

НЕМАЧКИ ГРАЂАНСКИ ЗАКОНИК

Други одељак. Опште одредбе о правима на непокретностима

§ 873

(Стпшање љуџем стпразума и укњижења)

(1) Уколико закон не прописује нешто друго, за пренос својине на непокретности, за оптерећење непокретности неким правом, као и за пренос или оптерећење неког таквог права, потребни су споразум овлашћеног и друге стране о наступању измене права и упис те измене у земљишну књигу.

(2) Пре уписа учесници су везани за споразум само ако су њихове изјаве оверене од стране нотара или ако су дате пред земљишнокњижним органом или су овоме предате, или ако је овлашћени наручио другој страни пристанак на укњижење који одговара одредбама Закона о земљишним књигама.

§ 874

(Позивање на љрисијанак на укњижење)

Уколико законом није прописано нешто друго, приликом укњижења неког права којим се непокретност оптерећује, ради ближе ознаке садржине тог права, могуће је позвати се на приста-
нак на укњижење.

§ 875

(Укидање љрава)

(1) За укидање неког права на непокретности, уколико закон не прописује нешто друго, потребни су изјава овлашћеног да право укида и брисање тог права у земљишној књизи. Изјаву треба предати земљишнокњижном органу или лицу у чију је корист она уследила.

(2) Пре брисања, овлашћени је везан за своју изјаву само ако је њу предао земљишнокњижном органу, или ако је лицу у чију је корист изјава учињена уручио пристанак на брисање који одговара одредбама Закона о земљишним књигама.

§ 876

(Укидање оџџерећујућег љрава)

Ако је право на непокретност оптерећено одређеним правом неког трећег, за укидање тог оптерећујућег права потребна је сагласност дотичног трећег. Ако право што га треба укинути припада свагдашњем власнику неке друге непокретности, тада је,

ако је та непокретност оптерећена правом неког трећег, потребан пристанак тог трећег, осим ако се у његово право укидањем не задире. Изјаву о престанку треба дати земљишнокњижном органу или лицу у чију је корист она учињена; та је изјава неопозива.

§ 877

(Измене њрава)

Одредбе §§ 873, 874 и 876 примениће се и на измене садржине права непокретности.

§ 878

(Доцнија оґраничења располаґања)

Изјава овлашћеног дата саобразно §§ 873, 875 и 877 не губи важност услед тога што би овлашћени био ограничен у располагању пошто је постао везан за ту изјаву и пошто је захтев за укидање поднет земљишнокњижном органу.

§ 879

(Ранґовни однос више њрава)

(1) Ранговни однос између више права којима је непокретност оптерећена, у случају када су та права уписана у исти одељак земљишне књиге, одређује се према редоследу уписивања. Ако су права уписана у различите одељке, тада право које је уписано уз навођење ранијег дана има предност; права која су уписана уз навођење истог дана имају једнак ранг.

(2) За ранговни однос уписивање је меродавно и у случају када је споразум, који је за стицање права потребан сходно § 873, закључен после уписа.

(3) Другачије одређивање ранговног односа мора се уписати у земљишну књигу.

§ 880

(Измена ранґа)

(1) Ранговни однос може се доцније изменити.

(2) За измену ранга потребни су споразуми између лица чији се ранг снижава и лица чији се ранг подиже и упис те измене у земљишну књигу; одредбе § 873, став 2 и § 878 важе и у овом случају. Ако треба снизити ранг хипотеке, земљишног дуга или рентног дуга, потребан је уз то и пристанак власника. Изјаву о престанку треба дати земљишнокњижном органу или једном од учесника; ова изјава је неопозива.

(3) Ако је право чији се ранг снижава оптерећено правом неког трећег, тада се аналогно примењују одредбе § 876.

(4) Виши ранг који је уступљен одређеном праву не губи се услед тога што би право чији је ранг снижен било укинута правним послом.

(5) Изменом ранга одређених права не дира се у ранг других права која се између њих налазе.

§ 881

(Задржавање ранга)

(1) Приликом оптерећења непокретности неким правом, власник може задржати за себе овлашћења да допусти да се неко друго право, чији је опсег одређен, упише са рангом вишим од њега.

(2) Задржавање изискује упис у земљишну књигу; уписивање се мора учинити поред права чији ранг треба снизити.

(3) Ако се непокретност отуђи, задржано овлашћење прелази на стицаоца.

(4) Ако је непокретност, пре уписивања права коме је придат виши ранг, оптерећена неким правом без одговарајућег задржавања, тада виши ранг неће важити ако би уписано право са задржавањем, услед оптерећења које је у међувремену настало, трпело штету која превазилази задржавање.

§ 882

(Највиши износ накнаде вредности)

Ако је непокретност оптерећена неким правом због којег овлашћеном, сходно прописима што важе за принудну продају, треба у случају гашења тог права услед лицитације исплатити накнаду из вредности добијене продајом, тада се може одредити највиши износ накнаде. Одређивање треба уписати у земљишну књигу.

