрегледности, делимично отуђење или ново оптерећење непокретности, предлог једног од учесника) представљају довољан разлог за то, и ако се основано може претпоставити да је укњижење беспредметно.

(2) Земљишнокњижни орган одлучује по слободној оцени да ли ће започети и спровести поступак брисања; ова одлука не може се оспоравати.

§ 86

(Предлог за зайочињање постојук од стране учесника)

Ако неко од учесника предложи да се започне поступак брисања, земљишнокњижни орган мора образложити своју одлуку којом се започињање поступка одбија или започети поступак обуставља.

§ 87

(Претйїосїавке брисања)

Укњижење треба брисати у следећим случајевима:

а) ако из чињеница или из правног односа, који су утврђени на неки од начина што одговарају захтевима овог закона, произлази да је укњижење беспредметно;

б) ако је лицу кога се то тиче достављено обавештење о брисању и ако оно, у року који му је одредио земљишнокњижни орган, није истакло приговор;

ц) ако је образложеним решењем правноснажно утврђено да је укњижење беспредметно.

§ 89

(Жалба йроїйив решења о уїврђивању)

(1) Жалбу против решења о утврђивању треба поднети у року од две недеље од достављања оспораваног решења подносиоцу жалбе. Земљишнокњижни орган и жалбени суд могу у посебним случајевима у својој одлуци одредити и дужи рок.

(2) На акту намењеном за доставу назначује се да ли је против одлуке допуштено правно средство, којем органу, у којој форми и у којем року њега треба поднети.

III. Разјашњење ранговноџ односа

§ 90

(Претйїосїавке)

Нејасноће и непрегледности у ранговном односу, особито у случају неразговетности земљишних књига насталих њиховом преградом, земљишнокњижни орган може да отклони по службеној дужности или на предлог једног учесника.

§ 91

(Зайочињање йосїуїка)

(1) Пре преписа неразговетног земљишног листа, земљишнокњижни орган треба да провери да ли су ранговни односи нејасни или непрегледни и да ли је њихово разјашњење, с обзиром на околности, упутно. Земљишнокњижни орган одлучује о томе по слободној оцени. Ова одлука се не може оспоравати.

(2) Одлуку да се поступак започне треба доставити свим учесницима.

(3) Започињање поступка треба прибележити у земљишну књигу.

(4) Одлука којом се одбија захтев за започињање поступка мора се саопштити само подносиоцу захтева.

§ 100

(Позивање на расправу)

Земљишнокњижни орган ће одређеног дана позвати учеснике на расправу о разјашњењу ранговног односа. Позив треба да садржи напомену да ће се расправа о разјашњењу ранговног односа одржати и у случају да неко од учесника изостане.

§ 101

(Време позива)

Време између позива и термина расправе треба да буде најмање две недеље.

§ 102

(Термин расправе)

(1) На дан расправе, земљишнокњижни орган покушаће да издејствује сагласност учесника о јасном ранговном реду. Ако се присутни учесници споразумеју, земљишнокњижни орган ће оверити њихов споразум. Одсутни учесник може своју сагласност са споразумом да саопшти у облику јавне или јавно оверене исправе.

(2) Ако се учесници сагласе, тада се земљишна књига препишује сходно њиховом споразуму.

§ 103

(Предлоџ земљишнокњижног органа)

Ако се учесници сагласе, земљишнокњижни орган предложиће им нов ранговни ред. При томе се може предложити измена постојећег ранговног односа, уколико је то потребно за успостављање јасног ранговног реда.

§ 104 *(Приговор против предлоџа)*

(1) Предлог се доставља учесницима са напоменом да они могу против њега, у року од месец дана од достављања, уложити приговор земљишнокњижном органу. У посебним случајевима може се одредити и дужи рок.

(2) Приговор се може уложити писмено или путем изјаве на записник у канцеларији земљишнокњижног органа; у овом другом случају, приговор је благовремен ако је изјава дата у оквиру прописаног рока.

Са немачког превео
Јаков Радишић