§ 883

(Суштина и дејство забелешке)

(1) Ради обезбеђења захтева за уступање или укидање неког права на непокретности или на неком праву које терети непокретност, или за измену садржине или ранга таквог права, може се уписати забелешка у земљишну књигу. Уписивање забелешке допуштено је и ради обезбеђења будућег или условног захтева.

(2) Располагање којим се, после уписа, задире у забелешку о непокретности или о праву остаје без дејства, у мери у којој би се њиме захтев осујетио или окрњио. Ово важи и у случају располагања путем принудног извршења или пленидбе, или од стране стечајног управника.

(3) Ранг права на чије је уступање захтев усмерен одређује се према упису забелешке.

§ 884

(Одговорности наследника)

Уколико је захтев обезбеђен забелешком, наследници обавезног лица не могу се позивати на ограничење своје одговорности.

§ 885

(Уписивање забелешке)

(1) Уписивање забелешке врши се на основу привремене наредбе или на основу пристанка лица на чију се непокретност или на чије се право забелешка односи. За објављивање привремене наредбе није потребно да се угрожавања захтева који треба обезбедити учини вероватним.

(2) Приликом уписивања, ради ближе ознаке захтева који се обезбеђује, треба се позвати на привремену наредбу или на пристанак на укњижење.

§ 886

(Захтев за уклањање)

Ако лице на чију се непокретност или на чије се право забелешка односи има право на приговор којим се истицање захтева обезбеђеног забелешком трајно одлаже, оно може захтевати од повериоца да забелешку уклони.

§ 887

(Оглашавање повериоца на основу забелешке)

Ако је поверилац чији је захтев обезбеђен забелешком непознат, он може путем оглашавања бити лишен свог права, уколико постоје претпоставке за лишавање хипотекарног повериоца одређене у § 1170. Са објављивањем пресуде о лишавању гаси се дејство забелешке.

§ 888

(Захтев овлашћеног на основу забелешке)

(1) Ако је стицање уписаног права, или права на таквом праву, без дејства према лицу у чију корист забелешка постоји, оно може, за упис или брисање, захтевати сагласност стицаоца која је потребна за испуњење захтева обезбеђеног забелешком.

(2) Исто важи у случају кад је захтев обезбеђен забраном отуђења.

§ 889

(Немање консолидације)

Право на туђој непокретности не гаси се услед тога што власник непокретности стекне то право или што овлашћени стекне својину на непокретности.

§ 890

(Сјајање непокретности; пријајање)

(1) Више непокретности могу се спојити у једну, на тај начин што власник допусти да се оне убележе у земљишну књигу као једна непокретност.

(2) Једна непокретност може се учинити делом друге непокретности, на тај начин што ће власник прве допустити да се она у земљишној књизи припоји власнику друге.

§ 891

(Законска претпоставка)

(1) Ако је у земљишној књизи уписано за некога неко право, тада се претпоставља да му то право припада.

(2) Ако је у земљишној књизи неко уписано право брисано, тада се претпоставља да то право не постоји.

§ 892

(Јавно поверење у земљишну књигу)

(1) У корист лица које правним послом стекне неко право на непокретности или право на неком таквом праву, садржина земљишне књиге сматра се тачном, осим у случају кад је приговор на тачност уписан или кад је нетачност стицаоцу позната. Ако је овлашћени, у корист одређеног лица, ограничен у располагању правом које је уписано у земљишну књигу, тада ограничење делује према стицаоцу само уколико је оно видљиво из земљишне књиге или уколико је стицаоцу познато.

(2) Ако је за стицање овог права потребно укњижење, за знање стицаоца меродавно је време подношења захтева за укњижење или, ако је споразум који је потребан сходно § 873 закључен тек доцније, време закључења споразума.

§ 893

(Правни посао са укњиженим лицем)

Одредбе § 892 аналогно се примењују и у случају кад је лицу за које је неко право уписано у земљишну књигу, на основу тог права, извршена нека чинидба или кад је између њега и неког другог у погледу тога права закључен правни посао који не потпада под одредбе из § 892, али који садржи располагање тим правом.

§ 894

(Исправљање земљишне књиге)

Ако садржина земљишне књиге, у погледу неког права на непокретности, права на неком таквом праву или у погледу ограничења у располагању наведеног у § 892, став 1, није саобразна стварном правном стању, тада лице чије право није уопште или није тачно уписаном или које је оштећено уписом непостојећег

терета или ограничења, може захтевати сагласност са исправком земљишне књиге од лица у чије право исправка задире.

§ 895

(Прејходна укњижба обавезног лица)

Ако исправка земљишне књиге може да уследи тек пошто је право лица обавезног по § 894 укњижено, оно мора, на захтев допустити да се његово право укњижи.

§ 896

(Подношење исправке)

Ако је за исправку земљишне књиге потребно поднети исправу о хипотеци или исправу о земљишном или рентном дугу, тада лице у чију корист исправљање треба да уследи може од држаоца исправе захтевати да је поднесе земљишнокњижном органу.

§ 897

(Трошкови исправке)

Трошкови исправљања земљишне књиге и трошкове изјава које су за то потребне има да сноси лице које исправку захтева, уколико из правног односа насталог у међувремену између њега и обавезног лица не проистиче нешто друго.

§ 898

(Незаситаривосић захтева за исправку)

Захтеви одређени у §§ 894 до 896 не подлежу застаревању.

§ 899

(Укњижење приговора)

(1) У случајевима из § 894 може се уписати приговор на тачност земљишне књиге.

(2) Упис се врши на основу привремене наредбе или на основу пристанка лица чије се право исправком земљишне књиге задире. За издавање привремене наредбе није потребно да подносилац приговора угрожавања свога права учини вероватним.

§ 900

(Књижни одржај)

(1) Ко је као власник непокретности уписан у земљишну књигу а да није стекао својину, тај стиче својину ако је упис постојао тридесет година и ако је за то време имао непокретност у својинској државини. Тридесетогодишњи рок рачуна се на исти начин као и рок за одржај покретне ствари. Течење рока се обуставља ако је приговор на тачност укњижења уписан у земљишну књигу.

(2) Ове одредбе аналогно се примењују и у случају кад је за неко лице у земљишну књигу уписано неко друго право које му не

припада, а које га овлашћује на државину непокретности, или чије је коришћење заштићено према прописима што важе за државину. За ранг тог права меродаван је упис.

§ 901

(Гашење неукњижених њрава)

Ако је неко право на туђој непокретности у земљишној књизи грешком брисано, оно се гаси кад застари захтев овлашћеног лица према власнику. Исто важи и у случају кад право на туђој непокретности, које је настало по сили закона, није уписано у земљишну књигу.

§ 902

(Незасијаривосиј укњижених њрава)

(1) Захтеви из укњижених права не подлежу застаревану. Ово не важи за захтеве који су уперени на заостале чинидбе што се понављају или на накнаду штете.

(2) Право због којег је у земљишној књизи уписан приговор на тачност има исту вредност као и укњижена права.

Други одељак.

Стицање и губљење
својине на непокретностима

§ 925

(Устиујање)

(1) Споразум преносиоца и стицаоца, који је за пренос својине на непокретности потребан сходно § 873 (уступање), мора бити очитован пред надлежним органом, уз присуство обеју страна. За пријем уступања, без штете по надлежност осталих органа, надлежан је сваки нотар. Уступање се може очитовати и у судском поравнању.

(2) Уступање које је уследило под условом или на одређено време, остаје без дејства.

§ 925a

(Исијава о основном њослу)

Изјава о уступању мора се прихватити само ако су поднете исправе о уговору које су потребне по § 313, реченица 1, или ако су оне истовремено сачињене.

§ 926

(Пријагак)

(1) Ако су преносилац и стицалац сагласни у томе да отуђење треба да се протегне на припадак непокретности, тада стицалац са својином на непокретности стиче и својину на деловима припатка који постоји у тренутку стицања, под условом да они припадају

преносиоцу. У случају сумње ваља сматрати да отуђење треба да се протегне и на припадак.

(2) Ако стицалац на основу отуђења стекне државину на деловима припатка који не припадају преносиоцу или који су оптерећени правима трећих лица, тада се примењују одредбе §§ 932 до 936; за добру веру стицаоца меродаван је тренутак задобијања државине.

§ 927

(Поступак оглашавања)

(1) Власник непокретности која је тридесет година била у власничкој државини неког другог, може путем поступка оглашавања бити лишен свог права. Време ове државине рачуна се на исти начин као и време за одржај покретне ствари. Уколико је власник уписан у земљишну књигу, поступак оглашавања је допуштен само ако је он умро или нестао и ако тридесет година није било уписа у земљишну књигу за који је потребна сагласност власника.

(2) Лице које је издејствовало пресуду о лишавању стиче својину на тај начин што допусти да као власник буде уписано у земљишну књигу.

(3) Ако је пре објављивања пресуде о лишавању неко трећи био уписан у земљишну књигу као власник или ако је због својине неког трећег уписан приговор на тачност земљишне књиге, тада пресуда не делује према трећем.

§ 928

(Напуштање својине)

(1) Својина на непокретност може се напустити на тај начин што власник земљишнокњижном органу даде изјаву о напуштању и што се та изјава упише у земљишну књигу.

(2) Право на присвајање напуштене непокретности припада државној благајни (фискусу) савезне државе на чијој се територији непокретност налази. Државна благајна стиче својину на тај начин што допусти да као власник буде уписана у земљишну књигу.

§ 313

(Форма обавезивања на отуђење или на стицање непокретности)

За уговор којим се једна страна обавезе да пренесе или да стекне својину на некој непокретности потребна је овера од стране нотара. Уговор који је закључен без придржавања ове форме постаје у целој својој садржини пуноважан уколико уследе уступање и упис у земљишну књигу.

Са немачког превео
Јаков Радишић